



Bericht des Regierungsrats über einen Verpflichtungskredit für die Kantonsbibliothek im alten Hauptgebäude der Obwaldner Kantonalbank in Sarnen sowie über die angepasste Immobilienstrategie 2021

12. März 2024

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Entwurf zu zwei Kantonsratsbeschlüssen über

- a) einen Verpflichtungskredit für die Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude in Sarnen; (*Änderungen gegenüber der Vorlage vom 28. August 2024 sind „gelb“ markiert*)
- b) die Kenntnisnahme der angepassten Immobilienstrategie 2021

mit dem Antrag, auf die beiden Vorlagen einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Josef Hess
Landschreiber-Stellvertreter: Stefan Keiser

Zusammenfassung	3
I. Ausgangslage	5
II. Organisation.....	5
1. Projektorganisation.....	5
2. Partnerschaft mit der Einwohnergemeinde Sarnen.....	6
III. Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude.....	6
3. Handlungsbedarf.....	6
4. Projektziele und Projektplanung	7
5. Betrieb	9
IV. Kosten	10
6. Nachverhandlungen über die Mietkonditionen.....	10
7. Überblick	11
8. Mietkonditionen.....	11
9. Vergleich Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude mit einem Neubau auf dem Areal Hostett	12
10. Betrieb und Unterhalt.....	12
11. Investitionen für Mobiliar, technische Ausstattung und Projektumsetzung	13
V. Termine.....	13
VI. Kreditbedarf, Finanzierung, Nutzen und Auswirkungen	14
12. Kreditbedarf.....	14
13. Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinde Sarnen	15
14. Finanzierung.....	15
15. Nutzen für den Kanton	16
16. Personelle und finanzielle Auswirkungen.....	16
VII. Finanzreferendum	16
VIII. Kenntnissnahme der angepasste Immobilienstrategie 2021	16

Zusammenfassung

Der Kantonsrat nahm die kantonale Immobilienstrategie 2021 an seiner Sitzung vom 18. März 2021 mit zwei Anmerkungen zur Kenntnis.

Die Rahmenbedingungen für mehrere Arealstrategien haben sich seitdem erheblich verändert, darunter insbesondere die Arealstrategie „Quartier-Latin“, wo der Einbezug der Klosterliegenschaften mit dem Ausstieg des Klosters Muri-Gries aus der vorgesehenen Zusammenarbeit entfällt. Mit Beschluss vom 28. August 2023 passte der Regierungsrat die Immobilienstrategie 2021 an die neuen Gegebenheiten an und setzte dabei auch die beiden Anmerkungen des Kantonsrats betreffend „Quartier Latin“ und Standort Foribach um. Die angepasste Immobilienstrategie 2021 bildet die strategische Grundlage für das vorliegende Kreditgeschäft und wird dem Kantonsrat vorliegend zur Kenntnisnahme vorgelegt.

In der angepassten Immobilienstrategie 2021 findet auch das Projekt für die Unterbringung der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude Berücksichtigung. Diese Idee wurde im Sommer 2021 an den Kanton herangetragen. Der Investor Bernhard Burch erklärt sich bereit, das sich in seinem Eigentum befindende, ehemalige Gebäude der Obwaldner Kantonalbank (altes OKB-Hauptgebäude) an der Bahnhofstrasse 2 in Sarnen auf eigene Kosten zu restaurieren, zur Bibliothek auszubauen und dem Kanton langfristig (für mindestens 25 Jahre) zu vermieten. Nach eingehender Prüfung des Angebots entschied der Regierungsrat, die Realisierung dieses Projekts anzugehen und die Umsetzung prioritär zu behandeln.

Gemäss Kultugesetz ist die Einwohnergemeinde Sarnen von der Führung einer eigenen Schulbibliothek befreit, beteiligt sich jedoch an den Betriebskosten der Kantonsbibliothek. In der seit 2014 bestehenden Leistungsvereinbarung zwischen dem Kanton und der Einwohnergemeinde Sarnen ist der jährlich durch die Gemeinde zu entrichtende Betriebsbeitrag auf Fr. 135 000.– zusätzlich Teuerungsausgleich festgelegt. Im Frühling 2023 einigten sich die beiden Vertragspartner, den Gemeindebeitrag für den allfälligen künftigen Betrieb der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude auf Fr. 270 000.– pro Jahr zu erhöhen. Der Einwohnergemeinderat Sarnen stimmte der Erhöhung unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung am 7. November 2023 zu. Der Regierungsrat verfolgt das Ziel, die Kantonsbibliothek zu einer modernen, zeitgemässen Institution zu entwickeln. Im Vergleich zum heutigen Standort im Grundacherhaus steht im alten OKB-Hauptgebäude die doppelte Fläche zur Verfügung (rund 900 m² statt 450 m²). Dies ermöglicht es nicht nur, den aktuellen Medienbestand geringfügig zu vergrössern und attraktiv sowie übersichtlich zu präsentieren, sondern auch die notwendigen Arbeits- und Aufenthaltsflächen zu schaffen. Dank dem Einbau von Selbstausleihe-Stationen können die Öffnungszeiten für registrierte Benutzerinnen und Benutzer stark – von heute 18 Stunden auf neu 76 Stunden pro Woche – erweitert werden, ohne dass beim Bibliothekspersonal zusätzliche Pensen notwendig werden. Einzig im Bereich der Reinigung und der technischen Hauswartung ist eine Kostensteigerung aufgrund des Flächenzuwachses unvermeidlich.

In der strategischen Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Unterbringung der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude sowohl eine sehr gute Lösung für die Institution selbst als auch für die Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios darstellt. In der Kantonsratsdebatte vom 25. Januar 2024 stimmten zahlreiche Votantinnen und Votanten dieser Einschätzung grundsätzlich zu. Hingegen wurde die vorgeschlagene Höhe des jährlichen Mietzinses kritisch beurteilt. Schliesslich wurde das Geschäft mit dem Auftrag, den jährlichen Mietzins neu zu verhandeln an den Regierungsrat zurückgewiesen. Die Nachverhandlungen mit dem Investor Bernhard Burch führten zu einer Reduktion des jährlichen Mietzins von Fr. 350 000.– auf Fr. 300 000.–. In der Folge einigten sich der Kanton und die Einwohnergemeinde Sarnen auf eine anteilmässige Reduktion des jährlichen Gemeindebeitrags von Fr. 270 000.– auf

Fr. 250 000.–. Aufgrund dieser Anpassung unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat den vorliegenden Verpflichtungskredit in der Höhe von 8,265 Millionen Franken (zzgl. Teuerung bei der Miete) zur Beschlussfassung. Er umfasst den Mietaufwand für 25 Jahre in der Höhe von 7,5 Millionen Franken sowie die notwendigen Investitionskosten für das zusätzliche Mobiliar, die technische Betriebsausrüstung sowie die Projektumsetzung in der Höhe von Fr. 765 000.–.

I. Ausgangslage

Die kantonale Immobilienstrategie ist vom Regierungsrat mit Beschluss vom 12. Januar 2021 verabschiedet und vom Kantonsrat an seiner Sitzung vom 18. März 2021 zur Kenntnis genommen worden. Sie enthält ein Dutzend Arealstrategien und bildet die strategische Grundlage für Investitionen in das Immobilienportfolio des Kantons.

Kurz nach Verabschiedung der Immobilienstrategie 2021 ist die bauliche Entwicklung des Sarnener Klosterareals „Quartier-Latin“ wegen des Ausstiegs der Abtei Muri-Gries, mit Schreiben datiert vom 2. Februar 2021, hinfällig geworden.

Die in der Immobilienstrategie als „Übergangslösung BWZ“ angekündigte Erweiterung des Berufs- und Weiterbildungszentrums Obwalden (BWZ) am Standort Sarnen musste aufgrund kontinuierlich steigender Schülerzahlen bereits im Sommer 2023 vollzogen werden. Nach Prüfung verschiedener baulicher Varianten fiel die Wahl auf eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes (Beschluss Nr. 409 vom 5. April 2022). Der Kantonsrat erteilte mit Beschluss vom 28. Juni 2022 den entsprechenden Objektkredit. Die Erweiterung des BWZ wurde im August 2023 abgeschlossen.

Aufgrund dieser sowie weiterer geänderter Rahmenbedingungen passte der Regierungsrat die Immobilienstrategie 2021 mit Beschluss vom 28. August 2023 an (vgl. dazu im Detail Berichtsziffer VIII.).

In der angepassten Immobilienstrategie 2021 ist die künftige Unterbringung der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude berücksichtigt. Der Grundeigentümer Bernhard Burch ist bereit, das früher bereits als Kantonsbibliothek genutzte Gebäude, an bester Lage im Dorfzentrum von Sarnen, dem Kanton langfristig in einem Mietverhältnis zur Verfügung zu stellen und den nötigen Ausbau vorzunehmen. Nach eingehender Prüfung des Angebots und erfolgter Machbarkeitsstudie entschied der Regierungsrat, die Option eines Umzugs der Kantonsbibliothek vom Grundacherhaus ins alte OKB-Hauptgebäude in die Immobilienstrategie 2021 aufzunehmen und ihre Umsetzung prioritär zu behandeln. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Zurückweisung des Geschäfts anlässlich der Kantonsratsverhandlung vom 25. Januar 2024 unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat den vorliegenden, überarbeiteten Verpflichtungskredit zur Beschlussfassung.

II. Organisation

1. Projektorganisation

Die Projektführung liegt beim Bildungs- und Kulturdepartement. Es wird insbesondere in immobilienpezifischen Sachfragen vom Bau- und Raumentwicklungsdepartement unterstützt.

Die Projektarbeiten werden durch eine Steuergruppe geleitet, die aus den folgenden sechs Vertretern der beiden fachlich involvierten Departemente besteht:

- Vorsteher des Bildungs- und Kulturdepartements
- Vorsteher des Bau- und Raumentwicklungsdepartements
- Departementssekretär des Bildungs- und Kulturdepartements
- Leiter Amt für Kultur und Sport
- Leiter Hochbauamt
- Kantonsbibliothekar

Die Kommunikation mit dem Eigentümer des alten OKB-Hauptgebäudes, Bernhard Burch, zum Mietvertrag und den baulichen Sanierungsarbeiten wird durch den Leiter Hochbauamt sichergestellt.

2. Partnerschaft mit der Einwohnergemeinde Sarnen

Gemäss Art. 20 Abs. 2 des Kulturgesetzes (KuG; GDB 451.1) ist die Einwohnergemeinde Sarnen von der Führung einer eigenen Schulbibliothek befreit, beteiligt sich jedoch an den Betriebskosten der Kantonsbibliothek. Die finanzielle Beteiligung bewegt sich in jener Grössenordnung, welche die Gemeinde Sarnen erfahrungsgemäss für eine eigene Bibliothek aufwenden müsste. Diese Beteiligung wird zwischen dem Kanton und der Einwohnergemeinde Sarnen vertraglich geregelt. Seit 2014 besteht eine Leistungsvereinbarung, deren Laufzeit jeweils auf fünf Jahre beschränkt ist. In der aktuell gültigen Leistungsvereinbarung ist der jährlich durch die Einwohnergemeinde zu entrichtende Betriebsbeitrag auf Fr. 135 000.– zusätzlich Teuerungsausgleich festgelegt. Die darauf gründende Partnerschaft ist etabliert und hat sich bewährt.

Von der geplanten neuen Kantonsbibliothek und ihren Dienstleistungen mitten im Dorfzentrum profitiert auch die Einwohnergemeinde Sarnen. Den Schülerinnen und Schülern der Gemeindeschule, die bereits heute zu den Hauptnutzergruppen der Bibliothek zählen, würde das selbstständige Ausleihen unmittelbar nach Schulschluss „über die Strasse“ noch leichter gemacht. Zudem deckt sich eine Ansiedlung am Standort Bahnhofstrasse 2 mit den Interessen und Plänen der Einwohnergemeinde, den öffentlichen Raum entlang der Brünigstrasse zu entwickeln und aufzuwerten. Deshalb signalisierte die Einwohnergemeinde Sarnen während der Projektentwicklung ihre Bereitschaft, bei einem Bezug des alten OKB-Hauptgebäudes ihren Betriebsbeitrag im Rahmen der Leistungsvereinbarung zu erhöhen. Im Frühling 2023 verhandelten der Kanton und die Einwohnergemeinde Sarnen eine anteilmässige Erhöhung des Gemeindebeitrags auf Fr. 270 000.– pro Jahr für den künftigen Betrieb der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude ab 2026. Der Einwohnergemeinderat Sarnen stimmte dem erhöhten Gemeindebeitrag unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung zu. Aufgrund der Rückweisung des Geschäfts durch den Kantonsrat und der Reduktion des Mietzinses einigten sich der Kanton und die Einwohnergemeinde Sarnen Anfang 2024 auf eine Reduktion des Gemeindebeitrags um Fr. 20 000.– auf Fr. 250 000.– pro Jahr.

III. Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude

3. Handlungsbedarf

Die Kantonsbibliothek am heutigen Standort entspricht den Anforderungen an eine zeitgemässe Bibliothek seit Längerem nicht mehr. Die Öffnungszeiten von wöchentlich 18 Stunden an fünf Halbtagen sind stark eingeschränkt. Im kleinteiligen, denkmalgeschützten Grundacherhaus, dessen bauliche Grundsubstanz aufs Jahr 1593 zurückgeht, müssen alle Flächen ausgenutzt werden, um den Bestand an Medien unterzubringen. Die Kantonsbibliothek Obwalden verfügt deshalb über kein adäquates Angebot an Sitzgelegenheiten und Leseecken, um in Büchern zu lesen. Es fehlen zudem Recherchestationen, Arbeitsplätze und Rückzugsorte, um gemeinsam zu arbeiten und zu recherchieren. Durch die vielen Bodenschwellen und den kleinen Lift ist die Bibliothek für Personen im Rollstuhl oder mit Kinderwagen nur eingeschränkt oder gar nicht zugänglich.

Aus betrieblicher Sicht führen die engen Platzverhältnisse zu ineffizienten Arbeitsabläufen und Mehraufwänden. Eine Weiterentwicklung der Bibliothek zu einem Selbstausleihbetrieb und somit zu einer markanten Betriebsoptimierung kann unter den gegebenen räumlichen Voraussetzungen nicht umgesetzt werden.

In der Immobilienstrategie vom 12. Januar 2021 ist der Handlungsbedarf bei der Kantonsbibliothek entsprechend wie folgt ausgewiesen: „Die aktuellen Räumlichkeiten der Kantonsbibliothek eignen sich nicht für einen zukunftsfähigen, den Nutzerbedürfnissen entsprechenden Bibliotheksbetrieb (u.a. Hindernisfreiheit). Die Kantonsbibliothek soll in adäquaten Räumlichkeiten untergebracht sein.“ (Immobilienstrategie vom 12. Januar 2021, S. 14).

4. Projektziele und Projektplanung

Der Regierungsrat verfolgt das Ziel, die Kantonsbibliothek zu einer modernen, zeitgemässen Institution zu entwickeln. Das Zeitalter der Digitalisierung ermöglicht den Menschen neue und unmittelbare Zugänge zu Informationen aller Art, bringt aber auch eine Unübersichtlichkeit und Manipulationsanfälligkeit des Informationsangebots mit sich. Vor diesem Hintergrund steht auch der Kanton Obwalden vor der Herausforderung, weiterhin eine ausgewogene Grundversorgung an Bildung, Wissen und Informationen zu gewährleisten, um die freie Meinungsbildung der Bürgerinnen und Bürger zu ermöglichen. Bibliotheken als physische Treffpunkte und Orte des Austauschs können einen wichtigen Beitrag dazu leisten. Der Bibliothek soll am neuen Standort die Möglichkeit geschaffen werden, ihr Dienstleistungsangebot an den heutigen Bedürfnissen auszurichten.

Das ehemalige OKB-Hauptgebäude liegt an zentraler Lage mitten in Sarnen und in unmittelbarer Nähe der Schulanlagen. Um zu klären, ob sich die Liegenschaft tatsächlich für eine Nutzung als Kantonsbibliothek mit zeitgemäßem Betriebskonzept eignet, erstellten die Eberli AG und das Architekturbüro Seiler Linhart Architekten unter Mitfinanzierung von Bernhard Burch und unter Einbezug der damaligen Abteilung Hochbau und Energie eine Machbarkeitsstudie. In die Erarbeitung wurde auch das Amt für Kultur und Sport involviert. Die im Verlauf des Jahres 2022 entstandene Studie ergab, dass die Anforderungen an einen modernen Bibliotheksbetrieb aus baulicher wie betrieblicher Sicht im alten OKB-Hauptgebäude sehr gut erfüllt werden können.

Bereits der ursprüngliche Bau war darauf ausgelegt, neben der Kantonalbank auch die Kantonsbibliothek und das sogenannte „Heimatismuseum“ unterzubringen. Von 1910 bis 1928 befand sich die Bibliothek im zweiten Stock des Hauses. Die bis heute im Wesentlichen unverändert gebliebene Baustruktur erlaubt weiterhin eine grosszügige und flexible Raumeinteilung. Auch in statischer Hinsicht erfüllt sie die Voraussetzungen, um schwere Lasten zu tragen. Im Vergleich zum Grunddächerhaus steht im alten OKB-Hauptgebäude die doppelte Fläche zur Verfügung (rund 900 m² statt 450 m²). Dies ermöglicht es nicht nur, den aktuellen Medienbestand geringfügig zu vergrössern und attraktiv und übersichtlich zu präsentieren, sondern auch die notwendigen Arbeits- und Aufenthaltsflächen zu schaffen.



Abb. 1: Das alte OKB-Hauptgebäude kurz nach der Fertigstellung im Jahr 1909

Durch den für Herbst 2023 geplanten Abbruch des OKB-Bürohausanbaus von 1967 wird auf der Seite Brünigstrasse der ehemalige Vorplatz wieder hergestellt und mit Bäumen, Sitzbänken und eventuell auch einem Brunnen bestückt. Die Umbaupläne für das Bibliotheksgebäude sehen vor, dass der Haupteingang an diesen Platz grenzt. Er kommt an die Stelle des ehemaligen Erkers (siehe Abbildung 1) und wird zusätzlich mit einer vorgelagerten Rampe für den hinderisfreien Zugang erschlossen. Ein zweiter, kleinerer Vorplatz entsteht an der südseitigen Fassade, die einen neuen Seiteneingang erhält. Diese Aussenbereiche können in den warmen Monaten mit einer Lounge-Möblierung ausgestattet werden und als Sitz- und Lesecken dienen.



Abb. 2: Ansicht von der Brünigstrasse: links das freigestellte alte OKB-Hauptgebäude mit restauriertem Vorplatz, rechts das geplante neue Wohn- und Bürogebäude.

Im Innenbereich werden – neben den Büchergestellen, Arbeitsplätzen und Lesecken – auch ein Veranstaltungsraum und Büros für die Bibliotheksverwaltung eingerichtet. Zusätzlich zum bestehenden Treppenhaus ist die Installation eines Lifts vorgesehen. Die Nutzfläche verteilt sich auf ein Untergeschoss (mit den WC-Anlagen und der Haustechnik), einem Erdgeschoss mit dem Ausleihe-Desk, zwei Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss (mit den Büroräumlichkeiten). Bei Bedarf kann auch noch das unmittelbar benachbarte Ökonomiegebäude mit einer Kapazität von ca. 60 Sitzplätzen für einzelne Anlässe gemietet werden.

gebracht werden können. Unter diesen Bedingungen kann die Auswahl, Ausleihe und Rückgabe für registrierte Nutzerinnen und Nutzer im Grundsatz selbstständig, d. h. ohne jegliche Bedienung durch das Bibliothekspersonal erfolgen.

Im angestrebten „Open Library“-Betrieb gelten stark erweiterte Öffnungszeiten. Es ist vorgesehen, das Gebäude, anstatt wie heute während 18 Stunden pro Woche neu während 76 Stunden pro Woche offen zu halten. Dies entspricht mehr als einer Vervierfachung. Das Bibliothekspersonal bedient die Ausleihtheke in der Regel nachmittags. Morgens und abends haben die Nutzerinnen und Nutzer mit ihrer Bibliothekskarte Zutritt zum Freihandbereich im Selbstausleihbetrieb.

Mit der Umstellung auf den „Open Library“-Betrieb führt der Kanton Obwalden zeitgemässe digitale Technologien in sein Bibliothekswesen ein. In Übereinstimmung mit dem vierten strategischen Handlungsfeld der Langfriststrategie 2032+ („Wir gestalten den Wandel“) nimmt er dadurch die Chancen der digitalen Transformation wahr.

Das neuartige Betriebskonzept bringt insgesamt erhebliche Effizienzsteigerungen in den zentralen bibliothekarischen Aufgabenbereichen (Ausleihe, Rücknahme, Einsortierung) mit sich. Einzig die Unterbringung des bestehenden Magazins im Untergeschoss ist aus Platzgründen und sicherheitstechnischen Überlegungen (Überschwemmungsgefahr durch Grundwassereinbruch) nicht realisierbar. Die im Grunddächerhaus eingelagerten „Obwaldensia“-Bestände können jedoch gut vom alten OKB-Hauptgebäude aus betreut werden.

IV. Kosten

6. Nachverhandlungen über die Mietkonditionen

In der Detailberatung zum Verpflichtungskredit für die Kantonsbibliothek im alten Hauptgebäude der Obwaldner Kantonalbank in Sarnen an der Kantonsratssitzung vom 25. Januar 2024 stiess das Geschäft auf eine breite inhaltliche Zustimmung, die Höhe des Verpflichtungskredits von Fr. 9 515 000.– wurde jedoch kritisiert. Insbesondere der jährliche Mietzins von Fr. 350 000.– wurde als zu hoch beurteilt. Ein Rückweisungsantrag an den Regierungsrat mit dem Auftrag, die Höhe des Mietzinses neu zu verhandeln, wurde mit 23 zu 21 Stimmen ohne Enthaltungen angenommen.

In der Folge nahm der Vorsteher des Bau- und Raumentwicklungsdepartementes mit dem Investor Bernhard Burch Kontakt auf und verhandelte den Mietzins neu. In diesen Verhandlungen konnte der jährliche Jahresmietzins von bisher Fr. 350 000.– auf Fr. 300 000.– reduziert werden. Damit sinkt für den Kanton der Mietaufwand von Fr. 390.– pro m² auf Fr. 334.– pro m². Insgesamt reduziert sich damit die Höhe des Verpflichtungskredits von Fr. 9 515 000.– auf Fr. 8 265 000.–.

Anschliessend präsentierte der Regierungsrat das Verhandlungsergebnis der Einwohnergemeinde Sarnen. Diese ging in ihrem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. November 2023 betreffend dem jährlichen Gemeindebeitrag von den ursprünglichen Gesamtkosten von 9,515 Millionen Franken aus. Um die prozentuale Kostenaufteilung zwischen dem Kanton und der Einwohnergemeinde Sarnen beizubehalten, einigten sich die beiden Parteien auf eine Reduktion des Gemeindebeitrags von Fr. 20 000.– auf Fr. 250 000.– pro Jahr.

7. Überblick

Durch den signifikanten Zuwachs an Nutzungsfläche steigt auch der Finanzierungsbedarf. Dies bedeutet für den Kanton entsprechende Mehrausgaben. Sie umfassen neben der Jahresmiete insbesondere den höheren Personalaufwand für die Hauswartung sowie die einmaligen Kosten für neu zu beschaffendes Mobiliar, technische Betriebsausrüstung sowie die Projektumsetzung.

Aufwand, BKP 2-9	Jährliche Betriebskosten	Einmalige Investitionskosten
Miete	Fr. 300 000.–	
Personal-, Unterhaltskosten	Fr. 442 000.–	
BKP 2 Honorare, Signaletik		Fr. 95 000.–
BKP 3 Betriebseinrichtungen, techn. Ausstattung		Fr. 165 000.–
BKP 5 Baunebenkosten, Umzug, Eröffnung, Aufwand intern HBA		Fr. 105 000.–
BKP 9 Möblierung, Regale, Theken		Fr. 400 000.–
Total Kosten	Fr. 742 000.–	Fr. 765 000.–

Abb. 5: Kostenüberblick

In der Immobilienstrategie vom 12. Januar 2021 waren gemäss den damals vorgesehenen Varianten für eine den künftigen Bedürfnissen angepasste Bibliothekslösung bauliche Massnahmen im „Quartier Latin“ zwischen fünf bis sieben Millionen Franken vorgesehen. Diese Investitionen entfallen mit der nun beantragten Vorlage.

8. Mietkonditionen

Das Mietverhältnis wird ab Bezug für mindestens 25 Jahre abgeschlossen. Der jährliche Mietzins beträgt Fr. 300 000.–. Dem Mieter steht das Optionsrecht für eine weitere Mietdauer von 25 Jahren zu. Der Mietzins ist indexiert. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) des Bundesamtes für Statistik. Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen aufgrund des geänderten Landesindex der Konsumentenpreise zu verlangen, wobei der Basismietzins nicht unterschritten werden kann. Voraussichtlicher Mietbeginn ist der 1. Juli 2026.

Die Mietkonditionen sind angemessen. Die Büroflächen werden an zentraler Lage im Raum Sarnen gemäss Wüest und Partner (Stand März 2022) netto für rund Fr. 317.– pro m2 angeboten. Die Übergabe des Objekts an den Kanton erfolgt im schlüsselfertigen Zustand, also im Grund- und Mieterausbau, wobei sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungsarbeiten vom Vermieter übernommen werden. Mit Fr. 334.– pro m2 handelt es sich somit um einen fairen Mietzins. Der Kanton muss den Mieterausbau – wie sonst bei Gewerbe- und Büroliegenschaften üblich – nicht selbst durchführen bzw. bezahlen. Er spart dadurch Investitionskosten und umfangreiche Ressourcen für das Projektmanagement. Zulasten des Kantons fallen lediglich die Aufwände für Mobiliar, Signaletik und die technische Ausstattung an.

9. Vergleich Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude mit einem Neubau auf dem Areal Hostett

In der Immobilienstrategie vom 12. Januar 2021, Kapitel 4.6 Eventualplanung ohne Klosterliegenschaften, wird unter Pkt. 4.6.1 auf dem Areal Hostett ein Neubau neben dem BWZ Sarnen für die Unterbringung der Kantonsbibliothek, das Staatsarchiv und die Parkierung vorgeschlagen.

Dem Regierungsrat wurde an der Schwerpunktsitzung vom 18. April 2023 ein Vergleich für die Miete der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude mit der Kostenmiete für einen Neubau auf dem Areal Hostett dargelegt.

Um die Kostenmiete des Neubaus für die Bibliothek auf dem Areal Hostett zu ermitteln, wurde eine Kostenschätzung (ohne Parkierung) vorgenommen und der Kapitalisierungszinssatz angenommen (analog Miete Spital).

	<i>Beträge in Mio. Franken</i>
Kosten Kantonsbibliothek	
+25% Kostengenauigkeit, ohne Möblierung, techn. Ausstattung, Signaletik	7,815
Kosten Staatsarchiv	
+25% Kostengenauigkeit, ohne Möblierung, techn. Ausstattung, Signaletik	4,767
Total Kosten Neubau Hostett, inkl. MwSt. 8,1%	12,582
Berechnung Kapitalisierungszinssatz	<i>in Prozent</i>
Basiszinssatz	1,25
Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (Bund) ab 2. März 2023	
Instandhaltung und Instandsetzung	1,25
Amortisation	2,00
Total Kapitalisierungssatz	4,50

Abb. 6: Kostenschätzung Neubau für Kantonsbibliothek und Staatsarchiv auf dem Areal Hostett, Kapitalisierungssatz

Die Kostenmiete berechnet sich aus der aktualisierten Kostenschätzung eines Neubaus für die Bibliothek von 7,815 Millionen Franken, multipliziert mit dem Kapitalisierungssatz von 4,5 Prozent. Dies ergibt somit eine jährliche Kostenmiete von Fr. 351 000.–. Die Miete im alten OKB-Hauptgebäude beträgt **Fr. 300 000.–** pro Jahr. Im alten OKB-Hauptgebäude kann an bester Lage ein für die Bibliothek ideales Gebäude gemietet und das Projekt sehr rasch umgesetzt werden. Dadurch kann der Kanton seine Ressourcen auf die Entwicklung des Areals Foribach fokussieren und behält auf dem Areal Hostett eine strategische Landreserve für künftige Entwicklungsschritte.

10. Betrieb und Unterhalt

Durch die erhebliche Effizienzsteigerung durch das „Open Library“-System kann der bibliothekarische Betrieb trotz doppelter Fläche und mit den erweiterten Öffnungszeiten ohne zusätzlichen Personalaufwand bewältigt werden. Die Lohnkosten verbleiben auf dem heutigen Stand.

Aufgrund des Flächenzuwachses ist eine Kostensteigerung im Bereich der Reinigung und der technischen Hauswartung hingegen unvermeidlich. Im Vergleich zum heutigen Aufwand

(Fr. 67 000.–) erhöhen sich die Gebäude- und Betriebskosten auf rund Fr. 120 000.–. Der Kanton ist ausschliesslich für den Unterhalt des Mobiliars und der technischen Ausstattung, für die Wartung des Lifts und für kleinere Reparaturen zuständig.

Aufwand	Jährliche Personal- und Unterhaltskosten
Lohnkosten Bibliothekspersonal	Fr. 322 000.–
Unterhalt- und Hauswartungskosten (Lohnkosten, Lift, Energie, Abfall, Abwasser, Verbrauchsmaterial)	Fr. 120 000.– ¹⁾
Total	Fr. 442 000.–

¹⁾ Hochrechnung aus Campos, Kostenbasis 2022.

Abb. 7: Aufwand Betrieb und Unterhalt

11. Investitionen für Mobiliar, technische Ausstattung und Projektumsetzung

Es ist vorgesehen, ein Teil der im Grundacherhaus verwendeten Buchregale am neuen Standort wieder zu verwenden. Auf den Flächen im offenen Raum kommen aus funktionalen Gründen weitgehend mobile Gestelle zum Einsatz, die neu zu beschaffen sind. Ebenfalls neu anzuschaffen sind sämtliche technische Geräte zur Sicherstellung des „Open Library“-Betriebs (Selbstverbuchungsstationen, Rückgabeanlage, Gates).

Aufwand	Einmalige Investitionskosten
Planungshonorar extern (BKP 2)	Fr. 50 000.–
Signaletik (BKP 2)	Fr. 40 000.–
Baureinigung, Provisorien (BKP 2)	Fr. 5 000.–
Betriebseinrichtung, technische Ausstattung (BKP 3)	Fr. 165 000.–
Baunebenkosten, Umzug, Eröffnung, Aufwand intern (BKP 5)	Fr. 105 000.–
Regalsysteme (BKP 9)	Fr. 183 000.–
Allgemeines Mobiliar, inkl. Theke, (BKP 9)	Fr. 217 000.–
Total	Fr. 765 000.–

Abb. 8: Investitionskosten

V. Termine

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den weiteren Zeitplan und die Meilensteine des Projekts:

Termine	Meilensteine	Zuständigkeit
23. Mai 2024	Beschlussfassung über einen Verpflichtungskredit sowie über die Kenntnisnahme der angepassten Immobilienstrategie 2021	Kantonsrat
29. Mai 2024	Publikation Referendumsvorlage im ABI	Staatskanzlei
30. Mai – 28. Juni 2024	Referendumsfrist	Staatskanzlei
	Im Fall eines Referendums:	

November 2024	Durchführung der Volksabstimmung	
Falls Referendumsfrist ungenutzt abläuft:		
Juli / Dezember 2024	Unterzeichnung des Mietvertrags	Regierungsrat
Juli / Dezember 2024	Beginn der Ausbau- und Ausstattungsarbeiten im Innenbereich	Eigentümer, BRD (HBA) und beauftragte Planer
Frühjahr 2026	Abschluss einer neuen Leistungsvereinbarung mit der Einwohnergemeinde Sarnen	Regierungsrat
Sommer 2026	Bezug und Eröffnung der neuen Kantonsbibliothek	BKD und BRD

Abb. 9: Terminplan

VI. Kreditbedarf, Finanzierung, Nutzen und Auswirkungen

12. Kreditbedarf

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; GDB 610.1) bedarf eine Ausgabe einer Rechtsgrundlage, eines Verpflichtungs- und eines Budgetkredits. Bei der Führung der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude handelt es sich um eine freie bestimmbare Ausgabe nach Art. 5 Abs. 2 FHG. Eine solche ist u.a. dann gegeben, wenn – wie vorliegend – die zuständige Behörde bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme oder 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.– oder wiederkehrende Ausgaben über Fr. 50 000.– beim Kantonsrat. Sowohl die jährlichen indexierten Mietkosten in der Höhe von **Fr. 300 000.–** wie auch die einmaligen Investitionskosten von Fr. 765 000.– überschreiten diese Schwellenwerte.

Bezeichnung	Betrag (in Franken)
Jährliche Miete, 25 Jahre à Fr. 300 000.– (indexiert)	7 500 000.–
Investitionskosten Mobiliar	400 000.–
Investitionskosten technische Ausstattung	165 000.–
Investitionskosten Projektumsetzung	200 000.–
Investitionskosten total (inkl. MwSt)	765 000.–
	8 265 000.–
	(zzgl. Teuerung Miete)

Abb. 10: Berechnung Verpflichtungskredit

Ein Verpflichtungskredit ist dem zuständigen Organ zur Abrechnung zu unterbreiten, wenn die Zeitdauer, für die er bewilligt wurde, abgelaufen ist, der Zweck erreicht ist oder das Vorhaben aufgegeben wird. Für Verpflichtungskredite, die der Kantonsrat bewilligt hat, genehmigt der Regierungsrat die Abrechnung nach Vorliegen der Prüfung durch die Finanzkontrolle (Art. 41 Abs. 1 und 2 FHG). Aufgrund der langen Zeitdauer für die Miete und der Tatsache, dass die zu leistende Miete klar definiert ist, sind nur die Investitionskosten für das Mobiliar, die technische Ausstattung und die Projektumsetzung in Höhe von Fr. 765 000.– abzurechnen. Entsprechend wird im Kantonsratsbeschluss der Verzicht auf die Abrechnung des Verpflichtungskredits, soweit er auf die Miete entfällt, explizit aufgeführt.

13. Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinde Sarnen

Am 7. November 2023 stimmte die Gemeindeversammlung über den Antrag des Gemeinderats ab, den jährlichen Beitrag an die Kantonsbibliothek ab 2026 auf Fr. 270 000.– pro Jahr für den künftigen Betrieb im alten OKB-Hauptgebäude zu erhöhen. Dies entspricht einer Verdoppelung der aktuellen Abgeltung.

Aufgrund der Mietzinsreduktion nach erfolgter Genehmigung der Beitragserhöhung durch die Gemeindeversammlung haben sich der Kanton und die Einwohnergemeinde auf eine Reduktion des jährlichen Beitrags auf Fr. 250 000.– geeinigt, um die prozentuale Kostenaufteilung beizubehalten.

Die Zustimmung des Kantonsrats zum Verpflichtungskredit vorausgesetzt, wird der Regierungsrat auf den Zeitpunkt des Standortwechsels eine neue Leistungsvereinbarung mit der Einwohnergemeinde abschliessen.

14. Finanzierung

Die jährlich anfallenden Betriebskosten (Miete, Personal- und Unterhaltskosten) der neuen Kantonsbibliothek betragen Fr. 742 000.– (vgl. Abb. 5).

Die jährlich anfallenden Einnahmen betragen Fr. 310 000.–. Sie setzen sich aus dem Gemeindebeitrag (Fr. 250 000.–; fix) und den Nutzergebühren (Fr. 60 000.–; Zielwert) zusammen. Die jährlich vom Kanton zu tragenden Nettokosten betragen Fr. 432 000.–.

Der vorliegende Beschluss führt zu folgenden Finanzflüssen in den Bereichen Investitionen, Miete und Abschreibungen:

(Beträge in Fr.)	Budget	Finanzplan				Total	
	2024	2025	2026	2027	2028	(...)	
Investitionsrechnung							
BKP 1-9	44 000.–	421 000.–	300 000.–				765 000.–
Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung							
Abschreibungssatz		35%	35%	35%	35%		
Abschreibungen (degressiv)		15 400.–	157 000.–	207 000.–	135 000.–	(...)	765 000.–
Angewendeter kalk. Zinssatz		1,10%	1,10%	1,10%	1,10%		
Zinsen der Investition		500.–	4 900.–	6 500.–	4 200.–	(...)	ca. 24 000.–
Laufende Mieten (zuzgl. Index)			175 000.–	350 000.–	350 000.–	(...)	8 750 000.– (zuzgl. Index)
Leistungsvereinbarung Gemeinde Sarnen	-135 000.–	-135 000.–	-203 000.–	-270 000.–	-270 000.–		-7 020 000.–

Abb. 11: Finanzielle Auswirkungen auf die Staatsrechnung. Beim Abschreibungssatz handelt es sich um denjenigen für Mobilien, Maschinen und Fahrzeuge.

15. Nutzen für den Kanton

Der Regierungsrat erkennt im Angebot von Bernhard Burch eine einzigartige Chance, die Kantonsbibliothek an einer optimalen Lage nachhaltig und zukunftsorientiert neu aufzustellen. Das Objekt an der Bahnhofstrasse langfristig zu mieten, stellt insgesamt eine wirtschaftliche und angemessene Lösung dar. Mit diesem Vorgehen entfällt zudem die Notwendigkeit, die Landreserve Hostett anzugreifen und dort eine neue Lösung für ein Bibliotheksgebäude und für die heute dort stattfindende oberirdische Parkierung zu realisieren. Das Areal Hostett bleibt dem Kanton weiterhin als Landreserve erhalten.

Das Projekt kann zeitnah umgesetzt werden. Gemäss heutigem Planungsstand sind die Räumlichkeiten bereits im Sommer 2026 bezugsbereit. Die angedachte Nutzung auf Basis eines langfristigen Mietverhältnisses führt dazu, dass die Planungsrisiken weitgehend bei der externen Bauherrschaft liegen. Im Vergleich zu einem Neubauprojekt entfallen zahlreiche Planungsphasen wie die Sicherstellung eines Planungskredits, die Ausschreibung eines Wettbewerbs, die Projektierung, die Einhaltung des öffentlichen Beschaffungswesens oder das Einholen des Baukredits. Die Planung des Kantons beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bereich der Innenausstattung.

16. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Aufgrund der Einführung des Selbstausleihe-Systems kann der bibliothekarische Betrieb im alten OKB-Hauptgebäude ohne zusätzliche Pensen bewältigt werden.

Im Vergleich zum Standort Grundacherhaus verdoppelt sich das Raumangebot mit der Bibliothekslösung im alten OKB-Hauptgebäude. Dadurch erhöhen sich die Unterhalts- und Hauswartungskosten (Lohn, Lift, Energie, Abfall, Abwasser, Verbrauchsmaterial) von Fr. 67 000.– auf rund Fr. 120 000.–.

Die jährlichen Nettokosten für die Kantonsbibliothek betragen aktuell Fr. 273 000.–. Am neuen Standort steigen sie um Fr. 159 000.– auf ein Total von Fr. 432 000.–.

VII. Finanzreferendum

Nach Art. 59 Abs. 1 Bst. b KV unterstehen alle Beschlussfassungen über frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als einer Million Franken dem fakultativen Finanzreferendum.

Der Verpflichtungskredit für die Kantonsbibliothek im alten Hauptgebäude der Obwaldner Kantonalbank in Sarnen 2026 bis 2051 beträgt 8,265 Millionen Franken (zzgl. Teuerung bei der Miete) zulasten des Kantons. Der vorliegende Kantonsratsbeschluss untersteht damit dem fakultativen Finanzreferendum.

VIII. Kenntnisnahme der angepasste Immobilienstrategie 2021

Im Zug der Zurückweisung des Verpflichtungskredits an der Kantonsratssitzung vom 25. Januar 2024 traktandierte der Kantonsrat auf Antrag des Ratspräsidenten die Kenntnisnahme der angepassten Immobilienstrategie 2021 ab. Der Regierungsrat legt dem Kantonsrat dieses Geschäft in unveränderter Form vor (Angepasste Immobilienstrategie vom 28. August 2023 sowie Entwurf Kantonsratsbeschluss Vorlage des Regierungsrats vom 28. August 2023).

Die Immobilienstrategie vom 12. Januar 2021 umfasst ein Dutzend Arealstrategien. Wie in der Ausgangslage beschrieben (vgl. Berichtsziffer I), ergibt sich wegen veränderter Rahmenbedingungen und damit verbundenem Kreditbedarf inhaltlicher Anpassungsbedarf bei verschiedenen Arealstrategien. Weiter ergibt sich Nachführungsbedarf bei laufenden Projekten sowie als Folge der Verwaltungsreorganisation für die Amtsdauer 2022 bis 2026, die teilweise zu neuen Amts- und Departementsbezeichnungen führte. Die Anpassungen, welche der Regierungsrat am 28. August 2023 beschloss und auch die strategische Grundlage für die vorliegende Kreditvorlage bilden, werden dem Kantonsrat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Anpassungen betreffen:

– Arealstrategie „Quartier-Latin“

Die Entwicklung des Areals „Quartier-Latin“ entfällt grossmehrheitlich, weil das Kloster Muri-Gries die 2015 mit dem Kanton abgeschlossene Absichtserklärung über eine mögliche Nutzung des Professorenheims und der Kollegikirche mit Schreiben vom 2. Februar 2021 als hinfällig bezeichnet hat und sich ihr nicht mehr verpflichtet fühlt. Einzig die Sanierung der alten Schreinerei und des Alten Gymnasiums bleiben bestehen.

– Arealstrategie Dorf

Die Unterbringung der Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude an der Bahnhofstrasse 2 in Sarnen wird in die Immobilienstrategie 2021 aufgenommen. Durch die Mietlösung für die Kantonsbibliothek im alten OKB-Hauptgebäude können in der Investitionsplanung Mittel für bauliche Massnahmen zur Unterbringung der Kantonsbibliothek und des Staatsarchivs im Areal Hostett reduziert werden. Zudem können wertvolle Landreserven in unmittelbarer Nähe des Verwaltungsgebäudes Hostett und des BWZ freigehalten werden. Die laufenden Projekte im Areal Dorf werden nachgeführt (Sanierung Gerichtsgebäude, Sanierung Historisches Museum, Zentrumsüberbauung).

– Arealstrategie Foribach

Bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie für das Areal Foribach hat das Hochbauamt (HBA) in Absprache mit der Staatskanzlei das Staatsarchiv einbezogen. Es ist vorgesehen, im neu zu erstellenden Gebäude auch geeignete Räumlichkeiten für das Staatsarchiv zu erstellen. Diese Anpassung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die geplante Unterbringung des Staatsarchivs im Areal „Quartier-Latin“ nicht mehr möglich ist. Mit dieser Konzentration auf das Areal Foribach kann auch der entsprechenden Anmerkung des Kantonsrats entsprochen werden, dort mehr Verwaltungseinheiten unterzubringen. Beim BWZ kann eine strategisch wertvolle Landreserve erhalten werden.

– Arealstrategie Hostett

Die bereits realisierte Übergangslösung BWZ am Standort Sarnen wird nachgeführt. Die mit der Erweiterung geschaffenen Räumlichkeiten konnten dem BWZ auf Beginn des Schuljahrs 2023/2024 übergeben werden.

Durch die Übergangslösung BWZ am Standort Sarnen sowie durch die geplante Übernahme von Räumen im Grundacherhaus durch das BWZ kann dessen Raumbedarf mittelfristig gedeckt werden. Zu Beginn der 2030er-Jahre wird zu klären sein, wie gross der Renovationsbedarf im Grundacherhaus sein wird. In der Investitionsplanung ist entsprechend die Grobkostenabschätzung reduziert worden (vgl. Beilage „angepasste Immobilienstrategie 2021, S. 20, Abb. 8“).

– Arealstrategie Spital

Die Sanierung und Erweiterung des Psychiatriegebäudes Sarnen ist im Gang. Der Baustart erfolgte im April 2023, nachdem das Obwaldner Stimmvolk im September 2022 die ihm aufgrund eines Referendums unterbreitete Kreditvorlage klar angenommen hatte. Gemäss einer

am 22. Dezember 2022 vom Regierungsrat beschlossenen Absichtserklärung zum Spitalverbund Kantonsspital Obwalden 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. Dieser Punkt wird in Abhängigkeit von der Versorgungsstrategie im Akutbereich in die Immobilienstrategie 2021 aufgenommen.

- Departements- und Amtsbezeichnungen werden aufgrund der erfolgten Verwaltungsreorganisation per Amtsdauer 2022 bis 2026 angepasst.

Mit den vorgenommenen Anpassungen berücksichtigte der Regierungsrat auch die beiden Anmerkungen zur Immobilienstrategie, die der Kantonsrat anlässlich seiner Kenntnisnahme am 18. März 2021 anbrachte: Zum einen konzentrierte er sich auf eine Planung ohne Klosterliegenschaften, zum anderen nimmt er eine Konzentration von Verwaltungseinheiten am Standort Foribach vor.

Beilagen:

- Entwurf Kantonsratsbeschluss über einen Verpflichtungskredit für die Kantonsbibliothek im alten Hauptgebäude der Obwaldner Kantonalbank in Sarnen
- Entwurf Kantonsratsbeschluss über die angepasste Immobilienstrategie 2021
- Angepasste Immobilienstrategie 2021 vom 28. August 2023