



Bericht des Regierungsrats über den Neubau Logistikzentrum Kägiswil

3. März 2015

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Objektcredit für den Neubau des Logistikzentrums in Kägiswil mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Hans Wallimann

Landschreiber: Dr. Stefan Hossli

I.	Ausgangslage und Grundlagen	5
1.	Ausgewiesenes Bedürfnis für einen Neubau Logistikzentrum	5
1.1	Kantonale Liegenschaftsstrategie	5
1.2	Auslaufen des Mietverhältnisses	5
2.	Projektentwicklung	6
2.1	Festlegen Projektumfang.....	6
2.2	Wettbewerb Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag	6
2.3	Weiterbearbeitung zum Bauprojekt	7
2.4	Ausführung	7
3.	Projektorganisation, Projekthandbuch	7
4.	Termine	8
5.	Zonenplananpassung	8
6.	Kantonale Baute aus Holz	8
II.	Bauprojekt und Kostenvoranschlag Baukosten	9
7.	Allgemeiner Projektbeschrieb (vgl. auch Beilage 2: Pläne)	9
7.1	Vorbemerkungen	9
7.2	Situation/Umgebung	9
7.3	Neubau Logistikzentrum	11
7.4	Bestehende Holztrocknungshalle	11
7.5	Neubau Holzunterstand für Fahrzeuge und Material	11
7.6	Abbruch bestehende Holzbaracke als Eigenleistung	11
7.7	Erschliessung	11
8.	Technischer Projektbeschrieb	12
8.1	Tragstruktur und Erdbebensicherheit	12
8.2	Geologie	12
8.3	Hochwasserschutz.....	12
8.4	Brandschutz.....	12
8.5	Behindertengerechtes Bauen	13
8.6	Haustechnik, Energie, Ökologie	13
9.	Gestaltung/Materialisierung	14
9.1	Neubau	14
10.	Baukosten	14
10.1	Kostenvoranschlag	14
10.2	Kennwerte.....	15
III.	Baukredit, Finanzierung und Finanzreferendum	16
11.	Grundlagen	16
12.	Baukredit	16
13.	Finanzierung	17
14.	Finanzreferendum	17

Zusammenfassung

Die Gemeinde-Zivilschutzorganisationen im Kanton Obwalden sind 2005 in eine kantonale Zivilschutzorganisation überführt worden. Das gesamte Einsatzmaterial (Werkzeuge, Maschinen, Geräte, Anhänger) und Fahrzeuge aus den ehemaligen Zivilschutzorganisationen sind heute am Standort in Kägiswil zusammengeführt. Auch die logistische Bewirtschaftung erfolgt seit der Kantonalisierung für die rund 3 000 Dienstage im Jahr sowie für Einsätze zentral. Die Zivilschutzorganisation Obwalden (ZSO OW) basiert bezüglich Führungsstandorten in ausserordentlichen Lagen, Truppenküche und Unterkunft lediglich noch auf den Zivilschutzanlagen Sachseln und Engelberg.

Per 1. Juli 2013 verkaufte die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), dieses vertreten durch armasuisse, die Parzelle Nr. 456, Kägiswil, samt den darauf stehenden Gebäuden an die Albert Bauprodukte GmbH, Kägiswil. Dazumal war bereits bekannt, dass die Albert Bauprodukte GmbH die heute dem Zivilschutz vermieteten Gebäude auf Parzelle Nr. 456 mittelfristig anderweitig nutzen möchte, d.h. die Fortführung des Mietverhältnisses nur beschränkt möglich sein wird. Die Liegenschaftsverwaltung konnte mit der Albert Bauprodukte GmbH in der Folge einen befristeten Mietvertrag aushandeln, welcher dem Kanton erlaubt, die bisher genutzten Räumlichkeiten auf der Parzelle Nr. 456 bis im Sommer 2017 für den Zivilschutz zu nutzen.

Als bester Standort für einen Neubau kristallisierte sich Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, heraus. Mit Beschluss vom 27. Mai 2013 verabschiedete der Regierungsrat Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Kredit zum Erwerb des Baurechts auf Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen. Mit Beschluss vom 12. September 2013 (Nr. 34.13.04) sprach der Kantonsrat den nötigen Kredit für den Erwerb der bestehenden Gebäude und das Baurecht wurde genehmigt.

Die Ausschreibung des Wettbewerbs „Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag“ wurde vom Büro für Bauökonomie vorbereitet. Grundlage bildet das vom Büro für Bauökonomie AG, Luzern, zusammen mit dem Sicherheits- und Justizdepartement erarbeitete Raumprogramm. Die Beurteilung der Konzeptvorschläge erfolgte durch ein Auswahlgremium. Das Unternehmen Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, reichte das wirtschaftlich günstigste Angebot ein und konnte das Auswahlgremium mit seinem Konzeptvorschlag überzeugen. Mit Beschluss vom 23. September 2014 hat der Regierungsrat die Architekturleistungen für den Neubau Logistikzentrum Kägiswil an die Unternehmung Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, vergeben.

Der Neubau in Holz schafft mit der denkmalgeschützten Holzrocknungshalle ein Ensemble. Die schnörkellose Gestaltung des Neubaus nimmt sich jedoch zurück und will nicht mit dem historischen Bestand konkurrenzieren. Eine stehende Holzschalung verbindet beide Volumen (Kopfbau und Halle) zu einem Ganzen. Aneinandergereihte, regelmässige Öffnungen im Hallen- sowie im Hauptbau nehmen den industriellen Charakter des Areals auf und interpretieren diesen neu.

Die Realisation des Neubaus ist organisatorisch mit dem konventionellen Modell „Einzelaufträge“ vorgesehen. Es ist eine Bauausführung zwischen Frühjahr 2016 bis Sommer 2017 (Bezug Neubau Logistikzentrum) geplant.

Der Neubau des Logistikzentrums sowie der Abbruch der bestehenden Holzbaracke erfordern Gesamtinvestitionen von 4,2 Millionen Franken. Hierfür wird mit dem vorliegenden Bericht ein Verpflichtungskredit (Objektkredit) in Höhe von 1,9 Millionen Franken beantragt; die restlichen 2,3 Millionen Franken werden gemäss den nachfolgenden Erläuterungen aus dem Zivilschutz-

fonds entnommen oder wurden nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags bereits für den Kauf der Gebäude bezahlt.

I. Ausgangslage und Grundlagen

1. Ausgewiesenes Bedürfnis für einen Neubau Logistikzentrum

1.1 Kantonale Liegenschaftsstrategie

Die Liegenschaftsstrategie des Kantons verfolgt das Ziel, Gebäude, welche der Erfüllung von dauerhaften Kantonsaufgaben dienen, im Eigentum des Kantons zu halten. Diese Lösung ist wirtschaftlich, weil langfristige Mietverhältnisse den Kanton teurer zu stehen kommen als Eigentum. Hinzu kommt, dass eigene Liegenschaften werterhaltend auf die konkreten Bedürfnisse zur Aufgabenerfüllung ausgerichtet werden können. Die Aufgaben, welche der Kanton im Bereich Zivilschutz wahrzunehmen hat, sind langfristig und stetig. Für die Erfüllung der Aufgaben bedarf es einer entsprechenden Gebäudeinfrastruktur. Die dem Zivilschutz zur Verfügung stehenden Gebäude sind vorwiegend zugemietet. Sie erfüllen das Notwendige, könnten aber besser auf die Bedürfnisse des Zivilschutzes ausgerichtet sein.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 2008 ein Raumprogramm erarbeitet, welches die Bedürfnisse an ein zeitgemässes, eigenes Zivilschutzlogistikzentrum für den Kanton Obwalden aufzeigt.

	Raumaufwand Heute in Franken	Raumaufwand ab Sommer 2017 in Franken
Mietvertrag Firma Albert	207 360.00	-
Neubau Logistikzentrum	-	165 000.00
Baracke Kernmatt	18 000.00	18 000.00
Räumlichkeiten Polizeigebäude	21 700.00	21 700.00
Historische Holztrocknungshalle	55 900.00	55 900.00
Total	302 960.00	260 600.00

1.2 Auslaufen des Mietverhältnisses

Dem Zivilschutz stehen auf der Parzelle Nr. 456, GB Sarnen (Kägiswil), ausschliesslich gemietete Räumlichkeiten zur Verfügung. Bis zum 30. Juni 2013 stand die Parzelle Nr. 456 im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

Per 1. Juli 2013 verkaufte die Eidgenossenschaft, vertreten durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), dieses vertreten durch armasuisse, die Parzelle samt den darauf stehenden Gebäuden an die Albert Bauprodukte GmbH, Kägiswil. Dazumal war bereits bekannt, dass die Albert Bauprodukte GmbH die heute dem Zivilschutz vermieteten Gebäude auf Parzelle Nr. 456 mittelfristig anderweitig nutzen möchte, d.h. die Fortführung des Mietverhältnisses nur beschränkt möglich sein wird.

Die Liegenschaftsverwaltung konnte mit der Albert Bauprodukte GmbH in der Folge einen befristeten Mietvertrag aushandeln, welcher dem Kanton erlaubt, die bisher genutzten Räumlichkeiten auf der Parzelle Nr. 456 bis im Sommer 2017 für den Zivilschutz zu nutzen.

Die Prüfung von Möglichkeiten zeigte, dass eine neue Mietlösung nicht infrage kommt, weil einerseits mittelfristig keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen und andererseits eine Mietlösung den Kanton teurer zu stehen käme als ein eigener Neubau (vgl. hierzu auch Berichtziffer 1.1).

Als bester Standort für einen Neubau kristallisierte sich Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, heraus. Sie steht im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Mit Beschluss vom 27. Mai 2013 verabschiedete der Regierungsrat Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Kredit zum Erwerb des Baurechts auf Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen. Mit Beschluss vom 12. September 2013 (Nr. 34.13.04) sprach der Kantonsrat den nötigen Kredit für den Kauf der bestehenden Gebäude und der Baurechtsvertrag wurde vom Kanton genehmigt.

Im Rahmen von alternativen Standorten wurden auch der Kauf und die Umnutzung von Räumlichkeiten der Albert GmbH geprüft. Insbesondere wegen der verkehrstechnischen Erschliessung und der Parkierungsmöglichkeiten sowie vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Gebäude nur mässig geeignet sind, aber auch aus wirtschaftlichen Überlegungen wurde diese Variante verworfen.

2. Projektabwicklung

2.1 Festlegen Projektumfang

Mit Beschluss vom 27. Mai 2013 beauftragte der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, mit den Nutzern eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2008 zu überarbeiten. Hierfür wurde das Büro für Bauökonomie, Luzern, beigezogen.

Mit Beschluss vom 23. September 2013 erteilte der Regierungsrat dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement den Auftrag, für das Logistikzentrum Zivilschutz Kägiswil ein Projekt mit einem Kostendach von 4,2 Millionen Franken vorzulegen. Die mit erwähntem Beschluss dem Regierungsrat unterbreitete Flächenstudie samt Grobkostenschätzung kam entsprechend den Bedürfnisabklärungen mit den Nutzern auf eine Kostenschätzung von 5,6 Millionen Franken. In der Folge erarbeiteten die Nutzer zusammen mit dem Büro für Bauökonomie und dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement ein optimiertes Projekt.

Mit Beschluss vom 1. April 2014 nahm der Regierungsrat vom optimierten Neubauprojekt inkl. Raumprogramm und Kostenschätzung Kenntnis. Gleichzeitig beauftragte er das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, die Planerausschreibung (Vorbereiten Wettbewerb samt Konzeptvorschlag) für das Neubauprojekt durchzuführen.

2.2 Wettbewerb Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag

Die Ausschreibung des Wettbewerbs „Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag“ wurde vom Büro für Bauökonomie vorbereitet. Grundlage bildet das vom Büro für Bauökonomie AG, Luzern, zusammen mit dem Sicherheits- und Justizdepartement erarbeitete Raumprogramm. Der mit der Ausschreibung geforderte Konzeptvorschlag beinhaltet insbesondere Planskizzen mit Aussagen zu den betrieblichen Abläufen und zur räumlichen Eingliederung.

Die Beurteilung der Konzeptvorschläge erfolgte durch ein Auswahlgremium, bestehend aus (mit Stimmrecht): Roger Gort, dipl. Architekt FH, Büro für Bauökonomie AG, Peter Gautschi, Leiter Militär und Bevölkerungsschutz, Camille Stockmann, Leiterin Abteilung Hochbau und Energie; (ohne Stimmrecht): Mike Arnet, dipl. Architekt FH, Büro für Bauökonomie AG, Dr. Peter Omachen, Denkmalpfleger des Kantons Obwalden, Urs Kuchler, Projektleiter der Abteilung Hochbau und Energie, Yolanda Grille, Projektleiterin der Abteilung Hochbau und Energie. Das Unternehmen Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, reichte das wirtschaftlich günstigste Angebot ein und konnte das Auswahlgremium mit seinem Konzeptvorschlag überzeugen.

Mit Beschluss vom 23. September 2014 vergab der Regierungsrat die Architekturleistungen für den Neubau Logistikzentrum Kägiswil an das Unternehmen Burch und Partner Architekten AG, Sarnen. Zuständig ist Architekt Pascal Häller. Die Vergabe der Teilleistungen Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag, Ausführungsplanung, Ausführung und Inbetriebnahme stehen

unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Projekts und der Sprechung des Objektkredits durch den Kantonsrat.

2.3 Weiterbearbeitung zum Bauprojekt

Der Konzeptvorschlag wurde im Oktober und November 2014 in ein Vorprojekt überführt. Dabei wurden vom Architekturbüro Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, betrieblich und architektonisch Aspekte geprüft, optimiert und Änderungen sowie Ergänzungen ins Bauprojekt integriert. Die Anliegen und Wünsche der Nutzer sind – soweit kostenmässig vertretbar – ins Bauprojekt eingeflossen. Dies wurde von der Dienststelle Zivilschutz gegenüber dem Nutzausschuss bestätigt.

2.4 Ausführung

Die Realisation des Neubaus ist organisatorisch mit dem konventionellen Modell „Einzelaufträge“ vorgesehen. Die Ausführungsplanung und die Bauleitung sind in einem Architekturvertrag zusammengefasst. Die Fachplanerverträge und die Unternehmeraufträge werden einzeln und arbeitsspezifisch gemäss dem kantonalen Submissionsgesetz ausgeschrieben.

Diese Vorgehensweise ermöglicht den vorgesehenen Baubeginn Anfang 2016 und eine enge Begleitung des Projekts durch Bauherr, Planungskommission und Nutzausschuss. Diese Begleitung gewährleistet die Möglichkeit, auf Ausführungsdetails, auf sinnvolle Projektentwicklungen und Projektoptimierungen rasch und unkompliziert Einfluss nehmen zu können. Eine laufende und projektnahe Kontrolle ist ebenfalls gewährleistet.

3. Projektorganisation, Projekthandbuch

Die Projektorganisation ist wie folgt aufgebaut:

Organigramm (Stand Februar 2015)

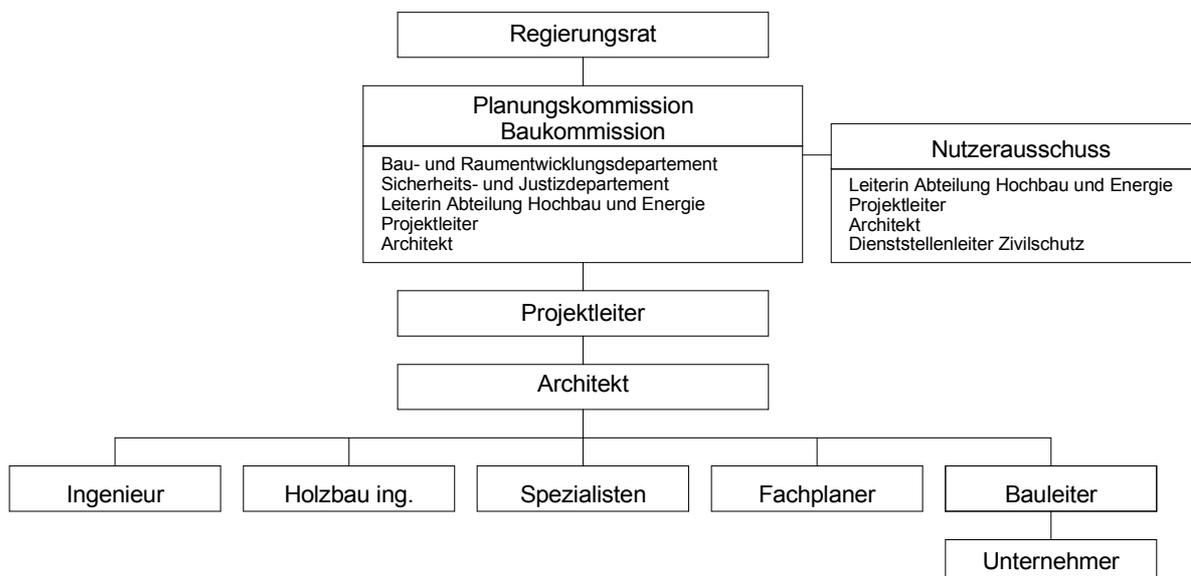


Abbildung 1: Organigramm

Die Planungskommission (ab der Ausführung wird sie Baukommission genannt) legte die Projektorganisation fest. Sie gilt für die Projektphasen: Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag, Baukredit und Realisierung. Neben der Planungskommission wird auch ein Nutzausschuss eingesetzt. In Anbetracht der politischen Bedeutung wurde auf eine politische Begleitgruppe verzichtet. Der

Vorsteher des Bau- und Raumentwicklungsdepartements wird jedoch die kantonsrätliche Kommission Hochbau und den Regierungsrat anhand eines Reportings sporadisch über die Entwicklung des Projekts informieren.

Im entsprechenden Projekthandbuch sind insbesondere die Zuständigkeiten für die Projektentwicklung, die Arbeitsabläufe und die Zusammenarbeit im Projektteam geregelt. Das Projekthandbuch wird den jeweiligen Projektphasen angepasst.

4. Termine

Die weiteren Termine beim Projekt Neubau Logistikzentrum Kägiswil sind wie nachfolgend aufgeführt vorgesehen. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Einsprachen/Beschwerden, der Kreditsprechung durch den Kantonsrat sowie der rechtzeitigen Erteilung des Umzonungsbegehrens und der Baubewilligung durch die Gemeinde Sarnen. Für den Neubau des Logistikzentrums wird mit einer Bauzeit von ungefähr 15 Monaten (inkl. Umzug) gerechnet.

- | | |
|---------------------|--|
| – Februar 2015 | Abgabe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag |
| – 23. April 2015 | Kantonsrat (Projektgenehmigung und Objektkredit) |
| – Mai bis Juli 2015 | Baubewilligungsverfahren |
| – Herbst 2015 | Erste Submissionen und Vergabeentscheide |
| – März 2016 | Baubeginn |
| – Sommer 2017 | Bezug neues Logistikzentrum |

5. Zonenplananpassung

Die Parzelle Nr. 4352 befindet sich im nördlichen Teil des ehemaligen Fabrikgeländes der Parqueterie J. Durrer Kägiswil mit dem geschützten Kulturobjekt von regionaler Bedeutung und liegt derzeit in der Industriezone ES III.

Die Parzelle Nr. 4352 soll in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Mit der Umzonung wird auch dem öffentlichen Interesse nach dem Bestand der denkmalgeschützten Holztrocknungshalle Rechnung getragen und diese in die Obhut des Kantons gestellt. Das Umzonungsverfahren wird wenn möglich mit anderen Anpassungsvorhaben der Gemeinde Sarnen betreffend Ortsplanung und Bauzonenreglement kombiniert.

6. Kantonale Baute aus Holz

In der Vergangenheit wurden im Kantonsrat schon verschiedentlich politische Vorstösse betreffend Förderung des Einsatzes von Obwaldner Holz eingereicht. Der jetzt geplante Neubau Logistikzentrum soll, soweit möglich, in Holz – möglichst aus Obwalden – ausgeführt werden.

Die vergaberechtliche Gesetzgebung für öffentliche Ausschreibungen muss jedoch eingehalten werden.

II. Bauprojekt und Kostenvoranschlag Baukosten

7. Allgemeiner Projektbeschrieb (vgl. auch Beilage 2: Pläne)

7.1 Vorbemerkungen

In der Bauprojektphase wurde intensiv mit den Nutzern zusammengearbeitet (vgl. auch Ziff. 2.3). Der vorliegende Planungsstand bildet eine gefestigte Basis für den weiteren Projektverlauf.

Das Bauprojekt bildet die Grundlage für den Kostenvoranschlag und dieser wiederum bildet die Grundlage für den vom Kantonsrat zu beantragenden Objektkredit.

7.2 Situation/Umgebung

Das längliche Volumen des neuen Logistikzentrums steht parallel zur bestehenden Holz Trocknungshalle am gegenüberliegenden Parzellenende. Durch die Platzierung am nordöstlichen Zonenrand schliesst das Gebäude das Industrieareal zur Landwirtschaftszone hin ab. Zwischen Logistikzentrum und Stirnseite der Holz Trocknungshalle entsteht eine Platzsituation, welche Bestand und Neubau miteinander verbindet. Die Volumetrie der Halle fügt sich in die umliegende rechteckige Bebauung ein. Jeder der zwei Autounterstände ähnelt den Neubauten auf dem Areal. Sie stehen dezent hinter der Längsseite der Holz Trocknungshalle und gliedern den grossen Kiesplatz.

Situation

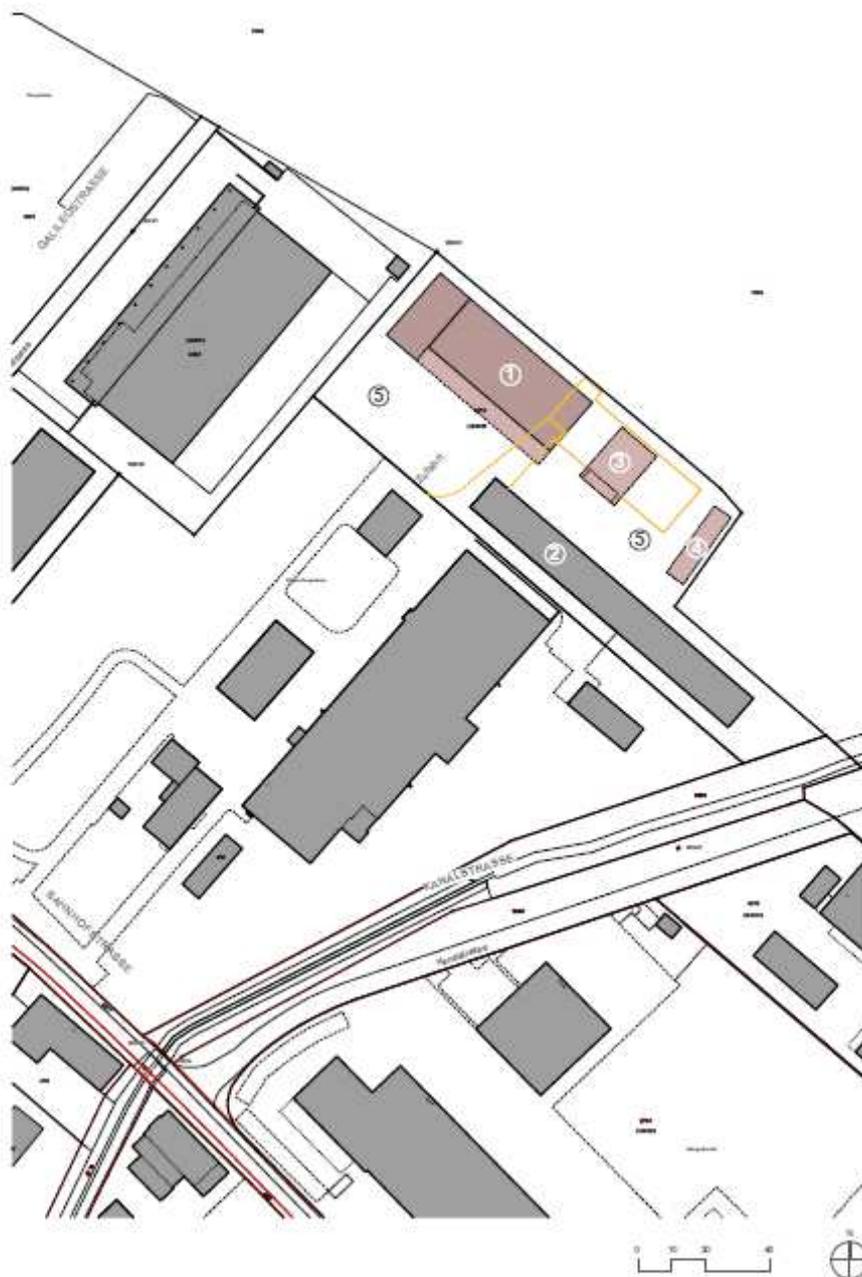


Abbildung 2: Situation Gesamtanlage

Legende:

- 1 Neues Logistikzentrum
- 2 Alte Holztrocknungshalle
- 3 Waschplatz und gedeckte Abstellplätze
- 4 Fahrzeugunterstand
- 5 Parkplätze

7.3 Neubau Logistikzentrum

Situation:

Das neue Volumen steht parallel zur bestehenden Holztrocknungsanlage am gegenüberliegenden Parzellenende. Das längliche Volumen schliesst durch die Setzung am nordöstlichen Zonenrand das Industrieareal zur Landwirtschaftszone hin ab. Zwischen Neubau und Stirnseite der Holztrocknungshalle entsteht eine Platzsituation, die nordostseitig vom Leister Technologies Center begrenzt wird.

Gebäudestruktur (Erweiterbarkeit):

Der Neubau umfasst zwei Teilvolumen: Den zweigeschossigen, beheizten Hauptbau und den unbeheizten Hallenbau. Die beiden Volumen sind rechteckig zueinander ausgerichtet, wobei sich beim Schnittpunkt der beheizte Teil der Halle befindet. Der Kopfbau und damit auch die Foundation ist so gestaltet, dass eine spätere Aufstockung möglich sein wird. Andere Erweiterungen für das neue Logistikgebäude sind jedoch nicht vorzusehen. Die geplante L-Form bietet jedoch die Möglichkeit, das Gebäude bei späterem Bedarf in zwei Richtungen zu erweitern; die Halle Richtung Südosten und den Hauptbau Richtung Südwesten.

Der Hauptbau verfügt über eine klare innere Struktur. Eine breite Erschliessungszone über beide Geschosse schafft im Erdgeschoss ein Entrée und sorgt im Obergeschoss für den nötigen Platz vor den Aufenthalts- bzw. Schulungsräumen. Eine Galerie schafft den Bezug zum Erdgeschoss und sorgt für Orientierung.

7.4 Bestehende Holztrocknungshalle

Auf der Parzelle befindet sich eine denkmalgeschützte Holztrocknungshalle (Kulturobjekt von regionaler Bedeutung) und eine Holzbaracke (Abbruchobjekt).

Die bestehende, denkmalgeschützte Holztrocknungshalle, die heute als Lagerfläche genutzt wird, darf nicht verändert und muss ins Gesamtprojekt integriert werden.

7.5 Neubau Holzunterstand für Fahrzeuge und Material

Die zwei Autounterstände sowie der Waschplatz stehen in der Verlängerung des Neubaus und ähneln in ihrer Volumetrie den Nebenbauten auf dem Industrieareal.

Der Holzunterstand für Fahrzeuge und Material soll in Eigenleistung durch den Zivilschutz erstellt werden. Den Bau übernehmen Baufachleute im Holzbau im Rahmen ihrer Zivilschutzdienstleistung.

7.6 Abbruch bestehende Holzbaracke als Eigenleistung

Die bestehende Holzbaracke auf der Parzelle Nr. 4352 kann durch Angehörige des Zivilschutzes abgebrochen werden. Ob und inwieweit die Bodenplatte des Gebäudes bestehen bleiben kann, um zugleich einen befestigten Vorplatz zu gewinnen, wird sich erst nach den Abbrucharbeiten und den Untersuchungen zur Fundierung ergeben.

7.7 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 4352 ist im Grundbuch über die Stammparzelle sichergestellt. Der genaue Verlauf der Erschliessung ist noch nicht festgelegt und soll mit den neuen Eigentümern der Stammparzelle abgesprochen werden.

8. Technischer Projektbeschreibung

8.1 Tragstruktur und Erdbbensicherheit

Eine einfache Holzkonstruktion aus Stützen und Brettschichtholz-Trägern (BSH-Träger) bildet den Hallenbau. Der Hauptbau ist aus gedämmten Holzelementen.

8.2 Geologie

Die Verlandungsbildungen und Flachwasserablagerungen sind wahrscheinlich setzungsempfindlich und damit zur Foundation von Gebäudelasten nicht geeignet. Aufgrund der voraussichtlich variierenden Tiefe und Mächtigkeit der Deltaablagerungen und den unterschiedlichen Nutzungen des Gebäudes wird eine Tieffoundation (Pfähle) nötig sein. Im Rahmen der Vorprojekte wurde mit einem Budget-Betrag seitens der Bauherrschaft kalkuliert. Für die weiteren Projekt-schritte werden die Erkenntnisse aus dem in Auftrag gegebenen geotechnischen Bericht in die Planung einfließen. Das Bauvorhaben liegt im Grundwasserschutzbereich Au. Für die Pfahlfoundation ist eine Bewilligung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt erforderlich. Die Grundlage dazu wird ein Unbedenklichkeitsnachweis bezüglich Bauten im Grundwasser sein.

8.3 Hochwasserschutz

Das Logistikzentrum auf der Parzelle Nr. 4352 Kägiswil liegt teils im Gewässerraum des Parketteriekanals, teils im Überlastkorridor der Sarneraa und damit in der Planungszone 2010. Grosse Teile der Parzelle Nr. 4352 Kägiswil sind gemäss aktuell gültiger Gefahrenkarte Wasser, Gemeinde Sarnen, gefährdet durch Überflutungen geringer Intensität und seltener Auftretenswahrscheinlichkeit (100 bis 300 Jahre). Die Hauptgefahrenquelle ist der Tellenbach. Der südöstliche Teil der Parzelle ist zudem durch seltene Überflutungen seitens der Sarneraa betroffen. Es ist mit Überflutungen von bis zu 0.5 m, gemessen ab dem heutigen Terrain, zu rechnen. Beim Hochwasserereignis im Jahr 2005 wurde die Parzelle Nr. 4352 Kägiswil nicht überflutet.

Der Neubau ist nicht unterkellert. Eine Überflutung des Erdgeschosses ist möglich. Dieser Gefährdung ist mit nachfolgenden baulichen Massnahmen Rechnung zu tragen:

- wichtige Installationen und Anlagen sind gegen eindringendes Wasser bis 0.5 m über das Terrain zu schützen;
- es sind möglichst keine Öffnungen unter 0.5 m über Terrain anzuordnen und
- allfällige Lichtschächte sind 0.5 m über das Terrain zu führen.

Für Öffnungen, welche nicht genügend hoch angeordnet werden können, sind temporäre Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei langandauernden Niederschlägen mit starkem Anstieg des Grundwassers zu rechnen ist. Dieser Gefährdung ist mit entsprechenden Installationen bei Schächten und Leitungen Rechnung zu tragen.

Die geplanten Hochbauten des Logistikzentrums liegen alle ausserhalb des Gewässerraums des Parketteriekanals. Es gilt jedoch zu beachten, dass allfällige neue Leitungen ausserhalb des Gewässerraums angeordnet werden müssen.

8.4 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept umfasst die beiden Hauptbereiche der Halle und des Kopfbaus. Zur Sicherung der Gebäude werden die Brennstofflager und gefährliche Flüssigkeiten ausserhalb im Bereich der Unterstände mit einem Abstand von mind. 10.0 m gelagert. Um den Fluchtbereich innerhalb des Kopfbaus einfach und sicher zu gestalten, wird der Erschliessungstrakt direkt in Massivbauweise erstellt.

8.5 Behindertengerechtes Bauen

Durch die Platzierung aller Lagerräume im Erdgeschoss ist ein Lift nicht zwingend. Ein barrierefreier Zugang zu den oberen Räumen kann kostengünstig und zweckdienlich mit einem Treppenlift gelöst werden. Ansonsten sind die nötigen Arbeits- und Nasszellenräume schwellenlos im Erdgeschoss erreichbar.

8.6 Haustechnik, Energie, Ökologie

8.6.1 Allgemein

Das Gebäude wird ökonomisch im Sinne der Nutzung auch in Bezug auf die Energiebezugsflächen aufgeteilt. Während die gesamte Halle unbeheizt konzipiert ist, wird der Kopfbau mit den Büro- und Schulungsräumen im Minergie-Standard erstellt. Die Räume der Werkstätten und Holzbearbeitung werden zusätzlich gedämmt, jedoch nicht aktiv beheizt.

8.6.2 Heizung und Warmwasser

Das Gebäude deckt den Wärmebedarf aus dem Nebenprodukt Wärme, welche bei der Verarbeitung von Grüngut, Gülle und Gastroabfällen zu Ökostrom anfällt. Lieferant ist die benachbarte Naturaenergie AG, welche die Wärme via Wärmeverbundleitung ans Gebäude führt. Die Installation erfolgt ab Plattentauscher. Ebenfalls dient die umweltfreundliche Energie auch zur Warmwassergewinnung.

8.6.3 Sanitäre Installationen

Zweckdienlich sind die Nasszellen für den Betrieb im EG untergebracht. Nebst den WC-Anlagen ist auch ein behindertengerechtes WC mit der Damentoilette kombiniert. Alle Sanitärapparate sind schlicht in weisser Sanitärkeramik gehalten. Ergänzend ist den beiden Garderoben je eine Duschkabine zugeteilt.

8.6.4 Kücheninstallation

Eine flexible Küchendisposition ist für den Schulungsraum vorgesehen. Neben einer konventionellen Einteilung mit Kunstharzfronten und Kunststeinabdeckung sind Nischen für bereits bestehende und wechselnde Küchengeräte (Geschirrspüler, Getränke-Kühlschrank) mit kleiner Kochstelle geplant.

8.6.5 Elektroinstallation

Die Hauseinführung und Standort Hausanschlusskasten erfolgen nach Angabe EWO. Hauptverteilung mit Messung und Sicherungen ist im dafür vorgesehenen Technikraum platziert. (Nach den Vorschriften SEV) Installationen der Apparate und einfacher Beleuchtungskörper und Notbeleuchtung erfolgen gemäss den Arbeitsplatzrichtlinien und dem Brandschutzkonzept. Sämtliche Apparate und Leitungen sind AP installiert. Umgebungsbeleuchtung der Plätze und Gebäudezugänge nach minimalem Beleuchtungskonzept. Die Installation enthält sämtliche Rohrleitungen sowie Draht- und Kabeleinzug, Abzweigkasten und Apparateanschlüsse entsprechend den gebäudetech. Installationen für den Grundausbau.

8.6.6 Energie/Ökologie

Im Rahmen der ökologischen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand wird beim vorliegenden Bauvorhaben der Minergie-Standard angestrebt. Das Projektziel nachgewiesener MINERGIE®-Standard gemäss Vorschriften 2008 kann mit den verschiedenen aufeinander abgestimmten Massnahmen erreicht werden: gut gedämmte Gebäudehülle, Einsatz von erneuerbarer Energie, kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Beleuchtung mit hohem Wirkungsgrad und kleinem Energieverbrauch. Als Beitrag zu einer guten Gebäudeökologie dienen auch die Massnahmen bezüglich der extensiv begrünter Dachfläche, welche das Mikroklima verbessert und ein wichtiges Retentionsvolumen bietet.

9. Gestaltung/Materialisierung

9.1 Neubau

Der Neubau in Holz schafft mit der denkmalgeschützten Holztrocknungshalle ein Ensemble. Die schnörkellose Gestaltung des Neubaus nimmt sich jedoch zurück und will nicht mit dem historischen Bestand konkurrenzieren.

Eine stehende Holzschalung verbindet beide Volumen (Kopfbau und Halle) zu einem Ganzen. Aneinandergereihte, regelmässige Öffnungen im Hallen- sowie im Hauptbau nehmen den industriellen Charakter des Areals auf und interpretieren diesen neu.

Die Verwendung von Holz bietet viele Vorteile: Der einheimische Baustoff ist ökologisch und nachhaltig, die Konstruktion einfach und kostengünstig. Zahlreiche Obwaldner Unternehmen verfügen über grosses Know-how in der Holzverarbeitung. Durch die Bauweise in Holz kann so das lokale Gewerbe von der Rohstoffgewinnung bis zum Bau berücksichtigt und gefördert werden.

10. Baukosten

10.1 Kostenvoranschlag

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 23. Februar 2015. Für die Teuerungsbe-
rechnung gilt der schweizerische Baupreisindex, der zweimal im Jahr (1. April 2014 und
1. Oktober 2014) vom Bundesamt für Statistik BFS herausgegeben wird. Bei allen Kostenanga-
ben sind immer 8,0 Prozent MwSt. eingerechnet. Der Genauigkeitsgrad beträgt +/- 10 Prozent.

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag Neubau Logistikzentrum (in Franken samt MwSt. +/- 10 Prozent)
0	Bestehende Gebäude	300 000
1	Vorbereitungsarbeiten	355 000
2	Gebäude *	2 470 000
3	Betriebseinrichtungen	12 000
4	Umgebung	660 000
5	Baunebenkosten	170 000
6	Reserve	65 000
9	Ausstattung	168 000
	Anlagekosten	4 200 000

Abbildung 3: Tabelle Kostengliederung nach Baukostenplan BKP und Teilobjekten in Franken samt MwSt. +/- 10 Prozent.

* Darin enthalten unter BKP 29 Fr. 287 000.– für Planerarbeiten (Architekt, Ingenieur usw.)

Erläuterungen zu den BKP's:

BKP 0 Bestehende Gebäude

Schon mit der Ausübung des Baurechts waren die bestehenden Gebäude auf der Liegenschaft zu übernehmen. Der Preis dafür betrug pauschal Fr. 300 000.–. Er basierte auf einer externen Schätzung.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Diese Position enthält die Kosten für Bestandsaufnahmen, Baustelleneinrichtungen (Baustrom, Bauwasser), Anpassungen an Verkehrsanlagen und Pfählungsarbeiten (einschliesslich Honorare). Die Arbeiten betreffend den Rückbau der alten Holzbaracke werden durch den Zivilschutz als Eigenleistung ausgeführt.

BKP 2 Gebäude

Unter diese Position fallen die Kosten für den Baugrubenaushub, die Rohbauarbeiten, die gesamte Gebäudehülle und die Ein- und Ausbauten der Räume. Zusätzlich sind die Elektro-, Heizungs-, Lüftungsanlagen sowie die Sanitärarbeiten im Gebäude eingerechnet (einschliesslich Honorare).

BKP 3 Betriebseinrichtungen

Diese Position beinhaltet die Lieferung und Montage der gesamten Kücheneinrichtung (einschliesslich Honorare).

BKP 4 Umgebung

Diese Position umfasst die Kosten für Roh- und Feinplanie, Abschlüsse, Beläge, Grünflächen und Bepflanzungen, Aussenbeleuchtungen und die gesamten Parkplätze inkl. Ausstattungen (einschliesslich Honorare).

BKP 5 Baunebenkosten

Diese Position umfasst die Gebühren, die Kosten für Muster, Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen und Eigenleistungen der Bauherrschaft.

BKP 6 Reserve

Mit knapp 2,6 Prozent von BKP 2 wurde der Betrag für Unvorhergesehenes sehr tief budgetiert. Eine strenge Kostendisziplin ist zwingend. Projektergänzungen dürfen nur in Form von offiziellen Nachträgen genehmigt werden.

BKP 9 Ausstattung

Diese Position umfasst primär Kosten für die Compactus-Anlage und die Garderobenschränke. Weitere Ausstattungen wie Theorieraummobiliar, Büroeinrichtungen usw. sind aus Kostengründen nicht enthalten. Wo immer möglich und sinnvoll wird bestehendes Mobiliar weiterverwendet, welches heute aber nur sehr begrenzt zur Verfügung steht.

10.2 Kennwerte

Der Neubau beinhaltet ein Volumen nach SIA 416 von rund 7 460 m³ und eine Geschossfläche von rund 1 510 m². Das bestehende Logistikkager weist eine Geschossfläche von rund 2 120 m² auf gemäss Mietvertrag mit der Albert Bauprodukte GmbH.

	Einheit	Neubau Logistikzentrum
Geschossfläche nach SIA 416	m ²	1 510
Kostenkennwert pro m ² BKP 2+6	Fr./m ²	1 678
Kostenkennwert pro m ² BKP 1-9	Fr./m ²	2 582
Volumen nach SIA 416	m ³	7 460
Kostenkennwert pro m ³ BKP 2+6	Fr./m ³	339
Kostenkennwert pro m ³ BKP 1-9	Fr./m ³	522

Abbildung 4: Tabelle Kostenkennwerte inkl. MwSt.

Projekte	Einheit	Geschossfläche (GF)	Baukosten/m ² (GF)
Neubau Logistikzentrum Kägiswil	Fr./m ²	1 510	1 678
Werkhof Kreis 1 Reinach (2000)	Fr./m ²	5 908	1 750
Werkhof Schmerikon, ZH (2003)	Fr./m ²	3 041	2 104
Werkhof Bursins, VD (2007)	Fr./m ²	8 545	2 650
Werkhof Ilanz, GR (2003)	Fr./m ²	4 713	1 920
Werkhof Aarau, AG (1995)	Fr./m ²	6 464	1 560

Abbildung 5: Tabelle Kostenkennwerte Vergleichsobjekte (inkl. MwSt.)

Die Plausibilisierung des Kostenvoranschlags und der sich ergebenden Kostenkennwerte wurde von einem neutralen, nicht ins Projekt involvierten Bauökonomiebüro durchgeführt.

III. Baukredit, Finanzierung und Finanzreferendum

11. Grundlagen

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 11. März 2010 (FHG; GDB 610.1) bedarf eine Ausgabe einer Rechtsgrundlage, eines Verpflichtungs- und eines Budgetkredits. Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus Art. 2 des Zivilschutzgesetzes vom 22. Oktober 2004 (GDB 543.1).

Beim Neubau des Logistikzentrums handelt es sich nach Art. 5 Abs. 2 FHG um eine freie Ausgabe, da die zuständige Behörde bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme und anderer wesentlicher Umstände eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit hat.

Nach Art. 70 Ziff. 5 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (KV; GDB 101.0) ist der Kantonsrat für alle einmaligen, frei bestimmbaren Ausgaben über Fr. 200 000.– zuständig. Die Ausgaben über einer Million Franken unterliegen gemäss Art. 59 Abs. 1 Bst. b KV dem Vorbehalt des Finanzreferendums.

12. Baukredit

Der Neubau des Logistikzentrums sowie der Abbruch der bestehenden Holzbaracke erfordern Gesamtinvestitionen von 4,2 Millionen Franken. Die Gebäude sind bereits im Besitz des Kantons und das Grundstück ist mit einem Baurecht für einen Zeitraum von 50 Jahren gesichert. Den dafür notwendig gewesenenen Verpflichtungskredit von 0,3 Millionen Franken hat der Kantonsrat am 12. September 2013 beschlossen. Für den eigentlichen Baukredit wird entsprechend noch mit dem vorliegenden Bericht ein Verpflichtungskredit (Objektkredit) in Höhe von 1,9 Millionen Franken beantragt; die restlichen 2,0 Millionen Franken werden gemäss den nachfolgenden Erläuterungen aus dem Zivilschutzfonds entnommen.

Gemäss Art. 39 FHG kann ein Verpflichtungskredit netto beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn der Verpflichtungskredit vorbehaltlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird.

An den Neubau des Logistikzentrums leistet der Zivilschutzfonds gemäss Beschluss des Regierungsrats vom 3. März 2015 einen Beitrag von 2,0 Millionen Franken.

Nach Art. 4 Abs. 1 des Zivilschutzgesetzes vom 22. Oktober 2004 (ZSG; GDB 543.1) regelt der Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen die Zivilschutzorganisation im Einzelnen sowie die

Erhebung und Verwendung der Ersatzbeiträge (sog. Zivilschutzfonds). Von dieser Kompetenz hat der Regierungsrat in den Ausführungsbestimmungen über den Zivilschutz vom 7. Dezember 2004 (AB ZS, GDB 543.11) Gebrauch gemacht. Gemäss Art. 31 AB ZS Abs. 2 und 3 stellt der Kanton die Finanzierung der öffentlichen Schutzräume langfristig über Ersatzbeiträge sicher. Dafür wird eine Rückstellung von mindestens Fr. 500 000.– gebildet, welche ohne Zustimmung des Regierungsrates nicht unterschritten werden darf. Die Verwendung von Ersatzbeiträgen für weitere Zivilschutzmassnahmen wird im Rahmen des Staatsvoranschlags festgelegt.

Im Staatsbudget 2015 ist hierfür ein Betrag von Fr. 500 000.– bereits bewilligt. In der Finanzplanung 2016 bis 2018 ist der restliche Betrag von Fr. 1 500 000.– enthalten. Über die Verwendung der Ersatzbeiträge für weitere Zivilschutzmassnahmen entscheidet der Kantonsrat jeweils im Rahmen des Budgets; der Beschluss über das Budget untersteht dem Referendum nicht. Der Kreditbedarf aus den allgemeinen Staatsmitteln liegt nach Abzug der Mittel aus den Ersatzbeiträgen (Zivilschutzfonds) und den 0,3 Millionen Franken für den Kauf der Gebäude entsprechend bei 1,9 Millionen Franken.

Dem Kantonsrat wird somit ein Objektkredit in der Höhe von netto 1,9 Millionen Franken unterbreitet.

13. Finanzierung

Die über die nächsten Jahre anfallenden Investitionen, Abschreibungen und Zinskosten sind in der Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung 2015 bis 2018 (IAFP) aufgenommen. Durch die Finanzierung von 2,0 Millionen Franken aus dem zweckgebundenen Zivilschutzfonds kann der künftige jährliche Raumaufwand in der laufenden Rechnung erheblich gesenkt werden.

Die nun vorliegenden aktuellen Zahlen werden auch wieder in die nächste rollende Planung einfließen.

Gemäss IAFP weist der Kanton für die anstehenden Investitionen insgesamt einen Selbstfinanzierungsanteil von rund 10 Prozent aus. Die Finanzierung erfolgt entsprechend vor allem durch einen Abbau des Nettovermögens.

Mit dem vorliegenden Kreditantrag wird vom Kantonsrat die Ermächtigung nachgesucht, für den Neubau des Logistikzentrums bis zum Gesamtbetrag von 4,20 Millionen Franken finanzielle Verpflichtungen eingehen zu können. Die anfallenden Anlagekosten werden der Investitionsrechnung belastet und als zu tilgende Aufwendungen aktiviert.

Gemäss Art. 55 Abs. 2 FHG kann die Anlage linear oder degressiv abgeschrieben werden. Bei degressiver Abschreibung beträgt der Abschreibungssatz für Hochbauten 10 Prozent des Restbuchwerts. Bei linearer Abschreibung ist der Abschreibungssatz zwischen 2 und 4 Prozent. Der Regierungsrat wird nach Vollendung des Neubaus und Vorliegen der Abrechnung die Abschreibungsart festlegen.

14. 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 (Objektkredit) für den Neubau des Logistikzentrums beträgt 1,9 Millionen Franken zulasten des Kantons.

Der vorliegende Kantonsratsbeschluss untersteht damit dem fakultativen Finanzreferendum.

Beilagen:

Beilage 1: Entwurf Kantonsratsbeschluss

Beilage 2: Pläne (verkleinerte A4-Pläne) vom 20. Januar 2015

- Visualisierung Aussen
- Umgebung
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Ansichten Nord, Ost, Süd, West