



Bericht des Regierungsrats über einen Objektkredit für die Sanierung und Erweiterung der Psychiatrie Sarnen

15. Februar 2022

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Objektkredit (Baukredit) für die Sanierung und Erweiterung der Psychiatrie Sarnen mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Daniel Wyler
Landschreiberin: Nicole Frunz Wallimann

Zusammenfassung	3
I. Ausgangslage.....	5
II. Projektorganisation und -abwicklung	7
1. Projektorganisation.....	7
2. Projektabwicklung.....	8
2.1 Vorbemerkung.....	8
2.2 Planungsphase	8
2.3 Ausblick auf Ausführungsphase.....	11
III. Bauprojekt	11
3. Technischer Projektbeschrieb.....	11
3.1 Vorbemerkungen.....	11
3.2 Denkmalschutz.....	12
3.3 Geologie/Grundwasserschutzzone	12
3.4 Tragstruktur/Erdbebenertüchtigung.....	12
3.5 Brandschutz	13
3.6 Schallschutz.....	13
3.7 Hochwasserschutz	13
3.8 Behindertengerechtes Bauen	13
3.9 Liftanlage	13
3.10 Altlasten	13
3.11 Energiekonzept	14
3.12 Haustechnik	14
3.13 Nachhaltigkeit.....	14
3.14 Gestaltung und Materialisierung in Einklang mit dem Denkmalschutz	14
3.15 Parkanlage und Umgebung	15
3.16 Risiken am Bau	15
IV. Kosten.....	16
4. Kostenvoranschlag	16
5. Kostenentwicklung im Verlauf der Planung.....	17
V. Zeitplan.....	18
VI. Kreditbedarf, Finanzierung, Mietvertrag, Nutzen für den Kanton, personelle und finanzielle Auswirkungen.....	19
6. Kreditbedarf.....	19
7. Finanzierung.....	20
8. Mietvertrag.....	21
9. Nutzen für den Kanton	21
9.1 Gesundheitspolitischer Nutzen	21
9.2 Volkswirtschaftlicher Nutzen	22
9.3 Nutzen aus Sicht kantonale Liegenschaften und Denkmalpflege.....	22
9.4 Fazit.....	22
10. Personelle und finanzielle Auswirkungen.....	22
VII. Finanzreferendum	23

Zusammenfassung

Seit dem 1. Januar 2017 stellt die Luzerner Psychiatrie (lups) die psychiatrische Versorgung der Kantone Luzern, Nidwalden und Obwalden sicher.

Am 16. September 2016 stimmte der Kantonsrat der Zusammenarbeitsvereinbarung vom 12. April 2016 mit der lups zu. Der Vertrag sieht vor, dass der Kanton Obwalden der lups Räumlichkeiten für die psychiatrische Grundversorgung am Standort Sarnen gegen eine Miete zur Verfügung stellt (Art. 3 Zusammenarbeitsvereinbarung). Zu diesem Zweck ist eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Psychiatriegebäudes erforderlich.

Ende Oktober 2017 erteilte der Regierungsrat den Projektauftrag für die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement unter Beizug des Finanzdepartements. Zudem legte er fest, einen Projektwettbewerb durchzuführen, um für das unter Schutz stehende Psychiatriegebäude eine architektonisch und betrieblich optimale sowie wirtschaftlich vertretbare Sanierungs- und Erweiterungslösung zu eruieren.

Die Überprüfung und Konkretisierung des zukünftigen psychiatrischen Versorgungsangebots der lups am Standort Sarnen wurde vom Finanzdepartement federführend begleitet. Mit Beschluss vom 24. Oktober 2019 nahm der Kantonsrat vom Bericht des Regierungsrats zum Psychiatriestandort Sarnen (Angebot, Sanierung Psychiatriegebäude und Übergangslösung) Kenntnis. Darin informierte der Regierungsrat den Kantonsrat über das künftige psychiatrische Grundangebot am Standort Sarnen und über den Stand der Projekte Sanierung und Erweiterung Psychiatrie Sarnen und Übergangslösung Psychiatrie Sarnen in der Unterkunft Freiteil.

Gestützt auf das zu erbringende Angebot am Standort Sarnen wurden die Raumbedürfnisse erhoben und vom Finanzdepartement mit der lups überprüft.

Im Juni 2019 gab der Regierungsrat die auf Basis der Raumbedürfnisse vorbereiteten Wettbewerbsunterlagen zur Durchführung des Wettbewerbs frei. Anfang Dezember 2020 nahm der Regierungsrat Kenntnis vom Ergebnis des Wettbewerbs. Für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts „Aurorafalter“ des Architekturbüros Sigrist Schweizer Architekten AG, Luzern, zum Vor- und Bauprojekt, erteilte der Kantonsrat am 28. Januar 2021 einen Planungskredit von 1,0 Millionen Franken.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung zum Vorprojekt wurde das Wettbewerbsprojekt samt Kosten-schätzung verfeinert. Die von der Wettbewerbsjury für die Überarbeitung vorgegebenen Themen wurden in enger Zusammenarbeit mit der lups und der Denkmalpflege vertieft bearbeitet. In der Folge wurde das Vorprojekt zum Bauprojekt samt Kostenvoranschlag weiterbearbeitet. Aus den Arbeiten der beauftragten Fachplaner ergaben sich verschiedene bauliche Erkenntnisse, insbesondere auch zur nicht mehr normgerechten Statik des rund 160-jährigen Gebäudes. Die besonderen Anforderungen an die Räumlichkeiten wurden mit den Nutzern im Detail festgelegt. Die baulichen Lösungen wurden in der Phase Vorprojekt und Bauprojekt jeweils auf Sparpotenzial überprüft und optimiert.

Gegenstand des vorliegenden Berichts an den Kantonsrat ist die Erteilung des Objektkredits in Höhe von 20,5 Millionen Franken für die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes Sarnen.

Mit der lups ist abgesprochen, dass der Bezug des sanierten und erweiterten Psychiatriegebäudes per 1. Juli 2024 erfolgen soll.

Hinsichtlich Mietvertrag für das sanierte und erweiterte Psychiatriegebäude liegt eine Einigung zwischen dem Kanton und der lups vor. Der Regierungsrat und der Spitalrat lups haben den Mietvertrag zur Unterzeichnung freigegeben. Der Mietvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass der vom Kantonsrat zu erteilende Objektkredit rechtsgültig vorliegt und die Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung der Psychiatrie Sarnen Rechtskraft erlangt.

I. Ausgangslage

Am 16. September 2016 stimmte der Kantonsrat der Zusammenarbeitsvereinbarung vom 12. April 2016 mit der *lups* zu. Der Vertrag sieht vor, dass der Kanton Obwalden der *lups* Räumlichkeiten für die psychiatrische Grundversorgung am Standort Sarnen gegen eine Miete zur Verfügung stellt (Art. 3 Zusammenarbeitsvereinbarung). Zu diesem Zweck ist eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Psychiatriegebäudes erforderlich.

Mit Beschluss vom 24. Oktober 2019 nahm der Kantonsrat vom Bericht des Regierungsrats vom 17. Juni 2019 zum Psychiatriestandort Sarnen (Angebot, Sanierung und Übergangslösung) Kenntnis. Darin informierte der Regierungsrat den Kantonsrat unter anderem über das künftige psychiatrische Grundangebot am Standort Sarnen im Vergleich zum geplanten Angebot im Jahr 2016 (40 stationäre Behandlungsplätze sowie 12 Behandlungsplätze für tagesklinische Patienten). Unter Berücksichtigung der Veränderungen im Gesundheitswesen, insbesondere in der Finanzierung, der immer grösseren Bedeutung von ambulanten Akutversorgungsangeboten und integrierten Versorgungslösungen in der Psychiatrie, entschied sich der Regierungsrat auf Empfehlung des politischen Koordinationsgremiums der *lups* für folgendes Angebot in Sarnen:

- zwei identische Abteilungen mit je zehn stationären Behandlungsplätzen sowie 20 Behandlungsplätzen für tagesklinische Patienten und/oder Behandlungen im Hometreatment¹. Total werden 40 Behandlungsplätze zur Verfügung stehen;
- ein Ambulatorium für Erwachsene, Kinder und Jugendliche;
- Konsiliar²- und Liaisondienstleistungen³.

Das neu definierte und vom für den Bereich Gesundheit zuständigen Finanzdepartement mit der *lups* konkretisierte Angebot diene als Grundlage für die Erarbeitung des Raumprogramms.

Die Raumbedürfnisse der *lups* werden durch die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Psychiatriegebäudes im Spitalareal an der Brünigstrasse 183, Sarnen, erfüllt. Wie in der vom Kantonsrat mit Beschluss vom 18. März 2021 zur Kenntnis genommen Immobilienstrategie festgehalten, ist dieser gut erreichbare Standort auf dem Spitalgelände optimal für das Betreiben einer Psychiatrie und ermöglicht, die bereits bestehende Zusammenarbeit mit dem Kantonsspital Obwalden weiterzuführen und Synergien zu nutzen.

¹ Mit der Behandlung im Hometreatment ist ein aufsuchendes Angebot für akut psychisch erkrankten Patienten gemeint, die im eigenen häuslichen Umfeld und durch ein multiprofessionelles Behandlungsteam behandelt werden.

² Unter Konsiliarpsychiatrie im engeren Sinne wird die diagnostische und therapeutische Beratung anderer medizinischer Disziplinen im somatischen Arbeitsbereich bezeichnet. Somatische Belastungsstörungen sind psychische Gesundheitsstörungen, die durch eine intensive Fixierung auf körperliche Symptome gekennzeichnet sind.

³ Die Liaisonpsychiatrie ist eine Spezialisierung der Psychiatrie, die sich auf die psychiatrische, psychosomatische und psychotherapeutische Versorgung körperlich erkrankter Patienten konzentriert.



Abbildung 1: Psychiatriegebäude, Ansicht Ost

Das Gebäude wurde im Jahr 1856 nach den Plänen von Dr. Simon Ettlin erbaut. Im Jahre 2018 wurde es durch den Regierungsrat als regional bedeutendes Objekt unter Denkmalschutz gestellt. Das Psychiatriegebäude wurde seit seiner Erstellung mehrmals um- sowie angebaut. Im Jahr 1972 wurde es totalsaniert. Seither, d.h. seit 48 Jahren, wurden am Gebäude keine grösseren Unterhalts- und Sanierungsarbeiten mehr vorgenommen.

Für die Sanierung- und den Umbau des Psychiatriegebäudes wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Mit dem von Kantonsrat am 28. Januar 2021 erteilten Planungskredit von 1,0 Millionen Franken wurde das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb zum Vor- und Bauprojekt weiterbearbeitet. Die Untersuchungen der Fachplaner ergaben, dass das Psychiatriegebäude weit grössere bauliche Mängel aufweist, als bislang angenommen (insbesondere Statik). In einem aufwendigen Verfahren wurde mit allen Beteiligten nach wirtschaftlichen und bewilligungsfähigen Lösungen gesucht, die den Anforderungen der *lups* für den Betrieb einer modernen Psychiatrie genügen (vgl. dazu im Detail Berichtsziffern 2. und 5.).

Das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag für die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes liegen vor. Dem Kantonsrat wird mit vorliegendem Bericht ein Objektkredit für die Ausführungsphase (Baukredit) zum Beschluss vorgelegt.

II. Projektorganisation und -abwicklung

1. Projektorganisation

Die Abwicklung des Projekts erfolgt in der vom Regierungsrat festgelegten Projektorganisation:

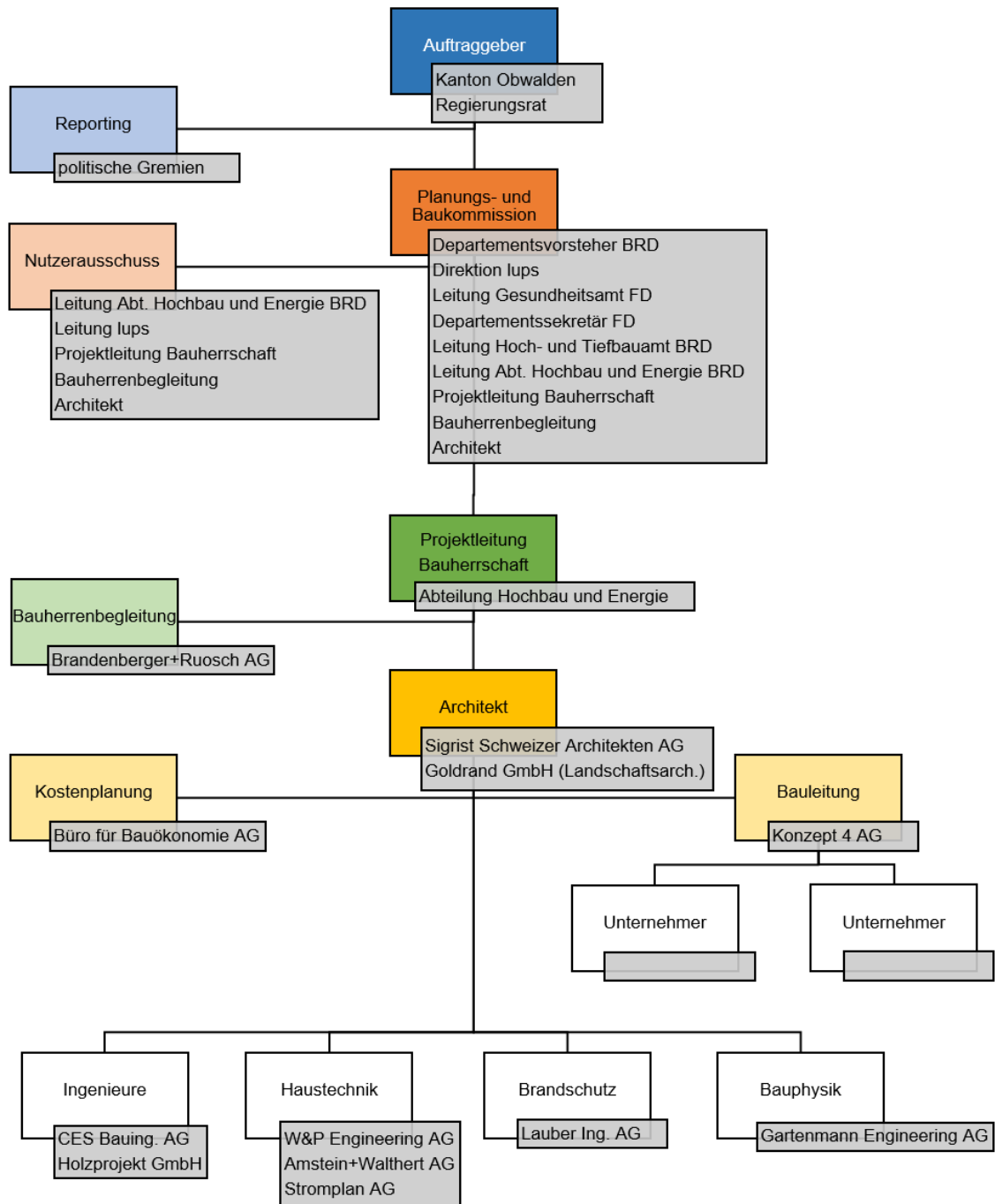


Abbildung 2: Organigramm Projektorganisation

Im von der Planungs- und Baukommission genehmigtem Projekthandbuch sind insbesondere die Zuständigkeiten für die Projektentwicklung, die Arbeitsabläufe und die Zusammenarbeit im Projektteam geregelt. Es wird im Lauf der Projektphasen periodisch aktualisiert.

2. Projektabwicklung

2.1 Vorbemerkung

Die Projektabwicklung richtet sich nach der SIA-Norm 112.

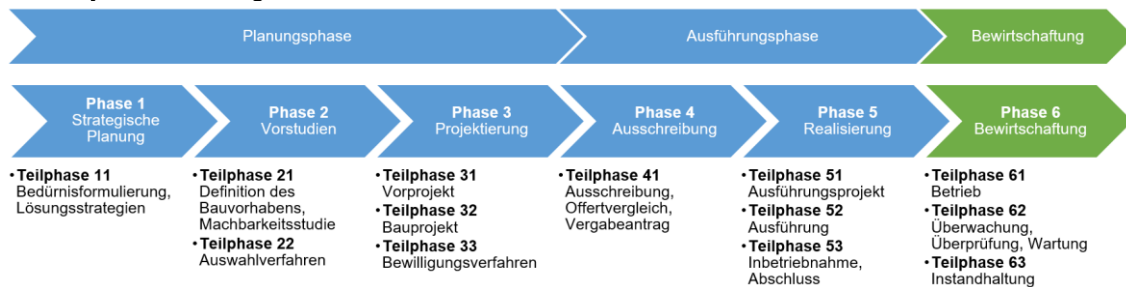


Abbildung 3: Planungs- und Ausführungsphase sowie Bewirtschaftung nach SIA-Norm 112 „Modell-Bauplanung“

2.2 Planungsphase

Auf Grundlage des zu erbringenden psychiatrischen Angebots der *lups* am Standort Sarnen wurden die Raumbedürfnisse ermittelt und gestützt darauf die Ausschreibung des Projektwettbewerbs vorbereitet.

Der Projektwettbewerb wurde im offenen Verfahren ausgeschrieben und durchgeführt. 24 Planungsbüros reichten ihre Projektvorschläge ein. Die vom Regierungsrat im Juni 2019 eingesetzte Jury, bestehend aus drei Sachpreisrichtern und vier Fachpreisrichtern beurteilte die Projekte und ermittelte daraus in drei Jurytagen und zwei Bereinigungen das Siegerprojekt. Anfang Dezember 2020 nahm der Regierungsrat Kenntnis vom Ergebnis des Wettbewerbs. Als Sieger aus dem Wettbewerb ging das Projekt „Aurorafalter“ des Architekturbüros Sigrist Schweizer Architekten AG, Luzern, und der Landschaftsarchitekten Goldrand GmbH, Zürich, hervor.

Am 28. Januar 2021 erteilte der Kantonsrat einen Planungskredit von 1,0 Millionen Franken um das Siegerprojekt bis zum vollständig ausgearbeiteten Bauprojekt (SIA-Teilphasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt) weiterzubearbeiten.

Per Februar 2021 wurde das Wettbewerbsprojekt in ein Vorprojekt überführt. Der Regierungsrat tätigte in dieser Projektphase diverse Vergaben an Fachplaner und vergab die externe Bauherrenbegleitung. Das Wettbewerbsprojekt wurde samt Kostenschätzung verfeinert. Die von der Wettbewerbsjury für die Überarbeitung vorgegebenen Themen wurden im Rahmen der Projektphase Vorprojekt in enger Zusammenarbeit mit der *lups* (Nutzerausschuss und Baukommission) und der Denkmalpflege vertieft bearbeitet:

- Das Stationsgeschoss wurde in betrieblicher Hinsicht optimiert und um einen aus Nutzersicht notwendigen Anbau im Osten ergänzt, um die erforderlichen Raumbedürfnisse einer modernen Psychiatrie bereitstellen zu können. Auf eine Unterkellerung des Anbaus und Ausbauten wurde verzichtet.
- Aufgrund der gegebenen Gebäudeform mussten mit den Nutzern Kompromisse im Raumprogramm bzw. der Raumzuordnung gefunden werden. So wurden die zum Stationsgeschoss gehörenden Ruheräume im Dachgeschoss und die gemäss Raumprogramm erforderlichen Lagerräume sowie die Patientengarderobe zur Station im Untergeschoss untergebracht. Aus der Finalisierung des Raumprogramms und der Zuordnung der Flächen ergibt sich die Notwendigkeit, etliche Wände zurückzubauen oder neu zu erstellen.
- Die einladende, vestibulartige Eingangshalle wurde hinsichtlich Sicherheit angepasst, ohne dass die stimmige Atmosphäre der Wettbewerbs-Visualisierung verloren geht.
- Die Hierarchie der Eingänge wurde überprüft und mit dem Erweiterungsbau wird der ostseitige Eingang Richtung Spital zum Haupteingang.

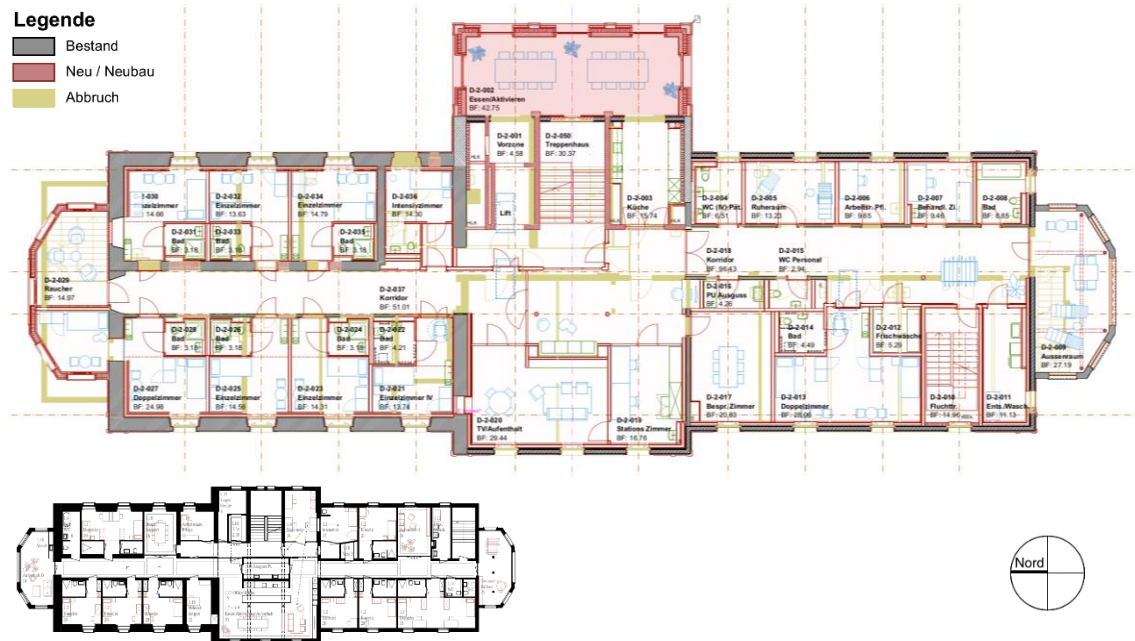


Abbildung 4:
Stationgeschoss Stand Bauprojekt (oben in Farbe, betrieblich bereinigter Grundriss mit Erweiterung Anbau Ost [rot hinterlegt])
vs. Stationgeschoss Stand Siegerprojekt aus Wettbewerb (unten schwarz- Weiss, ohne Erweiterung Anbau Ost)

An seiner Schwerpunktsitzung vom 19. Oktober 2021 nahm der Regierungsrat Kenntnis vom optimierten Vorprojekt und der Kostenschätzung und sprach sich für die Weiterbearbeitung des Vorprojekts mit Erweiterungsbau Ost zum Bauprojekt aus (zu den Kosten vgl. Berichtsziffern 4. und 5.).

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Vorprojekts zum Bauprojekt wurden die Ergebnisse aus den Arbeiten der Fachplaner ins Projekt eingearbeitet und die besonderen Anforderungen an die Räumlichkeiten mit den Nutzern im Detail festgelegt, damit sie die Voraussetzungen für einen zeitgemässen Psychiatriebetrieb erfüllen:

- Die von den Fachplanern für nötig erachteten Sondagen zur Überprüfung der Statik des Gebäudes ergaben, dass die Statik ertüchtigt werden muss, damit eine normgerechte Tragfähigkeit erreicht und die baulichen Vorgaben an die Erdbbensicherheit eingehalten werden können. Diese Arbeiten, sind sehr aufwendig und kostspielig.
- Nachdem aus Nutzersicht keine Sprinkleranlage eingebaut werden darf (Vandalismusgefahr und Patientensicherheit), muss der Brandschutz mit baulichen Massnahmen sichergestellt werden (Verkleidung Tragstruktur aus Holz, Brandabschnitte zwischen Nord-, Mittel und Südtrakt).
- Besonders hohe bauliche Anforderungen aus Nutzersicht ergeben sich hinsichtlich Schallschutz, Sicherheit und Absturzsicherungen (Fenster, Balkone, Treppen). Die bestehende Haustechnik muss zurückgebaut werden, um eine Bodenheizung (keine Radiatoren aus Gründen der Patientensicherheit), eine kontrollierte Lüftung mit besonderer Leistung (Medikamentenausdünstung durch Patienten), besondere Sanitärapparate (z.B. vandalensichere Materialisierung, Verbrühschutz) sowie eine elektrische Verkabelung für das hochtechnisierte Schliess- und Überwachungssystem einzubauen.
- Die entdeckten Altlasten (u.a. Asbest) sind zu sanieren.
- Sondagen ergaben, dass der Putz aus den 70-er-Jahren ersetzt und durch eine energetisch vorteilhaftere Aussendämmung ersetzt werden kann.

- Das Bauprojekt ist aus denkmalpflegerischer Sicht indessen nur bewilligungsfähig, wenn die historischen Fassaden (u.a. Sockel- und Mansardengeschoss, Fenstergewände) wiederhergestellt und auf den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz auch im Innern besonders Wert gelegt wird.

Zudem wurde das Projekt in dieser Phase aufgrund folgender Erkenntnisse Überlegungen einer generellen Überprüfung unterzogen:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts wurde festgestellt, dass unter dem Fassadenputz aus dem Jahr 1970 grösstenteils Lisenen (leicht hervortretende vertikale Verstärkung der Fassade) und Gesimse (hervortretende horizontale Gestaltungselemente) fehlen und viele Fenstergewände (Umrahmungen der Fenster) nicht mehr Original sind.

Um die Anforderungen an die Erdbebenertüchtigung, Brand- und Schallschutz erfüllen zu können, sind wesentlich stärkere Eingriffe in den Gebäudekern erforderlich, als zum Zeitpunkt des Projektwettbewerbs bekannt war. Aufgrund dieser neuen Sachverhaltselemente und der damit verbundenen ungünstigen Kostenentwicklung wurde geprüft, ob eine Kernsanierung oder ein Ersatzbau nicht wirtschaftlicher sein könnte und ob dies mit dem Denkmalschutz vereinbar wäre.

Die Grobkostenschätzung zeigte nur unbedeutende Minderkosten für die Varianten B „Kernsanierung“ und für die Variante C „Ersatzbau“ im Vergleich zur Hauptvariante A „Sanierung und Erweiterung“:

Variante A Sanierung und Erweiterung		Variante B Kernsanierung und Erweiterung		Variante C Ersatzbau und Erweiterung	
Kostenvoranschlag Bauprojekt (Genauigkeit $\pm 10\%$)		Grobkostenschätzung Projekt (Genauigkeit $\pm 20\%$)		Grobkostenschätzung Projekt (Genauigkeit $\pm 20\%$)	
Version 1.1		Version 1.0 (Varianten)		Version 1.0 (Varianten)	
Differenz		-1.1		-1.5	
Total		22.1		21.0	
Genauigkeit		19.9 - 24.3		16.8 - 25.2	
20.6		16.5 - 24.7			

Betrag in Mio. Franken inkl. 7.70% Mehrwertsteuer

Abbildung 5: Kostenvergleich Kostenvoranschlag Bauprojekt, Genauigkeit ± 10 Prozent (Variante A) zu Grobkostenschätzung $\pm$, Genauigkeit 20 Prozent (Variante B und C)

Ausserdem erwiesen sich weder eine Kernsanierung noch ein Ersatzbau aus Sicht des Denkmalschutzes als bewilligungsfähig. Der Regierungsrat sprach sich deshalb für die Weiterbearbeitung der Variante „Sanierung und Erweiterung“ aus.

Ende Dezember 2021 genehmigte die Baukommission das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag.



Abbildung 6: Visualisierung saniertes und erweitertes Psychiatriegebäude (Stand Bauprojekt)

2.3 Ausblick auf Ausführungsphase

Die Realisierung des Projekts ist organisatorisch mit dem konventionellen Modell „Einzelbaufträge“ vorgesehen, d.h. es werden alle Aufträge einzeln ausgeschrieben. Die Ausführungsplanung, die Kostenkontrolle und die Bauleitung sind im Architekturleistungsvertrag zusammengefasst. Das Architekturbüro hat in Absprache mit der Bauherrschaft für die Kostenkontrolle und die Bauleitung jeweils ein Subunternehmen beigezogen. Für die restliche Ausführungsplanung sind Fachplanerverträge geschlossen worden. Die notwendigen Unternehmerverträge werden einzeln und arbeitsspezifisch gemäss der kantonalen Submissionsgesetzgebung ausgeschrieben. Dieses Vorgehen ermöglicht einen Baubeginn im Sommer 2022 und eine enge Begleitung des Projekts durch die Bauherrschaft, Baukommission und den Nutzerausschuss. So besteht auch die Möglichkeit auf Ausführungsdetails, auf sinnvolle Projektentwicklungen und Projektoptimierungen rasch und unkompliziert Einfluss zu nehmen. Die laufende und projektnahe Kontrolle ist ebenfalls gewährleistet.

III. Bauprojekt

3. Technischer Projektbeschrieb

3.1 Vorbemerkungen

Das Bauprojekt „Sanierung und Erweiterung Psychiatrie Sarnen“, datiert vom 21. Dezember 2021, bildet die Grundlage für den Kostenvoranschlag und dieser wiederum bildet die Grundlage für den nötigen Objektkredit (vgl. Beilage Plandokumentation).

Das erforderliche Raumprogramm lässt sich im bestehenden Gebäude mit einem Erweiterungsbau realisieren. Die Gebäudehülle wird energetisch verbessert und wieder in Stand gestellt. Die Dachfläche wird erweitert und über das heutige 3. Obergeschoss (neu Mansardengeschoss) gebaut, um die ursprüngliche Proportion des Gebäudes zurückzugewinnen. Eine Vielzahl von besonderen baulichen Anforderungen an die Nutzung des Gebäudes als Psychiatrie sind im Bauprojekt aufgenommen. Im Aussenbereich wird die bestehende Parkanlage erweitert und

dem Projekt angepasst (Bepflanzungen, Sitzmöglichkeiten, Pergola, Velounterstand, Raucherzone usw.).

Hinsichtlich Statik, Bauphysik und Altlasten wurden die notwendigen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und die auszuführenden Massnahmen im Bauprojekt aufgenommen. Im Projektpflichtenheft (genehmigt von der Baukommission) sind für alle am Projekt Beteiligten die Anforderungen und Rahmenbedingungen zum Projekt seitens Bauherrschaft und Nutzer/Betreiber sowie dem Facility Management festgehalten. Die Abklärungen und Planungen umfassen die nachfolgend beschriebenen Elemente.

3.2 Denkmalschutz

Das 1856 erbaute Gebäude der Psychiatrie wurde 2018 unter Denkmalschutz von regionaler Bedeutung gestellt. Die Begründung liegt in der sehr grossen historischen Bedeutung und im Situationswert der Baute am südlichen Ortseingang von Sarnen. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist eine Wiederherstellung der in den 70er Jahren purifizierten Aussenhülle anzustreben. Die nicht mehr vorhandenen Lisenen (hervortretende, vertikale Wandelemente) und horizontale Gliederungselemente in der Fassade sowie die damaligen Sprossen der Fenster sind, wo dies der Psychiatriebetrieb zulässt, wieder zu erstellen. Auch die umgebauten Fenstergewände sind wiederherzurichten. Ebenso ist die Proportion des Gebäudes zu rekonstruieren. Hierfür wird die Aufstockung von 1972 in ein Mansardengeschoss umgewandelt und das Sockelgeschoss erhält wieder die damalige Materialisierung (vgl. Abbildung 1 mit Abbildung 6).

3.3 Geologie/Grundwasserschutzzone

Der Baugrund wurde durch den Geologen beurteilt. Flachfundationen mit geringer Lastabtragung sind möglich, allenfalls müssen aufwändig Mikropfähle eingesetzt werden. Nur rund 100 Meter südlich des Psychiatriegebäudes steht das grosse Grundwasserpumpwerk der Gemeinde Sarnen. Das Projektareal liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone S3. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt etwa acht Meter unter Terrain.

3.4 Tragstruktur/Erdbebenertüchtigung

Das Gebäude wurde in einer Mischbauweise erstellt. Die Wände sind in Bruchsteinmauerwerk oder Massivholz, Decken und Dach in Holzbauweise ausgeführt. Der seinerzeit als Gefängnis gebaute Nordflügel weist mehr Bruchsteinmauern auf als das restliche Gebäude. Das zukünftige Mansardengeschoss wurde nachträglich (1972) aufgestockt. Hierfür wurden Stahlträger und Stahlstützen zur Lastabtragung im Gebäude eingebaut.

Die Prüfung der Tragstruktur durch den Fachplaner (Sondagen) zeigt auf, dass Massnahmen erforderlich sind in Bezug auf die Statik und die Erdbebenertüchtigung, um die geltenden Normen zu erfüllen. Diese Arbeiten, sind sehr aufwendig und kostspielig. Die Lasten können nicht direkt an die bestehenden Aussenwände (Bruchstein und Holz) abgegeben werden und benötigen eine zusätzliche Lastabtragung (vgl. Beilage Komplexität: 3D-Visualisierung der Nord-West-Ecke im Mittelrisalit).

Der Psychiatriebetrieb wird gemäss SIA-Norm für die Anforderungen an die Erdbebensicherheit dem Gebäudetyp „Wohnheim mit Büro“ zugeordnet, analog einem Altersheim und nicht jenem eines Spitals. Eine theoretische Personenbelegung bei einem Spitalgebäude ist rund drei- bis zehnmal höher als bei einem Altersheim, welche die Kosten für die Statik-Ertüchtigung massiv erhöhen würde. Der Vergleich mit den geplanten und den effektiv notwendigen Massnahmen wird erst beim Rückbau im Sommer 2022 vollständig ersichtlich.

3.5 Brandschutz

Eine Psychiatrie mit Patientenzimmern ist bezüglich Brandschutz als Beherbergungsbetrieb zu klassifizieren und fällt in die Brandschutzklasse QSS 3. Ein Beherbergungsbetrieb fordert eine zweite vertikale Fluchtmöglichkeit. Hierfür wird im Südflügel ab den Stationsgeschossen ein zusätzlicher vertikaler Fluchtweg (Fluchttreppe) eingebaut. Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage vollüberwacht.

Im bestehenden Gebäude ist eine Sprinkleranlage vorhanden. Nachdem aus Nutzersicht im sanierten Gebäude keine Sprinkleranlage eingebaut werden darf (Gefahr von mutwilliger Auslösung und Vandalismus sowie Wahrung der Patientensicherheit), muss der Brandschutz mit baulichen Massnahmen sichergestellt werden. Deshalb muss die Tragstruktur aus Holz verkleidet und es müssen Brandabschnitte zwischen den Süd-, Mittel- und Nordflügeln gebildet werden. Um auf eine Sprinkleranlage verzichten zu können, muss die *lups* zudem ein Evakuierungskonzept erstellen und vom Technischen Inspektorat genehmigen lassen.

Detailplanung und Ausführung werden durch einen Brandschutzexperten betreut, um die Einhaltung der aktuellen Normen sicherzustellen.

3.6 Schallschutz

An der Fassade werden keine erhöhten Lärmbelastungen erwartet. Es gelten die Mindestanforderungen für den Schutz gegen Luftschall von aussen.

Der betrieblich notwendige Schallschutz im Gebäudeinnern hat hohen Anforderungen zu genügen. Die zum Teil benötigten hohen Diskretionsstufen haben Auswirkungen auf die Materialisierung. Besondere Schallschutzmassnahmen sind zudem in der Therapie-Holzwerkstatt erforderlich.

3.7 Hochwasserschutz

Das Gebäude befindet sich hauptsächlich in der Hochwassergefahrenzone W0. Ein kleiner Teil liegt in der Zone W1, d.h. es liegt eine geringe Gefährdung mit einer Häufigkeit von 100-300 Jahren vor.

Beim Hochwasserereignis im Jahr 2005 stieg der Grundwasserspiegel übermässig an, so dass das Untergeschoss rund 50 Zentimeter hoch im Grundwasser stand. Mit der Realisierung des Projekts „Hochwassersicherheit Sarneraatal“ wird das Grundwasser nicht mehr derart ansteigen.

3.8 Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Die gesetzlichen Vorgaben für hindernisfreies Bauen werden eingehalten.

3.9 Liftanlage

Das Gebäude ist mit einem Betten- und Personenlift über alle Etagen erschlossen und ist zugänglich für Besuchende, Patienten, Personal sowie für das Facility Management. Bei der Planung der Aufzugsanlage ist zu beachten, dass aus Gründen des Denkmalschutzes der Liftschacht nicht über das Dach hinausragen darf. Daher sind nur Liftkonstruktionen ohne Liftüberfahrt einbaubar.

3.10 Altlasten

Von den rund 50 Proben, die während des laufenden Betriebs bislang entnommen werden konnten, waren einige asbesthaltig. Wo Asbest sowie andere Altlasten angetroffen werden im Rahmen der Sanierung, ist eine Bauschadstoffsanierung mit spezieller Entsorgung zwingend vorzunehmen.

3.11 Energiekonzept

Eine Zertifizierung nach MINERGIE Standard ist für Bauten des Kantons gestützt auf das Energiekonzept 2009 im Rahmen der Sanierung und Erweiterung zu erreichen.

Hierfür müssen die Gebäudehülle gedämmt und die Fenster ersetzt werden. Zudem ist eine kontrollierte Lüftung einzubauen. Das Gebäude ist via Kantonsspital Obwalden an die Fernwärmeleitung angeschlossen. Die Wärmerückgewinnung bzw. Abwärmenutzung wird durch die Energiegesetzgebung vorgeschrieben. Die thermischen und bauphysikalischen Anforderungen an die Gebäudehülle ergeben sich aus den gesetzlichen Anforderungen.

Nebst dem winterlichen Wärmeschutz ist ebenfalls der sommerlichen Raumtemperatur die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Projekt wird vor und während der Ausführung durch einen Bauphysiker betreut.

3.12 Haustechnik

Die Heizenergie wird vom Kantonsspital Obwalden abgenommen und diese ist wiederum an dem Wärmeverbund Sarnen angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung und die Wärmeerzeugung erfolgen somit mit Holzenergie. Die Raumtemperatur wird neu mit einer Fussbodenheizung geregelt.

Sämtliche Installationen im Gebäude (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) werden zurückgebaut und gemäss dem Projekt anhand der heutigen Vorschriften neu verlegt. Das Gebäude wird mit separaten Unterverteilungen und Zählern ausgerüstet.

Der Betrieb verlangt bei der kontrollierten Lüftung eine erhöhte Luftumwälzung (+20 Prozent wegen Medikamentenausdünstungen durch die Patienten). Im Dachgeschoss und Mansardengeschoss kann der Luftkühler im Monoblock während den Sommermonaten 19°C einblasen. Im Sanitärbereich sind handelsübliche Apparate und Armaturen vorgesehen. Auf den beiden Stationsgeschossen sind aus Sicherheitsgründen Armaturen mit Verbrühungsschutz zu montieren. In den beiden Intensivzimmern sind Apparate in Chromstahl vorgesehen sowie eine Absperrfunktion des Wassers (zum Schutz vor Vandalismus). Das Gebäude ist an der Notstromversorgung des Kantonsspitals Obwalden angeschlossen. Somit bleibt das für den Betrieb erforderliche, hochtechnisierte Schliess- und Überwachungssystem auch bei einem Stromausfall betriebsfähig. Es werden Beleuchtungskörper mit LED-Leuchtmitteln der neusten Generation eingesetzt.

3.13 Nachhaltigkeit

Die Sanierung und Erweiterung erfolgt unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sowohl im Rahmen der Planung als auch beim Bau und Betrieb des Gebäudes und der Anlagen. Grundlage dazu bildet die Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau. Es werden Materialien gewählt, die einfach zu unterhalten sind und geringe Lebenszykluskosten verursachen. Die „graue Energie“ wird mit dem Erhalt des historischen Gebäudes ebenfalls berücksichtigt.

3.14 Gestaltung und Materialisierung in Einklang mit dem Denkmalschutz

Das rund 160-jährige Gebäude, wie es sich heute präsentiert, hat mit jedem baulichen Eingriff sukzessive an Strahlkraft seiner ursprünglichen spätklassizistischen Fassadengestaltung eingebüsst. Sämtliche horizontale Strukturierungs- und Gestaltungselemente der Fassade sind entfernt oder mit einer Putzschicht überdeckt worden. Die ursprünglichen Fenstergliederungen wurden planlos verändert. Mit einer Reihe von gezielten architektonischen Massnahmen erhält das historische Gebäude seine ursprüngliche Ausstrahlung zurück. Der markanteste Eingriff stellt die Umgestaltung der Dachlandschaft dar. Um dem Gebäude seine ursprünglichen Proportionen wiederzugeben, wird das 1972 aufgestockte 3. Obergeschoss bei den Seitenflügeln in ein Mansardengeschoss umgestaltet. Das bestehende Dach wird dabei belassen und die Ziegeleindeckung über das 3. Obergeschoss bis auf die ursprüngliche Traufhöhe hinuntergezogen. Der bestehende Aussenputz von 1972 wird durch eine minimale Dämmschicht mit Putz ersetzt. Die Strukturierungs- und Gestaltungselemente werden mit hochwertigen Materialien (Kunststein) wiederhergestellt. Das Farb- und Materialkonzept lehnt sich weit möglichst an das Original an.

Nur bei den Fenstern in den beiden Stationsgeschossen werden dem Nutzerbedürfnis (Sicherheit, Absturzsicherung) folgend anstelle der zeittypischen Sprossenteilung funktionale Teilungen mit kleinen, seitlichen Lüftungsflügeln vorgesehen.

Dem südlichen stirnseitigen Anbau von 1915 kann eine hohe architektonische Qualität beige-messen werden, während der nördliche Annex von 1972 unpassend wirkt. Bereits das Siegerprojekt des Wettbewerbes sieht einen Ersatz des nördlichen Anbaus vor. Seitens Denkmalpflege ist ein Weiterbauen am Bestand grundsätzlich denkbar, sofern die neuen Elemente gekonnt mit dem Klassizismus zusammenspielen. Ein weiteres neues Element wird mit dem notwendigen Erweiterungsbau im Osten angefügt.

Im Innern wird die charakteristische bauzeitliche Gebäudetypologie mit der zentralen zweiläufigen Treppe und den versetzten Korridoren bewahrt. Die historische Substanz der Bruchstein-mauerwerke wird soweit wie möglich respektiert. Der Eingangsbereich mit Empfangs-, Warte- und Verteilerfunktion ist vom neuen Hauptzugang im Osten und vom originalen Westportal erreichbar und tritt als grosszügiges Vestibül in Erscheinung. Das Farb- und Materialkonzept soll das Gebäude auch im Innern würdigen.

3.15 Parkanlage und Umgebung

Der Aussenraum schafft eine hohe Aufenthaltsqualität für Patienten und Besuchende. Die unter Schutz gestellten Naturobjekte (zwei Mammutbäume und eine Blutbuche) in der Parkanlage sind zu erhalten und mit weiteren Bepflanzungen zu ergänzen. Das Wegsystem wird saniert und leicht angepasst. Der neue arkadenartige Hauptzugang erhält einen Asphaltbelag und wird mit eingelassenen Platten aufgewertet. Rund um das Gebäude wird eine bekieste Vorzone angelegt, die teilweise mit Kleinsträuchern und Gräsern bepflanzt ist. Die bestehende Holzpergola wird abgebrochen und durch einen Gartenpavillon ersetzt. Weitere Kleinstbauten und Anlagen wie ein Velounterstand, eine Raucherzone, ein Wasserelement und Sitzgelegenheiten komplettieren den Park. Die Parkanlage wird mit geeigneten Leuchten zurückhaltend ausgeleuchtet. Die bestehende Gartenanlage mit dem Treibhaus und dem Gartenhaus bleiben unverändert.

3.16 Risiken am Bau

Vollbetrieb Spitalareal

Die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes erfolgt unter Vollbetrieb des gesamten Spitalareals (Kantonsspital Obwalden und Chinderhuis). Aus diesem Grund ist vorgesehen, während den Bauarbeiten eine intensive Kommunikation zwischen dem Kantonsspital Sarnen und dem Chinderhuis aufrecht zu erhalten.

Zugang/Erschliessung/Feuerwehruzufahrt

Der Zugang zwischen dem alten Bettentrakt und dem Psychiatriegebäude muss während der Bauzeit geschlossen werden. Eine Umleitung wird signalisiert.

In enger Zusammenarbeit mit dem Kantonsspital Obwalden, dem Chinderhuis und der Feuerwehr wird den Umständen entsprechend die gemeinsame Erschliessung (Spitalstrasse) koordiniert und gesichert.

Rückbau

Mit dem Rückbau wird ersichtlich, ob die geplanten Massnahmen ausreichend sind. Im Kostenvoranschlag sind rund fünf Prozent der Gesamtsumme für Unvorhergesehenes reserviert. Bei Altbausanierungen werden üblicherweise zehn Prozent eingerechnet. Die Baukommission hat entschieden die Reserven mit fünf Prozent im Kostenvoranschlag zu berücksichtigen.

IV. Kosten

4. Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2021 gemäss Baukostenplan (BKP) basiert auf dem Planungsstand Bauprojekt vom 23. November 2021. Bei allen Kostenangaben sind immer 7,7 Prozent Mehrwertsteuer eingerechnet. Die Genauigkeit liegt bei ± 10 Prozent mit Preisbasis 1. April 2021.

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag
Sanierung und Erweiterung Psychiatrie Sarnen (in Franken samt MwSt. ± 10 Prozent)		
1	Vorbereitungsarbeiten	1 141 600.–
2	Gebäude	13 911 400.–
2.1	Planerarbeiten (Architekt, Ingenieure usw.)	3 906 000.–
3	Betriebseinrichtungen	0.–
4	Umgebung	616 300.–
5	Baunebenkosten	1 449 600.–
6	Reserve	1 055 100.–
9	Ausstattung	zulasten <i>lups</i>
Gesamtinvestitionen		22 080 000.–

Tabelle 1: Gesamtinvestitionen nach Baukostenplan (BKP)

Für die Teuerungsberechnungen gilt der schweizerische Kostenindex für die Grossregion Zentralschweiz und die Gebäudeart Hochbau. Dieser wird zweimal im Jahr (1. April und 1. Oktober) vom Bundesamt für Statistik BFS herausgegeben.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen des Baukostenplans (BKP):

- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
Diese Position enthält die Kosten für die Bestandsaufnahmen, den Rückbau bis zur Tragsstruktur, die Sanierung von Altlasten, die Provisorien, die Baustelleneinrichtungen sowie die Mikro-Pfählungen.
- BKP 2 Gebäude
Unter dieser Position fallen die Kosten für die Ertüchtigung der Statik, die Erweiterungsbauten, die Sanierung der Gebäudehülle und die Ein- und Ausbauten der Räume. Zusätzlich sind die Elektro-, Heizungs-, Lüftungsanlagen sowie die Sanitärarbeiten im Gebäude eingerechnet einschliesslich Honorare. Die Anforderungen an die Energieeffizienz, die Erdbebenertüchtigung, den Brandschutz, den Schallschutz oder an das behindertengerechte Bauen werden umgesetzt.
- BKP 3 Betriebseinrichtungen
Die Kosten für die spezifischen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel die erhöhten Sicherheitsanforderungen der Fenster auf den Stationsgeschossen oder die Nasszellen in den Patientenzimmern, sind bereits in den Ein- und Ausbauten der Räume in der Position BKP 2 eingerechnet.

- BKP 4 Umgebung
In dieser Position sind die Kosten der Gestaltung der Parkanlage, der Aussenplätze und den Kleinstbauten wie der Gartenpavillon, der Velounterstand und die Raucherzone einkalkuliert. Unter anderem sind Bepflanzungen, Sitzmöglichkeiten und eine dezente Aussenbeleuchtung vorgesehen.
- BKP 5 Baunebenkosten:
Diese Position umfasst die Machbarkeits- und Wettbewerbskosten, die Gebühren, die Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen und Eigenleistungen der Bauherrschaft sowie die Bauherrenbegleitung.
- BKP 6 Reserve:
Mit 4,8 Prozent der BKP Positionen 1–9 ist der Betrag für Unvorhergesehenes eher tief angesetzt. In der Baubranche wird üblicherweise mit zehn Prozent bei Altbausanierungen gerechnet.
- BKP 9 Ausstattung:
Die Ausstattungen werden von der *lups* übernommen.

Die im Kostenvoranschlag zum Projekt „Übergangslösung Psychiatrie Sarnen in der Unterkunft Freiteil“ enthaltene Gerätschaften und Installationen (z.B. Küchengeräte und Medikamentschrank) werden in das sanierte und erweiterte Psychiatriegebäude mitgenommen und dort weitergenutzt.

5. Kostenentwicklung im Verlauf der Planung

Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Entwicklung der Kosten im Verlauf der Planung:

Grobkostenschätzung Projektwettbewerb (Genauigkeit ± 25%)	Kostenschätzung Vorprojekt (Genauigkeit ± 15%)	Kostenschätzung Vorprojekt optimiert (Genauigkeit ± 15%)	Kostenvoranschlag Bauprojekt (Genauigkeit ± 10%)	Kostenvoranschlag Bauprojekt optimiert (Genauigkeit ± 10%)
Kosten15.2	17.9	22.7	21.9	22.8
nicht enthaltene Kosten2.7				
Statik (2. Fluchttreppe, Brandschutz, Erdbeben)	2.0		0.5	
detaillierte Berechnung Ausbau	0.8			-0.3
Anbau Ost *	0.8			
detaillierte Berechnung Haustechnik	1.2	-0.6	-0.1	
Reduktion UG Anbau Ost und Ausbau		-0.2		
Abbruch Fassadenputz, neue Aussendämmung			0.2	
erhöhte Schallschutzanforderungen			0.3	-0.4
Differenz2.7	4.8	-0.8	0.9	-0.7
Total17.9	22.7	21.9	22.8	22.1
Genauigkeit13.4 - 22.4	19.3 - 26.1	18.6 - 25.2	20.5 - 25.1	19.9 - 24.3

Betrag in Mio. Franken inkl. 7.70% Mehrwertsteuer

* betriebliche Optimierung

Abbildung 7: Kostenentwicklung Projektwettbewerb bis Bauprojekt

Grobkostenschätzung Projektwettbewerb (Genauigkeit ± 25 Prozent)

Ende 2020 bestimmte das Preisgericht das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb. Vom Büro für Bauökonomie wurde hierfür eine Grobschätzung der Baukosten für die Wettbewerbsprojekte in der engeren Auswahl vorgenommen. Die Gesamtbaukosten des Siegerprojekts wurden auf 15,2 Millionen Franken (Genauigkeit ± 25 Prozent) veranschlagt. In diesem Betrag nicht enthalten waren weitere mit dem Gesamtprojekt verbundene Kosten im Umfang von 2,7 Millionen Franken, die unabhängig vom eingereichten Projekt anfallen und teilweise zu diesem Zeitpunkt auch noch nicht bekannt waren (z.B. Kosten Machbarkeitsstudie, Wettbewerbskosten, Er-

schliessung Werkleitungen, Bauschadstoffsanierungen etc.). Unter Einrechnung dieser Positionen ergibt sich ein Betrag von 17,9 Millionen Franken mit einem Kostenrahmen von 13,4 bis 22,4 Millionen Franken (vgl. Abbildung 7: Kostenentwicklung Projektwettbewerb bis Bauprojekt, Spalte 1 Grobkostenschätzung Wettbewerbsprojekt).

Kostenschätzungen Vorprojekt (Genauigkeit ± 15 Prozent)

Die nach dem Wettbewerb erforderliche Überarbeitung erfolgte in der Projektphase Vorprojekt in enger Zusammenarbeit mit der *lups* (Nutzerausschuss und Baukommission) und der Denkmalpflege. Gestützt darauf konnten die Kosten genauer ermittelt werden (vgl. Abbildung 7, Kostenschätzung Vorprojekt, Spalte 2). Angesichts der damit verbundenen deutlichen Kostensteigerung von 4,8 Millionen Franken wurde in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern und Fachplanern Einsparungspotenzial gesucht. Die Kostenschätzung Vorprojekt optimiert ergab Kosten von 21,9 Millionen Franken mit einem Kostenrahmen von 18,6 bis 25,2 Millionen Franken (vgl. Abbildung 7: Kostenentwicklung Projektwettbewerb bis Bauprojekt, Spalte 3 Kostenschätzung Vorprojekt optimiert).

Kostenvoranschläge Bauprojekt (Genauigkeit ± 10 Prozent)

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Vorprojekts zum Bauprojekt erfolgten die in dieser Projektphase vorgesehenen vertieften Abklärungen der Fachplaner, welche zu zusätzlichen Erkenntnissen insbesondere in Bezug auf die Statik, den Schallschutz, den Fassadenputz und die Haustechnik führten (vgl. hierzu insbesondere Berichtsziffern 2.2, 3.4 und 3.6). Vor allem die baulich sehr aufwendige Ertüchtigung der Statik des Gebäudes ergab weitere Mehrkosten im Vergleich zum Vorprojekt (vgl. Abbildung 7: Kostenentwicklung Projektwettbewerb bis Bauprojekt, Spalte 4 Kostenvoranschlag Bauprojekt).

Auch in der Bauprojektphase wurden daher die Lösungen mit den Fachplanern kritisch geprüft und nach Einsparungspotenzial gesucht. Insbesondere beim Schallschutz konnten mit einem anderen Lösungsansatz Kosten eingespart werden, indem auf teure Holzplatten im Bodenaufbau verzichtet wurde und dafür der kostengünstigere Unterlagsboden erhöht wurde. Der optimierte Kostenvoranschlag ergibt einen Betrag von 22,1 Millionen Franken mit einem Kostenrahmen von 19,9 bis 24,3 Millionen Franken (vgl. Abbildung 7: Kostenentwicklung Projektwettbewerb bis Bauprojekt, Spalte 5 Kostenvoranschlag Bauprojekt optimiert). Im vorliegenden Kostenvoranschlag (Genauigkeit ± 10 Prozent), der die Grundlage für den vorliegend beantragten Objektkredit bildet, sind sämtliche mit dem Projekt verbundenen Kosten enthalten, auch die seit 2015 aufgelaufenen Kosten hinsichtlich der Machbarkeitsstudie „*lups* ON“.

V. Zeitplan

Mit der *lups* ist abgesprochen, dass der Bezug des sanierten und erweiterten Psychiatriegebäudes per 1. Juli 2024 erfolgen soll. Der Zeitplan ist in untenstehender Abbildung 8 grafisch dargestellt. Die Termine stehen unter dem Vorbehalt von Einsprachen und Beschwerden, der Krediterteilung durch den Kantonsrat beziehungsweise des Finanzreferendums sowie der rechtzeitigen Erteilung der Baubewilligung durch die Einwohnergemeinde Sarnen. Für die Sanierung und Erweiterung wird mit einer Bauzeit von ungefähr 24 Monaten gerechnet (exkl. Umzugszeit) wovon rund sechs Monate für den Rückbau vorgesehen sind.

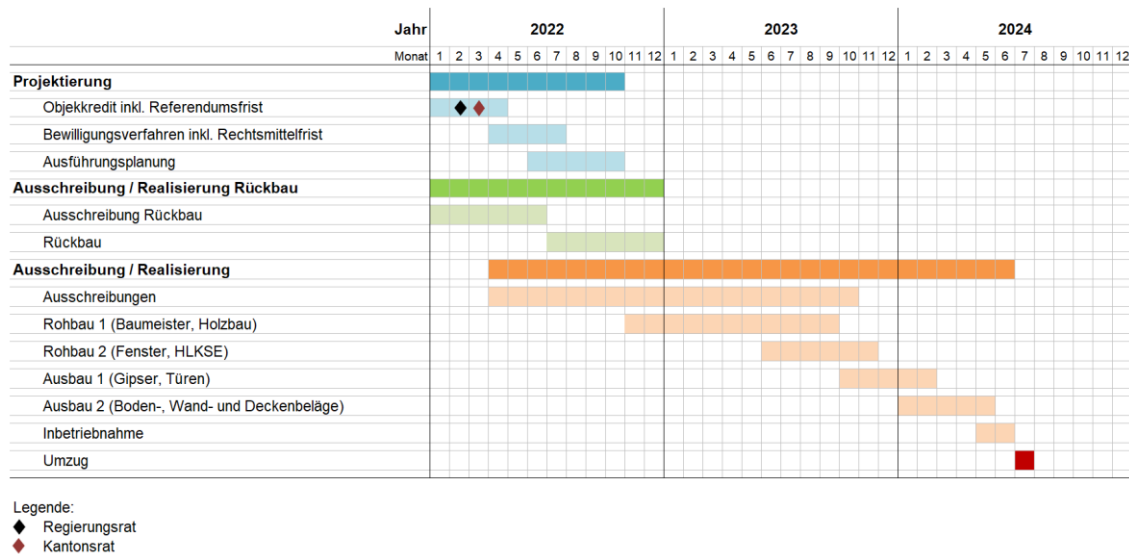


Abbildung 8: Grobterminplanung Projekt „Sanierung und Erweiterung Psychiatrie Sarnen“

VI. Kreditbedarf, Finanzierung, Mietvertrag, Nutzen für den Kanton, personelle und finanzielle Auswirkungen

6. Kreditbedarf

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; GDB 610.1) bedarf eine Ausgabe einer Rechtsgrundlage, eines Verpflichtungs- und eines Budgetkredits. Beim Projekt „Sanierung und Erweiterung Psychiatrie Sarnen“ handelt es sich um eine freie Ausgabe nach Art. 5 Abs. 2 FHG, da die zuständige Behörde bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme und anderer wesentlicher Umstände eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit hat. Nach Art. 70 Ziff. 5 i.V.m. Art. 76 Abs. 2 Ziff. 8 der Kantonsverfassung (KV; GDB 101.0) liegt die Beschlussfassung über einmalige, frei bestimmbare Ausgaben über Fr. 200 000.– beim Kantonsrat.

Die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes erfordern Gesamtinvestitionen von 22,08 Millionen Franken. Nach Abzug eines vom Regierungsrat erteilten Kredits für den Projektwettbewerb von 0,2 Millionen Franken, des vom Kantonsrat erteilten Planungskredits von 1,0 Millionen Franken für die Erarbeitung des Bauprojekts und den rechtsverbindlich zugesicherten Fördergeldern (Subvention Denkmalschutz und Spende) von 0,36 Millionen Franken verbleiben somit 20,5 Millionen Franken. Entsprechend ist dem Kantonsrat ein Verpflichtungskredit (Objektkredit) in der Höhe von 20,5 Millionen Franken für das Projekt zu beantragen.

Bezeichnung	Betrag (in Franken samt MwSt.)
Gesamtinvestitionen (Genauigkeit ± 10 Prozent)	22 080 000.–
abzüglich Kredite	-1 198 400.–
<i>Kredit Projektwettbewerb</i>	198 400.–
<i>Planungskredit SIA-Teilphasen 31+32</i> (KRB vom 28. Januar 2021)	1 000 000.–
abzüglich Fördergelder	-359 567.60
<i>Subvention Denkmalschutz</i> (Bundesbeitrag: zehn Prozent der beitragsberechtigten Kosten)	224 823.–
<i>Spende</i> (Nachlass aus Erbschaft ohne Nachkommen)	134 744.60
Rundung (0,1 Prozent)	-22 032.40
Total Objektkredit	20 500 000.–

Tabelle 2: Berechnung Objektkredit

In der integrierten Aufgaben- und Finanzplanung (IAFP) 2022 bis 2027 sind für die Jahre 2022 bis 2027 17 Millionen Franken eingesetzt. Die sich aus dem vorliegenden Kostenvoranschlag ergebende Kosten sind im IAFP 2023 bis 2028 anzupassen. Die Finanzierung erfolgt durch einen Abbau des Nettovermögens bzw. Zunahme der Verschuldung.

Das Psychiatriegebäude wird nach erfolgter Sanierung und Erweiterung voraussichtlich für mindestens 30 Jahre durch die *lups* gemietet. Gemäss Art. 55 Abs. 3 Bst. c FHG beträgt der degressive Abschreibungssatz für Hochbauten acht Prozent.

7. Finanzierung

Aufgrund des nun vorliegenden Projekts fallen die erwarteten Investitionen höher aus, als bei der Erstellung des IAFP 2022 bis 2027 angenommen. Die anfallenden Anlagekosten werden der Investitionsrechnung belastet und als zu tilgende Aufwendungen aktiviert.

	Budget	Finanzplan				Total
<i>Investitionsrechnung</i>	2022	2023	2024	2025	2026	(...)
Psychiatrie Sarnen, Sanierung und Erweiterung (6167.21.01)	3 000 000.–	11 400 000.–	5 600 000.–	1 000 000.–		21 000 000¹⁾
<i>Auswirkung auf die Erfolgsrechnung</i>						
<i>Abschreibungssatz</i>		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
<i>Abschreibungen (degressiv)</i>	-	240 000.–	1 133 000.–	1 490 000.–	1 451 000.–	(...)
<i>angewandter kalk. Zinssatz</i>		1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	
<i>Zinsen der Investition</i>	-	155 760.–	204 897.–	199 507.–	183 546.–	(...)

Tabelle 3: Finanzielle Auswirkungen auf die Staatsrechnung

¹⁾ In diesem Total sind die noch nicht verwendeten 0,5 Millionen Franken des Planungskredits ebenfalls enthalten (Budget 2022)

8. Mietvertrag

Massgebend für die Festlegung des Mietzinses waren die Anlagenutzungskosten, die durch die *lups* maximal getragen werden können. Angesichts des zu erbringenden Leistungsangebots der *lups* am Standort Sarnen, den hierfür geltenden Tarifen und dem was die *lups* daraus zu erwirtschaften vermag, ist für die *lups* eine Miete bis Fr. 700 000.– pro Jahr tragbar. Damit verbunden ist eine Erhöhung der Anlagenutzungskosten der *lups*, die heute 13 Prozent betragen. Die *lups* kommt mit ihren Anlagenutzungskosten über den Durchschnitt vergleichbarer Psychiatrien der Schweiz zu liegen.

Ein Mietzins von Fr. 700 000.– pro Jahr ist jedoch tiefer als Werte, die sich aus Berechnungen für eine Kostenmiete ergeben würden. Die den Mietpreisberechnungen der *lups* zugrunde gelegte, nach REKOLE⁴ zertifizierte Kostenträgerrechnung für den Standort Sarnen, wurde von der *lups* dem Kanton transparent offengelegt und vom Finanzdepartement eingehend überprüft.

Vor diesem Hintergrund und unter Würdigung des Gesamtnutzens (vgl. hierzu nachfolgende Berichtsziffer 9.) wurde mit der *lups* eine reduzierte Kostenmiete in Höhe von Fr. 725 000.– pro Jahr ohne Betriebs- und Nebenkosten vereinbart. Der Mietzins wird alle fünf Jahre überprüft. Je nach Ergebnis, das am Standort Sarnen erzielt wird, soll er im Sinne eines Bonus-Malus Systems angepasst werden.

Auch mit einem vereinbarten Mietzins von Fr. 725 000.– kann die Refinanzierung der Gesamtinvestitionen für das Projekt Sanierung und Erweiterung Psychiatrie Sarnen in Höhe von 22,08 Millionen Franken (Objektkreditbedarf 20,5 Millionen Franken) über eine Mietdauer von 30 Jahren sichergestellt werden.

Der durch den kantonalen Schätzungsexperten im Jahr 2021 ermittelte Zeitwert des sanierungsbedürftigen Psychiatriegebäudes beträgt, unter Berücksichtigung von Alter und Zustand des Gebäudes, 3,3 Millionen Franken. Nach erfolgter Sanierung und Erweiterung im Jahr 2024 wird der Zeitwert mit 24,5 Millionen Franken veranschlagt. Nach Ablauf der vorgesehenen Mietvertragsdauer von 30 Jahren wird der Zeitwert rund 16,7 Millionen Franken betragen.

Der Spitalrat *lups* hat dem Mietvertrag an seiner Sitzung vom 10. Februar 2022 zugestimmt. Der Regierungsrat hat seine Zustimmung zum Mietvertrag am 15. Februar 2022 erteilt. Der Mietvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass der vom Kantonsrat zu erteilende Objektkredit rechtsgültig vorliegt und die Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung der Psychiatrie Sarnen Rechtskraft erlangt.

9. Nutzen für den Kanton

9.1 Gesundheitspolitischer Nutzen

Mit dem Betrieb einer Psychiatrie Sarnen im Verbund mit der *lups*, stellt der Kanton seinen Grundversorgungsauftrag für eine Psychiatrie in Obwalden gemäss Art. 22 Abs. 2 des Gesundheitsgesetzes (GesG; GDB 810.1) sicher.

Der Rahmenvertrag vom 12. April 2016 zwischen den Kantonen Luzern, Obwalden und Nidwalden sowie die Zusammenarbeitsvereinbarung vom 12. April 2016 zwischen dem Kanton Obwalden und der *lups* werden in Bezug auf die zugesagte Sanierung der baulichen Infrastruktur erfüllt. Den Patientinnen und Patienten sowie der Belegschaft stehen an geeigneter Lage Räumlichkeiten mit der nötigen Ausstattung zur Verfügung.

⁴ REKOLE (Revision der Kostenrechnung und der Leistungserfassung) ist ein System von Normen für das betriebliche Rechnungswesen, das landesweit gemeinsame Standards vereinheitlicht und damit die gesetzlichen Vorgaben gemäss Krankenversicherungs-gesetz (KVG) erfüllt.

Mit einem Psychiatriestandort in Sarnen haben die Obwaldner Patientinnen und Patienten kurze Wege für eine psychiatrische Behandlung. Dies gilt insbesondere auch für die am Standort Sarnen angebotenen kinder- und jugendpsychiatrischen Leistungen.

Die Erfahrung zeigt, dass viele Patientinnen und Patienten ambulant behandelt werden können, wenn eine psychiatrische Versorgung vor Ort vorhanden ist. Ambulante Behandlungen sind um ein Vielfaches günstiger als stationäre. Der Heilungsprozess bei psychisch kranken Menschen verläuft zudem wesentlich schneller und besser, wenn die Behandlung in einem vertrauten Umfeld (zu Hause, ambulant vor Ort) stattfinden kann. Die jahrelange Erfahrung des Gesundheitsamtes mit der *lups* zeigt, dass die *lups* Kompetenzen aufgebaut hat, um Patienten ambulant zu behandeln, die andernorts stationär behandelt würden. Dies führt zu hohen Einsparungen.

Müssten die psychiatrischen Leistungen ausserkantonale eingekauft werden, wäre von deutlich höheren Kosten auszugehen. Diese könnten nicht ohne höhere gemeinwirtschaftlichen Leistungen eingekauft werden und es gäbe eine Verlagerung von ambulanten zu stationäre Behandlungen.

Das Kantonsspital Obwalden profitiert finanziell durch Leistungen, wie Mahlzeiten, Wäsche, Reinigung, technischer Dienst und Unterhalt, die es für die *lups* in Sarnen erbringen kann. In den letzten beiden Jahren wurden vom Kantonsspital Obwalden Waren und Dienstleistungen in der Höhe von jährlich rund Fr. 800 000.– an die *lups* geliefert bzw. geleistet (z.B. Mahlzeiten, Wäscherei).

Ein attraktiver Psychiatriestandort in Obwalden stärkt zudem den Spitalstandort Sarnen.

9.2 Volkswirtschaftlicher Nutzen

Arbeitsplätze und Lehrstellen im Bereich Psychiatrie an Standort Sarnen bringen volkswirtschaftliche Wertschöpfung. Pflegefachkräfte sind gesucht. Volkswirtschaftliche Wertschöpfung ergibt sich auch für lokale Zulieferer und aus dem Steueraufkommen der im Kanton wohnhaften Mitarbeitenden.

9.3 Nutzen aus Sicht kantonale Liegenschaften und Denkmalpflege

Das Psychiatriegebäude im Spitalareal in Sarnen steht im Eigentum des Kantons. Sein Sanierungsbedarf ist ausgewiesen. Mit der Umsetzung des Projekts kann das Psychiatriegebäude saniert und eine geeignete und zukunftsfähige Lösung für das Gebäude gefunden werden. Die Suche nach einer geeigneten und ähnlich vorteilhaften anderen Lösung für die Nutzung des Gebäudes dürfte sich schwierig gestalten und wäre ebenfalls mit einer Sanierung verbunden.

9.4 Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes Sarnen und der Betrieb einer Psychiatrie im Verbund mit der *lups* trotz den hohen Investitionskosten für den Kanton und die Obwaldner Bevölkerung eine sehr vorteilhafte Lösung darstellt.

10. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Für die Projektabwicklung werden auch eigene Ressourcen des Kantons als Bauherrschaft eingesetzt. Die diesbezüglich anfallenden Kosten sind im Kreditbedarf enthalten. Nach Übergabe der Liegenschaft an den Nutzer ergeben sich keine zusätzlichen personellen oder finanziellen Auswirkungen für den Kanton bis auf die üblichen Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Gebäudeversicherung. Die Hauswartung wird durch die *lups* organisiert und finanziert.

VII. Finanzreferendum

Der Objektkredit (Verpflichtungskredit) für die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriebäudes in Sarnen beträgt 20,5 Millionen Franken.

Hierbei sind die bereits bewilligten Kredite von 0,2 Millionen Franken (Projektwettbewerb) und 1,0 Millionen Franken (Planungskredit) sowie die zugesicherten Fördergelder (Subvention Denkmalschutz und Spende) von 0,36 Millionen Franken berücksichtigt.

Der vorliegende Kantonsratsbeschluss untersteht damit dem fakultativen Finanzreferendum (Art. 59 Abs. 1 Bst. b KV).

Beilagen:

- Entwurf Kantonsratsbeschluss
- Plandokumentation vom Januar 2022 (verkleinerte A4-Pläne)
 - Lageplan
 - Situation
 - Dachaufsicht
 - Grundriss Dachgeschoss
 - Grundriss Mansardengeschoss
 - Grundriss 2. Obergeschoss
 - Grundriss 1. Obergeschoss
 - Grundriss Hochparterre
 - Grundriss Kellergeschoss
 - Umgebung mit Hochparterre
 - Ansicht West
 - Ansicht Ost
 - Ansicht Nord und Süd
 - Querschnitt Nordflügel und Mittelrisalit
 - Längsschnitt
- Komplexität: 3D-Visualisierung der Nord-West-Ecke im Mittelrisalit vom Januar 2022
 - Bestand nach Rückbau
 - Statik neu ("Haus im Haus")
 - Brandschutz
 - Installationsraum
 - Alle Schichten