

Bericht zu einem Kantonsratsbeschluss über die Sanierung und den Umbau des Rathauses des Standes Obwalden

vom 14. Februar 2006

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Objektkredit für die Sanierung und den Umbau des Rathauses des Standes Obwalden mit nachstehenden Erläuterungen.

1. Ausgangslage

Das historische, unter kantonalem und eidgenössischem Denkmalschutz stehende Rathaus des Standes Obwalden schliesst markant den Dorfplatz in Sarnen ab. Das schmutzige Rathaus ist eines der wertvollsten Kulturobjekte im Kanton und gleichzeitig das repräsentativste Gebäude im Eigenbesitz.

Genutzt wird das Rathaus einerseits von den kantonalen politischen Behörden im barocken Kantonsrats- und dem im Empirestil ausgestatteten Regierungsratssaal. Das Rathausgebäude beherbergt andererseits die Staatskanzlei und das Zwischenarchiv des Regierungsrats. Die ehemaligen Wohnräumlichkeiten im dritten Obergeschoss werden von der Staatskanzlei als Büro, Druckerei und Lagerräume genutzt.

Infolge veränderter gesellschaftlicher, technologischer und sicherheitsrelevanter Rahmenbedingungen, aus bundesrechtlichen Vorgaben (z.B. Behindertenzugänglichkeit) und in Verbindung mit Optimierungen, war bereits seit einigen Jahren ein Umbau des Rathauses vorgesehen. Im Rahmen einer Büroraum- und Nutzungsanalyse wurden die Vorgaben im vergangenen Sommer 2005 durch ein „Machbarkeitslayout“ überprüft und bestätigt. Die verschiedenen Hochwasserereignisse in den vergangenen Jahren (1999 und 2004) und insbesondere die Hochwasserkatastrophe vom 22. August 2005 machten auf die Dringlichkeit des Hochwasserschutzes und der dadurch nötigen Nutzungsänderungen aufmerksam.

Die erheblichen Schäden beim Hochwasser von Ende August 2005, bei dem das Erdgeschoss bis zur halben Geschosshöhe überflutet wurde, liessen eine weitere Nutzung des Gebäudes nicht mehr zu und erforderten die Verlegung der Staatskanzlei und der Tagungsräumlichkeiten der politischen Gremien in verschiedene Provisorien. Auf Grund der Bedeutung des Sarnen Rathauses für die Öffentlichkeit und das politische Leben sowie als Anziehungspunkt im Zentrum des Hauptorts wird eine möglichst baldige Rückkehr angestrebt. Trotzdem verlangte das unter eidgenössischem Denkmalschutz stehende Gebäude ein sorgfältiges planerisches Vorgehen.

Mit Beschluss vom 27. September 2005 beauftragte der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, die Planung für die Sanierung und den Umbau des Rathauses einzuleiten. Damit sollen nebst der Behebung der Hochwasserschäden und der baulichen Implementierung eines Hochwasserschutzes auch der funktionale Umbau des Rathauses sowie die Sanierung von Dach und Fassaden vorgenommen werden. Es wird eine Projektdauer von eineinhalb bis zwei Jahren angestrebt.

2. Anforderungen

2.1 Nutzungskonzept/Raumprogramm

Seit der letzten Renovation des Rathauses, welche 1978 abgeschlossen wurde, haben sich die funktionalen, betrieblichen und sicherheitsrelevanten Anforderungen an das Gebäude, aber auch bundesrechtliche Vorgaben, erheblich verändert.

Seit dem 1. Januar 2004 steht das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG; SR 151.3) in Kraft. Es verpflichtet Bund und Kantone u.a. bei öffentlich zugänglichen Bauten Massnahmen zu ergreifen, um Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen zu verhindern, zu verringern und zu beseitigen. Dies gilt insbesondere auch für Bauten, welche für die Sanierung einer Baubewilligung bedürfen (Art. 2 Abs. 3, Art. 3 Bst. a und Art. 5 BehiG). Dem Kanton kommt eine Vorbildfunktion zu, welche er im Rahmen der Verhältnismässigkeit wahrzunehmen hat.

Eine wesentliche Anforderung beim Umbau betrifft die Überprüfung der heute durchmischten Nutzung des Gebäudes in einem neuen Nutzungskonzept. Es gilt, den verschiedenen Nutzern des Rathauses, Kantonsrat, Regierungsrat, Staatskanzlei mit Hausdienst und den Besuchenden, die entsprechenden Räume zur alleinigen oder zur gemeinsamen Nutzung zuzuweisen. Dabei ist zu beachten, dass die ehemalige Landweibel-Wohnung im dritten Obergeschoss ebenfalls zur Verfügung steht, die Nutzung sich somit über vier Stockwerke erstreckt. Im Weiteren ist die Nutzung mit den denkmalpflegerischen Vorgaben sowie den Anforderungen der Personensicherheit und des Hochwasserschutzes in Einklang zu bringen. Der Zugang zu allen Geschossen und Räumen ist behindertengerecht zu gestalten.

Die heute freie Zugänglichkeit des ganzen Gebäudes ohne technische Infrastrukturen und Zutrittskontrollen vermag den Sicherheitsanforderungen nicht mehr zu genügen. Zutritt und Zugang der nachstehend aufgeführten Nutzenden soll so flexibel wie möglich und mit entsprechenden Kontrollmöglichkeiten wo erforderlich erfolgen:

- Parlamentarierinnen und Parlamentarier,
- Besuchende und Medienschaffende bei Kantonsratssitzungen,
- Kommissionsmitglieder, mit Beizug von Fachpersonen,
- Mitglieder des Regierungsrats mit Beizug von Fachpersonen,
- Gäste bei Staatsempfängen,
- Verwaltungspersonal und Dienste,
- Kunden (Staatskanzlei und Amtsblatt).

Das Raumprogramm umfasst somit die folgenden Anforderungen:

- Allgemeine Räume: Grosse Empfangsraum und Sitzungszimmer, Aufenthalts- und Pausenraum, Personen- und Warenaufzug, Nebenräume (Office, Garderoben, Toiletten);
- Kantonsrat: Kantonsratssaal, Presse- und Medienraum, grosses und mittleres Besprechungszimmer;
- Regierungsrat: Regierungratssaal;
- Staatskanzlei: Kanzleiraum mit Kundenschalte, Grossraumbüro, Speditionsraum, Zwischenarchiv für Regierungsrats- und Kantonsratsakten sowie die Kanzleiregistratur;
- Landschreiber: Büro- und Besprechungsraum;
- Innere Dienste: Hausdruckerei, Haustechnikräume sowie Lagerräume für Staatskanzlei und Hauswartung.

2.2 Technische Anforderungen

Die Technologie der vorhandenen Haustechnik entspricht im Wesentlichen dem Stand der siebziger Jahre. Der technologische Fortschritt, ein verändertes Nutzungskonzept, neue Kommunikations- und Präsentationstechnologien, funktionale und bauliche Sicherheitsanforderungen sowie der präventive Hochwasserschutz haben in das Projekt Sanie-

rung und Umbau Rathaus einzufließen.

Die elektrischen Stark- und Schwachstrominstallationen, welche betriebsbedingt im Laufe der Jahre stetig angepasst wurden, lassen ein Gesamtkonzept vermissen. Im Sinne des präventiven Hochwasserschutzes und zur Minderung des Gefahrenpotenzials muss die im Erdgeschoss eingebaute Transformatorenstation aus dem Gebäude weg verlegt werden. Die Hauptverteilung ist konzeptionell und mit Hinsicht auf den präventiven Hochwasserschutz neu auszulegen und zu positionieren. Büro- und Besprechungszimmer sind im Sinne einer universellen Gebäudeverkabelung mit Strom-, Kommunikations- und IT-Anlagen auszurüsten.

Das Gebäude verfügt aktuell nur über einen Teil-Brandschutz mit Brandmeldeanlagen in einzelnen Räumen. Dem baulichen, materialtechnischen und überwachungstechnischen Brandschutz im Rahmen der heutigen Gesetzgebung des Kantons Obwalden und den Empfehlungen des VKF ist Folge zu leisten.

Das Rathaus ist am Wärmeverbund mit Energiezentrale in der Überbauung Brünigstrasse 144 angeschlossen. Wärmeübernahme und -verteilung sind für die neue Nutzung zu optimieren.

Heute ist lediglich der Kantonsratssaal im zweiten Obergeschoss mit einer Zu- und Abluftanlage ausgerüstet. Die dazugehörige Anlagentechnik ist im Estrich installiert. Der Bedarf an ergänzenden Anlagen ist wesentlich von der gewählten Disposition der geforderten zusätzlichen Besprechungsräume abhängig.

Sanitäranlagen sind heute nur im Erdgeschoss vorhanden. Die neue Nutzung der Räume im dritten Obergeschoss machen einen zusätzlichen Einbau von Sanitäranlagen und den Ausbau der Warmwasseraufbereitung erforderlich.

Der Hochwasserschutz stellt eine Querschnittsaufgabe im gesamten Umbau- und Sanierungsprojekt des Rathauses dar. Dieser ist sicherzustellen durch optimale, integrierte bauliche und technische Massnahmen sowie durch Anpassungen bei den Nutzungen und durch Veränderungen der Raumstrukturen. Denkbar sind auch Massnahmen ausserhalb des Gebäudes.

2.3 Denkmalpflegerische Aspekte

Das Rathaus des Standes Obwalden repräsentiert den Kanton bereits seit fast 600 Jahren. Ein erster Bau aus dem frühen 15. Jahrhundert fiel 1468 den Flammen zum Opfer. In der Folge wurde ein neues Rathaus in Form eines turmartigen, dreistöckigen Steinbaus errichtet. 1729 bis 1731 nahm man unter Weiterverwendung des mittelalterlichen Kerns einen Neubau in Angriff, der 1787 und 1949 mit zwei kleinen Anbauten beidseits des Treppenhauses erweitert wurde. 1977 bis 1978 wurde das Rathaus umfassend renoviert.

Im Lauf seiner Geschichte wurde das Rathaus immer wieder in Teilbereichen erneuert. Nur zwei Räume zeigen noch zusammenhängende Bausubstanz aus der Zeit vor dem 20. Jahrhundert: Der klassizistische Saal im ersten Obergeschoss von 1822 (Regierungsrat) und der barocke Saal im zweiten Obergeschoss von 1731 (Kantonsrat). Neben dem barocken Treppenhaus sind vor allem diese beiden Räume in ihrer Bausubstanz und soweit wie möglich mit ihrer Möblierung am heutigen Ort zu erhalten.

Die Umbauten und Ergänzungen des 20. Jahrhunderts haben bewusst auf den Einsatz einer modernen Formensprache verzichtet. Sowohl der Anbau von 1949 (Gebäudeecke zwischen Eingang und Treppenhaus) als auch die umfangreichen Eingriffe von 1977/78 sind nicht ablesbar. Dies führt einerseits zu einem sehr einheitlichen und harmonischen Gesamteindruck ohne Zäsuren und Brüche, andererseits sind die authentischen Originale nicht von den historisierenden Nachbildungen zu unterscheiden. In diesem Kontext bedarf es einer bewussten Entscheidung, welcher Weg mit den neuen Eingriffen eingeschlagen werden soll.

3. Projektabwicklung

3.1 Projektorganisation

Für die Vorbereitung und enge Begleitung des Umbau- und Sanierungsprojekts setzte der Regierungsrat eine Planungskommission ein. In ihr sind folgende Personen bzw. Funktionen vertreten:

- Landammann Hans Matter, Vertretung der Bauherrschaft, Vorsitz,
- Landschreiber Urs Wallimann, Vertretung der Benutzer,
- Peter Omachen, kantonaler Denkmalpfleger,
- Dr. Georg Carlen, eidgenössischer Denkmalpflegeexperte.

3.2 Studienauftrag

Ziel des Studienauftrags war es, eine Projektidee zu ermitteln, welche in optimaler Weise die denkmalpflegerischen Vorgaben mit den verschiedensten Anforderungen aus veränderten gesellschaftlichen, arbeitsplatzorganisatorischen und technologischen Rahmenbedingungen mit den Erkenntnissen und dem Sanierungsbedarf aus dem Hochwasserereignis vom 22. August 2005 zu verbinden vermag. Von den Teilnehmenden am Studienauftrag wurden Vorschläge erwartet, welche bezüglich Layout, Architektur, denkmalpflegerischen Überlegungen sowie Konstruktion und Haustechnik der Bearbeitungstiefe einer Vorprojektstudie entsprechen.

Der Ablauf des honorierten Studienauftrags im Einladungsverfahren erfolgte in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, der Wegleitung „Studienauftrag“ der SIA-Kommission für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und unter Berücksichtigung der ergänzenden Empfehlungen der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege.

Für die Teilnahme am Studienauftrag „Sanierung und Umbau Rathaus des Standes Obwalden“ wurden zehn Architekturbüros mit entsprechenden fachlichen, denkmalpflegerischen und personellen Ressourcen durch die Planungskommission eingeladen. Am 11. November 2005 wurden die Auftragsunterlagen verschickt. Fristgerecht haben folgende vier eingeladene Architekturbüros mit schriftlicher Mitteilung auf die Teilnahme am Studienauftrag verzichtet:

- Architekturbüro Burch & Partner, Sarnen,
- Mennel Architekten, Sarnen,
- Architekturbüro Martin Ming, Kerns,
- Architekturbüro Ueli Brauen et Doris Wälchli, Lausanne.

Die nachstehenden Architekturbüros und Arbeitsgemeinschaft haben die Einladung zum Studienauftrag angenommen und Projektlösungen eingereicht:

- Architekturbüro Eugen und Monika Imhof, Sarnen,
- Architekturbüro Peter Amrein, Sarnen,
- Architekturbüro Meletta Strebel Zangger, Luzern,
- ARGE Architekturbüros Diener & Diener, Basel, und Joos & Mathys, Zürich,
- Architekturbüro Patrik Seiler, Sarnen,
- Architekturbüro Miroslav Sik, Zürich.

Am 11. Januar 2006 erfolgte die Ablieferung und Präsentation der Studienaufträge durch die Projektverfasser vor dem Beurteilungsgremium, das sich wie folgt zusammensetzte:

Sachrichter:

Hans Matter, Regierungsrat, Landammann	Bauherrschaft, Vorsitz
Urs Wallimann, Landschreiber	Benutzer

Fachrichter:

Dr. Georg Carlen, Denkmalpfleger Kt. Luzern	Bundesexperte
Rita Schiess, dipl. Architektin ETH/BSA/SIA, Zürich	Expertin

Berater (ohne Stimmrecht):

Peter Omachen, dipl. Arch. ETH

Beat Spichtig

kantonaler Denkmalpfleger

Projektleiter

Die Erfüllung der Aufgaben des Studienauftrags wurde durch das Beurteilungsgremium anhand der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen und Beurteilungskriterien geprüft:

1. Voraussetzungen für die Beurteilung der Lösungsvorschläge waren:
 - Der Studienauftrag muss das Programm und die denkmalgeschützte Substanz angemessen berücksichtigen
 - und innerhalb des vorgegebenen Perimeters vorgenommen werden.
2. Beurteilungskriterien:
 - Architektonisches und denkmalpflegerisches Gesamtkonzept,
 - Kohärenz der Räume und Funktionen in Bezug auf die schützenswerte Bausubstanz,
 - Funktionalität der betrieblichen Abläufe,
 - Konzept des Hochwasserschutzes,
 - Wirtschaftliche Verhältnismässigkeit,
 - Vorgehensweise der Realisierung.

Die Beurteilung Studienaufträge erfolgte in fünf Schritten, nämlich in der Einführung in die Projekte und in vier Bewertungsdurchgängen. Als Gewinnerin des Auswahlverfahrens wurde einstimmig die Projektlösung der Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Diener & Diener Architekten AG, Basel, und Joos & Mathys, dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich, festgelegt. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Regierungsrat einstimmig, den Auftrag für die Weiterbearbeitung und die Ausführung von Umbau und Sanierung des Rathauses, vorbehältlich der Genehmigung durch den Kantonsrat, der Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Diener & Diener Architekten AG, Basel, und Joos & Mathys Architekten, Zürich, zu erteilen. Weiter stellte die Jury folgenden Antrag:

- Das Projekt ist von der Nutzerseite her zu überprüfen und zusammen mit den Architekten zu optimieren;
- die hohen architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten der Projektlösung sind bei der Überarbeitung zu erhalten.

Der Regierungsrat stimmte am 17. Januar 2006 dem Entscheid und den Anträgen des Beurteilungsgremiums zu und gab die Weiterbearbeitung des Projekts in Auftrag.

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags erwies sich als anspruchsvoll und trotz der überschaubaren Gebäudegrösse als sehr komplex. Einmal mehr hat ein korrekt durchgeführtes Konkurrenzverfahren unter qualifizierten Fachleuten einen überzeugenden Lösungsansatz aufgezeigt, der im Vorfeld des Studienauftrags noch nicht als Möglichkeit erkannt worden war. Das Beurteilungsgremium zeigte sich beeindruckt über die Vielfalt der Denkansätze sowie die sorgfältige und vertiefte Bearbeitung der Aufgabe durch alle sechs teilnehmenden Architekturbüros.

Das Ergebnis des Studienauftrags zeigt auf:

- Das bestehende Gebäudevolumen genügt für die formulierten Bedürfnisse;
- die architektonischen, denkmalpflegerischen, betrieblichen und sicherheitstechnischen Zielsetzungen können mit verhältnismässigen Eingriffen und Mitteln erreicht werden;
- dank seiner Flexibilität kann das ausgewählte Projekt zudem noch an die Wünsche der Bauherrschaft angepasst werden, ohne dass das Konzept leidet.

3.3 Weiterbearbeitung

Am 18. Januar 2006 wurden die Teilnehmenden am Studienauftrag über das Ergebnis der Beurteilung informiert. Die ausgewählte Arbeitsgemeinschaft begann umgehend zusammen mit der Planungskommission die Überprüfung des Projekts und die Ergänzung

und Anpassung gemäss den konkreteren Wünschen der Bauherrschaft. Von einer externen Beratungsunternehmung wurden die Kosten ermittelt, sodass bereits am 10. Februar 2006 die Unterlagen für den Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat im Entwurf bereit standen.

Meilensteine für die Realisierung des Projekts sind:

- Kreditbeschluss durch den Kantonsrat am 16. März 2006,
- Beginn der Ausführungsplanung am 20. März 2006,
- Submissionen ab anfangs Mai 2006,
- Baubeginn: Anfang Juli 2006,
- Bauvollendung: Ende Juni 2007,
- Betriebsaufnahme im umgebauten und sanierten Rathaus: Ab Juli 2007.

Als Grundsatz für die weitere Projektentwicklung wird ein effizienter und wirkungsvoller Mitteleinsatz festgelegt. Die hohe zeitliche Dringlichkeit darf jedoch keine Abstriche an der Qualität zulassen.

4. Projektbeschreibung

4.1 Architektur und Betriebseinrichtungen

Das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Diener & Diener Architekten AG, Basel, und Joos & Mathys, dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich, verblüfft durch die mutige und unerwartete Positionierung des Lifts. Er wird als möbelartiger, hinterleuchteter Glaskörper freistehend in der Eingangshalle platziert. Dieses sichtbare Zeichen der Erneuerung eröffnet auf allen Geschossen interessante Möglichkeiten der angemessenen und haushälterischen Modifikation des Bestandes im Innern. Aussen bleibt das Rathaus unverändert.

Im Erdgeschoss wird der bestehende grosse Empfangs- und Aufenthaltsraum hinter der Aussentreppe durch eine neue Wand in zwei Bereiche gegliedert. Der nördliche Teil bildet durch den Ausbruch der Trennwand zum heutigen Archivraum den neuen Empfangsraum (auch grosses Sitzungszimmer) mit direktem Zugang durch die heute nicht mehr benutzte Aussentür bei der Brücke. Dieser neue Raum dient zusätzlich als grosses Sitzungszimmer. Der südliche Teil wird durch den Lifteinbau in kleinere Funktionsräume unterteilt: Behinderten-Eingang, Personenschleuse und Garderobe. Der rollstuhlgängige Zugang wird durch eine Rampe unter dem äusseren Treppenanbau sichergestellt, die durch das Verziehen der innern Wandöffnung nach links genügend Länge für das erforderliche flache Gefälle erreicht. Damen- und Herrentoilette sind durch einen Abtausch der Funktionen der Nebenräume natürlich belichtet. Die Einbauten des Erdgeschosses sind im Hinblick auf die Hochwassergefährdung einfach und robust vorgesehen.

Die neuen Sicherheitsabschlüsse im ersten Obergeschoss werden als verglaste, bewegliche Drehflügel und Schiebetore zwischen Lifteinbau und Wände gespannt und ermöglichen eine flexible Zutrittskontrolle und Abtrennung der verschiedenen Sicherheitszonen. Die neuen Elemente wirken zeitlos und integrieren sich selbstverständlich in den Bestand. Es entstehen ein neues Entree für das Rathaus und ein kleines Vestibül für den Regierungsratssaal. Im heutigen rückwärtigen Kanzleizimmer des ersten Obergeschosses entsteht durch das Aufheben des bestehenden Aktenaufzugs Platz für das Zwischenarchiv und die Registratur ausserhalb des Hochwasserbereichs. Die bereits verstärkten, massiven Böden über dem Erdgeschoss können die grossen Lasten der Kompaktanlage aufnehmen. Der Kanzleiraum mit Kundenshalter beim Eingang bleibt in seiner Funktion bestehen.

Im zweiten Obergeschoss sind die Eingriffe am geringsten. Der unten exponierte Lift gliedert sich hier oben perfekt in den Bestand ein. Dabei wird auf die barocke Gebäudetypologie Bezug genommen, indem dem Lift ein eigener kleiner Vorraum zugewiesen wird. Dadurch bleibt auch die räumliche Qualität des dahinter liegenden Besprechungszimmers erhalten, das zusammen mit dem Eckzimmer neu als Presse- und Medienraum dient. Der Wegfall des Aktenaufzugs im bestehenden grossen Sitzungszimmer verstärkt dessen repräsentative Erscheinung.

Das dritte Obergeschoss dient der Verwaltung und wird grundlegend umgestaltet. Das Büro des Landeschreibers wird im dritten Obergeschoss integriert. Als räumlichen Abschluss erhält das Treppenhaus einen grosszügigen Vorbereich zu den Besprechungs- und Büroräumen der Staatskanzlei. In ihrer räumlichen Ausdehnung entsprechen diese der äusseren Erscheinung in den Fassaden. Die geringe Geschosshöhe wird im Vorbereich durch einen lichtdurchlässigen Raumabschluss zum grossen Büroraum hin kompensiert. Die Toilettenanlagen sind zweckmässig und im obersten und untersten Geschoss optimal im Gebäude verteilt. Die neue Treppe ins Dachgeschoss, wo sich nach wie vor die Lüftungsanlage für den Kantonsratssaal befindet, ist optimal in den neuen Grundriss integriert.

Dass neben dem Kantonsratssaal auch der Regierungsratssaal in seiner angestammten Funktion erhalten bleiben kann, ist ein gewichtiger Vorteil des Projekts. Selbst das Zwischenarchiv kehrt an seinen angestammten Platz zurück: In den 1787 eigens für diesen Zweck errichteten südwestlichen Archivanbau. Einen Mehrwert generiert der von aussen erschlossene Empfangsraum im Erdgeschoss als öffentlicher Mehrzweckraum für Veranstaltungen (Vorträge, Ausstellungen usw.), die nicht in funktionalem Zusammenhang mit dem Rathaus stehen. Das Projekt überzeugt, indem es mit der geschickten Setzung des Lifts als Zeichen der Erneuerung gelingt, die Funktionen weitgehend an ihre optimalen Positionen zu bringen bzw. sie dort zu belassen. Dabei gehen kaum Nutzflächen verloren, was einen sehr haushälterischen und gleichzeitig denkmalverträglichen Umgang mit dem Bestand bedeutet.

4.2 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen werden gemäss den formulierten Anforderungen auf den neuesten Stand gebracht. Dem Hochwasserschutz wird vor allem durch die sachgerechte Verlagerung der Nutzungen und Einrichtungen sowie durch einen entsprechenden Innenausbau im Erdgeschoss Rechnung getragen.

5. Kosten

Die Projektkosten wurden vom Büro für Bauökonomie AG, Luzern, auf Grund von Erfahrungswerten und nach der EKG-Makroelementen-Methode ermittelt. Kostenstand ist der 1. Oktober 2005. Die Genauigkeit der Kostenschätzung ist mit ± 20 Prozent definiert.

	In Fr.	UMBAU UND SANIERUNG a.	FASSADE b.	UMGEBUNG c.	AUSSTATTUNG d.	TOTAL
1	VORBEBEREITUNGSARBEITEN	153 000.-	32 000.-	22 000.-		207 000.-
2	GEBÄUDE	2 162 000.-	811 000.-			2 973 000.-
3	BETRIEBSEINRICHTUNGEN	350 000.-				350 000.-
4	UMGEBUNG			82 000.-		82 000.-
5	BAUNEKENKOSTEN	110 000.-	36 000.-	3 000.-	12 000.-	161 000.-
6	UNVORHERGESEHENES	65 000.-	21 000.-	3 000.-	10 000.-	99 000.-
9	AUSSTATTUNG				338 000.-	338 000.-
10	HOCHWASSERSCHÄDEN UND SOFORTMASSNAHMEN	77 000.-			218 000.-	295 000.-
11	STUDIENAUFTRAG + PROJEKTLEITUNG	131 000.-	42 000.-	6 000.-	16 000.-	195 000.-
	TOTAL BRUTTO-INVESTITIONSKOSTEN	3 048 000.-	942 000.-	116 000.-	594 000.-	4 700 000.-

Die Spalten der Kostenschätzung enthalten folgende Investitionskosten:

- Umbau und Sanierung:** Dieser Bereich enthält Investitionen, welche auf Grund der definierten Eingriffstiefen aus der Bauvorbereitung, Rohbau, Haustechnik, Ausbau, den baulichen Betriebseinrichtungen, Baunebenkosten und dazugehörigen Honoraren entstehen.

- b. Fassade und Dach: In diesem Kostenblock werden die Aufwendungen für die Sanierung und Renovation der Aussenwände, Fensteranlagen, Aussentüren, die Anpassung und Sanierung der Aussentreppe sowie Instandstellungen an Lukarnen und Mansardendach sowie die Überprüfung und den Unterhalt an Dachflächen, Spenglerarbeiten und Dachentwässerungen sowie die dazugehörigen Honorarkosten aufzeigt.
- c. Umgebung: Der Aufwand bezieht sich auf die Bauvorbereitung, Sanierung der Hartflächen, Bepflanzungen, Ersatz des Veloständers, die Aussenbeleuchtung, Geräte und Sitzgelegenheiten mit den entsprechenden Honorarkosten.
- d. Ausstattung: Im Bereich Ausstattung sind die ergänzenden und neuen Möblierungen von Arbeitsplätzen und Besprechungsräumen, die Anpassung der Möblierung im Regierungsratszimmer auf fünf Regierungsmitglieder sowie die Beschaffung von verschiedenen Einrichtungs- und Ausstattungseinrichtungen mit den entsprechenden Honorarkosten erfasst.

Die Zeile „Hochwasserschäden und Sofortmassnahmen“ zeigt die effektiv aufgelaufenen Kosten für Sofortmassnahmen und provisorische Installationen sowie noch anstehende Kosten für Sanierung des Buffets im Erdgeschoss und die Wiederbeschaffung bzw. -herstellung zerstörter Bücher und EDV-Bänder. Diese Kosten sind nicht in der Zeile 9 „Ausstattung“ enthalten. Sie sind von der Gebäude- und Sachversicherung gedeckt.

Die Verifizierung der Kostenschätzung kann erstmals nach Abschluss des Submissionsverfahrens erfolgen. Allenfalls notwendige Korrekturmassnahmen sind im Rahmen des Kosten-Controllings und unter Anwendung der Verfahren gemäss Finanzhaushaltsverordnung sofort oder im Rahmen des laufenden Bauprozesses vorzunehmen.

6. Finanzierung

Gemäss dem seit 1. Januar 2006 neu in Kraft stehenden Art. 27 Abs. 3 des Staatsverwaltungsgesetzes vom 8. Juni 1997 weist der Regierungsrat auf die wirtschaftlichen und finanziellen Folgen hin und schlägt die Art der Finanzierung vor:

In Fr.	UMBAU UND SANIERUNG	FASSADE	UMGEBUNG	AUSSTATTUNG	TOTAL
TOTAL BRUTTO-INVESTITIONSKOSTEN	3 048 000.-	942 000.-	116 000.-	594 000.-	4 700 000.-
./. VERSICHERUNGSLEISTUNGEN	970 000.-			270 000.-	1 240 000.-
./. BUNDESBEITRÄGE DENKMALPFLEGE	100 000.-	300 000.-			400 000.-
TOTAL NETTO-INVESTITIONEN	1 978 000.-	642 000.-	116 000.-	324 000.-	
TOTAL GESAMTNETTO-INVESTITIONEN					3 060 000.-

Bei den Versicherungsleistungen handelt es sich um Kostenschätzungen, welche bei der Versicherung angemeldet sind. Sie sind im Detail aber noch nicht erhärtet und von der Versicherung noch nicht akzeptiert.

Weiter steht ein Kostenzuschuss aus der kantonalen Feuerlöschkasse für die Installation einer Vollschutz-Brandmeldeanlage in Aussicht.

Gestützt auf den Nachtrag zur Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung (IAFP) 2006 bis 2009 sowie zum Staatsvoranschlag 2006 sind gemäss Antrag des Regierungsrats vom 2. November 2005 bzw. Beschluss des Kantonsrats vom 1. Dezember 2005 für die Sanierung und den Umbau folgende Beträge eingesetzt worden: Im Staatsvoranschlag 2006 unter Hochbau, Kto. 6141, für das Rathaus ein Investitionsvolumen von 3,2 Millionen Franken und verschiedene Rückerstattungen von insgesamt einer Million Franken, im IAFP 2007 weitere Kosten von Fr. 200 000.- und ein Bundesbeitrag von Fr. 300 000.-. Nicht berücksichtigt sind darin die Aufwendungen für die ursprünglich in einem spätern Zeitpunkt vorgesehene Fassadenrenovation (Aussenhülle und Fenster), die Umgebung sowie die Ausstattung. Dies bedingt deshalb im Staatsvoranschlag 2007 einen Kreditaufwand von rund 1,5 Millionen Franken, abzüglich Drittbeiträge von rund Fr. 570 000.-.

Die Finanzierung kann entsprechend dem IAFP über die ordentliche Staatsrechnung erfolgen. Obwohl der Selbstfinanzierungsgrad gemäss Staatsvoranschlag 2006 unter 100 Prozent liegt, kann auf Grund der vorhandenen Liquidität auf die Aufnahme von neuen Darlehen verzichtet werden. Die aus dem Bauvorhaben anfallenden Investitionen werden in der Vermögensrechnung aktiviert und in den folgenden Jahren zu Lasten der ordentlichen Rechnung angemessen abgeschrieben.

7. Antrag

Die in ihrem Ausmass einmalige Hochwasserkatastrophe 2005 hat das seit Anfang des 15. Jahrhunderts an der Sarner-Aa gelegene Rathaus stark in Mitleidenschaft gezogen. Eine Sanierung der umfangreichen Hochwasserschäden ist dringlich. In der mittelfristigen Hochbauplanung des Kantons waren bereits erste Schritte für einen Umbau des Rathauses in Bezug auf Sicherheit, Behindertenzugänglichkeit und Funktionalität eingeleitet und, wie in der Jahresplanung 2005 vorgesehen, in einer Büroraum- und Nutzungsanalyse vom Sommer 2005 bestätigt worden. Die eigentliche Renovation war aber – u.a. wegen des gemäss der Finanzplanung in den Jahren 2007/08 vorgesehenen Ausbauvorhabens des Staatsarchivs – im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2006 bis 2009 noch zurückgestellt worden. Beide bauliche Aufgabenstellungen für das Rathaus, sowohl die hochwasserbedingte Sanierung wie auch der anstehende Umbau sind zweckmässigerweise miteinander zu verbinden. Damit kann der künftigen Hochwassersicherheit besser Rechnung getragen und es können wieder untergehende Sanierungs-Investitionen vermieden werden. Gleichzeitig kann eine hohe Nutzwertsteigerung des Rathauses für die Zukunft gewonnen werden.

Mit der Sanierung und dem Umbau des Rathauses können nachhaltig die vorhandenen räumlichen Strukturen den zeitgemässen Bedürfnissen der Regierungs- und Parlaments-tätigkeit angepasst, in der Nutzung optimiert und auf den Stand der heutigen Arbeitstechniken gebracht, die horizontalen und vertikalen Erschliessungen behindertengerecht gestaltet, Präventionsmassnahmen des Hochwasserschutzes und der Sicherheit vorgenommen und die seit längerem zurückgestellten Ausbauvorhaben unter Würdigung der denkmalpflegerischen Vorgaben ausgeführt werden.

Das Rathaus erhält wieder für mehr als eine Generation seinen Stellenwert als historisch repräsentativer Bau, der die Eigenstaatlichkeit der Obwaldner Bevölkerung widerspiegelt. Kantonsrat und Regierungsrat erhalten als oberste politische Behörden des Kantons einen zeitgemäss ausgestatteten Behördensitz. Das Projekt versinnbildlicht gleichzeitig auch den Aufbruch in eine aktiv gestaltete Zukunft des Kantons.

Der Kantonsratsbeschluss stützt sich wegen des verhältnismässig grossen Handlungsspielraums bei den beantragten Investitionen auf die Bestimmungen über die Finanzbefugnisse für frei bestimmbare Ausgaben gemäss Art. 59 Abs. 1 Bst. b und Art. 70 Ziff. 5 der Kantonsverfassung (GDB 101), Art. 28 Abs. 2 Bst. a des Staatsverwaltungsgesetzes (GDB 130.1) sowie Art. 28 und 29 der Finanzhaushaltsverordnung (GDB 610.11).

Gestützt auf die vorangehenden Erläuterungen beantragen wir Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Kantonsratsbeschluss über die Sanierung und den Umbau des Rathauses des Standes Obwalden einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Hans Matter

Landschreiber: Urs Wallimann

Beilagen:

- Fassaden
- Grundrisse EG/1. OG
- Grundrisse 2. OG/3. OG
- Grundrisse DG/Kehlboden
- Schnitte
- Fotomontage 1. OG
- Antrag Kantonsratsbeschluss