Immobilienstrategie Kanton Obwalden

vom 12. Januar 2021, angepasst am 28. August 2023

Kanton Obwalden

1. Ausgangslage....4
1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie....4
1.2 Ziele und Inhalte der Immobilienstrategie....4
1.3 Prozess....6
1.4 Handlungsbedarf mit Priorisierung....6
1.5 Grundlagen....7
2. Leitsätze....8
3. Übersicht Bestand und Bedarf....9
3.1 Übersicht Bestand....10
3.2 Übersicht Bedarf....12
4. Übergeordnete Entwicklungsplanung....15
4.1 Belegungsplanung Verwaltung....17
4.2 Belegungsplanung Gerichte....18
4.3 Belegungsplanung Schulen....18
4.4 Belegungsplanung kantonale Gesundheitseinrichtungen....19
4.5 Entwicklungsschritte, Massnahmen- und Investitionsplan....19
5. Areal und Objektstrategie....21
5.1 Hostett....22
5.2 Foribach....24
5.3 „Quartier Latin“....26
5.4 Spital....28
5.5 Dorf....31
5.6 Aaried, Giswil....34
5.7 Werkhof....36
5.8 Gügen....38
5.9 Engelberg Dorfplatz....41
5.10 Boden Engelberg....42
5.11 Flüelistrasse....43
5.12 Flugplatz Kägiswil....44
6. Grundsätze Planung, Unterhalt und Betrieb....47
6.1 Flächenstandards....47
6.2 Energie und Nachhaltigkeitsziele....47
6.3 Instandhaltung und Instandsetzung....48
7. Umsetzung....48
7.1 Zuständigkeit....48
7.2 Bedarfsplanung....48
7.3 Massnahmen- und Investitionsplanung....48
7.4 Überprüfung Immobilienstrategie....48

Anhang 1 Flächenstandards
Anhang 2 Objektliste

Verzeichnis Anpassungen / Nachführung

Die Immobilienstrategie ist periodisch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen bzw. nachzuführen.
Seit deren Verabschiedung durch den Regierungsrat am 12. Januar 2021 (Beschluss Nr. 264) sind folgende wesentliche Änderungen eingetreten, die Anpassungen bzw. Nachführungen der Immobilienstrategie erforderten:

Beschluss Nr.	Gegenstand der Anpassung / Nachführung
Nr. 41 vom 28. August 2023	– Arealstrategie „Quartier Latin“ entfällt grossmehrheitlich. – Arealstrategie Dorf wird um Unterbringung Kantonsbibliothek im ehemaligen OKB-Hauptgebäude ergänzt. – Arealentwicklung Foribach wird mit Staatsarchiv erweitert. – Arealentwicklung Spital wird ergänzt in Abhängigkeit von der Versorgungsstrategie im Akutbereich. – Nachführung Stand laufender Projekte sowie Anpassung von Departements- und Amtsbezeichnungen aufgrund Verwaltungsreorganisation per Amtsdauer 2022 bis 2026.

1. Ausgangslage

1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie

Der Kanton Obwalden ist Eigentümer von rund 250 Grundstücken mit insgesamt 61 Immobilien zu einem Gebäudeversicherungswert von rund 300 Millionen Franken. Diese befinden sich sowohl im Verwaltungs- als auch im Finanzvermögen. Zudem mietet der Kanton Obwalden verschiedene Objekte für seine Verwaltungstätigkeit.

In den kommenden Jahren stehen für den Kanton Obwalden wichtige Entscheidungen im Immobilienportfolio an. Sie betreffen im Bereich Werterhalt grössere Sanierungsvorhaben von einzelnen Objekten, Aus- und Neubauten von Liegenschaften sowie langfristig ausgerichtete Standortentscheide von Dienstabteilungen. Diese Entscheidungen sollen nicht ad-hoc auf der Basis von Einzelbedürfnissen erfolgen, sondern abgestimmt auf die Entwicklung des gesamten Immobilienportfolios und im Einklang mit festgesetzten Leitsätzen und Grundsätzen für Bau, Betrieb und Unterhalt der Immobilien und unter Berücksichtigung der jeweiligen Arealstrategien. Der Regierungsrat beschloss aus diesem Grund in der Amtsdauerplanung 2018 bis 2022 eine umfassende Immobilienstrategie zu erarbeiten. Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement ist zuständig dafür und beauftragte das Hoch- und Tiefbauamt mit dem Vorhaben als Schwerpunkt im Jahr 2020.

1.2 Ziele und Inhalte der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie bildet die Entscheidungsgrundlage aus einer Gesamtsicht für Investitionen im Immobilienportfolio des Kantons Obwalden. Damit der Regierungsrat angesichts der knappen Finanzen die langfristig richtigen und wirtschaftlichen Investitionsentscheide fällen kann, braucht er eine Gesamtsicht über die mittel- bis langfristige Belegungsplanung der kantonalen Verwaltung. Für die Immobilienstrategie gab er darum folgende Ziele vor:

– Leit- und Grundsätze für Bau, Betrieb und Unterhalt der Immobilien im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind festgelegt;

– mittel- bis langfristig angestrebte Raumbelegungsplanung ist aufgezeigt;

– Areal- und Objektstrategien mit langfristigen Massnahmenplänen und Grobkosten liegen vor;

– Standards zu Flächenbedarf, Gebäudezustand, Energieeffizienz, Hindernisfreiheit sind definiert;

– langfristige (bis 2040) Massnahmen- und Investitionsplanung für das Immobilienportfolio mit Priorisierung zeigt den Investitionsbedarf auf.

Die Immobilienstrategie umfasst folgende Inhalte:

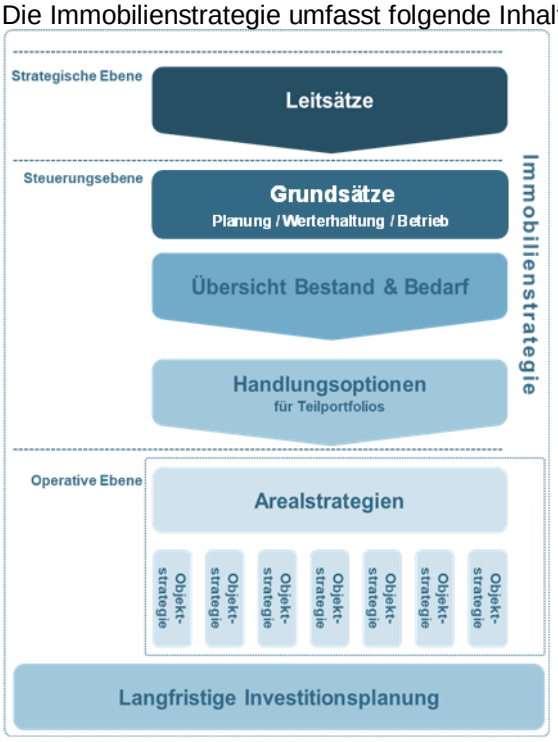

Abbildung 1: Struktur der Immobilienstrategie

Strategische Ebene
Acht Leitsätze geben die Leitplanken für strategische Entscheide zur langfristigen Entwicklung des Immobilienportfolios vor.

Steuerungsebene
Die Grundsätze enthalten übergeordnete Vorgaben zu Flächenstandards, Energieeffizienz und Unterhalt. Die Übersicht Bestand & Bedarf geht vom aktuellen Immobilienportfolio aus und identifiziert sowie priorisiert den Handlungsbedarf. Die Handlungsoptionen für die langfristige Belegungsplanung zeigen Szenarien für Teilportfolios auf und bilden eine Entscheidungsgrundlage.

Operative Ebene
In den Arealstrategien ist das gewählte Szenario für die langfristige Belegungsplanung konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für die Festlegung der Objektstrategie für jedes Objekt auf dem Areal. Die einzelnen Objektstrategien enthalten die Massnahmen. Der dafür nötige Mittelbedarf fliesst in die langfristige Investitionsplanung ein, die laufend mit dem Budget- und Finanzplanprozess aktualisiert wird.

1.3 Prozess

Mit Beschluss vom 29. Oktober 2019 genehmigte der Regierungsrat Pflichtenheft, Projektorganisation und Vorgehen für die Erarbeitung der Immobilienstrategie und beauftragte das Bau- und Raumentwicklungsdepartement mit deren Ausarbeitung.

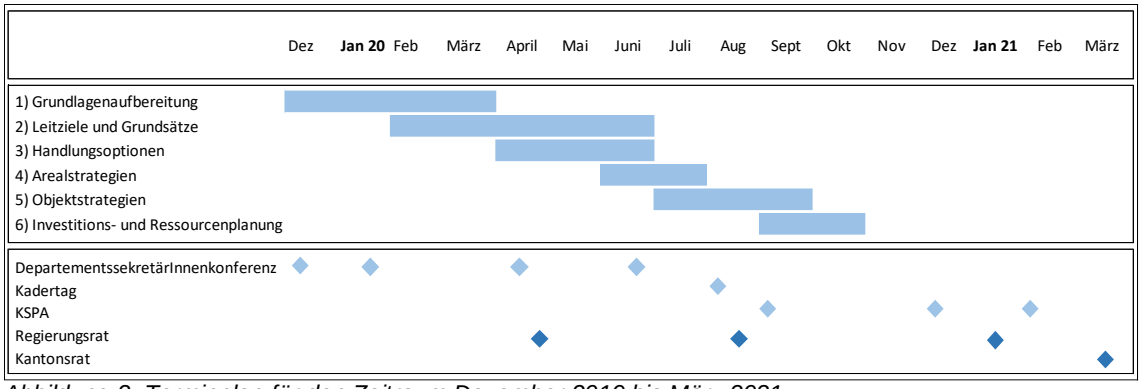

Abbildung 2: Terminplan für den Zeitraum Dezember 2019 bis März 2021

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie erfolgte unter der Leitung des Hoch- und Tiefbauamtes zwischen Dezember 2019 und November 2020 mit Hilfe externer Experten aus dem Bereich Immobilienökonomie. In sechs Schritten erarbeitete das Projektteam in einem iterativen Prozess unter mehrfachem Beizug der Departementssekretärenkonferenz (DSK) und des Regierungsrats für Einschätzungen und Zwischenentscheide die vorliegende Immobilienstrategie. An einem separaten Kaderhalbtag im August 2020 formulierte das oberste Kantonskader seine Empfehlungen zu vier möglichen Szenarien für die Raumbelegungsplanung als Entscheidungsgrundlage zuhanden der Regierungsratsklausur von Ende August 2020. Im September informierte der Vorsteher des Bau- und Raumentwicklungsdepartements die kantonsrätliche Kommission für strategische Planungen und Aussenbeziehungen (KSPA) in einem ersten Werkstattbericht über die wesentlichen Zwischenergebnisse und stellte in einem zweiten Werkstattbericht im Dezember 2020 die Immobilienstrategie der Kommission im Entwurf vor und gab dabei Gelegenheit für Rückmeldungen.

1.4 Handlungsbedarf mit Priorisierung

Im ersten Schritt Grundlagenaufbereitung wurde in Zusammenarbeit mit den Departementssekretariaten gutachterlich eine Ermittlung des Handlungsbedarfs und eine Priorisierung anstehender Massnahmen vorgenommen und im Regierungsrat diskutiert.

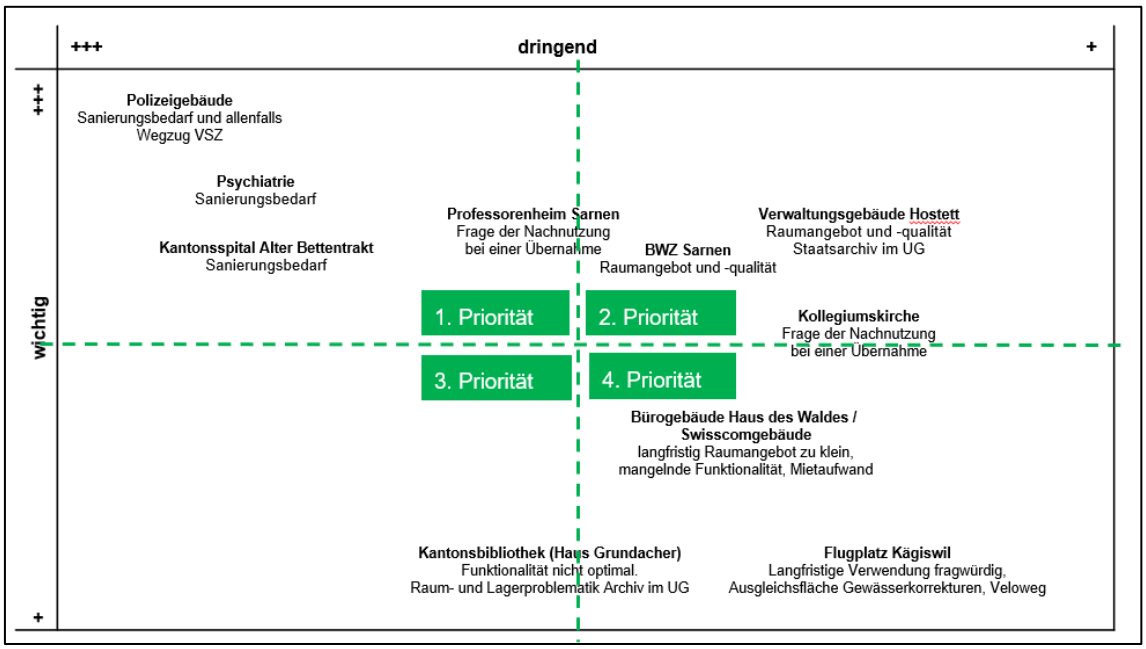

Abbildung 3: Handlungsbedarf mit Priorisierung

Der Regierungsrat sieht die prioritären Handlungsfelder bei der raschen Realisierung der Sanierung des Psychiatriegebäudes, bei der Sanierung des Polizeigebäudes, bei der Klärung der baulichen Bedürfnisse auf dem Spitalareal sowie der Frage, wie sich der Kanton bei der Weiterentwicklung der Klosterliegenschaften (insbesondere des Professorenheims) nach dem Rückzug der Benediktinermönche einbringen soll.

Weitere Handlungsfelder sind Erweiterung Staatsarchiv, Erweiterung BWZ Sarnen, Eigentumslösungen für die Unterbringung des Bau- und Raumentwicklungsdepartement sowie neue Lösungen für die Bibliothek und Klärung der Rolle des Kantons beim Flugplatz Kägiswil.

1.5 Grundlagen

Als Grundlage für die Immobilienstrategie dienten folgende Dokumente:

- Unterhaltsbedarf Gebäude, Kanton Obwalden, Basler & Hofmann, 11. Dezember 2017;
- Beantwortung der Interpellation Unterhalt der Immobilien und der Strasseninfrastruktur (Beschluss vom 16. April 2019 [Nr. 406]);
- Raum- und Nutzungsanalyse über kantonale Flächennutzungen, 7. September 2020;
- Immobilienstrategie Kanton Obwalden – Spez. Bericht Schulgebäude Berufs- und Weiterbildungszentrum BWZ Obwalden Sarnen und Giswil, März 2020;
- Machbarkeitsstudie Areale Foribach und Werkhof, 26. August 2020;
- Raum- und Nutzungsanalyse 2015;
- Energiekonzept 2009, 17. März 2009;
- Langfristige Investitionsplanung (zehn Jahre), Hoch- und Tiefbauamt 2021 – 2030, 30. Juni 2020;
- Projektstudie Historisches Museum Obwalden, Juni 2006;
- Studie zur Parzelle Nr. 738, GB Sarnen (Militärunterkunft), 17. März 2020;
- internes Dokument zu Reserveflächenschätzung, HTA, Mai 2020;
- Liegenschaftsportfolio mit Angaben zu Nettogeschossflächen, HTA, Mai 2020;

– Zonenplan Gemeinde Sarnen, 16. Juli 2014.

2. Leitsätze

Die Leitsätze machen grundsätzliche Aussagen über die Kriterien, welche bei zukünftigen Immobilienentscheiden berücksichtigt werden sollen. Sie sind von übergeordneter, strategischer Bedeutung.

Der Kanton Obwalden orientiert sich beim Betrieb, Unterhalt und Bau von Immobilien an den folgenden Leitsätzen:

Räumliche Nähe bringt Vorteile

Die zentrale Lage der Verwaltung in Sarnen ist gut erreichbar für alle und fördert die effiziente Zusammenarbeit zwischen den Departementen. Die Arbeitsplätze eines Departements sind nach Möglichkeit im gleichen Gebäude unterzubringen. Mittelfristig ist die Verwaltung auch in Engelberg präsent.

Beitrag zum Erhalt von Kulturgütern

Der Kanton Obwalden nimmt im Rahmen des Immobilienportfolios eine aktive Rolle beim Erhalt von Kulturgütern ein. Die entstehenden Kosten werden im Rahmen einer Interessensabwägung dem immateriellen Wert der Immobilie gegenübergestellt.

Hohe Wirtschaftlichkeit

Bei der Bereitstellung der kantonalen Immobilien wird der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Erwerbs-, Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten sowie möglichen Verwertungen einen hohen Stellenwert eingeräumt.

Hohe Funktionalität und Nutzungsflexibilität

Um langfristig eine hohe Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, schenkt der Kanton Obwalden bei der Bereitstellung von Immobilien der Funktionalität, der Qualität sowie der Nutzungsflexibilität hohe Beachtung.

Keine Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite

Grundsätzliches Ziel ist es, Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite im Immobilienportfolio zu vermeiden. Bestandsliegenschaften sind adäquat zu unterhalten und deren Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit stets zu gewährleisten. Unter Beachtung der finanziellen Rahmenbedingungen sollen 50 Prozent der Gebäude einen guten und 50 Prozent einen mittleren Zustand aufweisen.

Vorbildrolle bei Umweltaspekten

Ökologische Zielsetzungen sind dem Kanton Obwalden bei der Bereitstellung und dem Betrieb seiner Immobilien wichtig und er übernimmt diesbezüglich eine Vorbildrolle. Dabei orientiert er sich am neusten Stand der Technik und wendet diesen wo sinnvoll und möglich an.

Eigentum vor Miete

Langfristig betriebsnotwendige Immobilien werden vom Kanton Obwalden im Eigentum gehalten, um von den finanziellen Vorteilen von Eigentum zu profitieren und den Handlungsspielraum

für die Nutzung möglichst gross zu halten. Flächenbedarf, welcher nicht hinreichend beziehungsweise langfristig gegeben ist, kann mit Mietobjekten gedeckt werden.

Halten vor Desinvestition

Immobilien, die über einen hohen Identifikationswert für den Kanton Obwalden verfügen, werden im Eigentum gehalten und weiterentwickelt. Wo kein grosser Identifikationswert mit einer Immobilie verbunden ist und wo langfristig keine Nutzung vorgesehen ist bzw. kein konkreter Bedarf für Landabtausch besteht, wird eine Verwertung geprüft, wobei die Abgabe im Baurecht einem Verkauf vorzuziehen ist.

3. Übersicht Bestand und Bedarf

Der Kanton Obwalden kategorisiert seine 250 Grundstücke in fünf Gruppen: Strassen, Wälder und Naturflächen, Seeflächen / Gewässer, projektbezogene temporäre Parzellen und Liegenschaften im Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen. Die Immobilienstrategie fokussiert auf die Liegenschaften von Finanz- und Verwaltungsvermögen.

Untersucht wurden 61 Immobilien aus dem Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie fünf Mietobjekte, die der Kanton für seine Verwaltungstätigkeit nutzt. Weiter wurden auch die Liegenschaften des Klosters (Professorenheim, Altes Gymnasium und Kollegikirche) und die Unterkunft Freiteil (Korporation Freiteil), die nicht im Eigentum des Kantons stehen, in die Überlegungen einbezogen.

Von den 61 Immobilien werden 55 Immobilien systematisch mit der Fachapplikation STRATUS bewirtschaftet. Sieben kleine Immobilien (Ökonomiegebäude an der Rathausgasse in Sarnen, Schutzhütte im Jagdbanngebiet Kerns, Ökonomiegebäude Zöpfen in Kägiswil, Stall Bachmattli mit Treibhaus in Alpnach Dorf, Militärbaracke in Giswil und Gartenhaus Spitalareal Sarnen) sind nicht erfasst, weil sie einen zu geringen Wert aufweisen oder teilweise nächstens gar ein Rückbau vorgesehen ist.

3.1 Übersicht Bestand

Die von der kantonalen Verwaltung genutzten Immobilien befinden sich auf zwölf Arealen. 61 Immobilien sind im Eigentum des Kantons und fünf Immobilien werden zu gemietet (Stand Oktober 2020). Der Versicherungswert der eigenen Immobilien beträgt rund 300 Millionen Franken.

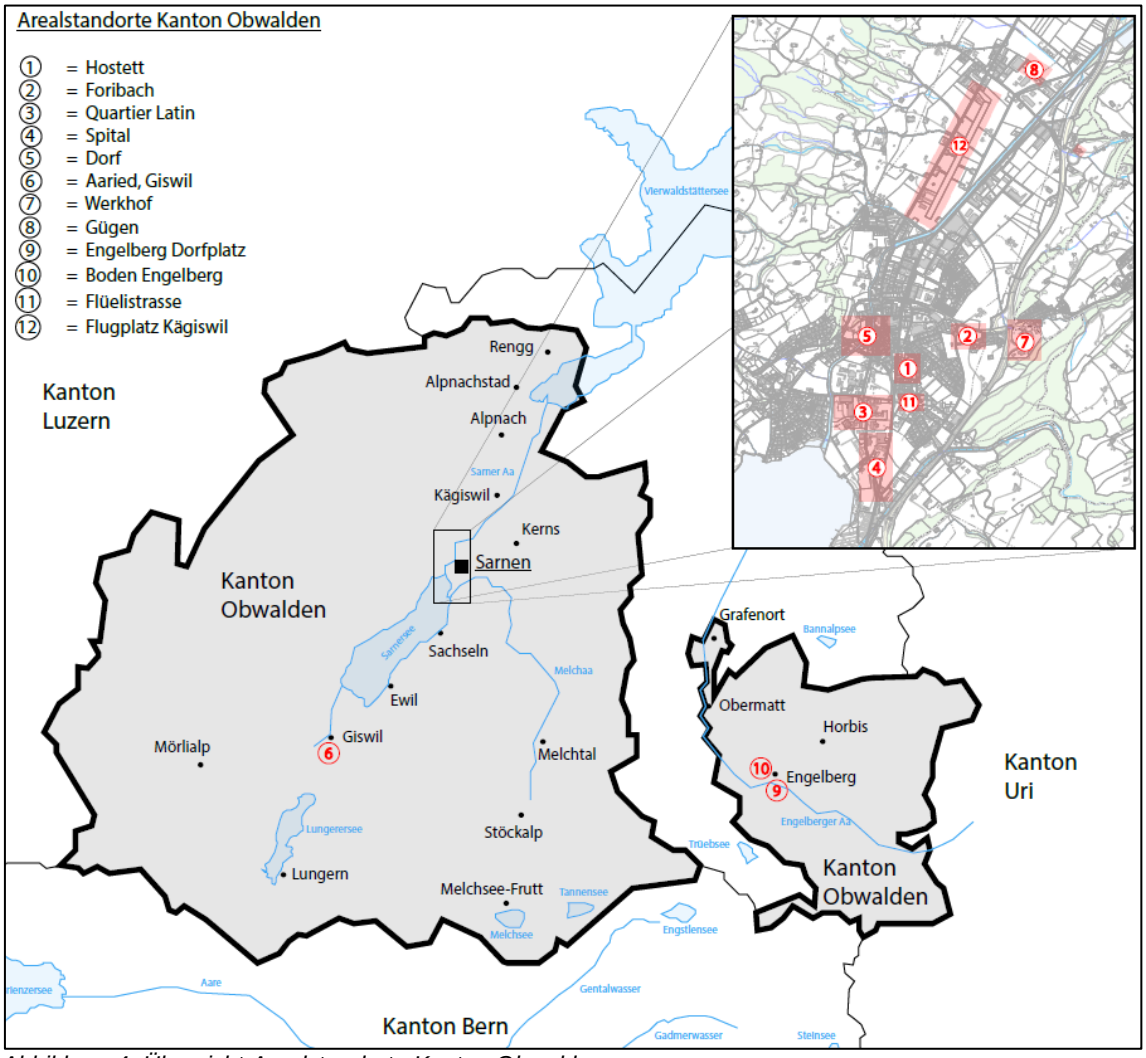

Abbildung 4: Übersicht Arealstandorte Kanton Obwalden

Die untenstehenden Tabellen geben eine Übersicht der Nettogeschossfläche (NGF) pro Nutzungsart der Immobilien im Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen des Kantons Obwalden sowie der zu gemieteten Objekte (Details siehe Anhang 2 Objektliste).

Verwaltungsvermögen		
Nutzungsart	**Anzahl Gebäude**	**NGF [m²]**
Bürogebäude	9	14 469m²
Schule	11	24 376m²
Spital	8	21 196m²
Kultur	7	2 420m²
Wohnhäuser	3	577m²
Diverse	17	11 482m²
Total	55	74 480m²

Tabelle 1: Anzahl Gebäude und Nettogeschossfläche (NGF) im Verwaltungsvermögen

Finanzvermögen		
Nutzungsart	**Anzahl Gebäude**	**NGF [m²]**
Bürogebäude	1	294m²
Wohnhäuser	2	646m²
Diverses	3	323m²
Total	6	1 263m2

Tabelle 2: Anzahl Gebäude und Nettogeschossfläche (NGF) im Finanzvermögen

Mietobjekte		
Nutzungsart	**Anzahl Gebäude**	**NGF [m²]**
Bürogebäude	3	1 607m²
Wohnhäuser	2 (114 / 115)	130m²
Total	5	1 737m²

Tabelle 3: Anzahl Gebäude und Nettogeschossfläche (NGF) im Mietverhältnis

17 Immobilien, welche im Eigentum des Kantons Obwalden sind, sind denkmalgeschützt. Die Gebäudeversicherungssumme der denkmalgeschützten Immobilien beträgt beinahe 20 Prozent (58,5 Millionen Franken) des Gebäudeversicherungswerts des gesamten Immobilienportfolios (300 Millionen Franken).

3.2 Übersicht Bedarf

3.2.1 Verwaltung und Gerichte

Die Erhebung des Raumbedarfs für die langfristige Raumbelegungsplanung erfolgte im Zeitraum Januar / Februar 2020 über die Departemente auf der Ebene der Amtsstellen. Grundlage bildete die Raum- und Nutzungsanalyse 2015. Leitindikator für die Erhebung war die Anzahl Arbeitsplätze. Die Entwicklung der Anzahl Arbeitsplätze kann für die einzelnen Departemente wie folgt festgehalten werden:

Departement	**Anzahl** Arbeitsplätze **2020**	**Anzahl Arbeitsplätze 2040**	**Veränderung in %**	**Auswahl Haupttreiber**
STK	35	40	+ 14%	Digitalisierung, Bundesvorgaben
Gerichte	22	24	+11%	Bevölkerungswachstum
BRD	59	63	+7%	Mehr komplexe Projekte, Investitionsrückstand
BKD	110	128	+16%	Mehr Lernende, komplexere Fälle
VD	51	56	+10%	Aufgabenübertragung Bund -> Kanton
FD	73	74	+1%	Zunahme nicht zwingend (Homeoffice, Mehrfachnutzung)
SSD (damals SJD)	156	176	+13%	Bevölkerungswachstum
Gesamttotal	506	561	+11%	

Abbildung 5: Auswertung zukünftiger Raumbedarf der Departemente

Auf der einen Seite führen das erwartete Bevölkerungswachstum (ca. 10 Prozent bis 2040), neue auf den Kanton übertragene Aufgaben sowie die Zunahme von Teilzeitstellen zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen. Andererseits wirken Faktoren wie Effizienzsteigerung, Digitalisierung, neue Arbeitsplatzkonzepte sowie vermehrtes Homeoffice einem zusätzlichen Raumbedarf entgegen.

Als Planungsgrösse für die Immobilienstrategie wird ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitsplätzen von rund zehn Prozent zwischen 2020 und 2040 angenommen. Diese Annahme für die Abschätzung eines zusätzlichen Raumbedarfs dient im Rahmen der Immobilienstrategie als Planungsgrösse für die mittel- bis langfristige Raumbelegungsplanung und stellt keine effektive Prognose des künftigen Raumbedarfs dar. Die effektive Anzahl der Arbeitsplätze und deren Ausgestaltung muss bei der Realisation von konkreten Vorhaben projektbezogen detailliert bestimmt werden.

Die aktuelle Belegung (Stand 2020) sowie der zusätzliche Bedarf an Arbeitsplätzen pro Departement und Areal ist in der folgenden Abbildung dargelegt.

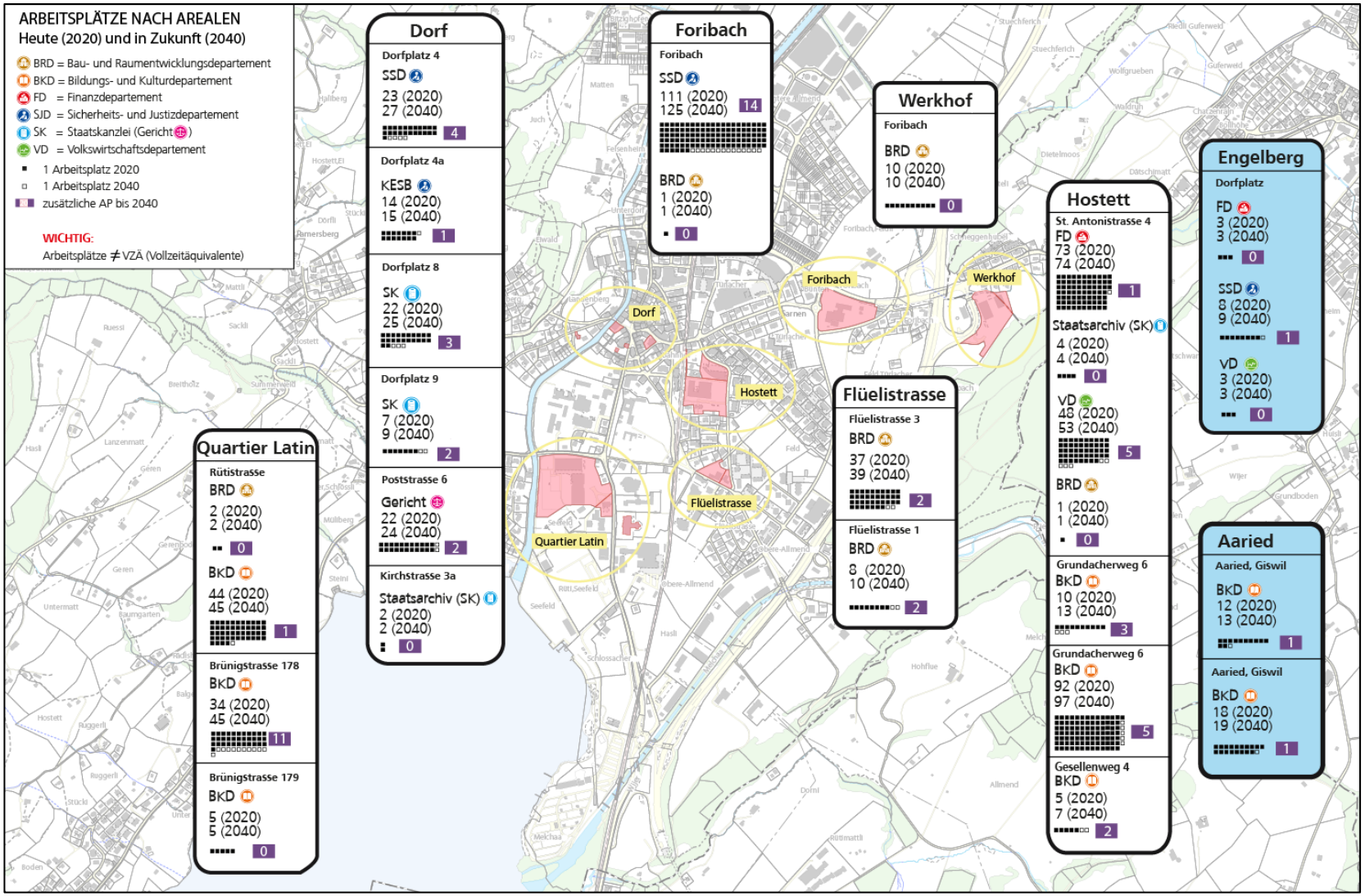

Abbildung 6: Arbeitsplätze nach Arealen, 2020 und Zukunft (2040)

3.2.2 Kantonale Schulen

Zwischen 2006 und 2019 hat die Anzahl der Lernenden am Berufs- und Weiterbildungszentrum Obwalden (BWZ) um rund 13 Prozent zugenommen. Zurzeit müssen bereits einige Kurse ausserhalb des eigenen Schulgebäudes in Sarnen angeboten werden. Das BWZ weist zudem einen Bedarf für naturwissenschaftliche Räume, Gruppenräume, Lehrarbeitsplätze und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Lernenden aus. Insgesamt weist das BWZ einen zusätzlichen Raumbedarf von 2 000 – 2 500 m^2 für den Standort Sarnen aus. Daneben besteht ein Sanierungsbedarf für das BWZ-Gebäude in Sarnen. Angesichts des dringenden Handlungsbedarfs aufgrund steigender Anzahl von Lernenden erteilte der Kantonsrat am 19. Mai 2022 einen Objektkredit für eine Übergangslösung des BWZ am Standort Sarnen. Das entsprechende Projekt wurde im Frühjahr/Sommer 2023 umgesetzt. Die zusätzlichen und umgebauten Räumlichkeiten stehen dem BWZ ab August 2023 (Start Schuljahr 2023/2024) zur Verfügung.

Am Standort Giswil besteht kein zusätzlicher Raumbedarf, jedoch besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Das Amt für Berufsbildung Obwalden hat den Bedarf für das BWZ in einem separaten Bericht erfasst und dargelegt (Immobilienstrategie Kanton Obwalden – Spez. Bericht Schulgebäude Berufs- und Weiterbildungszentrum BWZ Obwalden Sarnen und Giswil, März 2020).

Bei der Kantonsschule besteht mittel- bis langfristig kein zusätzlicher Raumbedarf. Sie wurde 2012 für vier Parallelklassen ausgelegt und ist heute mit drei Parallelklassen belegt.

3.2.3 Kantonale Gesundheitseinrichtungen

Der zukünftige Raumbedarf der kantonalen Gesundheitseinrichtungen hängt von der Versorgungsstrategie im Akutbereich ab, welche noch in Erarbeitung ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Raumbedarf für alle Szenarien einer Versorgungsstrategie mittel- bis langfristig auf dem Spitalareal abgedeckt werden kann.

Das heute durch die Psychiatrie genutzte Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig und muss den Bedürfnissen einer modernen Psychiatrie angepasst werden. Die Regierungen der drei Kantone Luzern, Obwalden und Nidwalden haben am 23. Juni 2016 einen versorgungspolitischen Rahmenvertrag mit der Luzerner Psychiatrie unterzeichnet. Der Rahmenvertrag ist das übergeordnete Vertragswerk und regelt die gemeinsame psychiatrische Versorgung. Der Psychiatriestandort in Sarnen ist in diesem Rahmenvertrag festgelegt. Ab 2022 ist ein „integriertes Versorgungssystem“ mit insgesamt 40 Behandlungsplätzen (stationär und ambulant) vorgesehen. Das sanierte Psychiatriegebäude soll 2025 bezogen sein. Nach der Volksabstimmung am 25. September 2022 erfolgte der Baustart im April 2023. Während der Sanierung ist der Psychiatriebetrieb für zwei Jahre in einem Provisorium auf dem zugemieteten Areal der Unterkunft Freiteil untergebracht.

4. Übergeordnete Entwicklungsplanung

Die übergeordnete Entwicklungsplanung orientiert sich an den Leitsätzen (siehe Kapitel 2). Die übergeordnete Entwicklungsplanung legt die langfristig geplante Belegung dar, zeigt die Entwicklungsschritte auf und verfolgt folgende Ziele:

- **Standort Sarnen:** Die kantonale Verwaltung soll in Zukunft weiterhin in Sarnen konzentriert bleiben. Ausnahmen bilden das BWZ in Giswil und bis auf weiteres der Erhalt des Standorts Engelberg.
- **Departemente vereinen:** Die Arbeitsplätze eines Departements sollen, wann immer dies möglich ist, im gleichen Gebäude untergebracht sein.
- **Standort Staatsarchiv:** Die aktuellen Räumlichkeiten des Staatsarchivs sind in Bezug auf das Raumklima nicht für die Lagerung von Dokumenten und Archivalien geeignet. Das Staatsarchiv soll in adäquaten Räumlichkeiten untergebracht sein. Bis zur Realisierung der neuen Räumlichkeiten mit den erforderlichen Raumqualitäten muss kurzfristig in bestehenden Gebäuden zusätzlicher Raum als Übergangslösung zur Verfügung gestellt werden.
- **Standort Bibliothek:** Die aktuellen Räumlichkeiten der Kantonsbibliothek eignen sich nicht für einen zukunftsfähigen, den Nutzerbedürfnissen entsprechende Bibliotheksbetrieb (u.a. Hindernisfreiheit). Die Kantonsbibliothek soll in adäquaten Räumlichkeiten untergebracht sein.
- **Historisches Museum:** Die aktuellen Räumlichkeiten des Historischen Museums eignen sich nicht für eine zukunftsfähige, den Nutzerbedürfnissen entsprechende Nutzung. Zudem ist das Raumklima schädlich für die Exponate. Das Historische Museum wird den Bedürfnissen entsprechend saniert und erweitert.
- **BWZ Obwalden:** Das Berufs- und Weiterbildungszentrum Obwalden (BWZ) ist weiterhin an den beiden Standorten Sarnen und Giswil untergebracht.
- **Mehrbedarf BWZ Sarnen:** Dem BWZ sollen zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs wurde im Mai 2022 ein Objektkredit für eine Übergangslösung des BWZ am Standort Sarnen beschlossen und das entsprechende Projekt wurde im August 2023 dem Betrieb übergeben.
- **Trennung Gerichte:** Das Kantonsgericht soll vom Ober- und Verwaltungsgericht räumlich getrennt werden, um die Unabhängigkeit der Gerichte räumlich zu manifestieren.
- **Entwicklung „Quartier Latin“:**
  Das Vorhaben wurde wegen des Ausstiegs der Abtei Muri-Gries im Jahr 2021 hinfällig.

Übersicht langfristige Belegungsplanung
Die Abbildung „Belegungsplanung“ fasst die langfristige Belegungsplanung in einer Übersicht zusammen:

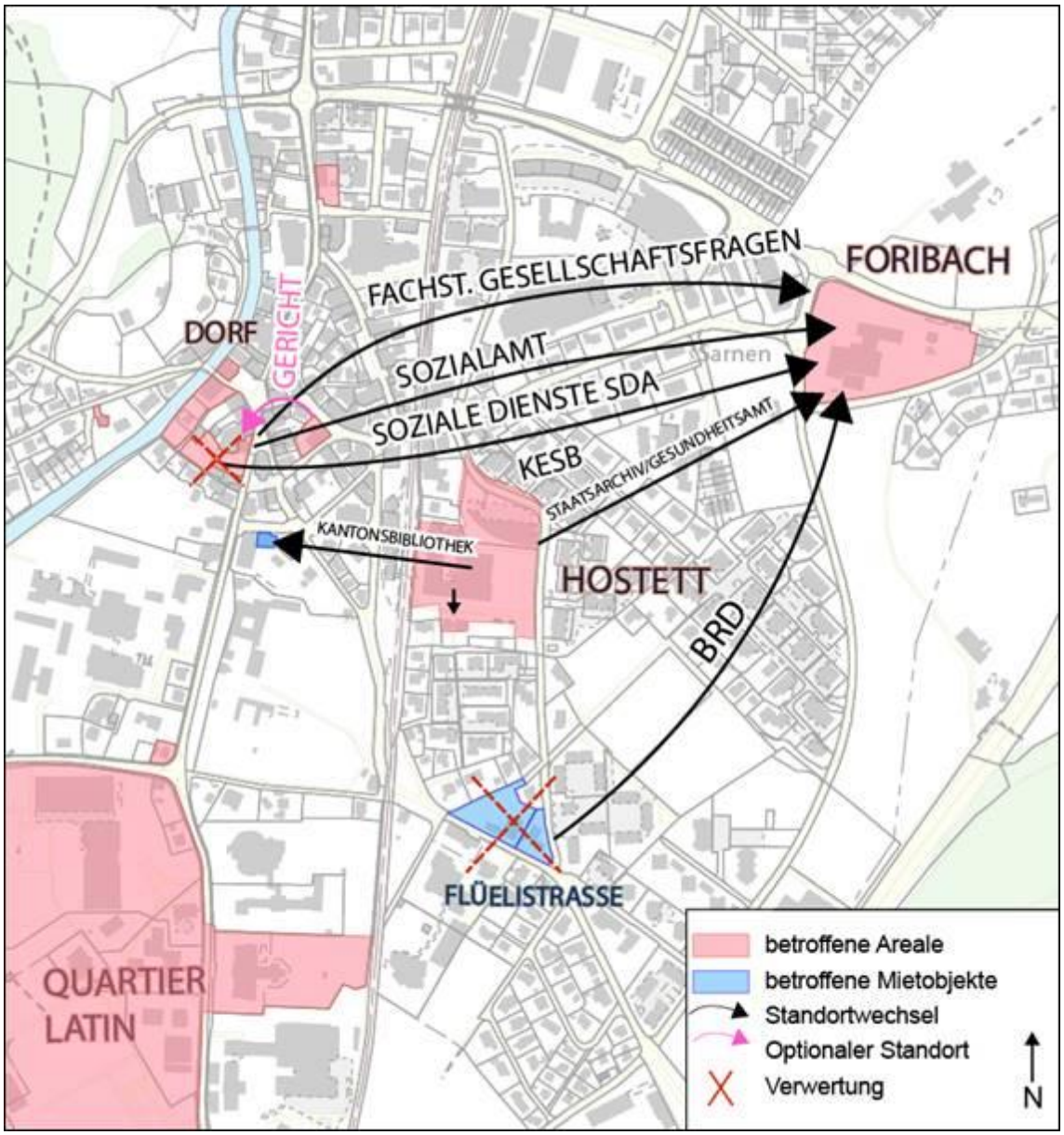

Abbildung 7: Belegungsplanung

Die langfristige Belegungsplanung strebt eine Konsolidierung der kantonalen Verwaltung auf den drei Arealen Hostett, Foribach und „Quartier Latin“ an. In den nachfolgenden Kapiteln ist die Entwicklung der mittel- bis langfristigen Belegungsplanung in die folgenden Bereiche gegliedert:

– Verwaltung
– Gerichte
– kantonale Schulen
– kantonale Gesundheitseinrichtungen

4.1 Belegungsplanung Verwaltung

4.1.1 Areal Foribach

Für das Areal Foribach sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

– Sanierung und Erweiterung Polizeigebäude (inkl. Gefängnis);

– Verbleib des Sicherheits- und Sozialdepartements mit der Departementsleitung, dem Amt Kantonspolizei, dem Amt für Justiz, der Staatsanwaltschaft sowie des Verkehrssicherheitszentrums (VSZ); Klärung zukünftiger Raumbedarf und Standort des VSZ;

– Konsolidierung des Sicherheits- und Sozialdepartements am Standort Foribach (Sozialamt mit Fachstelle für Gesellschaftsfragen, Soziale Dienste Asyl und Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde) sowie dem Gesundheitsamt.

– Umzug Bau- und Raumentwicklungsdepartement an den Standort Foribach und Auflösung Mietverträge Flüelistrasse 1 / 3.

– Umzug des Staatsarchivs und Unterbringung des Archivs für die Kantonsbibliothek.

4.1.2 Areal Hostett

Für das Areal Hostett sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

– Sanierung Verwaltungsgebäude an der St. Antonistrasse 4.

– Auszug Kantonsbibliothek aus Herrenhaus Grundacher. Anschliessende Nutzung der Räumlichkeiten durch das Berufs- und Weiterbildungszentrum Sarnen (BWZ) (dienlich für Schulverwaltung, Lehrerzimmer, Sitzungszimmer; siehe auch Kap. 4.2). Erhalt der vorhandenen Ausnutzungsreserven als strategische Landreserve.

– Erweiterung und Sanierung Gebäude BWZ in Sarnen.

4.1.3 Areal „Quartier Latin“

Die Kollegiumskirche und das Professorenheim befinden sich im Eigentum des Benediktinerklosters Muri-Gries. Das Alte Gymnasium wurde im Baurecht an den Kanton Obwalden übertragen.

Für das Areal „Quartier Latin“ ist folgende Entwicklung angestrebt:

– Sanierung Alte Schreinerei.

4.1.4 Areal Dorf

Im Areal Dorf sind heute mehrere Verwaltungseinheiten des Sicherheits- und Sozialdepartements untergebracht. Diese sollen mittel- bis langfristig im Areal Foribach zusammengezogen werden. Die Staatskanzlei bleibt weiterhin im Rathaus untergebracht.

Für das Areal Dorf sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

– Dorfplatz 4a (heute durch KESB genutzt) wird durch die Umsiedlung ins Areal Foribach frei und kann in die Zentrumsüberbauung integriert werden;

– Dorfplatz 4 (heute durch das Sozialamt mit der Fachstelle Gesellschaftsfragen und den sozialen Diensten Asyl genutzt) wird durch die Umsiedlung der Verwaltungseinheiten ins

Areal Foribach frei als möglicher Standort für Gerichte (räumliche Trennung Kantonsgericht, Obergericht / Verwaltungsgericht);

– Das Historische Museum bleibt am heutigen Standort bestehen. Das Gebäude wird saniert und allenfalls ist ein Anbau möglich für die Lagerräume des Museums;
– Wegfall Liegenschaften Flüelistrasse 1 und 3 (heutiger Standort Bau- und Raumentwicklungsdepartement) → Auflösung Mietvertrag;
– Umnutzung Archivturm (Hexenturm);
– Einzug der Kantonsbibliothek in das alte OKB-Hauptgebäude, das in privatem Besitz ist. Die Liegenschaft wird mit dazugehörigem Aussenraum ab Mitte 2026 für 25 Jahre gemietet. Der Vermieter stellt das Gebäude im schlüsselfertigen Zustand zur Verfügung.

4.1.5 Weitere Areal-Standorte

Für die weiteren Areal-Standorte der kantonalen Verwaltung sind folgende Belegungen geplant:

– **Engelberg Dorf:** Mittelfristig verbleibt die kantonale Verwaltung (Steueramt, Polizei und Amt für Justiz) in Engelberg in einer Mietliegenschaft.
– **Werkhof Foribach:** Der Werkhof verbleibt an seinem heutigen Standort. Allenfalls werden Teile des BRD (Tiefbauamt) zusätzlich in diesem Areal untergebracht. Dies wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals Foribach zurzeit vertieft geprüft. Weiter wird in diesem Zusammenhang überprüft, ob das VSZ auf dem Werkhof angesiedelt werden kann.
– **Boden, Engelberg:** Die Aussenstelle für den Strassenunterhalt im Areal Boden Engelberg verbleibt ebenfalls.

4.2 Belegungsplanung Gerichte

Mittel- bis langfristig soll das Kantonsgericht vom Ober- und Verwaltungsgericht räumlich getrennt werden, um die Unabhängigkeit der Gerichte räumlich zu manifestieren. Dazu sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

– Sanierung und Umnutzung Gerichtsgebäude;
– Einzug eines Teils der Gerichte im Dorfplatz 4.

4.3 Belegungsplanung Schulen

Das BWZ weist einen zusätzlichen Raumbedarf von 2 000 – 2 500 m^2 für den Standort Sarnen aus. Da am BWZ Obwalden Lernende aus allen Zentralschweizer Kantonen (vor allem aus den Kantonen Obwalden, Luzern und Nidwalden) ihre berufliche Grundbildung absolvieren, darf von einer Zunahme der Absolventenzahl von ca. 5 – 10 Prozent bis ins Jahr 2040 ausgegangen werden. Die Räumlichkeiten des BWZ Obwalden in Sarnen sind an allen Wochentagen von ca. 07:30 Uhr bis ca. 22:00 Uhr besetzt. Es fehlt an Unterrichtszimmern, an naturwissenschaftlichen Räumen und an Gruppenräumen, weiter an geeigneten Lehrerarbeitsplätzen, an ausreichenden Aufenthaltsmöglichkeiten für die Lernenden usw. Daneben besteht ein Sanierungsbedarf für das BWZ Gebäude in Giswil. Das Raumprogramm und deren Ausstattung ist nicht auf den heutigen Schulbetrieb ausgelegt und bedarf diverser Optimierungsmassnahmen. Ebenso gibt es diverse bautechnische Mängel, die nun nach knapp 50 Jahren Betrieb behoben werden müssen.

Die Kantonsschule hat mittel- bis langfristig keinen Bedarf für Veränderungen. Sie wurde 2012 für vier Parallelklassen ausgelegt und ist heute mit drei Parallelklassen belegt.

Für den Schulbereich sind folgende Entwicklungen vorgesehen:

– Erweiterung und Sanierung Gebäude BWZ in Sarnen, durch die Realisierung der Übergangslösung BWZ im Jahr 2023 konnte der vordringlichste Handlungsbedarf abgedeckt werden;
– Umnutzung der Kantonsbibliothek für Büros, Lehrer- und Sitzungszimmer des BWZ (bei Variante Verlegung der Kantonsbibliothek in das alte OKB);
– Sanierung Gebäude BWZ Giswil.

4.4 Belegungsplanung kantonale Gesundheitseinrichtungen

Das Spitalareal soll mittel- bis langfristig durch kantonale Gesundheitseinrichtungen genutzt werden. Die vorhandenen Land- und Raumreserven werden zu diesem Zweck gehalten. Allfällige Eingriffe auf dem Spitalareal sind abhängig von der zurzeit in Erarbeitung stehenden Versorgungsstrategie im Akutbereich. Die mittel- bis langfristige Nutzung des alten Bettentrakts und des Behandlungstrakts hängt von dieser Versorgungsstrategie im Akutbereich ab.

Das veraltete Gebäude der Psychiatrie wird saniert und ist Mitte 2025 bezugsbereit.

4.5 Entwicklungsschritte, Massnahmen- und Investitionsplan

Zur Umsetzung der mittel- bis langfristigen Belegungsplanung sind die notwendigen grösseren Entwicklungsschritte in folgender zeitlicher Abfolge vorgesehen:

2016 – 2025	Sanierung und Modernisierung der Psychiatrie; Übergangslösung Staatsarchiv und Erweiterung BWZ am Standort Sarnen
2022 – 2030	Entwicklung Areal Foribach mit Zusammenzug Sicherheits- und Sozialdepartement an einem Standort und Einzug Bau- und Raumentwicklungsdepartement sowie Staatsarchiv; Klärung zukünftiger Raumbedarf und Standort des Verkehrssicherheitszentrums (VSZ).
2024 – 2026	Unterbringung Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude, Sarnen
2030 – 2040	Sanierung und Ausbau BWZ Sarnen Sanierung Haus Grundacher – Neue Nutzung BWZ Sarnen Sanierung Verwaltungsgebäude Hostett Sanierung Historisches Museum am bestehenden Standort Sanierung und Erweiterung Spital: Abbruch und Neubau Bettentrakt Gebäude C, Erweiterung Behandlungstrakt Gebäude B bzw. Gebäude A

Die weiteren, kleineren Investitionen werden gemäss Bedarf und in Abhängigkeit der zur Verfügung stehender Ressourcen umgesetzt. Auf der folgenden Seite ist der zeitliche Ablauf der Entwicklungsschritte im Massnahmen- und Investitionsplan dargestellt.

Massnahmen- und Investitionsplan	Grobkostenabschätzung	2025	2030	2035	2040
Psychiatrie Sanierung und Modernisierung	15.0 bis 20.0 Mio				
Entwicklung Spitalareal (Ersatzneubau Alter Bettentrakt)[1]	50.0 bis 75.0 Mio				
Chinderhuis Sanierung	0.5 bis 1.0 Mio				
Entwicklung Areal Foribach, Sanierung und Erweiterung[2]	30.0 bis 60.0 Mio				
Staatsarchiv Unterbringung im Areal Foribach[3]	- bis - Mio				
Kantonsbibliothek Unterbringung im alten OKB-Hauptgebäude[4]	0.5 bis 0.8 Mio				
Historsches Museum Sanierung[5]	2.0 bis 3.2 Mio				
Dorfplatz 4 Sanierung	1.0 bis 2.0 Mio				
Gericht Sanierung	2.0 bis 3.0 Mio				
Archivturm Sanierung	0.5 bis 1.0 Mio				
Kantonsbibliothek Sanierung & Umnutzung für BWZ Sarnen[6]	3.0 bis 4.0 Mio				
BWZ Sarnen Ausbau[7]	5.0 bis 10.0 Mio				
Verwaltungsgebäude Hostett Sanierung	6.0 bis 10.0 Mio				
BWZ Giswil Sanierung	4.0 bis 6.0 Mio				
Alte Schreinerei Sanierung	0.5 bis 1.0 Mio				
Flugplatz Kägiswil (Kauf & Teilrückbau)[8]	1.0 bis 3.0 Mio				
	121.0 bis 200.0 Mio	**Total Grobkostenschätzung min. resp. max. (exkl. Instandhaltung/Reparaturen)**			

[1] Bedarf noch offen, abhängig von Versorgungsstrategie
[2] Wegfall von 3.8 Mio Mietkosten Flüelistrasse 1 und 3 (kapitalisiert)
[3] Unterbringung Staatsarchiv auf dem Areal Foribach
[4] Investition Kanton OW Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude, ohne Mietkosten
[5] Sanierungskosten Historisches Museum ohne Anbau für Lager; Lager auf dem Areal Foribach
[6] inkl. Rückbau der Kantonsbibliothek
[7] Erweiterung BWZ Sarnen, Bezug August 2023, Kosten rund 3,4 Mio
[8] Keine Kosten z.L. Kanton für Erwerb und Teilrückbau Piste (Überwälzung auf Mieter und/oder heutiger Eigentümer)

Spital
Foribach
Dorf
Hostett
Aaried Giswil
Quartier Latin
Flugplatz

Abbildung 8: Mittel- und langfristiger Massnahmen- und Investitionsplan

Die Abschätzung von Kosten und Investitionsbedarf der einzelnen Vorhaben für den langfristigen Massnahmen- und Investitionsplan stützt sich auf Kennzahlen und Erfahrungswerte der Immobilienökonomie. Angesichts der erheblichen Kostenunsicherheit sind die Kostenabschätzungen der einzelnen Vorhaben als Bandbreiten angegeben. Aufgrund aktualisierter Schätzungen sind die Kosten für die grossen Bauvorhaben auf dem Spitalareal und dem Areal Foribach angepasst worden.

Der Investitionsbedarf für das Immobilienportfolio für die kommenden 20 Jahre liegt zwischen 121 und 200 Millionen Franken. Das ergibt einen Mittelwert von rund 160 Millionen Franken oder von durchschnittlich rund 8,0 Millionen Franken pro Jahr.

In seiner Antwort vom 16. April 2019 (Beschluss Nr. 406) auf die Interpellation betreffend Unterhalt der Immobilien und der Strasseninfrastruktur sowie der Wiederbeschaffungswert der Naturgefahrenabwehr des Kantons Obwalden schätzte der Regierungsrat den durchschnittlichen Investitionsbedarf für Sanierungen/Instandsetzungen oder allfällige Ersatzneubauten auf rund 5,4 Millionen Franken jährlich. Unter Aufrechnung eines Ausbau- und Modernisierungsanteils von rund 0,6 Millionen Franken erscheint der oben ausgewiesene jährliche Investitionsbedarf von 8,0 Millionen Franken plausibel nachvollziehbar.

Hinzu kommen - wie in der Interpellationsantwort ebenfalls aufgezeigt - Kosten für Reparaturen und Instandhaltung von jährlich 2,5 Millionen Franken, die über die laufende Rechnung finanziert sind. Aufgrund des hohen Anteils von heute noch nahezu neuwertigen Objekten sind diese Kosten derzeit noch tiefer budgetiert.

5. Areal und Objektstrategie

Die Immobilienstrategie beinhaltet Arealstrategien für alle durch den Kanton genutzten Immobilien. Diese Immobilien gruppieren sich in folgende zwölf Areale (siehe Plan Kap. 3.1):

- Hostett
- Foribach
- „Quartier Latin“
- Spital
- Dorf
- Aaried, Giswil
- Werkhof
- Gügen
- Engelberg Dorfplatz
- Boden Engelberg
- Flüelistrasse
- Flugplatz Kägiswil

Für die einzelnen Objekte in den Arealen werden vier Objekt-Strategien unterschieden:

- **Halten und zyklisch sanieren:** Das Objekt wird in der heutigen Nutzung fortgeführt, verbleibt im Eigentum des Kantons und wird im Rahmen der ordentlichen Gebäudesanierungszyklen periodisch saniert.

- **Halten und umnutzen**: Das Objekt verbleibt im Eigentum des Kantons, wird jedoch umgenutzt und/oder allenfalls in seinem Raumprogramm angepasst.
- **Klären**: Die zukünftige Nutzung des Objektes ist zurzeit offen. Minimaler Unterhalt, bis die langfristige Verwendung des Objektes geklärt ist. Eventuell Zwischennutzung.
- **Verwerten**: Das Objekt wird aus dem Eigentum des Kantons herausgelöst und im Baurecht abgegeben oder veräussert.

In der Übersicht zeigt sich folgende Verteilung der Objektstrategien nach Gebäudeversicherungswert und Anzahl Objekte:

Objektstrategien	Gebäudeversicherungswert (in Fr.)	Anzahl Objekte
Halten und zyklisch sanieren	183 Millionen	39[1)]
Halten und umnutzen	44 Millionen	9
Klären	70 Millionen	6
Verwerten	3 Millionen	3
Total	300 Millionen	57[2)]

[1)]inkl. Polizeigebäude, Areal Foribach
[2)]ohne Mietliegenschaften, 6 Stück.

5.1 Hostett

5.1.1 Arealstrategie

Das Areal Hostett ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zugeordnet. Der Einwohnergemeinderat ist im Bereich der öffentlichen Zone zuständig für die Festlegung von Nutzung, Geschosszahl und Gebäudelänge. Das Areal Hostett liegt im Zentrum von Sarnen. Auf diesem Areal befindet sich das Verwaltungsgebäude Hostett (Finanz- und Volkswirtschaftsdepartement mit Staatsarchiv), das Gesundheitsamt (SSD), das Berufs- und Weiterbildungszentrum Sarnen (BWZ) und die Kantonsbibliothek (Haus Grundacher). Die Freifläche des Areals Hostett grenzt im Osten an die Dreigeschossige Wohnzone W3B und im Süden an die Zweigeschossige Wohnzone W2A.

Das Areal Hostett soll weiterhin einer der zwei Hauptstandorte der kantonalen Verwaltung bleiben sowie als Hauptstandort für das BWZ dienen.

Die Kantonsbibliothek wird sich in das alte OKB-Hauptgebäude in Sarnen, das sich im privaten Besitz befindet, langfristig einmieten. Das aktuell durch die Kantonsbibliothek genutzte Gebäude (denkmalgeschützt) wird dem BWZ für Büros, Lehrer- und Sitzungszimmer zur Verfügung gestellt. Die dadurch im BWZ-Gebäude freiwerdenden Räume werden zu Unterrichtsräumen umgenutzt.

Das Staatsarchiv wird auf das Areal Foribach umgesiedelt. Für die freiwerdenden Räume im Verwaltungsgebäude Hostett ist eine adäquate Nutzung zu finden.

Die Nutzungsreserven von rund 6 000m^2 Nettogeschossfläche (NGF) (gemäss Angaben HBA) werden gehalten. Sie dienen als langfristige, strategische Entwicklungsreserve.

5.1.2 *Übersichtsplan*

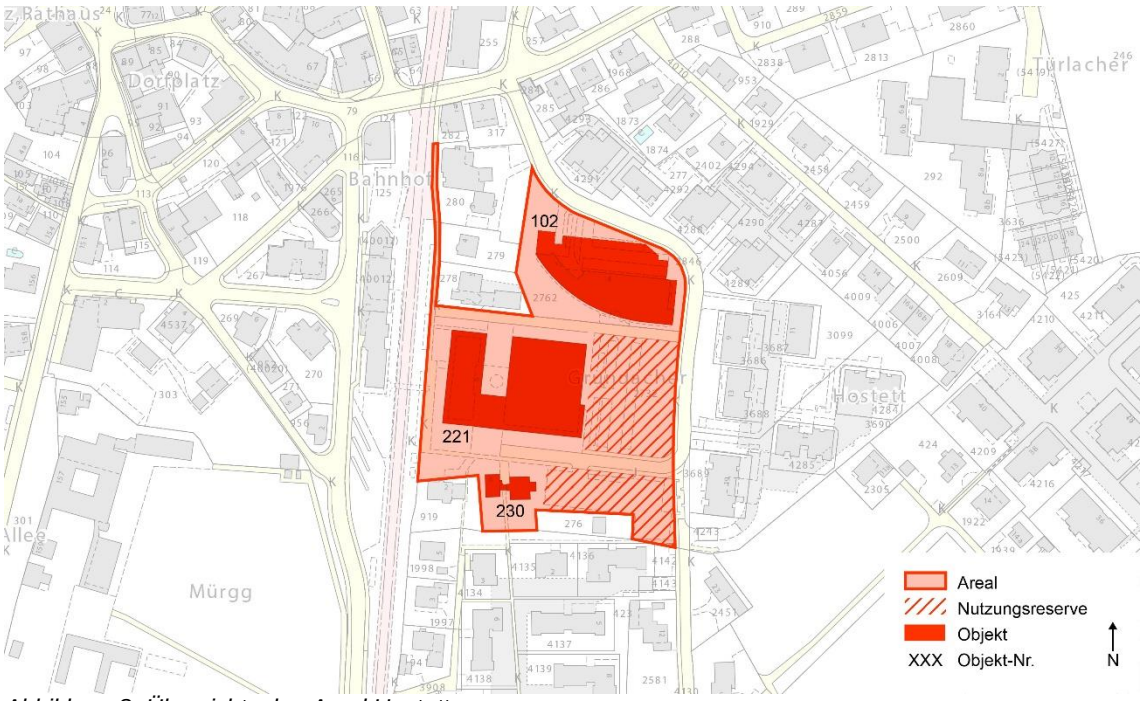

Abbildung 8: Übersichtsplan Areal Hostett

5.1.3 *Übersicht Objekte*

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m²]	Strategie
102	Verwaltungsge-bäude	3 929	126	ÖZ	4 760	Halten u. zykl. sa-nieren
221	BWZ Sarnen	12 107	92	ÖZ	5 345	Halten u. zykl. sa-nieren
230	Kantonsbiblio-thek	(auf Grund-stück Parz. 221)	5	ÖZ	744	Halten und um-nutzen
Total		16 036	223		10 849	

Tabelle 4: Übersicht Objekte Areal Hostett

5.2 Foribach

5.2.1 Arealstrategie

Das Areal Foribach ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zugeordnet. Der Einwohnergemeinderat ist im Bereich der öffentlichen Zone zuständig für die Festlegung von Nutzung, Geschosszahl und Gebäudelänge. Auf dem Areal Foribach (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) befinden sich verschiedene Verwaltungseinheiten des Sicherheits- und Sozialdepartement (Departementsleitung, Amt Kantonspolizei, Amt für Justiz, Staatsanwaltschaft und Gefängnis) sowie das Verkehrssicherheitszentrum (VSZ). Das Areal verfügt über grosse Nutzungsreserven von rund 6 500 m^2 NGF (gemäss Angaben HBA) auf dem Areal und einer zusätzlichen Nutzungsreserve direkt an der Autobahn (Parzelle 3648, ÖZ) mit einer Grundfläche von rund 2 800 m^2 (gemäss GIS).

Das Areal Foribach wird zu einem der zwei Hauptstandorte der kantonalen Verwaltung weiterentwickelt. Mit der Sanierung und Erweiterung des Polizeigebäudes wird der Raum für die Konsolidierung des Sicherheits- und Sozialdepartements an einem Standort geschaffen. Dabei ist vorgesehen, dass das Sozialamt mit der Fachstelle Gesellschaftsfragen den sozialen Diensten Asyl (heute am Standort Dorfplatz 4) und der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (heute am Standort Dorfplatz 4a) auf das Areal Foribach zusammengezogen werden.

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement würde bei einem Ausbau ebenfalls an den Standort Foribach wechseln und das Mietverhältnis an der Flüelistrasse 1 / 3 kann aufgelöst werden. Weiter werden das Staatsarchiv, das Archiv der Kantonsbibliothek und das neu zum SSD gehörende Gesundheitsamt zum Standort Foribach wechseln.

Die Departementsleitung SSD mit dem Departementssekretariat, das Amt Kantonspolizei, das Amt für Justiz, die Staatsanwaltschaft und das Verkehrssicherheitszentrum (VSZ) verbleiben mittel- bis langfristig auf dem Areal.

Bei der Erweiterung des Polizeigebäudes soll mittels effizienter Ausnutzung der vorhandenen Landreserve darauf geachtet werden, dass auf dem grossen, gut gelegenen Areal weiterhin Nutzungsreserven verbleiben.

5.2.2 Übersichtsplan

Abbildung 9: Übersichtsplan Areal Foribach

5.2.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m²]	Strategie
103	Polizeigebäude (Areal Foribach)	14 595		ÖZ		
103 (PGF.1)	Bürotrakt	(auf Grund-stück Parz. 103)	94	ÖZ	2 028	Halten und um-nutzen
103 (PGF.2)	Zwischentrakt	(auf Grund-stück Parz. 103)	16	ÖZ	2 397	Halten und um-nutzen
103 (PGF.3)	Prüfhalle	(auf Grund-stück Parz. 103)	-*	ÖZ	921	Halten u. zykl. sa-nieren
103 (PGF.4)	Untersuchungsge-fängnis	(auf Grund-stück Parz. 103)	2	ÖZ	129	Halten und um-nutzen
305	Wohnhaus Türla-cher	(auf Grund-stück Parz. 103)	-	ÖZ	259	Klären
Total		14 595	102		5 475	

** keine Kantonsangestellte*

Tabelle 5: Übersicht Objekte Areal Foribach

5.3 „Quartier Latin“

5.3.1 Arealstrategie

Das „Quartier Latin“ ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) und der Klosterzone (KIZ) zugeordnet. Das „Quartier Latin“ ist das Kultur-Areal des Kantons Obwalden mit der Kantonsschule, der Regionalen Sportanlage (Eigentum Kanton Obwalden, Baurecht Gemeinde Sarnen), dem Seefeld (Eigentum Gemeinde Sarnen) dem Alten Kollegium, der alten Schreinerei, dem Alten Gymnasium (Baurechtsvertrag mit Kloster), dem Alten Konvikt (Eigentum Kloster – Schulnutzung durch Gemeinde Sarnen betrieben), Gärtnerei (Eigentum Stiftung Rütimattli), Ruderhaus (Eigentum Kloster), der Kollegiumskirche (Eigentum Kloster) und dem Professorenheim (Eigentum Kloster).

Massnahmen im „Quartier Latin“ sind:

– Sanierung der alten Schreinerei;

– Sanierung Altes Gymnasium.

5.3.2 Übersichtsplan

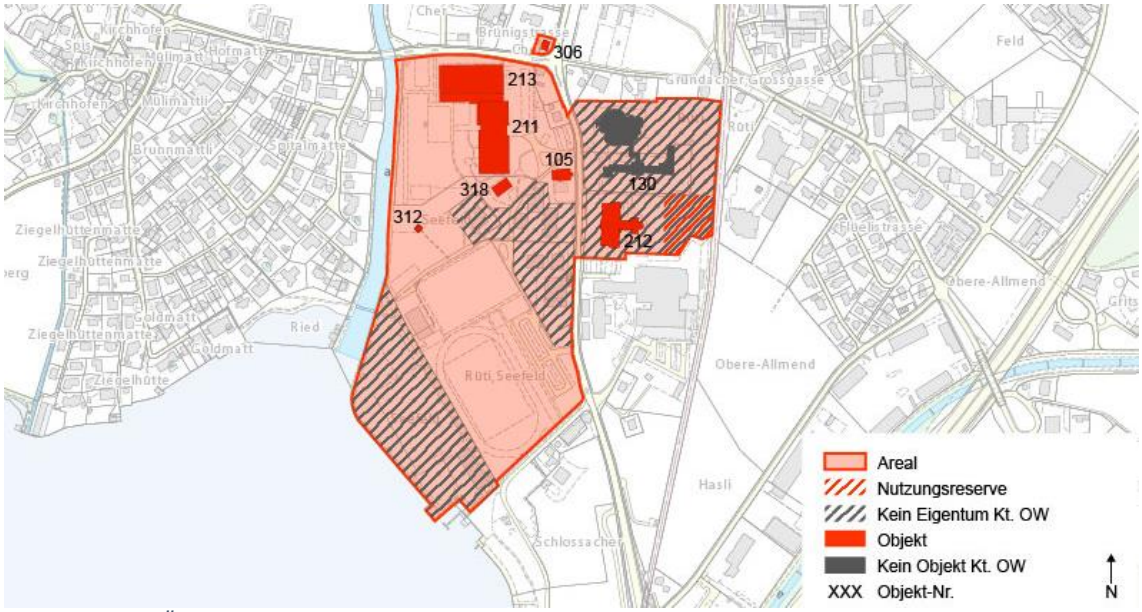

Abbildung 10: Übersichtsplan Areal „Quartier Latin“

5.3.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m²]	Strategie
105	Altes Kollegium	2 007	35	ÖZ	1 409	Halten und zykl. sanieren
211	Kantonsschule	29 022	50	ÖZ	8 070	Halten und zykl. sanieren
212	Altes Gymna-sium***	23 729	5	KIZ	5 176	Halten und zykl. sanieren
213	Sporthalle	(auf Grund-stück Parz. 211)	2	ÖZ	4 612	Halten und zykl. sanieren
306	Wohnhaus	455	-	W3A	238	Halten und zykl. sanieren
312	Pulverturm	52	-	ÖZ	35	Halten und zykl. sanieren
318	Alte Schreine-rei	(Grundstück auf Sport-zentrum)	-	ÖZ	751	Halten und um-nutzen
–	Regionales Sportzentrum**	(49 927)	-	ÖZ	–	Halten und zykl. sanieren
Total		55 265			20 518	

* Nicht im Eigentum des Kantons, Fläche wird in der Summe nicht berücksichtigt

** Eigentum des Kantons Obwalden, im Baurecht bei der Einwohnergemeinde Sarnen

*** Eigentum des Klosters, im Baurecht an den Kanton Obwalden

Tabelle 6: Übersicht Objekte Areal „Quartier Latin“

5.4 Spital

5.4.1 Arealstrategie

Das Areal Spital ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zugeordnet. Auf dem Areal Spital befindet sich das Kantonsspital Obwalden, die Klinik Sarnen der Luzerner Psychiatrie sowie die Kindertagesstätte Chinderhuis Obwalden. Grosse Teile des Areals befinden sich in der Grün- bzw. Landwirtschaftszone.

Das Areal wird weiterhin durch Gesundheitseinrichtungen genutzt. Die Nutzung des alten Bettentrakts und des Behandlungstrakts und damit verbundene allfällige bauliche Eingriffe hängen von der Versorgungsstrategie im Akutbereich ab, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch in Bearbeitung ist. Entsprechend gross ist die Ungewissheit bezüglich Investitionsbedarf. Gemäss einer am 22. Dezember 2022 vom Regierungsrat beschlossenen Absichtserklärung zum Spitalverbund Kantonsspital Obwalden (KSOW) und der Luzerner Kantonsspital AG (LUKS Gruppe) wird derzeit geprüft, die Spitalimmobilien am Standort Sarnen in eine Spital-Immobilien-Gesellschaft zu überführen, welche zu 100 Prozent dem Kanton Obwalden gehört.

Das heute durch die Psychiatrie genutzte Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig und muss den Bedürfnissen einer modernen Psychiatrie angepasst werden. Die Regierungen der drei Kantone Luzern, Obwalden und Nidwalden haben am 23. Juni 2016 einen versorgungspolitischen Rahmenvertrag mit der Luzerner Psychiatrie unterzeichnet. Der Rahmenvertrag ist das übergeordnete Vertragswerk und regelt die gemeinsame psychiatrische Versorgung. Der Psychiatriestandort in Sarnen ist in diesem Rahmenvertrag festgelegt. Ab 2022 ist ein „integriertes Versorgungssystem“ mit insgesamt 40 Behandlungsplätzen (stationär und ambulant) vorgesehen. Das Psychiatriegebäude wird zurzeit saniert und soll im Sommer 2025 bezogen werden. Während der Sanierung ist der Psychiatriebetrieb für zwei Jahre in einem Provisorium auf dem zugemieteten Areal der Unterkunft Freiteil untergebracht.

5.4.2 Übersichtsplan

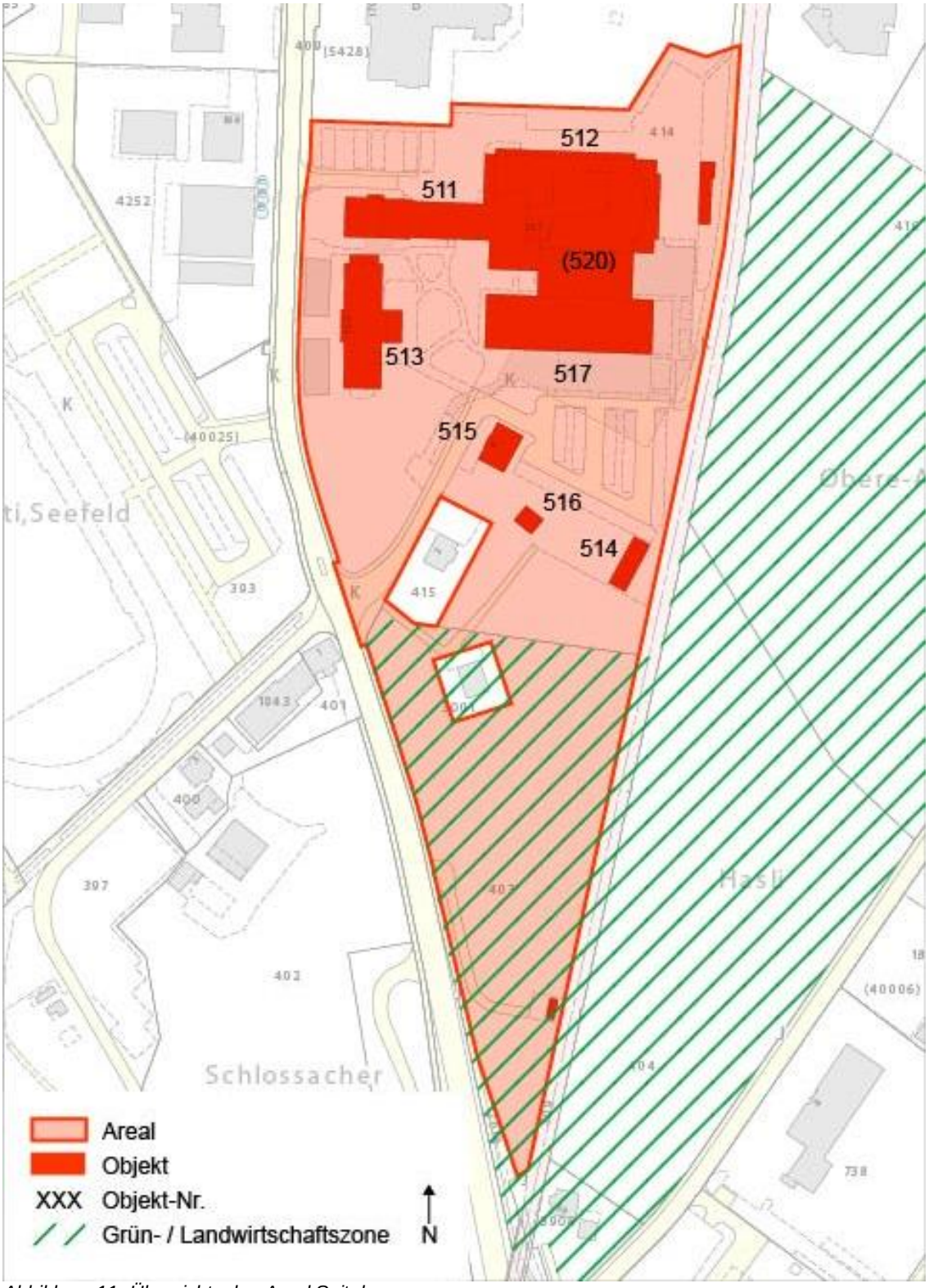

Abbildung 11: Übersichtsplan Areal Spital

5.4.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grundstücks-fläche [m²]	Bauzone	Nettoge-schoss-fläche [m²]	Strategie
510	Kantonsspital Obwalden	27 070	ÖZ		Halten und zykl. sanie-ren
511	alter Bettentrakt Akutspital (Ge-bäude C)	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	5 721	Klären
512	Behandlungs-trakt (Gebäude B)	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	7 225	Klären
513	Psychiatrie (Ge-bäude D)	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	4 428	Halten und zykl. sanie-ren
514	Treibhaus	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	130	Halten und zykl. sanie-ren
515	Chinderhuis	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	974	Klären
516	Geräteschuppen	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	55	Halten und zykl. sanie-ren
517	neuer Betten-trakt (Gebäude A)	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	7 200	Halten und zykl. sanie-ren
520	geschützte Ope-rationsstelle	(auf Grund-stück Parz. 510)	ÖZ	2 463	Halten und zykl. Sanie-ren
Total		27 070		28 196	

Tabelle 7: Übersicht Objekte Areal Spital

5.5 Dorf

5.5.1 Arealstrategie

Das Areal Dorf ist der Zone Kernzone Dorf Sarnen zuzuordnen. Das Areal Dorf umfasst einzelne Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungen im Zentrum von Sarnen.

Die drei Gebäude Rathaus, Gerichtsgebäude und Wohn- und Geschäftshaus von Wyl-Haus bleiben mit ihren aktuellen Nutzungen erhalten.

Mit der Zentrumsüberbauung erfährt der südliche Arealteil zwischen Brünigstrasse und Sarneraa eine Transformation. Die dort aktuell angesiedelten Verwaltungseinheiten im Dorfplatz 4 (Sozialamt mit Fachstelle Gesellschaftsfragen und Soziale Dienste Asyl) und Dorfplatz 4a (KESB) werden mittel- bis langfristig ins Areal Foribach umgesiedelt. Das Gebäude am Dorfplatz 4a wird abgebrochen und in die Zentrumsüberbauung integriert. Der Quartierplan über das Gebiet Zentrumsüberbauung wurde im April 2023 bewilligt. Über die weitere Arealentwicklung entscheidet dannzumal der Regierungsrat.

Das Gerichtsgebäude wird saniert. Ein Teil der Gerichte wird im Bürogebäude Dorfplatz 4a untergebracht werden.

Das Historische Museum verbleibt am jetzigen Standort und eine Erweiterung mit Lagerräumen wird geprüft.

Die Kantonsbibliothek wird in das alte OKB-Hauptgebäude einziehen. Zu diesem Zweck mietet der Kanton die Liegenschaft mit dazugehörigem Aussenraum voraussichtlich ab 2026 für 25 Jahre.

Die übrigen Liegenschaften im Areal Dorf verbleiben in ihrer aktuellen Nutzung.

5.5.2 Übersichtsplan

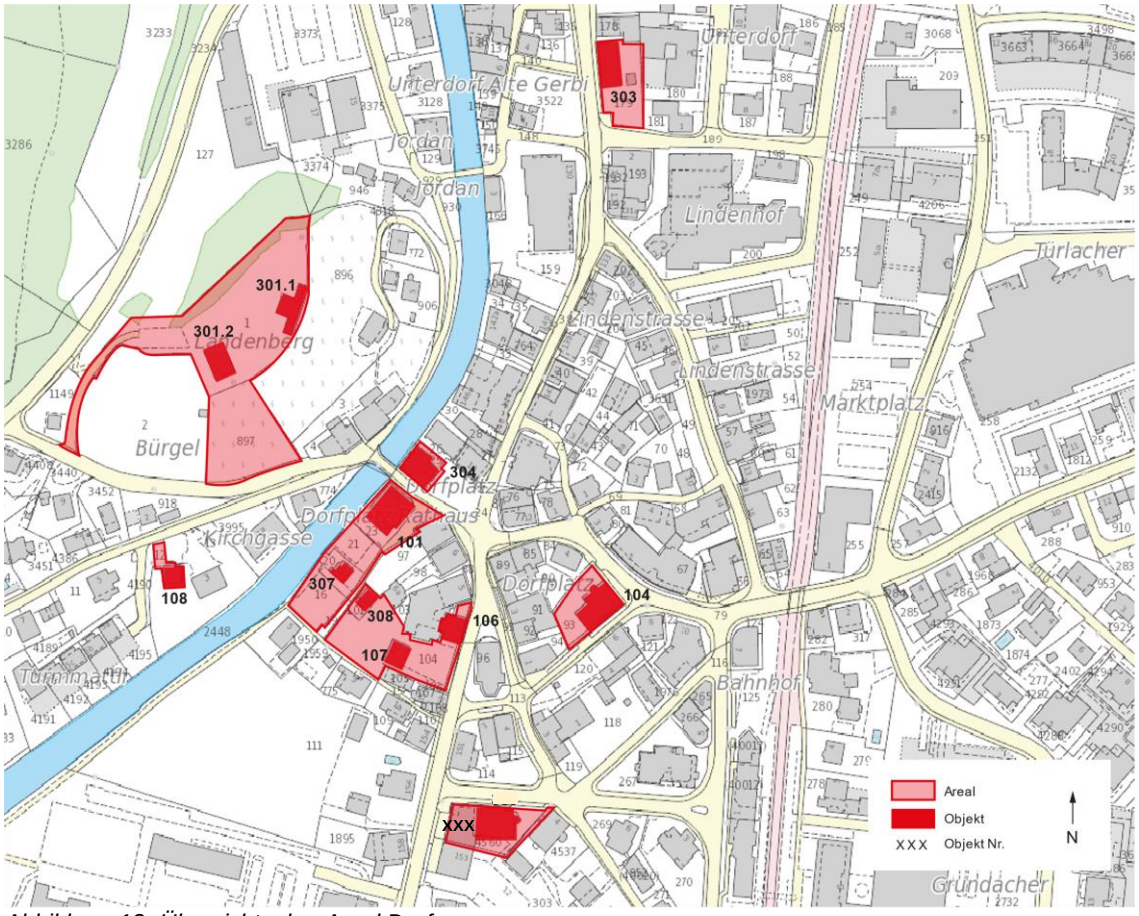

Abbildung 12: Übersichtsplan Areal Dorf

5.5.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m²]	Strategie
101	Rathaus	788	22	KD	1 109	Halten und zykl. sanieren
104	Gerichtsgebäude	800	22	KD	864	Halten und zykl. sanieren
106	Bürogebäude Dorfplatz 4	1 739	23	KD	534	Halten und um-nutzen
107	Bürogebäude Dorfplatz 4a	(auf Grund-stück Parz. 106)	14	KD	294	Verwer-ten
108	Archivturm (He-xenturm)	182	2	KD	155	Halten und zykl. sanieren
301.1	Landenberg, Schützenhaus	4 085	-	GrZ	287	Halten und zykl. sanieren
301.2	Landenberg, Zeughaus	(auf Grund-stück Parz. 301.1)	-	GrZ	418	Halten und zykl. sanieren
303	Historisches Mu-seum	839	-*	KD	763	Halten und zykl. sanieren
304	Von Wyl-Haus (Wohn- und Ge-schäftshaus)	310	7	KD	640	Halten und zykl. sanieren
307	Dillier-Haus (Wohnhaus)	293	-	KD	202	Verwer-ten
308	Ökonomiege-bäude	147	-	KD	108	Verwer-ten
XXX	Altes OKB Hautp-gebäude	(auf Grund-stück Parz. 4560)**	-***	KD	947	Miete
Total		9 183	90		5 374	

* historisches Museum wird nicht durch kantonale Verwaltung betrieben
** Mietobjekt, nicht im Eigentum des Kantons, Fläche wird in der Summe nicht berücksichtigt
*** Arbeitsplätze berücksichtigt Areal Hostett, Objektnummer 230 Kantonsbibliothek

Tabelle 8: Übersicht Objekte Areal Dorf

5.6 Aaried, Giswil

5.6.1 Arealstrategie

Das Areal Aaried in Giswil ist der Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) und der Landwirtschaftszone (LwZ) zugeordnet. Auf dem Areal Aaried in Giswil befindet sich einer der zwei Standorte des Berufs- und Weiterbildungszentrums BWZ Obwalden. Mittel- bis langfristig besteht kein zusätzlicher Raumbedarf für den Schul- und Verwaltungsbetrieb des Berufs- und Weiterbildungszentrums Obwalden in Giswil. Das Raumprogramm ist nicht mehr auf den heutigen Schulbetrieb ausgelegt und bedarf diverser Optimierungsmassnahmen. Ebenso gibt es diverse bautechnische Mängel, die nun nach knapp 50 Jahren Betrieb behoben werden müssen.

Der Landwirtschaftsbetrieb auf dem Areal Aaried in Giswil ist verpachtet und wird nicht von der Schule genutzt.

Um die Optimierungsmassnahmen für den Betrieb sowie die notwendigen Sanierungen vorzunehmen, wird ein Sanierungskonzept für das Areal Giswil erstellt und in der Folge etappenweise umgesetzt.

5.6.2 Übersichtsplan

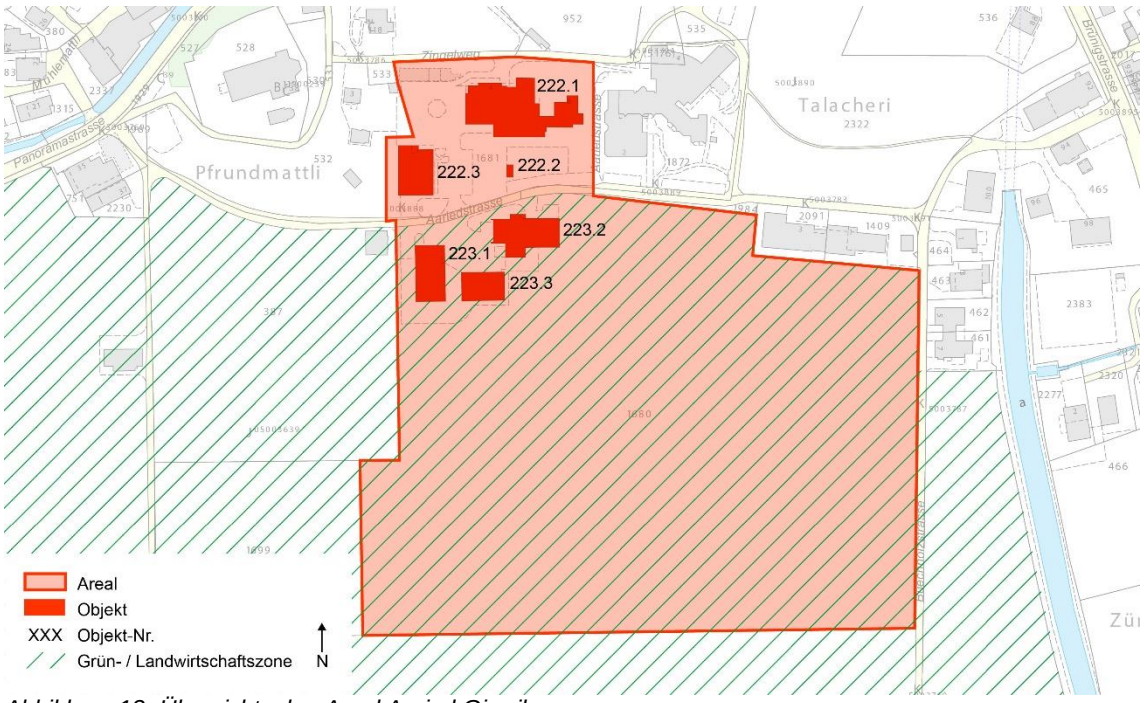

Abbildung 13: Übersichtsplan Areal Aaried Giswil

5.6.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m²]	Strategie
222	BWZ Giswil	6 832		ÖZ		
222.1	Schultrakt und Internat	(auf Grund-stück Parz. 222)	30	ÖZ	1 720	Halten und umnutzen
222.2	Werkstätten-trakt	(auf Grund-stück Parz. 222)	-	ÖZ	410	Halten und zykl. sanie-ren
222.3	Wohntrakt	(auf Grund-stück Parz. 222)	-	ÖZ	505	Halten und umnutzen
223	Landwirt-schaftsbetrieb	53 028	-	LwZ		Halten und zykl. sanie-ren
223.1	Landwirt-schaftsbetrieb, Stallgebäude	(auf Grund-stück Parz. 223)	-	LwZ	-	Halten und zykl. sanie-ren
223.2	Landwirt-schaftsbetrieb	(auf Grund-stück Parz. 223)	-	LwZ	-	Halten und zykl. sanie-ren
s223.3	Schweinestall inkl. Flachsilos	(auf Grund-stück Parz. 223)	-	LwZ	-	Halten und zykl. sanie-ren
Total		59 860	30			

Tabelle 9: Übersicht Objekte Areal Aaried Giswil

5.7 Werkhof

5.7.1 Arealstrategie

Das Areal Werkhof ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Auf dem Areal Werkhof befindet sich der Werkhof des Kantons Obwalden sowie das Heizwerk Foribach der Holz-Fernwärme Sarnen AG (Baurecht). Das Astra ist ebenfalls auf diesem Areal eingemietet, da der betriebliche Unterhalt der Nationalstrasse von hier aus bewerkstelligt wird.

Mit der Machbarkeitsstudie Areale Foribach und Werkhof vom 26. August 2020 wurde geprüft, ob das Verkehrssicherheitszentrum auf dem Areal untergebracht werden könnte. Die Studie hat gezeigt, dass aufgrund der Erschliessungssituation keine Nutzungen mit Publikumsverkehr an diesem Standort möglich sind (Die Autobahnein- und ausfahrt kann nicht gleichzeitig Erschliessung von Drittarealen sein). Alternative Verkehrserschliessungen nicht direkt ab der Autobahn Ein- und Ausfahrt erscheint aus finanziellen und wirtschaftlichen Gründen nicht machbar, ist aber mittelfristig zu prüfen.

Die vorhandenen Nutzungsreserven sind nur für werkhofnahe Nutzungen verfügbar.

5.7.2 Übersichtsplan

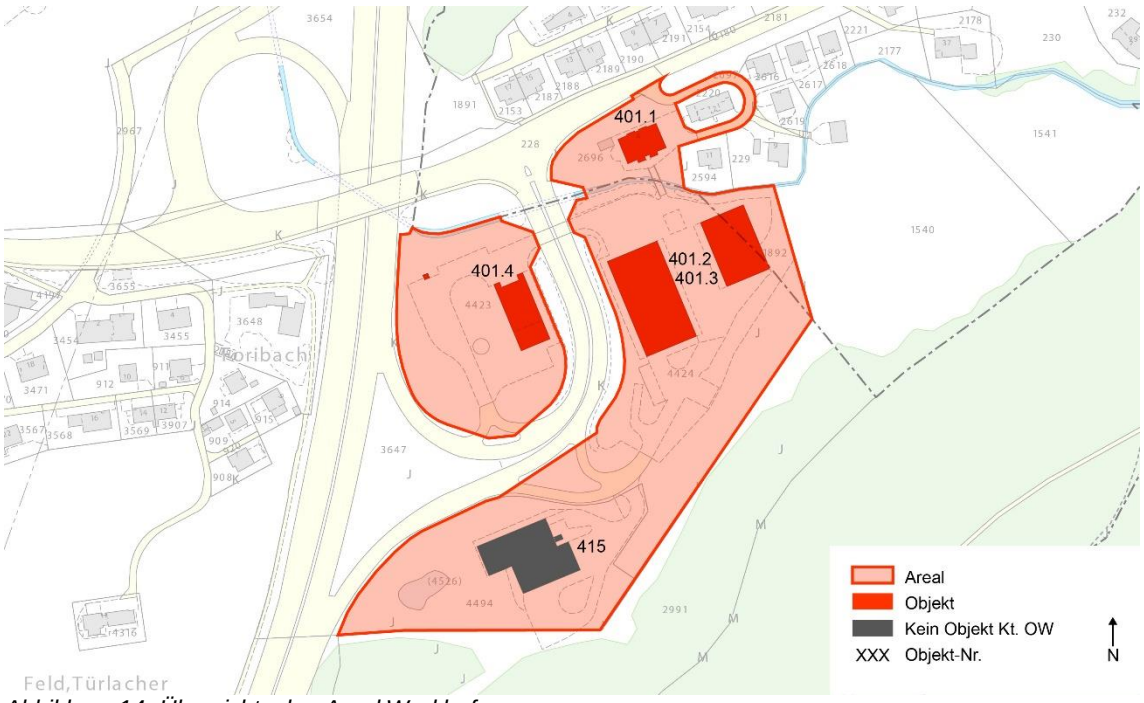

Abbildung 14: Übersichtsplan Areal Werkhof

5.7.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Nettoge-schoss-fläche [m²]	Strate-gie
401	Werkhof	30 128		ÖZ		Halten und zykl. sa-nieren
401.1	Werkhof A8, Bürogebäude	(auf Grund-stück Parz. 401)	4	ÖZ	728	Halten und zykl. sa-nieren
401.2	Werkhof A8, Werkstattge-bäude	(auf Grund-stück Parz. 401)	4	ÖZ	1 644	Halten und zykl. sa-nieren
401.3*	Werkhof A8, Einstellhalle	(auf Grund-stück Parz. 401)	2	ÖZ	3 079	Halten und zykl. sa-nieren
401.4	Werkhof A8, Salzlagerhalle	(auf Grund-stück Parz. 401)	-	ÖZ	563	Halten und zykl. sa-nieren
415	Wärmeverbund*	(auf Grund-stück Parz. 401)	-	ÖZ	-	(Halten und zykl. sa-nieren)
Total		**30 128**	**10**		**6 014**	

* Gebäude im Eigentum der Holz-Fernwärme Sarnen AG

Tabelle 10: Übersicht Objekte Areal Werkhof

5.8 Gügen

5.8.1 Arealstrategie

Das Areal Gügen ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zugeordnet. Auf dem Areal Gügen befindet sich das Logistikzentrum für den Zivilschutz Obwalden, welches im Jahr 2019 in Betrieb genommen wurde. Östlich der Autobahn an der Kernserstrasse befindet sich zudem eine Baracke in der Landwirtschaftszone (LwZ), die als Lager des Zivilschutzes genutzt wird. Der Kanton Obwalden beabsichtigt weiterhin, die Parzelle zu erwerben und den Baurechtsvertrag abzulösen (Erwerb verzögert sich durch im Jahr 2022 von armasuisse beschlossenen Veräusserungsstopp militärischer Liegenschaften). Auf dem Areal befinden sich sechs Arbeitsplätze.
Nutzungsreserven liegen in einer möglichen Aufstockung des Gebäudes Logistikzentrum.

5.8.2 Übersichtsplan

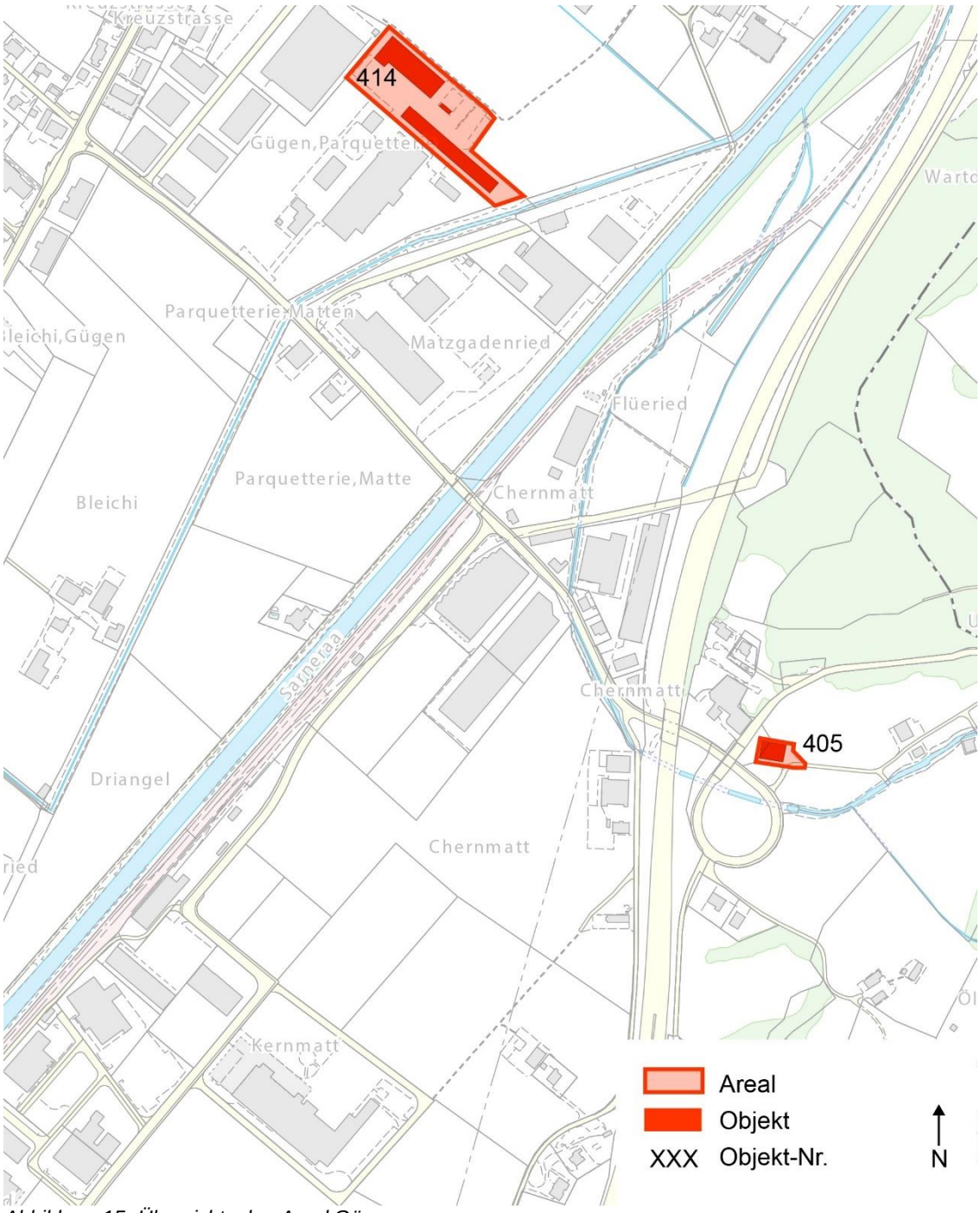

Abbildung 15: Übersichtsplan Areal Gügen

5.8.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m^2]	Bauzone	Nettoge-schoss-fläche [m^2]	Strategie
405	Baracke	750	LwZ	360	Halten und zykl. sanieren
414	Logistikzentrum	8 396	ÖZ		Halten und zykl. sanieren
414.2	Logistikzentrum	(auf Grundstück Parz. 414)	ÖZ	1 668	Halten und zykl. sanieren
414.3	Alte Trocknungshalle	(auf Grundstück Parz. 414)	ÖZ	1 185	Halten und zykl. sanieren
Total		9 146		3 213	

Tabelle 11: Übersicht Objekte Areal Gügen

5.9 Engelberg Dorfplatz

5.9.1 Arealstrategie

In Engelberg betreiben das Finanzdepartement (Steuerverwaltung) und das Volkswirtschaftsdepartement (Grundbuch) sowie das Sicherheits- und Justizdepartement (Amt Kantonspolizei sowie Amt für Justiz) eine Aussenstelle. Für die Polizeibeamten mietet der Kanton zwei Wohnungen (Präsenz vor Ort). Der Kanton Obwalden ist dafür in der Gemeindeverwaltung Engelberg eingemietet. Das Areal Engelberg Dorfplatz befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ).

Bis auf weiteres behält der Kanton diese Standorte in Engelberg. Mittel- bis langfristig wird dies geprüft.

5.9.2 Übersichtsplan

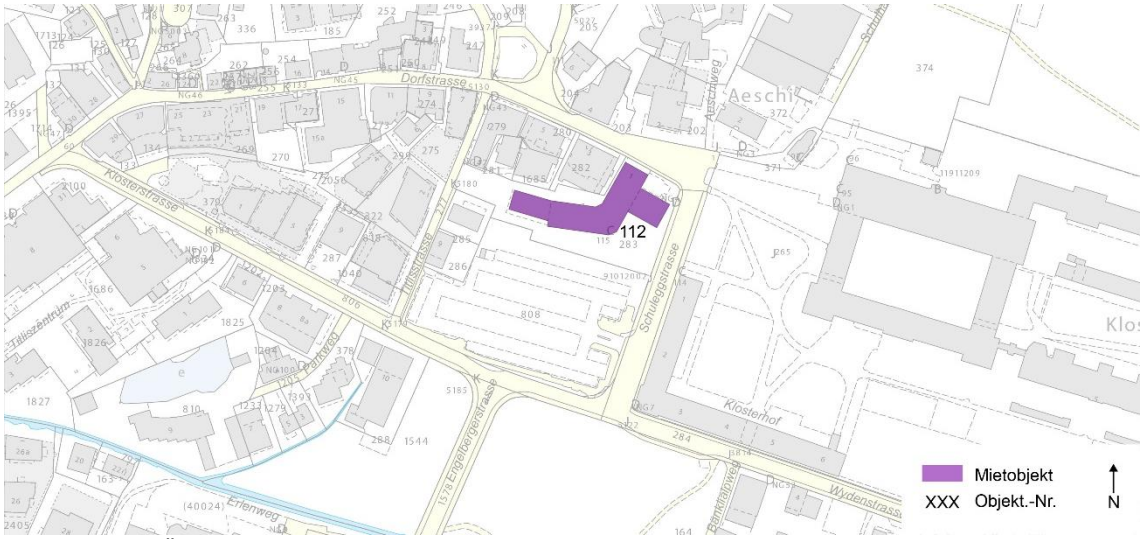

Abbildung 16: Übersichtplan Areal Engelberg Dorfplatz

5.9.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeich-nung	Grund-stücks-flä-che [m²]	Ar-beits-plätze	Bauzone	Nettoge-schoss-flä-che [m²]	Strategie
112	Büroge-bäude*	-	10	ÖZ	286	Mieten
114	4 1/2 Zi.-Wohnung*	-	-	W2A	95	Mieten
115	2 1/2 Zi.-Wohnung*	-	-	W2B	35	Mieten
Total		-	14		580	

* Mietobjekt

Tabelle 12: Übersicht Objekte Areal Engelberg Dorfplatz

5.10 Boden Engelberg

5.10.1 Arealstrategie

Das Areal Boden Engelberg ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Das Strasseninspektorat betreibt auf dem Areal Boden Engelberg ein Magazin für den Strassenunterhalt.

Aus logistischen Gründen ist ein Aussenstandort für den Strassenunterhalt in Engelberg sinnvoll. Der Standort wird mittel- bis langfristig gehalten.

5.10.2 Übersichtsplan

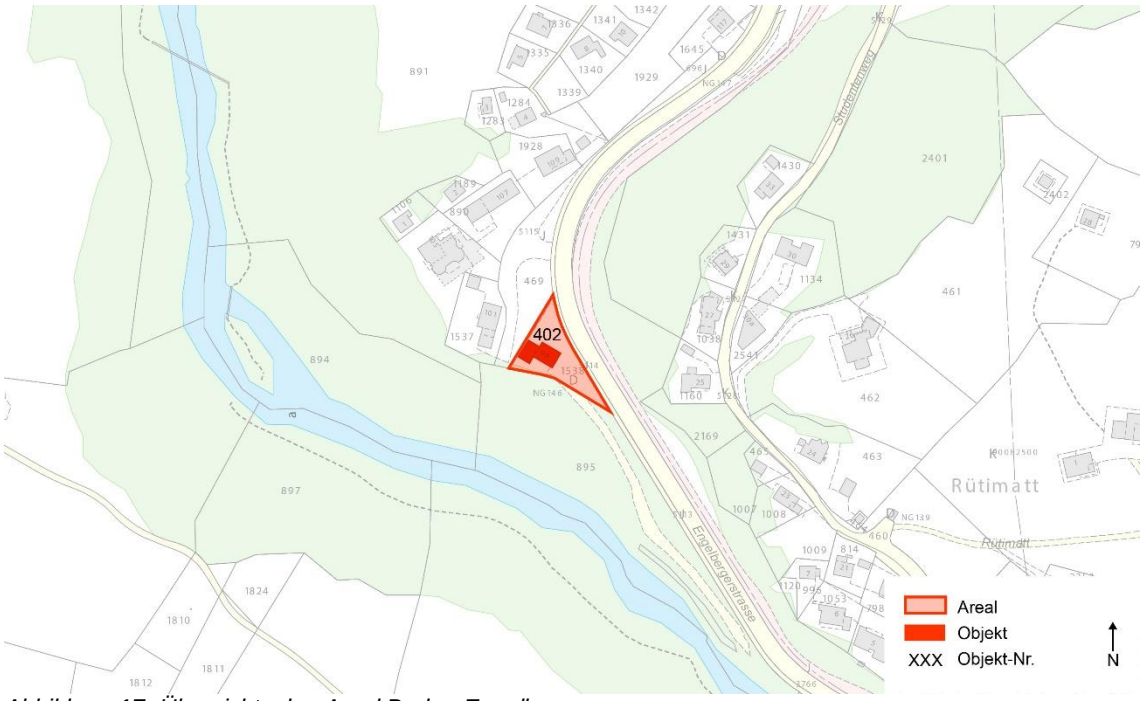

Abbildung 17: Übersichtsplan Areal Boden Engelberg

5.10.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Bauzone	Nettoge-schoss-fläche [m²]	Strategie
402	Strasseninspektorat, Magazin Engelberg	897	ÖZ	160	Halten und zykl. sanieren
Total		897		160	

Tabelle 13: Übersicht Objekte Areal Boden Engelberg

5.11 Flüelistrasse

5.11.1 Arealstrategie

Das Areal Flüelistrasse ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Die beiden Mietliegenschaften im Areal Flüelistrasse 1 und 3 werden aktuell durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement genutzt.

Mittel- bis langfristig wird das Bau- und Raumentwicklungsdepartement die Arbeitsplätze von der Flüelistrasse 1 und 3 in eigenen Räumlichkeiten unterbringen, auf dem Areal Foribach. Damit entfällt der Mietvertrag für diese beiden Liegenschaften langfristig (Mietaufwand: Flüelistrasse 1 und 3 Fr. 155 000.– im Jahr).

5.11.2 Übersichtsplan

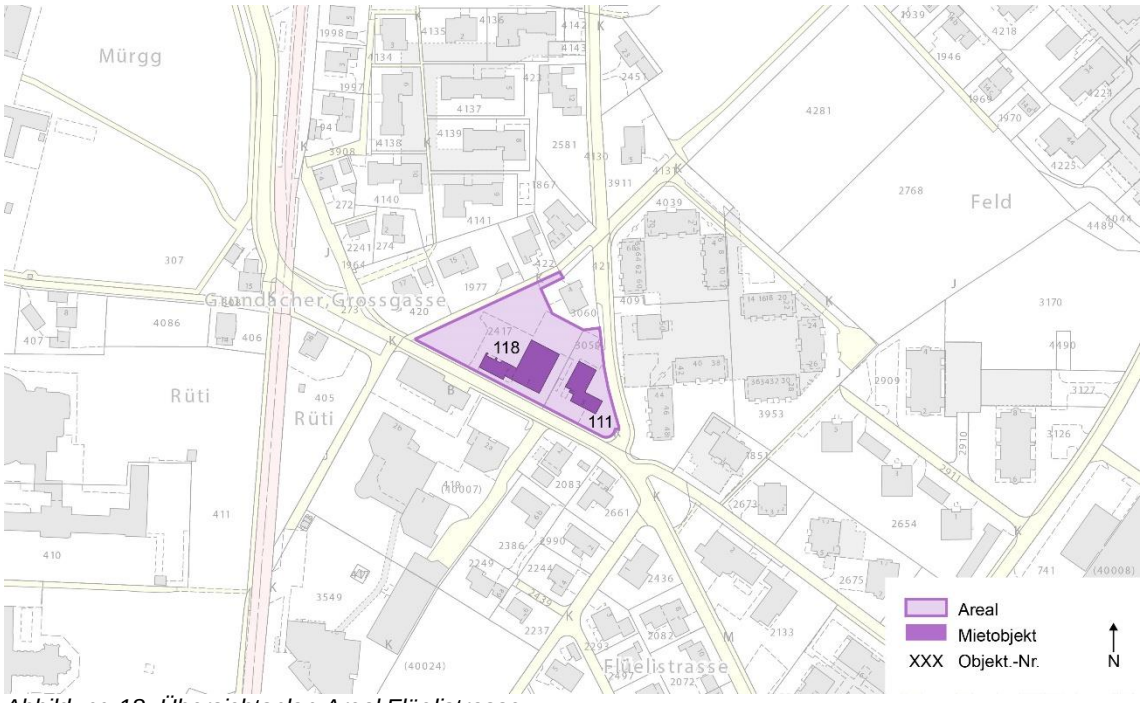

Abbildung 18: Übersichtsplan Areal Flüelistrasse

5.11.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-fläche [m²]	Arbeits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m²]	Strate-gie
111	Bürogebäude Haus des Waldes*	2 884	37	ÖZ	812	Mieten
118	Gewerbe- und Büroraum (Swisscomgebäude)*	1 158	11	ÖZ	345	Mieten
Total		4 042	48		1 157	

* Mietobjekt

Tabelle 14: Übersicht Objekte Areal Flüelistrasse

5.12 Flugplatz Kägiswil

5.12.1 Arealstrategie

Der Flugplatz Kägiswil befindet sich im Eigentum der armasuisse. Der Kanton Obwalden hat den Flugplatz im Baurecht übernommen und vermietet diesen an die Flugplatzgenossenschaft Obwalden als Betreiberin des Flugplatzes. Dauer des Baurechts und des Nutzungsrechts beträgt 30 Jahre (Der Beginn der Baurechte wurden auf den 1. Januar 2016 festgesetzt).

Sofern die zivile Umnutzung bis 31. Dezember 2023 nicht genehmigt ist und die Erteilung der Betriebsbewilligung sowie die Genehmigung des Betriebsreglements durch das BAZL bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt sind, erfolgt ein Heimfall der Baurechtsparzelle an armasuisse, welche über die weitere Nutzung entscheidet. Verhandlungen über eine (teilweise) Rekultivierung der Flächen zwischen armasuisse und dem Kanton Obwalden laufen.

5.12.2 Übersichtsplan

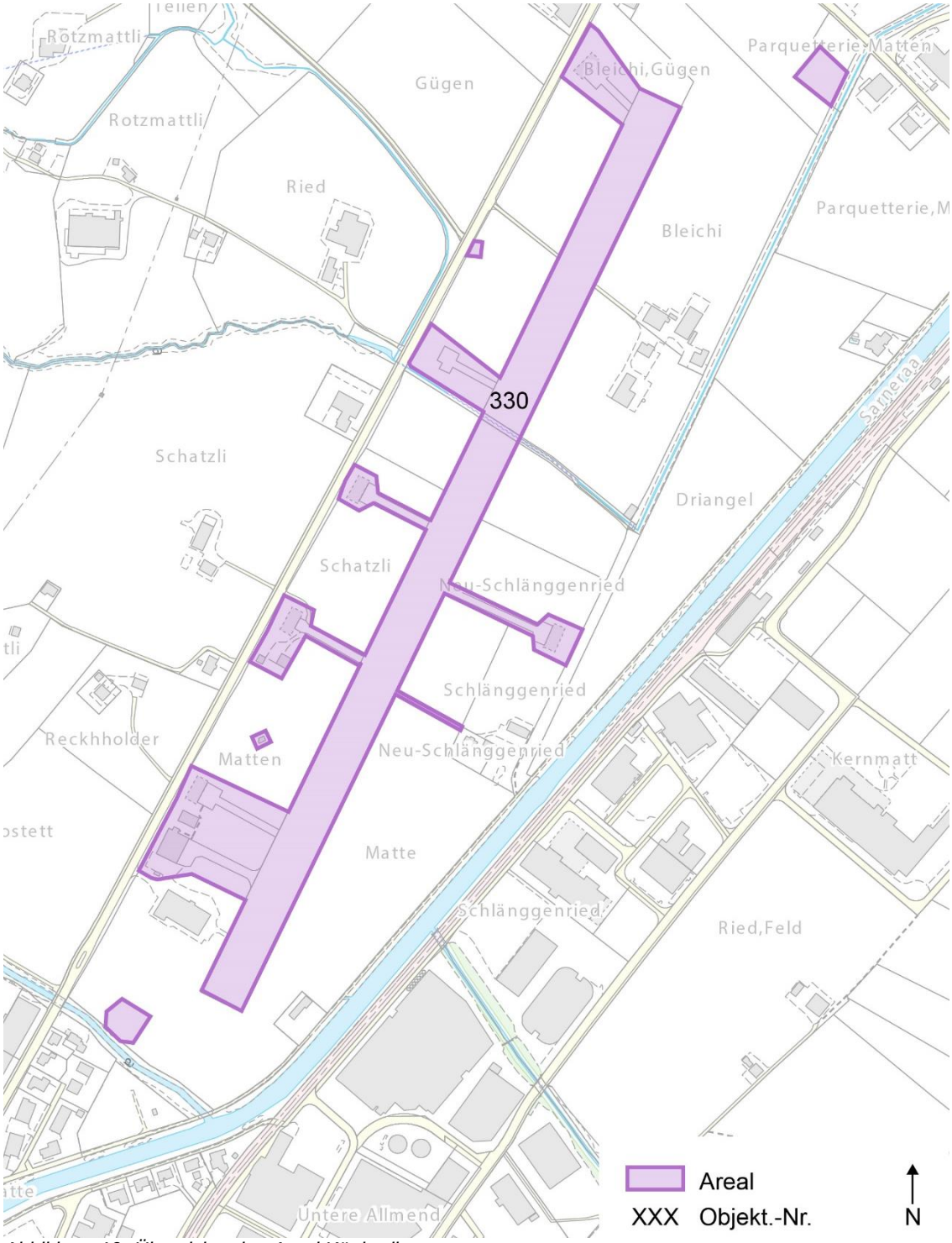

Abbildung 19: Übersichtsplan Areal Kägiswil

5.12.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-flä-che [m^2]	Bauzone	Nettogeschoss-fläche [m^2]	Strategie
330	Flughafen Kägiswil	24 000	LwZ	-	Klären
330	Flughafen Kägiswil (Piste)	36 180	Verkehrs-anlage	-	Klären
Total		**60 180**		**-**	

Tabelle 15: Übersicht Objekte Areal Kägiswil

6. Grundsätze Planung, Unterhalt und Betrieb

6.1 Flächenstandards

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden legt die Flächenstandards für die kantonale Verwaltung fest. Die Flächenstandards definieren die Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Unterbringung der kantonalen Verwaltung des Kantons Obwalden. Dabei werden sowohl die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer als auch die Interessen des Kantons als Arbeitgeber berücksichtigt. Die bestehenden und künftigen Raumressourcen sollen so effizient wie möglich genutzt werden können.

Die Raumzuteilungen und Flächenstandards werden projekt- und nutzungsbezogen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien und der Budgetvorgaben vorgenommen. Dabei werden Erkenntnisse über die Ausgestaltung und Möblierung zeitgemässer Infrastrukturen sowie Prinzipien ergonomisch konstruierter und korrekt platzierter Möbel ebenso in die Planung einbezogen, wie die Anforderungen an technische Infrastrukturen und Ausstattung.

Für die Festlegung der Flächenstandards orientiert sich der Kanton Obwalden an den Flächenstandards der Verwaltung des Kantons Luzern. Für die gängigen Nutzungen im Bereich Büroarbeiten gelten für den Kanton Obwalden die Flächenstandards gemäss Anhang 1 Flächenstandards.

6.2 Energie und Nachhaltigkeitsziele

Das Energie- und Klimakonzept 2035[3] wurde als Nachfolgekonzept des Energiekonzeptes 2009 vom Regierungsrat am 27. September 2022 verabschiedet und vom Kantonsrat am 2. Dezember 2022 zur Kenntnis genommen. Entsprechend fokussiert das Energie- und Klimakonzept 2035 neu zusätzlich die Reduktion der Treibhausgasemmissionen und behandelt diese Themen Energieeffizienz und erneuerbare Energie gleichwertig.

Das Energie- und Klimakonzeptes umschreibt ab Seite 142, Kapitel A-3.9, V1 bis V4 das Handlungsfeld des Kantons in seiner Vorbildrolle.

Energieeffizienz bei Neubauten
Neubauten und Erweiterungen sind nach SNBS zu zertifizieren oder erreichen zumindest den Standard Minergie-P oder –A Standard. Der Energiebedarf für die Erstellung (Graue Energie) ist optimiert. Mindestens 20 Prozent des Strombedarfs werden im, am oder auf dem Gebäude produziert. Ausnahmen sind projektspezifisch begründet möglich.

Energieeffizienz bei Umbauten und Sanierungen von Bestandesbauten
Umbauten und Sanierungen erreichen den Standard Minergie. Die Anforderungen an Komfortlüftungen können fallweise gelockert werden. Bei Gesamterneuerungen werden mindestens 20 Prozent des Strombedarfs im, am oder auf dem Gebäude produziert.

Energieeffizienz im Betrieb
Der Kanton führt für Gebäude mit mehr als 500 m^2 EBF Energiestatistiken und optimiert den Energieverbrauch fallweise (Betriebsoptimierungen).

Das Hochbauamt sensibilisiert Nutzer und Gebäudeverantwortliche durch geeignete Information und Schulungen periodisch für einen möglichst geringen Energieverbrauch.

Energieeffizienz Mietobjekte
Für Mietobjekte verlangt der Kanton einen Gebäudeenergieausweis und vermeidet fossilbetriebene Mietobjekte.

Gesundheit und Ökologie
Es werden gesundheitlich unbedenkliche und möglichst ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt. Der Energiebedarf für Erstellung (Graue Energie) wird optimiert.

6.3 Instandhaltung und Instandsetzung

Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite an Gebäuden sind im Immobilienportfolio zu vermeiden. Bestandesliegenschaften sind adäquat zu unterhalten und deren Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit stets zu gewährleisten (halten und zyklisch sanieren). Defizite und Mängel sind laufend zu identifizieren und gezielt zu beseitigen. So werden Instandhaltungsdefizite frühzeitig erkannt, Betriebssicherheit und Gebrauchstauglichkeit gewährleistet und Folgeschäden vermieden.

Unter Beachtung der finanziellen Rahmenbedingungen sollen 50 Prozent der Gebäude einen guten Zustand und 50 Prozent einen mittleren Zustand aufweisen[1]. Damit wird gewährleistet, dass der Gebrauch nicht oder nur geringfügig eingeschränkt wird.

7. Umsetzung

7.1 Zuständigkeit

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement vertreten durch das Hochbauamt ist zuständig für die Liegenschaftsverwaltung (Miete, Pacht, Erwerb und Verkauf, Rechtsgeschäfte mit dinglichem Charakter sowie die Inanspruchnahme öffentlicher Plätze), Planung und Bau sowie für die Gebäudebewirtschaftung (baulicher Unterhalt, Hauswart- und Reinigungsdienst, Mobiliar, Ausstattung)[2].

7.2 Bedarfsplanung

Der Raumbedarf für die Unterbringung der kantonalen Verwaltung hängt direkt vom Leistungsauftrag und dessen Entwicklung der Departemente und Nutzer ab. Es ist anzustreben, dass die Departemente ihren mittel- und langfristigen Raumbedarf mit Hilfe von Nutzerstrategien (Schulraumplanung, Versorgungstrategie Gesundheit, usw.) antizipieren und so veränderte Raumbedürfnisse vorausschauend bei der Überprüfung der Immobilienstrategie einbringen.

7.3 Massnahmen- und Investitionsplanung

Taktgeber für Massnahmen ist in erster Linie der Gebäudezustand. Das Hoch- und Tiefbauamt führt als Grundlage für die Massnahmenplanung alle fünf Jahre eine systematische Zustandserfassung und –beurteilung an den Bestandesliegenschaften durch. Wenn immer möglich und sinnvoll sind Anpassungen an veränderte Nutzerbedürfnisse mit Sanierungsvorhaben zu koordinieren und als Gesamtsanierung umzusetzen. Damit schafft der Kanton mit den eingesetzten finanziellen Mitteln maximalen Mehrwert.

Der mittel- und langfristige Massnahmen- und Investitionsplan wird rollend mit dem jährlichen Budgetierungsprozess und in der Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung konkretisiert und fortgeschrieben.

7.4 Überprüfung Immobilienstrategie

Der Regierungsrat überprüft die Immobilienstrategie alle fünf Jahre und aktualisiert sie bei Bedarf.

---

1 Siehe auch Beantwortung der „Interpellation betreffend Unterhalt der Immobilien und der Strasseninfrastruktur sowie der Wiederbeschaffungswert der Naturgefahrenabwehr des Kantons Obwalden“ (Beschluss vom 16. April 2019 [Nr. 406])

2 Ausführungsbestimmungen über die Aufgaben und Gliederung der Departemente vom 8. November 2022

Kanton Obwalden
Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Hochbauamt
Flüelistrasse 3, 6060 Sarnen
Telefon 041 666 63 90
E-Mail hba@ow.ch