



Immobilienstrategie Kanton Obwalden

vom 12. Januar 2021



Kanton
Obwalden

1. Ausgangslage.....	3
1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie	3
1.2 Ziele und Inhalte der Immobilienstrategie.....	3
1.3 Prozess	5
1.4 Handlungsbedarf mit Priorisierung	5
1.5 Grundlagen	6
2. Leitsätze	7
3. Übersicht Bestand und Bedarf	8
3.1 Übersicht Bestand	9
3.2 Übersicht Bedarf.....	11
4. Übergeordnete Entwicklungsplanung.....	14
4.1 Belegungsplanung Verwaltung	16
4.2 Belegungsplanung Gerichte.....	17
4.3 Belegungsplanung Schulen	17
4.4 Belegungsplanung kantonale Gesundheitseinrichtungen	18
4.5 Entwicklungsschritte, Massnahmen- und Investitionsplan	18
4.6 Eventualplanung ohne Klosterliegenschaften.....	21
5. Areal und Objektstrategie.....	22
5.1 Hostett	23
5.2 Foribach.....	25
5.3 „Quartier Latin“	27
5.4 Spital.....	30
5.5 Dorf.....	33
5.6 Aaried, Giswil	35
5.7 Werkhof.....	37
5.8 Gügen	39
5.9 Engelberg Dorfplatz.....	41
5.10 Boden Engelberg.....	42
5.11 Flüelistrasse	43
5.12 Flugplatz Kägiswil.....	44
6. Grundsätze Planung, Unterhalt und Betrieb	47
6.1 Flächenstandards.....	47
6.2 Energie und Nachhaltigkeitsziele	47
6.3 Instandhaltung und Instandsetzung	48
7. Umsetzung.....	48
7.1 Zuständigkeit.....	48
7.2 Bedarfsplanung	48
7.3 Massnahmen- und Investitionsplanung	49
7.4 Überprüfung Immobilienstrategie	49

Anhang 1 Flächenstandards

Anhang 2 Objektliste

1. Ausgangslage

1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie

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

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

1.2 Ziele und Inhalte der Immobilienstrategie

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

- Leit- und Grundsätze für Bau, Betrieb und Unterhalt der Immobilien im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind festgelegt;
- mittel- bis langfristig angestrebte Raumbelagungsplanung ist aufgezeigt;
- Areal- und Objektstrategien mit langfristigen Massnahmenplänen und Grobkosten liegen vor;
- Standards zu Flächenbedarf, Gebäudezustand, Energieeffizienz, Hindernisfreiheit sind definiert;
- langfristige (bis 2040) Massnahmen- und Investitionsplanung für das Immobilienportfolio mit Priorisierung zeigt den Investitionsbedarf auf.

Die Immobilienstrategie umfasst folgende Inhalte:

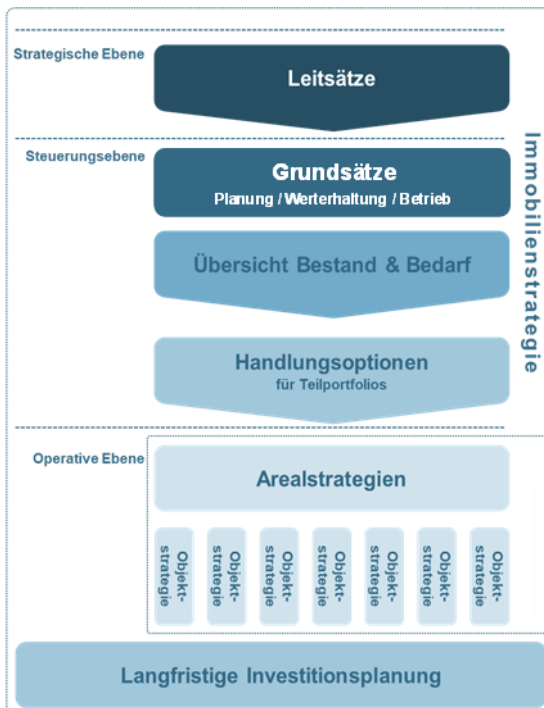


Abbildung 1: Struktur der Immobilienstrategie

Strategische Ebene

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

Steuerungsebene

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

Operative Ebene

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

1.3 Prozess

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

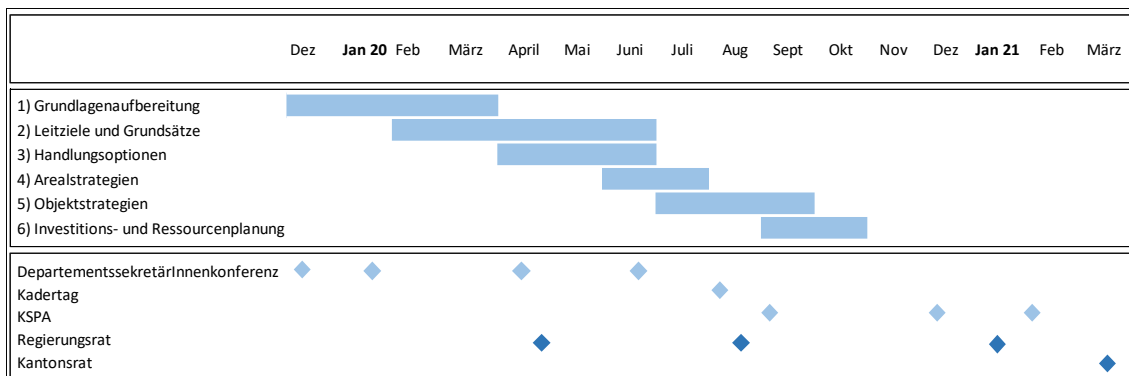


Abbildung 2: Terminplan für den Zeitraum Dezember 2019 bis März 2021

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

1.4 Handlungsbedarf mit Priorisierung

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

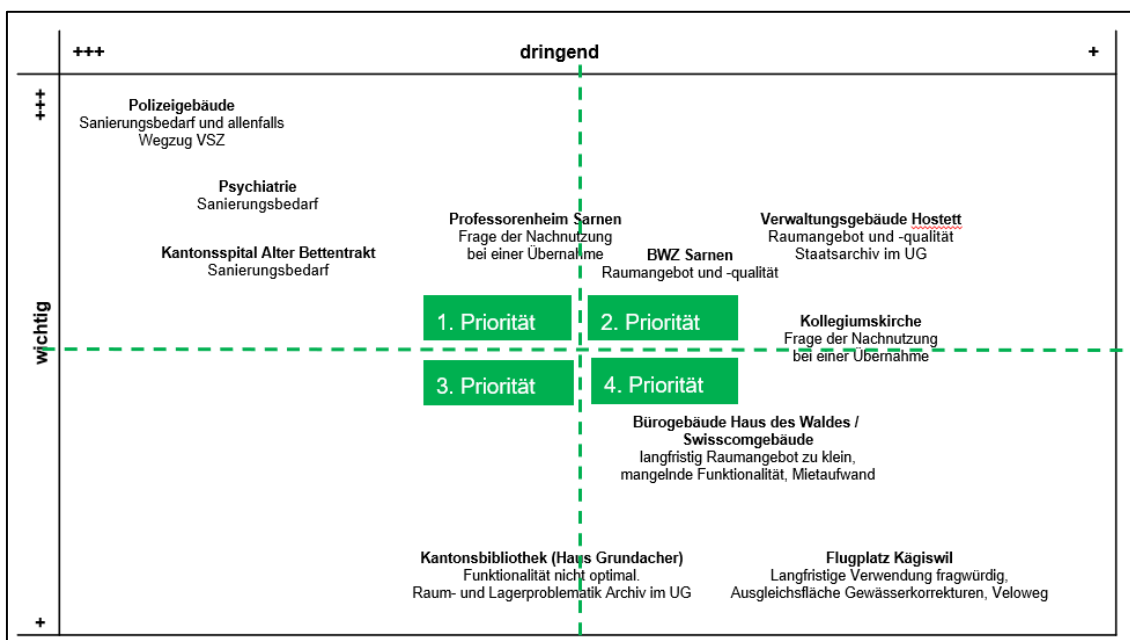


Abbildung 3: Handlungsbedarf mit Priorisierung

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

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

1.5 Grundlagen

Als Grundlage für die Immobilienstrategie dienten folgende Dokumente:

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

- Zonenplan Gemeinde Sarnen, 16. Juli 2014.

2. Leitsätze

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

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

Räumliche Nähe bringt Vorteile

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

Beitrag zum Erhalt von Kulturgütern

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

Hohe Wirtschaftlichkeit

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

Hohe Funktionalität und Nutzungsflexibilität

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

Keine Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite

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

Vorbildrolle bei Umweltaspekten

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

Eigentum vor Miete

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

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

Halten vor Desinvestition

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

3. Übersicht Bestand und Bedarf

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

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

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

3.1 Übersicht Bestand

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

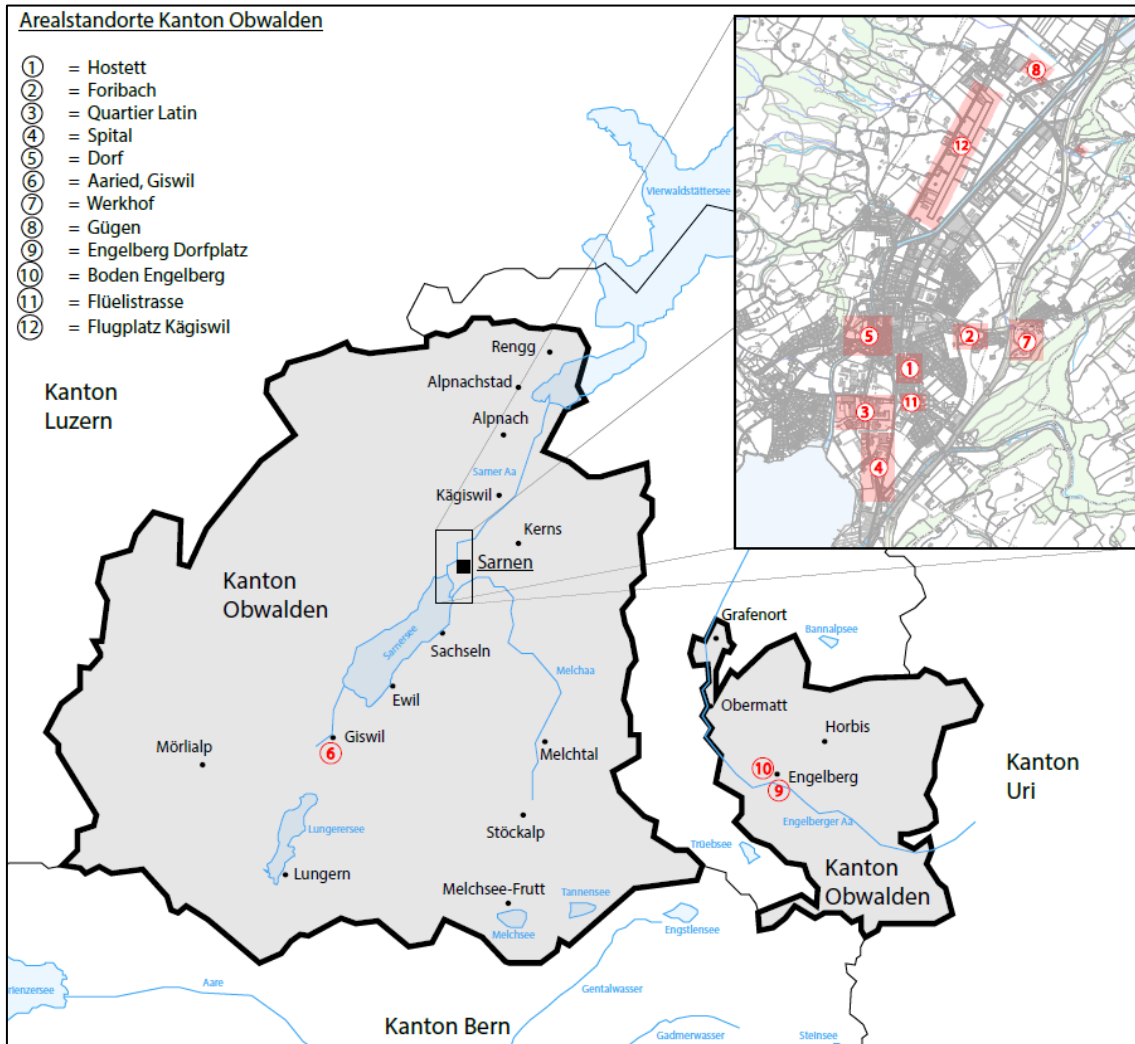


Abbildung 4: Übersicht Arealstandorte Kanton Obwalden

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

Verwaltungsvermögen		
Nutzungsart	Anzahl Gebäude	NGF [m²]
Bürogebäude	9	14 469m ²
Schule	11	23 955m ²
Spital	8	21 196m ²
Kultur	7	2 420m ²
Wohnhäuser	3	577m ²
Diverse	17	11 482m ²
Total	55	74 099m²

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

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

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

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

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

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

3.2 Übersicht Bedarf

3.2.1 Verwaltung und Gerichte

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

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

Abbildung 5: Auswertung zukünftiger Raumbedarf der Departemente

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

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

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

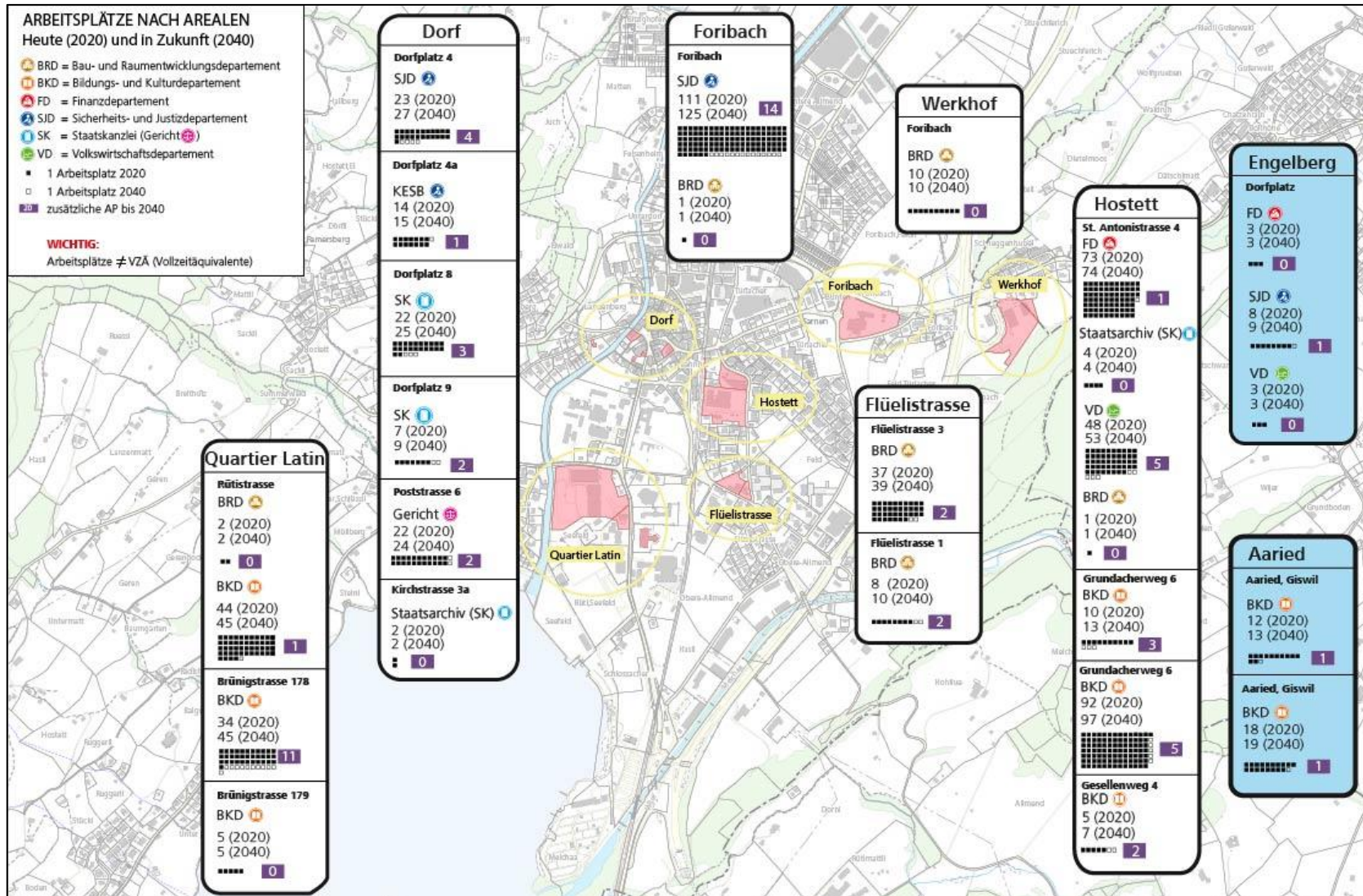


Abbildung 6: Arbeitsplätze nach Arealen, heute (2020) und in Zukunft (2040)

3.2.2 *Kantonale Schulen*

Zwischen 2006 und 2019 hat die Anzahl der Lernenden am Berufs- und Weiterbildungszentrum Obwalden (BWZ) um rund 13 Prozent zugenommen. Zurzeit müssen bereits einige Kurse ausserhalb des eigenen Schulgebäudes in Sarnen angeboten werden. Das BWZ weist zudem einen Bedarf für naturwissenschaftliche Räume, Gruppenräume, Lehrarbeitsplätze und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Lernenden aus. Insgesamt weist das BWZ einen zusätzlichen Raumbedarf von 2 000 – 2 500 m² für den Standort Sarnen aus. Daneben besteht ein Sanierungsbedarf für das BWZ Gebäude in Sarnen.

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

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

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

3.2.3 *Kantonale Gesundheitseinrichtungen*

Der zukünftige Raumbedarf der kantonalen Gesundheitseinrichtungen hängt von der Versorgungsstrategie im Akutbereich ab, welche im Herbst 2020 noch in Erarbeitung ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Raumbedarf für alle Szenarien einer Versorgungsstrategie mittel- bis langfristig auf dem Spitalareal abgedeckt werden kann.

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

4. Übergeordnete Entwicklungsplanung

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

- **Standort Sarnen:** Die kantonale Verwaltung soll in Zukunft weiterhin in Sarnen konzentriert bleiben. Ausnahmen bilden das BWZ in Giswil und bis auf weiteres der Erhalt des Standorts Engelberg.
- **Departemente vereinen:** Die Arbeitsplätze eines Departements sollen, wann immer dies möglich ist, im gleichen Gebäude untergebracht sein.
- **Standort Staatsarchiv:** Die aktuellen Räumlichkeiten des Staatsarchivs sind in Bezug auf das Raumklima nicht für die Lagerung von Dokumenten und Archivalien geeignet. Das Staatsarchiv soll in adäquaten Räumlichkeiten untergebracht sein. Bis zur Realisierung der neuen Räumlichkeiten mit den erforderlichen Raumqualitäten muss kurzfristig in bestehenden Gebäuden zusätzlicher Raum als Übergangslösung zur Verfügung gestellt werden.
- **Standort Bibliothek:** Die aktuellen Räumlichkeiten der Kantonsbibliothek eignen sich nicht für einen zukunftsfähigen, den Nutzerbedürfnissen entsprechende Bibliotheksbetrieb (u.a. Hindernisfreiheit). Die Kantonsbibliothek soll in adäquaten Räumlichkeiten untergebracht sein.
- **Historisches Museum:** Die aktuellen Räumlichkeiten des Historischen Museums eignen sich nicht für eine zukunftsfähige, den Nutzerbedürfnissen entsprechende Nutzung. Zudem ist das Raumklima schädlich für die Exponate. Das Historische Museum soll in geeigneten Räumlichkeiten untergebracht sein.
- **BWZ Obwalden:** Das Berufs- und Weiterbildungszentrum Obwalden (BWZ) ist weiterhin an den beiden Standorten Sarnen und Giswil untergebracht.
- **Mehrbedarf BWZ Sarnen:** Dem BWZ sollen zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der zu erwartenden Schülerzahlen kann eine Übergangslösung nicht ausgeschlossen werden.
- **Trennung Gerichte:** Das Kantonsgericht soll vom Ober- und Verwaltungsgericht räumlich getrennt werden, um die Unabhängigkeit der Gerichte räumlich zu manifestieren.
- **Entwicklung „Quartier Latin“:** Im „Quartier Latin“ befinden sich unter anderem die Liegenschaften des Benediktinerklosters Muri-Gries (Kollegiumskirche, Professorenheim und Altes Gymnasium). Mittel- bis langfristig wollen sich die Benediktinermönche voraussichtlich ins Kloster nach Bozen zurückziehen und die Liegenschaften des Klosters einer neuen Nutzung zuführen, die dem benediktinischen Geist entspricht. Das Kloster und der Regierungsrat haben 2015 eine Absichtserklärung unterzeichnet, die vorsieht, dass Professorenheim und Kollegiumskirche durch den Kanton genutzt werden könnten. In den Jahren 2016 bis 2018 erarbeiteten Kanton und Kloster eine Nutzungsstudie, die aufzeigt, wie das Staatsarchiv und das Bau- und Raumentwicklungsdepartement im Professorenheim untergebracht werden können. Der Regierungsrat stoppte den Prozess 2018, nachdem überraschend der (gekündigte) Mietvertrag für die Unterbringung von Teilen des Bau- und Raumentwicklungsdepartements an der Flüelistrasse 1 langfristig verlängert werden konnte. Aktuell erarbeitet der Kanton zusammen mit dem Kloster unter der Federführung des Bildungs- und Kulturdepartements ein Konzept für die zukünftige Nutzung der Klosterliegenschaften als Kultur- und Begegnungszentrum mit kantonalen, kommunalen und privaten Institutionen. Die Liegenschaften des Klosters sollen dafür in ein neues Trägerschaftsmodell überführt werden mit gemischter Eigentümerschaft. Die bauliche Weiterentwicklung soll durch eine neue Trägerschaft übernommen werden. Der Kanton verfolgt im Zusammenhang mit diesem Vorhaben das Ziel einer mittelfristigen

Verlegung des Staatsarchivs, der Kantonsbibliothek und des Historischen Museums in die heutigen Klosterliegenschaften.

Übersicht langfristige Belegungsplanung

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

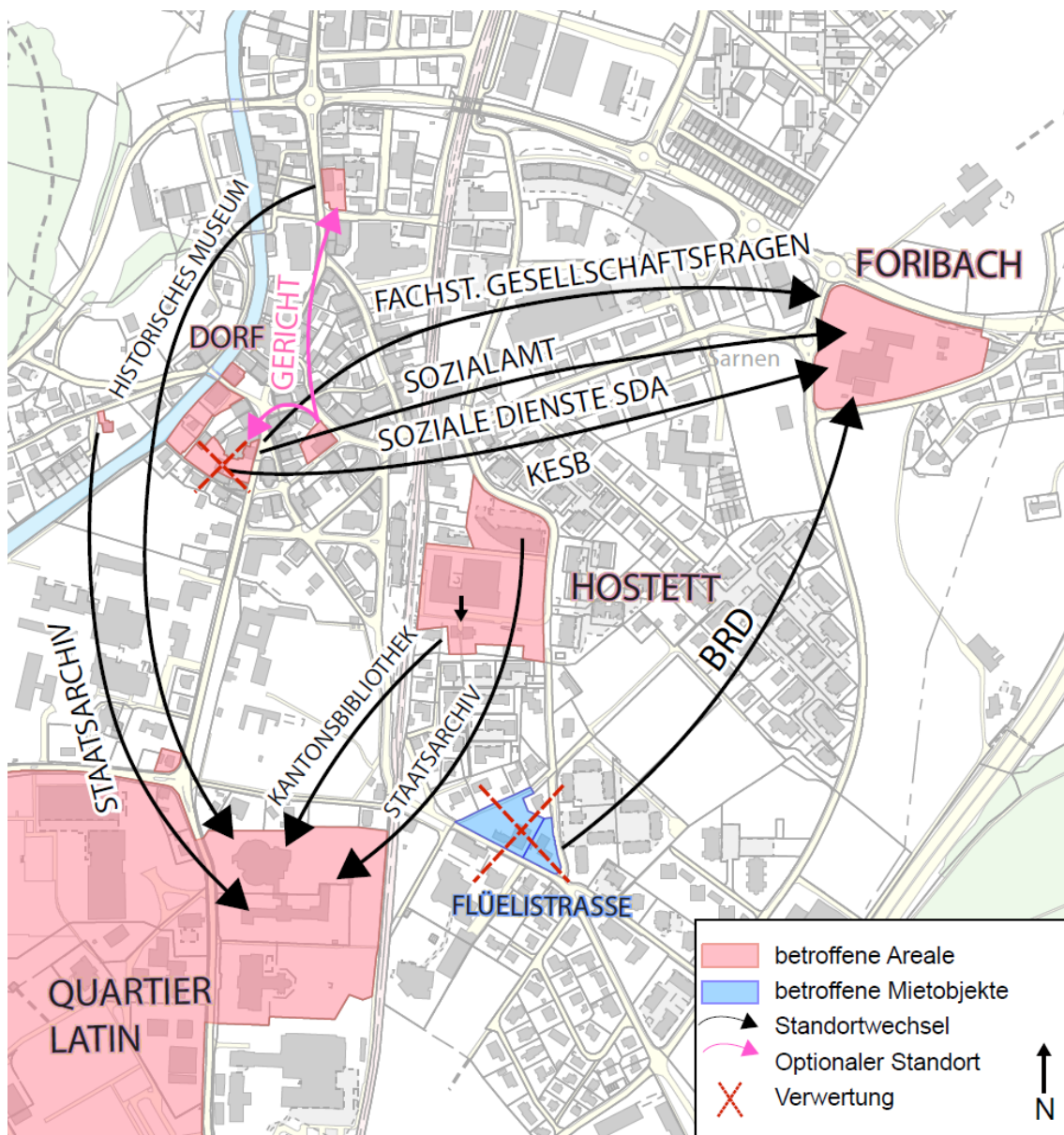


Abbildung 7: Belegungsplanung

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

- Verwaltung
- Gerichte
- kantonale Schulen
- kantonale Gesundheitseinrichtungen

4.1 Belegungsplanung Verwaltung

4.1.1 Areal Foribach

Für das Areal Foribach sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

- Sanierung und Erweiterung Polizeigebäude (inkl. Gefängnis);
- Verbleib des Sicherheits- und Justizdepartements mit der Departementsleitung, dem Amt Kantonspolizei, dem Amt für Justiz, der Staatsanwaltschaft sowie des Verkehrssicherheitszentrums (VSZ); Klärung zukünftiger Raumbedarf und Standort des VSZ;
- Konsolidierung Sicherheits- und Justizdepartement am Standort Foribach (Sozialamt mit Fachstelle für Gesellschaftsfragen, Soziale Dienste Asyl und Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde);
- Umzug Bau- und Raumentwicklungsdepartement an den Standort Foribach und Auflösung Mietverträge Flüelistrasse 1 / 3.

4.1.2 Areal Hostett

Für das Areal Hostett sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

- Sanierung Verwaltungsgebäude an der St. Antonistrasse 4;
- Auszug Kantonsbibliothek aus Herrenhaus Grundacher. Anschliessende Nutzung der Räumlichkeiten durch das Berufs- und Weiterbildungszentrum Sarnen (BWZ) (dienlich für Schulverwaltung, Lehrerzimmer, Sitzungszimmer; siehe auch Kap. 4.2). Erhalt der vorhandenen Ausnutzungsreserven als strategische Landreserve.

4.1.3 Areal „Quartier Latin“

Die Kollegiumskirche und das Professorenheim befinden sich im Eigentum des Benediktinerklosters Muri-Gries. Das Alte Gymnasium wurde im Baurecht an den Kanton Obwalden übertragen. Die langfristige Nutzung dieser denkmalgeschützten Gebäude ist zum heutigen Zeitpunkt noch ungewiss. Die Vision einer Ansiedlung der kulturellen Nutzungen des Kantons kann zu einer langfristigen, öffentlichen Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude beitragen und die Ansiedlung von weiteren kulturellen und öffentlichkeitsorientierten Nutzungen positiv beeinflussen.

Für das Areal „Quartier Latin“ sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

- Etablierung einer Trägerschaft mit dem Kloster und weiteren Partnern für die langfristige, koordinierte Nutzung des „Quartier Latin“;
- Ansiedlung des Staatsarchivs im „Quartier Latin“;
- Ansiedlung der Kantonsbibliothek im „Quartier Latin“;
- Ansiedlung des Historischen Museums im „Quartier Latin“;
- Sanierung Alte Schreinerei.

Für den Fall, dass keine Trägerschaft für die Nutzung des „Quartier Latin“ im oben beschriebenen Sinn (Kapitel 4) zustande kommt, besteht die Option, das Staatsarchiv und die Kantonsbibliothek auf den vorhandenen Landreserven im Areal Hostett in einem Neubau unterzubringen. Das Historische Museum würde in dem Fall an seinem Standort verbleiben, wobei das Gebäude saniert und gegebenenfalls mit einem Anbau erweitert würde.

4.1.4 Areal Dorf

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

Für das Areal Dorf sind folgende Entwicklungen und Belegung angestrebt:

- Dorfplatz 4a (heute durch KESB genutzt) wird durch die Umsiedlung ins Areal Foribach frei und kann in die Zentrumsüberbauung integriert werden;
- Dorfplatz 4 (heute durch das Sozialamt mit der Fachstelle Gesellschaftsfragen und den sozialen Diensten Asyl genutzt) wird durch die Umsiedlung der Verwaltungseinheiten ins Areal Foribach frei;
- Sanierung Dorfplatz 4 resp. Vermietung oder Veräusserung (Baurecht oder Verkauf) – abhängig von Standortwahl Gerichte (räumliche Trennung der Gerichte);
- Sanierung Historisches Museum resp. Vermietung oder Veräusserung (Baurecht oder Verkauf) – abhängig von Standortwahl Gerichte (räumliche Trennung der Gerichte);
- Umnutzung Archivturm (Hexenturm) falls das Staatsarchiv ausgelagert wird.

Für den Fall, dass keine Trägerschaft für die Nutzung der Klosterliegenschaften zustande kommt, besteht die Option, das Historische Museum am bisherigen Standort zu belassen und die bestehenden Räumlichkeiten zu sanieren.

4.1.5 Weitere Areal-Standorte

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

- **Engelberg Dorf:** Mittelfristig verbleibt die kantonale Verwaltung (Steueramt, Polizei und Amt für Justiz) in Engelberg in einer Mietliegenschaft.
- **Werkhof Foribach:** Der Werkhof verbleibt an seinem heutigen Standort.
- **Boden, Engelberg:** Die Aussenstelle für den Strassenunterhalt im Areal Boden Engelberg verbleibt ebenfalls.

4.2 Belegungsplanung Gerichte

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

- Sanierung und Umnutzung Gerichtsgebäude;
- Einzug eines Teils der Gerichte im Historischen Museum resp. alternativ im Dorfplatz 4.

Für den Fall, dass keine Trägerschaft für die Nutzung der Klosterliegenschaften zustande kommt und das Historische Museum am bisherigen Standort verbleibt, kann ein Teil der Gerichte (Kantonsgericht oder Ober- und Verwaltungsgericht) im Dorfplatz 4 untergebracht werden.

4.3 Belegungsplanung Schulen

Das BWZ weist einen zusätzlichen Raumbedarf von 2 000 – 2 500 m² für den Standort Sarnen aus. Da am BWZ Obwalden Lernende aus allen Zentralschweizer Kantonen (vor allem aus den Kantonen Obwalden, Luzern und Nidwalden) ihre berufliche Grundbildung absolvieren, darf von

einer Zunahme der Absolventenzahl von ca. 5 – 10 Prozent bis ins Jahr 2040 ausgegangen werden. Die Räumlichkeiten des BWZ Obwalden in Sarnen sind an allen Wochentagen von ca. 07:30 Uhr bis ca. 22:00 Uhr besetzt. Es fehlt an Unterrichtszimmern, an naturwissenschaftlichen Räumen und an Gruppenräumen, weiter an geeigneten Lehrerarbeitsplätzen, an ausreichenden Aufenthaltsmöglichkeiten für die Lernenden usw. Daneben besteht ein Sanierungsbedarf für das BWZ Gebäude in Giswil. Das Raumprogramm und deren Ausstattung ist nicht auf den heutigen Schulbetrieb ausgelegt und bedarf diverser Optimierungsmassnahmen. Ebenso gibt es diverse bautechnische Mängel, die nun nach knapp 50 Jahren Betrieb behoben werden müssen.

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

Für den Schulbereich sind folgende Entwicklungen vorgesehen:

- Erweiterung und Sanierung Gebäude BWZ in Sarnen;
- Umnutzung der Kantonsbibliothek für Büros, Lehrer- und Sitzungszimmer des BWZ (bei Variante Verlegung der Kantonsbibliothek ins „Quartier Latin“ oder Neubau auf dem Areal Hostett);
- Sanierung Gebäude BWZ Giswil.

4.4 Belegungsplanung kantonale Gesundheitseinrichtungen

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

Das veraltete Gebäude der Psychiatrie wird bis 2024 saniert.

4.5 Entwicklungsschritte, Massnahmen- und Investitionsplan

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

- | | |
|-------------|--|
| 2016 – 2025 | Sanierung und Modernisierung der Psychiatrie; Übergangslösung Staatsarchiv und BWZ |
| 2021 – 2030 | Sanierung und Erweiterung Polizeigebäude Foribach mit Zusammenzug Sicherheits- und Justizdepartement an einem Standort und Einzug Bau- und Raumentwicklungsdepartement; Klärung zukünftiger Raumbedarf und Standort des Verkehrssicherheitszentrums (VSZ) sowie Anforderungen an einen geschützten, zivilen Führungsstandort für ausserordentliche Lagen |
| 2025 – 2030 | Unterbringung Staatsarchiv und Kantonsbibliothek auf dem Areal „Quartier Latin“ |
| 2030 – 2040 | Sanierung und Ausbau BWZ Sarnen
Sanierung Haus Grundacher – Neue Nutzung BWZ Sarnen
Sanierung Verwaltungsgebäude Hostett
Unterbringung Historisches Museum auf dem Areal „Quartier Latin“ |

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

Massnahmen- und Investitionsplan	Grobkostenabschätzung	2025	2030	3035	2040
Psychiatrie Sanierung und Modernisierung	15.0 bis 20.0 Mio	[Bar chart bar]			
Entwicklung Spitalareal (Ersatzneubau Alter Bettentrakt) ¹⁾	20.0 bis 40.0 Mio	[Bar chart bar]			
Polizeigebäude Foribach, Sanierung und Erweiterung ²⁾	20.0 bis 30.0 Mio	[Bar chart bar]			
Staatsarchiv Unterbringung im Quartier Latin ³⁾	(7.0 bis 9.0 Mio)	[Bar chart bar]			
Kantonsbibliothek Unterbringung im Quartier Latin ³⁾	(5.0 bis 7.0 Mio)	[Bar chart bar]			
Historisches Museum Unterbringung im Quartier Latin ³⁾	(5.5 bis 10.0 Mio)	[Bar chart bar]			
Historisches Museum Sanierung	1.0 bis 2.0 Mio	[Bar chart bar]			
Dorfplatz 4 Sanierung	1.0 bis 2.0 Mio	[Bar chart bar]			
Gericht Sanierung	2.0 bis 3.0 Mio	[Bar chart bar]			
Kantonsbibliothek Sanierung & Umnutzung (für BWZ Sarnen)	3.0 bis 4.0 Mio	[Bar chart bar]			
BWZ Sarnen Ausbau	8.0 bis 13.0 Mio	[Bar chart bar]			
Verwaltungsgebäude Hostett Sanierung	6.0 bis 10.0 Mio	[Bar chart bar]			
BWZ Giswil Sanierung	4.0 bis 6.0 Mio	[Bar chart bar]			
Alte Schreinerei Sanierung	0.5 bis 1.0 Mio	[Bar chart bar]			
Archivturm Sanierung	0.5 bis 1.0 Mio	[Bar chart bar]			
Chinderhuis Sanierung	0.5 bis 1.0 Mio	[Bar chart bar]			
Flugplatz Kägiswil (Kauf & Teilrückbau) ⁴⁾	1.0 bis 3.0 Mio	[Bar chart bar]			

¹⁾ Bedarf noch offen, abhängig von Versorgungsstrategie

²⁾ Wegfall von 3.8 Mio. Mietkosten Flüelistrasse 1&3 (kapitalisiert)

³⁾ Der Kanton investiert nicht selber auf dem Klosterareal (gemischte Trägerschaft als Investor). Für die Vergleichbarkeit sind hier kapitalisierte Mietkosten dargestellt. Effektiv fallen die Kosten in der Erfolgsrechnung an

⁴⁾ Keine Kosten zL Kanton für Erwerb und Teilrückbau Piste (Überwälzung auf Mieter und/oder heutiger Eigentümer)

100.0 bis 162.0 Mio.

Total Grobkostenabschätzung Min. resp. Max. (Exklusiv Instandhaltung und Reparaturen)

Abbildung 8: Mittel- und langfristiger Massnahmen- und Investitionsplan

Die Abschätzung von Kosten und Investitionsbedarf der einzelnen Vorhaben für den langfristigen Massnahmen- und Investitionsplan stützt sich auf Kennzahlen und Erfahrungswerte der Immobilienökonomie. Projekte liegen aktuell (2020) keine vor. Angesichts der erheblichen Kostenunsicherheit sind die Kostenabschätzungen der einzelnen Vorhaben als Bandbreiten angegeben.

Der Investitionsbedarf für das Immobilienportfolio für die kommenden 20 Jahre liegt zwischen 100 und 162 Millionen Franken. Das ergibt einen Mittelwert von rund 131 Millionen Franken oder von durchschnittlich rund 6,5 Millionen Franken pro Jahr.

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

Hinzu kommen - wie in der Interpellationsantwort ebenfalls aufgezeigt - Kosten für Reparaturen und Instandhaltung von jährlich 2,5 Millionen Franken, die über die laufende Rechnung finanziert sind. Aufgrund des hohen Anteils von heute noch nahezu neuwertigen Objekten sind diese Kosten derzeit noch tiefer budgetiert (Budget 2021: 1,7 Millionen Franken).

4.6 Eventualplanung ohne Klosterliegenschaften

Falls die Weiterentwicklung der Klosterliegenschaften mit Einbezug des Kantons nicht zu Stande kommt, sieht der Regierungsrat folgende Eventualplanung vor:

4.6.1 Areal Hostett

- Neubau neben BWZ Sarnen (Unterbringung: Kantonsbibliothek, Staatsarchiv, Erweiterung BWZ Sarnen und Parkierung)
- Sanierung Verwaltungsgebäude Hostett – Auszug Staatsarchiv schafft zusätzliche Platzreserven
- Sanierung Haus Grundacher (heutige Kantonsbibliothek) - Einzug Rektorat BWZ
- Sanierung BWZ Sarnen

4.6.2 Areal Foribach

- Massnahmen (Sanierung und Erweiterung) bleiben gleich wie bereits oben (Ziffer 4.2.1) aufgeführt

4.6.3 Areal Dorf

- Das Historische Museum bleibt am heutigen Standort bestehen. Das Gebäude wird saniert und allenfalls ist ein Anbau möglich für die Lagerräume des Museums
- Wegfall Dorfplatz 4a (nach Möglichkeit Integration in Zentrumsüberbauung)
- Sanierung Dorfplatz 4 – Potenzial für Gerichte (räumliche Trennung Kantonsgericht, Obergericht / Verwaltungsgericht)
- Sanierung Gericht – neue Raumaufteilung nach räumlicher Trennung

4.6.4 Areal Flüelistrasse

- Wegfall Liegenschaften Flüelistrasse 1 und 3 (heutiger Standort Bau- und Raumentwicklungsdepartement) → Auflösung Mietvertrag

4.6.5 Entwicklungsschritte

Zur Umsetzung der mittel- bis langfristigen Belegungsplanung sind in diesem Fall die notwendigen Entwicklungsschritte in folgender zeitlichen Abfolge (Planung und Realisierung) vorgesehen:

2016 – 2025	Sanierung und Modernisierung der Psychiatrie; Übergangslösung Staatsarchiv und BWZ
2021 – 2030	Sanierung und Erweiterung Polizeigebäude Foribach mit Zusammenzug Sicherheits- und Justizdepartement an einem Standort und Einzug Bau- und Raumentwicklungsdepartement; Klärung zukünftiger Raumbedarf und Standort des Verkehrssicherheitszentrums (VSZ) sowie Anforderungen an einen geschützten zivilen Führungsstandort für ausserordentliche Lagen
2025 – 2030	Unterbringung Staatsarchiv und Kantonsbibliothek auf dem Areal Hostett
2030 – 2040	Sanierung und Ausbau BWZ Sarnen (evtl. früher) Sanierung Haus Grundacher – Neue Nutzung BWZ Sarnen Sanierung Verwaltungsgebäude Hostett Sanierung Historisches Museum am bestehenden Standort

Der Investitionsbedarf für das Immobilienportfolio für die kommenden 20 Jahre liegt auch bei dieser Eventualplanung zwischen 90 und 152 Millionen Franken. Das ergibt einen Mittelwert von rund 121 Millionen Franken oder von durchschnittlich rund 6 Millionen Franken pro Jahr.

5. Areal und Objektstrategie

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

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

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

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

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

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

Objektstrategien	Gebäudeversicherungswert (in Fr.)	Anzahl Objekte
Halten und zyklisch sanieren	183 Millionen	39
Halten und umnutzen	44 Millionen	9
Klären	70 Millionen	8
Verwerten	3 Millionen	5
Total	300 Millionen	61

5.1 Hostett

5.1.1 Arealstrategie

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

Das Areal Hostett soll weiterhin einer der drei Hauptstandorte¹ der kantonalen Verwaltung bleiben sowie als Hauptstandort für das BWZ dienen.

Die Kantonsbibliothek wird ins „Quartier Latin“ umgesiedelt. Das aktuell durch die Kantonsbibliothek genutzte Gebäude (denkmalgeschützt) wird dem BWZ für Büros, Lehrer- und Sitzungszimmer zur Verfügung gestellt. Die dadurch im BWZ-Gebäude freiwerdenden Räume werden zu Unterrichtsräumen umgenutzt.

Das Staatsarchiv wird ins „Quartier Latin“ umgesiedelt. Für die freiwerdenden Räume im Verwaltungsgebäude Hostett ist eine adäquate Nutzung zu finden.

Die Nutzungsreserven von rund 6 000m² Nettogeschossfläche (NGF) (gemäss Angaben HTA) werden gehalten. Sie dienen als langfristige, strategische Entwicklungsreserve für das BWZ und/oder als eine Option für einen Neubau für das Staatsarchiv und die Kantonsbibliothek, falls diese nicht ins „Quartier Latin“ umsiedeln.

¹ Findet keine Konsolidierung der kulturellen Nutzungen des Kantons im „Quartier Latin“ statt, fokussiert sich die kantonale Verwaltung auf zwei Hauptstandorte (siehe Kap. 4.7, Option Hostett für Staatsarchiv und Kantonsbibliothek)

5.1.2 *Übersichtsplan*

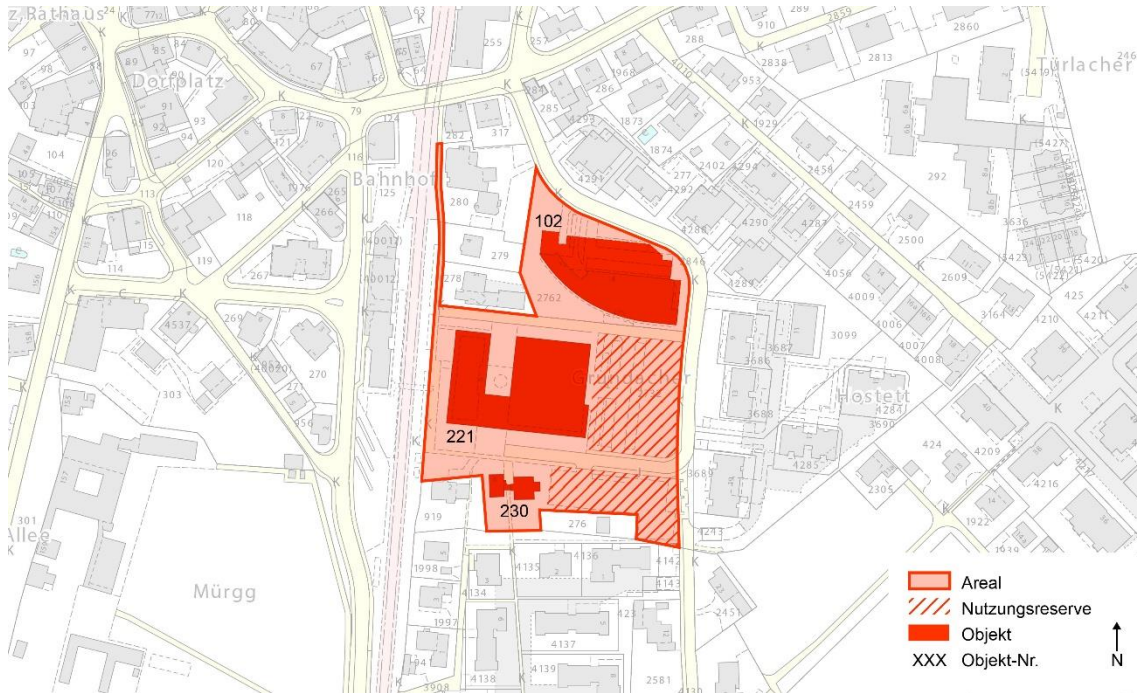


Abbildung 9: *Übersichtsplan Areal Hostett*

5.1.3 *Übersicht Objekte*

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grundstücks-fläche [m ²]	Ar-beits-plätze (heute)	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m ²]	Strategie
102	Verwaltungsge-bäude	3 929	126	ÖZ	4 760	Halten u. zykl. sa-nieren
221	BWZ Sarnen	12 107	92	ÖZ	5 345	Halten u. zykl. sa-nieren
230	Kantonsbiblio-thek	(auf Grund-stück Parz. 221)	5	ÖZ	744	Halten und um-nutzen
Total		16 036	223		10 849	

Tabelle 4: *Übersicht Objekte Areal Hostett*

5.2 Foribach

5.2.1 Arealstrategie

Das Areal Foribach ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zugeordnet. Der Einwohnergemeinderat ist im Bereich der öffentlichen Zone zuständig für die Festlegung von Nutzung, Geschosshöhe und Gebäudelänge. Auf dem Areal Foribach (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) befinden sich verschiedene Verwaltungseinheiten des Sicherheits- und Justizdepartements (Departementsleitung, Amt Kantonspolizei, Amt für Justiz, Staatsanwaltschaft und Gefängnis) sowie das Verkehrssicherheitszentrum (VSZ). Das Areal verfügt über grosse Nutzungsreserven von rund 6 500 m² NGF (gemäss Angaben HTA) auf dem Areal und einer zusätzlichen Nutzungsreserve direkt an der Autobahn (Parzelle 3648, ÖZ) mit einer Grundfläche von rund 2 800 m² (gemäss GIS).

Das Areal Foribach wird zu einem der drei Hauptstandorte² der kantonalen Verwaltung weiterentwickelt. Mit der Sanierung und Erweiterung des Polizeigebäudes wird der Raum für die Konsolidierung des Sicherheits- und Justizdepartements an einem Standort geschaffen. Dabei ist vorgesehen, dass das Sozialamt mit der Fachstelle Gesellschaftsfragen den sozialen Diensten Asyl (heute am Standort Dorfplatz 4) und der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (heute am Standort Dorfplatz 4a) auf das Areal Foribach zusammengezogen werden. Im Rahmen der zu erarbeitenden Machbarkeitsstudie sollen auch die Anforderungen und der Standort für einen geschützten zivilen Führungsstandort für ausserordentliche Lagen geprüft werden.

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement würde bei einem Ausbau ebenfalls an den Standort Foribach wechseln und das Mietverhältnis an der Flüelistrasse 1 / 3 kann aufgelöst werden.

Die Departementsleitung SJD mit dem Departementssekretariat, das Amt Kantonspolizei, das Amt für Justiz, die Staatsanwaltschaft und das Verkehrssicherheitszentrum (VSZ) verbleiben mittel- bis langfristig auf dem Areal. Die Machbarkeitsstudie „Areal Foribach und Werkhof“ vom 26. August 2020 von EBP Schweiz AG weist nach, dass eine Ansiedlung des VSZ auf dem Werkhofareal nicht möglich ist, weil eine von der heutigen Autobahneinfahrt separierte Erschliessung nicht realisierbar ist, respektive mit unwirtschaftlich hohen Investitionen verbunden wäre.

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

2 Findet keine Konsolidierung der kulturellen Nutzungen des Kantons im „Quartier Latin“ statt, fokussiert sich die kantonale Verwaltung auf zwei Hauptstandorte (siehe Kap. 0, Option Hostett für Staatsarchiv und Kantonsbibliothek)

5.2.2 Übersichtsplan



Abbildung 10: Übersichtsplan Areal Foribach

5.2.3 Übersicht Objekte

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

* keine Kantonsangestellte

Tabelle 5: Übersicht Objekte Areal Foribach

5.3 „Quartier Latin“

5.3.1 Arealstrategie

Das „Quartier Latin“ ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) und der Klosterzone (KIZ) zugeordnet. Das „Quartier Latin“ ist das Kultur-Areal des Kantons Obwalden mit der Kantonsschule, der Regionalen Sportanlage (Eigentum Kanton Obwalden, Baurecht Gemeinde Sarnen), dem Seefeld (Eigentum Gemeinde Sarnen) dem Alten Kollegium, der alten Schreinerei, dem Alten Gymnasium (Baurechtsvertrag mit Kloster), dem Alten Konvikt (Eigentum Kloster – Schulnutzung durch Gemeinde Sarnen betrieben), Gärtnerei (Eigentum Stiftung Rütimattli), Ruderhaus (Eigentum Kloster), der Kollegiumskirche (Eigentum Kloster) und dem Professorenheim (Eigentum Kloster). Mit der mittel- bis langfristigen Ansiedlung der kulturellen Nutzungen des Kantons (Staatsarchiv, Kantonsbibliothek und Historisches Museum) soll die kulturelle Funktion des Areals gestärkt und die Ansiedlung von weiteren kulturellen Nutzungen positiv beeinflusst werden.

Auf der Grundlage der Absichtserklärung von 2015 zwischen dem Benediktinerkloster Muri-Gries und dem Kanton Obwalden, erarbeiten Kloster und Kanton aktuell ein Konzept für die zukünftige Nutzung der Klosterliegenschaften als Kultur- und Begegnungszentrum mit kantonalen, kommunalen und privaten Institutionen nach dem mittel- bis langfristig vorgesehenen Wegzug der Benediktinermönche (Federführung Bildungs- und Kulturdepartement). Die Liegenschaften sollen dafür in ein neues Trägerschaftsmodell überführt werden. Der Kanton sieht vor, das Staatsarchiv, die Kantonsbibliothek und das Historische Museum mittel- bis langfristig auf die Klosterliegenschaften zu verlegen. In welcher Form er dabei finanzielle Verpflichtungen eingeht, ist zum heutigen Zeitpunkt offen (Einkauf in die Beteiligung, Miete, Baurecht, etc.).

Der Kanton Obwalden verfolgt folgende Optionen im Konzept für die Nachnutzung der Klosterliegenschaften:

- Ansiedlung des Staatsarchivs auf den Klosterliegenschaften;
- Ansiedlung der Kantonsbibliothek auf den Klosterliegenschaften;
- Ansiedlung des Historischen Museums auf den Klosterliegenschaften.

Weitere Massnahmen im „Quartier Latin“ sind:

- Sanierung der alten Schreinerei;
- Sanierung Altes Gymnasium.

5.3.2 Übersichtsplan

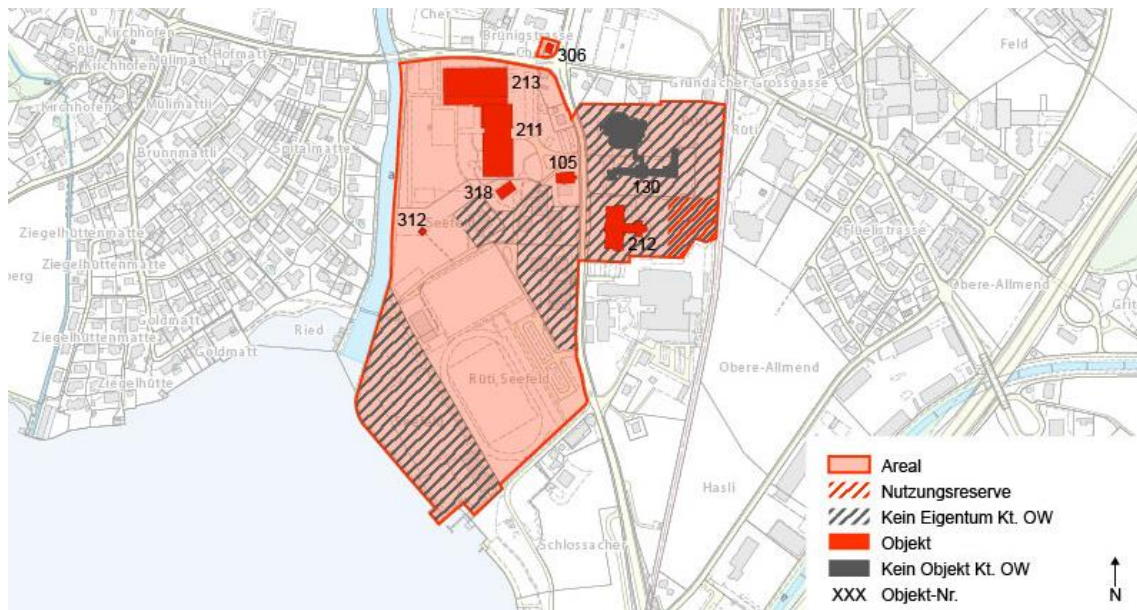


Abbildung 11: Übersichtsplan Areal „Quartier Latin“

5.3.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-flä- che [m ²]	Ar- beits- plätze	Bauzone	Netto-ge- schoss- fläche [m ²]	Strategie
105	Altes Kollegium	2 007	35	ÖZ	1 409	Halten und zykl. sanieren
130	Professoren- heim*	(6 703)	-	KIZ	(3 808)	(Umnut- zen)
Keine Ob- jekt Nr.	Kollegiumskir- che*	(12 200)	-	KIZ	(1 600)	(Umnut- zen)
211	Kantonsschule	29 022	50	ÖZ	8 070	Halten und zykl. sanieren
212	Altes Gymna- sium***	23 729	5	KIZ	5 176	Halten und zykl. sanieren
213	Sporthalle	(auf Grund- stück Parz. 211)	2	ÖZ	4 612	Halten und zykl. sanieren
306	Wohnhaus	455	-	W3A	238	Halten und zykl. sanieren
312	Pulverturm	52	-	ÖZ	35	Halten und zykl. sanieren
318	Alte Schreine- rei	(Grundstück auf Sport- zentrum)	-	ÖZ	751	Halten und um- nutzen
–	Regionales Sportzentrum**	(49 927)	-	ÖZ	–	Halten und zykl. sanieren
Total		55 265			20 518	

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

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

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

Tabelle 6: Übersicht Objekte Areal „Quartier Latin“

5.4 Spital

5.4.1 Arealstrategie

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

Das Areal wird mittel- bis langfristig weiterhin durch Gesundheitseinrichtungen genutzt. Die Nutzung des alten Bettentrakts und des Behandlungstrakts und damit verbundene allfällige bauliche Eingriffe hängen von der Versorgungsstrategie im Akutbereich ab, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch in Bearbeitung ist. Entsprechend gross ist die Ungewissheit bezüglich Investitionsbedarf.

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

5.4.2 Übersichtsplan

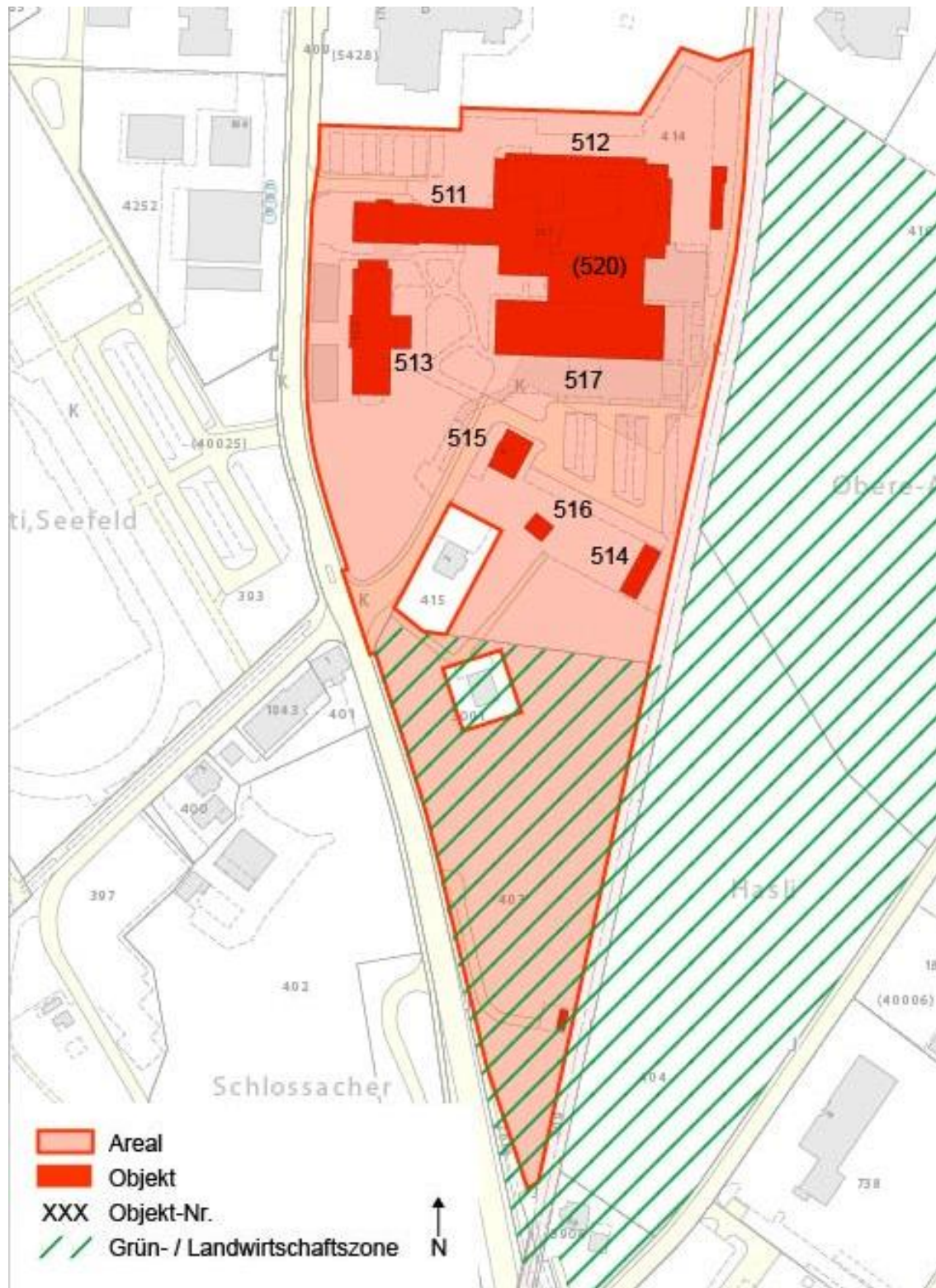


Abbildung 12: Übersichtsplan Areal Spital

5.4.3 Übersicht Objekte

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

Tabelle 7: Übersicht Objekte Areal Spital

5.5 Dorf

5.5.1 Arealstrategie

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

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

Mit der Zentrumsüberbauung erfährt der südliche Arealteil zwischen Brünigstrasse und Sarneraa eine Transformation. Die dort aktuell angesiedelten Verwaltungseinheiten im Dorfplatz 4 (Sozialamt mit Fachstelle Gesellschaftsfragen und Soziale Dienste Asyl) und Dorfplatz 4a (KESB) werden mittel- bis langfristig ins Areal Foribach umgesiedelt. Das Gebäude am Dorfplatz 4 wird abgebrochen und in die Zentrumsüberbauung integriert. Bis Anfangs 2022 soll über das Gebiet Zentrumsüberbauung ein genehmigter Quartierplan vorliegen. Über die weitere Arealentwicklung entscheidet dannzumal der Regierungsrat.

Das Gerichtsgebäude wird saniert. Bei einem Umzug des Historischen Museums ins „Quartier Latin“ besteht die Option, einen Teil der Gerichte dort unterzubringen, um das Kantonsgericht räumlich vom Ober- und Verwaltungsgericht zu trennen. Alternativ kann ein Teil der Gerichte im Bürogebäude Dorfplatz 4a untergebracht werden.

Das Historische Museum wird mittel- bis langfristig ins „Quartier Latin“ umgesiedelt und das Gebäude einer neuen kantonalen Nutzung zugeführt (z. B. einem Teil der Gerichte), an Dritte vermietet oder veräussert (Baurecht oder Verkauf). Werden die kulturellen Nutzungen des Kantons nicht im „Quartier Latin“ konsolidiert, verbleibt das Historische Museum und eine Erweiterung mit Lagerräumen wird geprüft.

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

5.5.2 Übersichtsplan

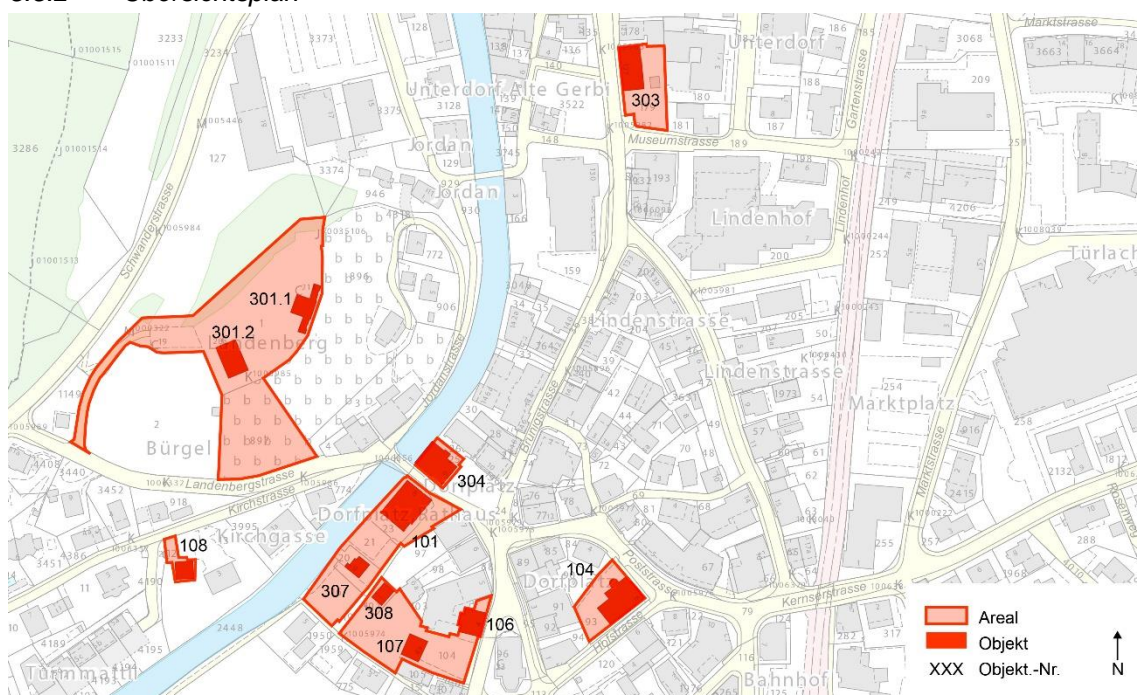


Abbildung 13: Übersichtsplan Areal Dorf

5.5.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-flä- che [m ²]	Ar- beits- plätze	Bauzone	Netto- ge- schoss- fläche [m ²]	Strategie
101	Rathaus	788	22	KD	1 109	Halten und zykl. sanieren
104	Gerichtsgebäude	800	22	KD	864	Halten und zykl. sanieren
106	Bürogebäude Dorf- platz 4	1 739	23	KD	534	Halten und um- nutzen
107	Bürogebäude Dorf- platz 4a	(auf Grund- stück Parz. 106)	14	KD	294	Verwer- ten
108	Archivturm (Hexen- turm)	182	2	KD	155	Halten und zykl. sanieren
301.1	Landenberg, Schüt- zenhaus	4 085	-	GrZ	287	Halten und zykl. sanieren
301.2	Landenberg, Zeug- haus	(auf Grund- stück Parz. 301.1)	-	GrZ	418	Halten und zykl. sanieren
303	Historisches Museum	839	-*	KD	763	Klären
304	Von Wyl-Haus (Wohn- und Ge- schäftshaus)	310	7	KD	640	Halten und zykl. sanieren
307	Dillier-Haus (Wohn- haus)	293	-	KD	202	Verwer- ten
308	Ökonomiegebäude	147	-	KD	108	Verwer- ten
Total		9 183	90		5 374	

* historisches Museum wird nicht durch kantonale Verwaltung betrieben

Tabelle 8: Übersicht Objekte Areal Dorf

5.6 Aaried, Giswil

5.6.1 Arealstrategie

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

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

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

5.6.2 Übersichtsplan

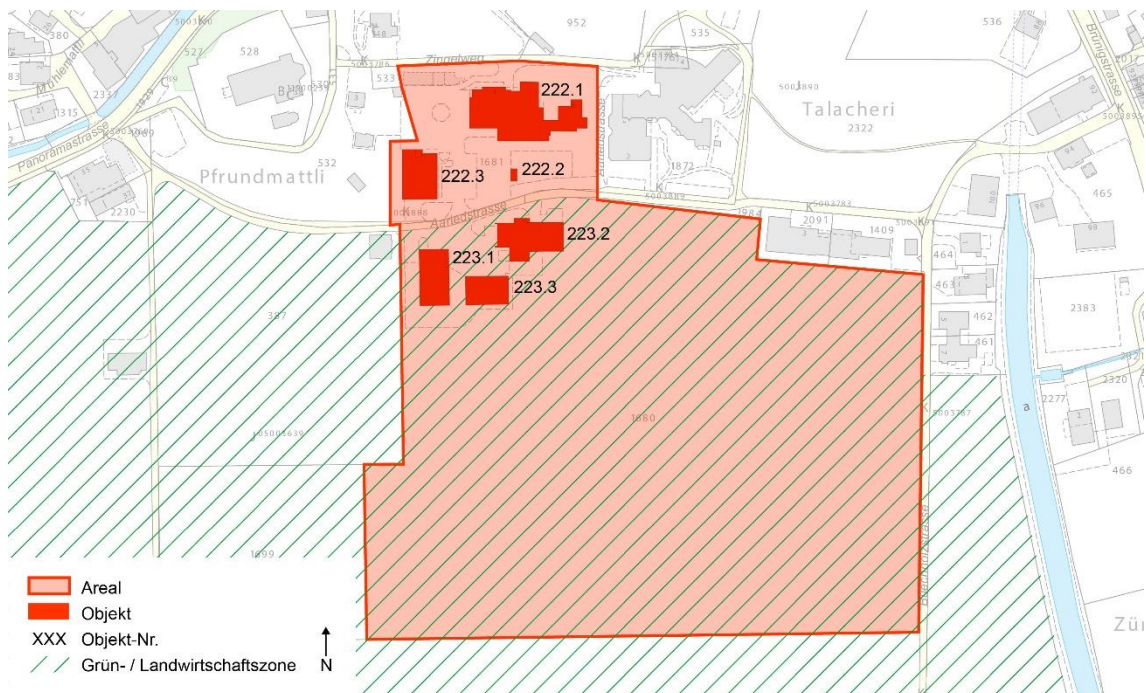


Abbildung 14: Übersichtsplan Areal Aaried Giswil

5.6.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grundstück-fläche [m ²]	Arbeits-plätze	Bauzone	Netto-geschoss-fläche [m ²]	Strategie
222	BWZ Giswil	6 832		ÖZ		
222.1	Schultrakt und Internat	(auf Grundstück Parz. 222)	30	ÖZ	1 720	Halten und umnutzen
222.2	Werkstätten-trakt	(auf Grundstück Parz. 222)	-	ÖZ	410	Halten und zykl. sanieren
222.3	Wohntrakt	(auf Grundstück Parz. 222)	-	ÖZ	505	Halten und umnutzen
223	Landwirtschaftsbetrieb	53 028	-	LwZ		
223.1	Landwirtschaftsbetrieb, Stallgebäude	(auf Grundstück Parz. 223)	-	LwZ	-	Halten und zykl. sanieren
223.2	Landwirtschaftsbetrieb	(auf Grundstück Parz. 223)	-	LwZ	-	Halten und zykl. sanieren
s223.3	Schweinestall inkl. Flachsilos	(auf Grundstück Parz. 223)	-	LwZ	-	Halten und zykl. sanieren
Total		59 860	30			

Tabella 9: Übersicht Objekte Areal Aaried Giswil

5.7 Werkhof

5.7.1 Arealstrategie

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

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

Die vorhandenen Nutzungsreserven sind nur für werkhofnahe Nutzungen verfügbar.

5.7.2 Übersichtsplan

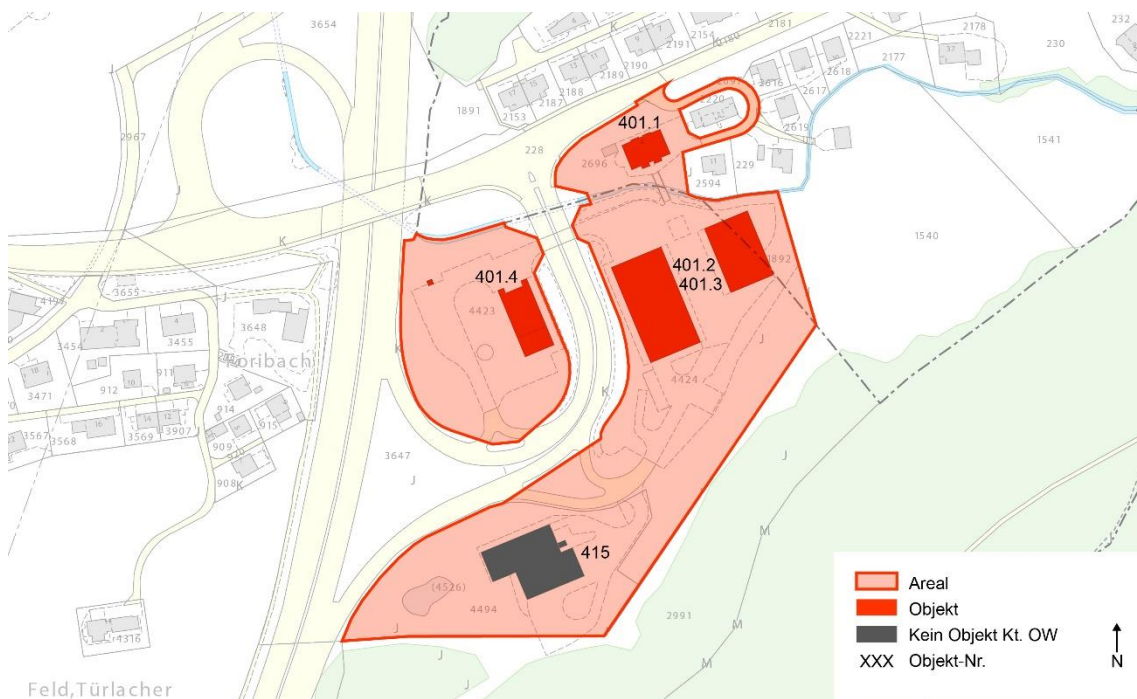


Abbildung 15: Übersichtsplan Areal Werkhof

5.7.3 Übersicht Objekte

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

* Gebäude im Eigentum der Holz-Fernwärme Sarnen AG

Tabelle 10: Übersicht Objekte Areal Werkhof

5.8 Gügen

5.8.1 Arealstrategie

Das Areal Gügen ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zugeordnet. Auf dem Areal Gügen befindet sich das Logistikzentrum für den Zivilschutz Obwalden, welches im Jahr 2019 in Betrieb genommen wurde. Östlich der Autobahn an der Kernserstrasse befindet sich zudem eine Baracke in der Landwirtschaftszone (LwZ), die als Lager des Zivilschutzes genutzt wird. Der Kanton Obwalden beabsichtigt 2021 die Parzelle zu erwerben und den Baurechtsvertrag abzulösen. Auf dem Areal befindet sich ein permanenter Arbeitsplatz.

Nutzungsreserven liegen in einer möglichen Aufstockung des Gebäudes Logistikzentrum.

5.8.2 Übersichtsplan

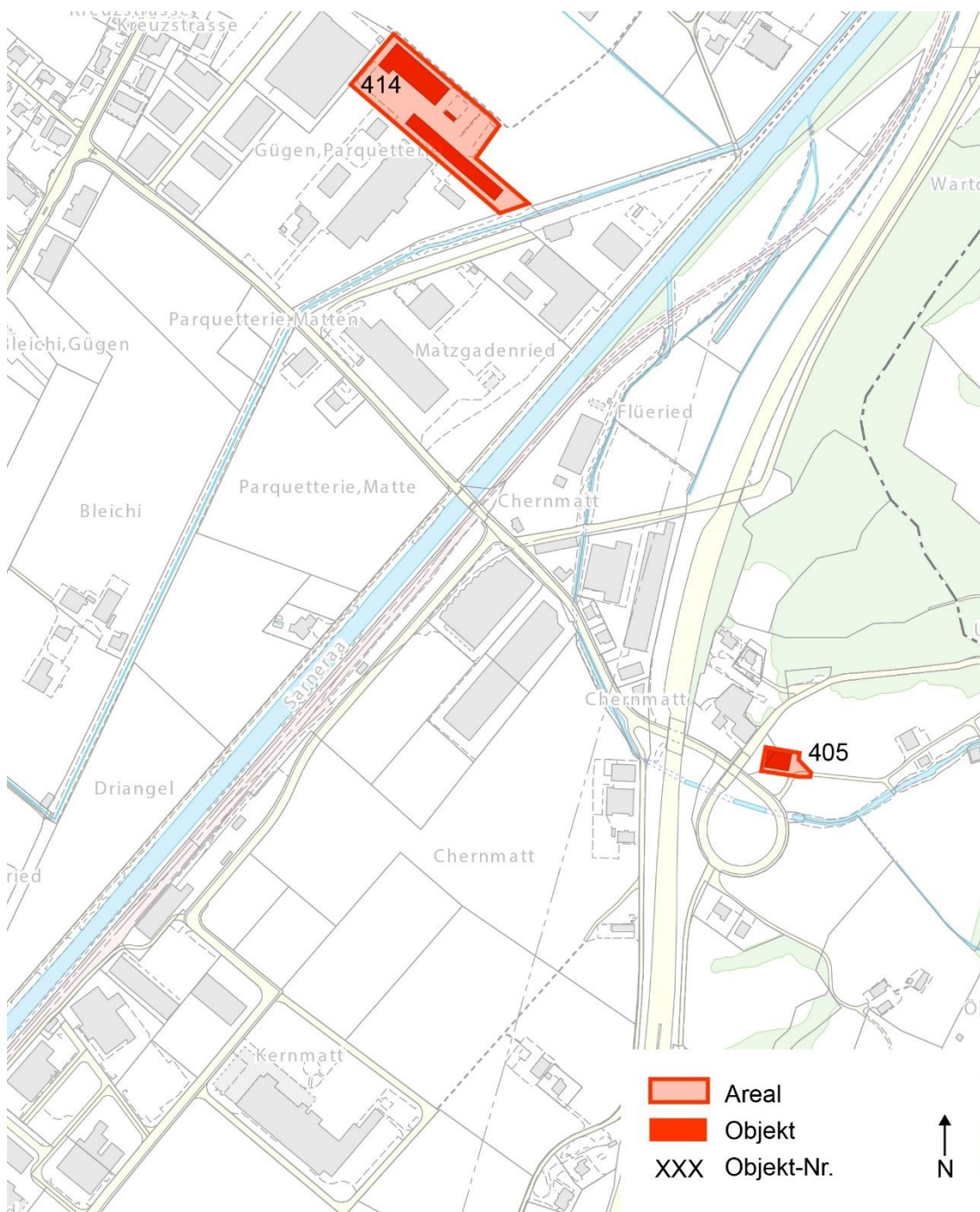


Abbildung 16: Übersichtsplan Areal Gügen

5.8.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grund-stücks-flä- che [m ²]	Bauzone	Nettoges- choss-flä- che [m ²]	Strategie
405	Baracke	750	LwZ	360	Halten und zykl. sanie- ren
414	Logistikzentrum	8 396	ÖZ		Halten und zykl. sanie- ren
414.2	Logistikzentrum	(auf Grund- stück Parz. 414)	ÖZ	1 668	Halten und zykl. sanie- ren
414.3	Alte Trocknungs- halle	(auf Grund- stück Parz. 414)	ÖZ	1 185	Halten und zykl. sanie- ren
Total		9 146		3 213	

Tabella 11: Übersicht Objekte Areal Gügen

5.9 Engelberg Dorfplatz

5.9.1 Arealstrategie

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

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

5.9.2 Übersichtsplan

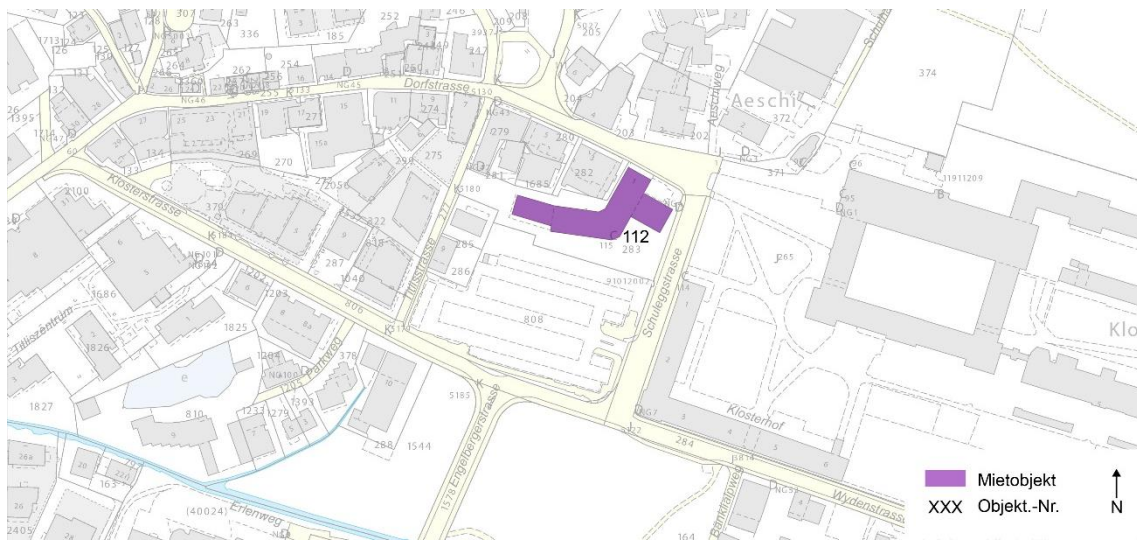


Abbildung 17: Übersichtsplan Areal Engelberg Dorfplatz

5.9.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grundstücksfläche [m ²]	Arbeitsplätze	Bauzone	Nettogeschossfläche [m ²]	Strategie
112	Bürogebäude*	-	10	ÖZ	286	Mieten
114	4 1/2 Zi.-Wohnung*	-	-	W2A	95	Mieten
115	2 1/2 Zi.-Wohnung*	-	-	W2B	35	Mieten
Total		-	14		580	

* Mietobjekt

Tabelle 12: Übersicht Objekte Areal Engelberg Dorfplatz

5.10 Boden Engelberg

5.10.1 Arealstrategie

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

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

5.10.2 Übersichtsplan

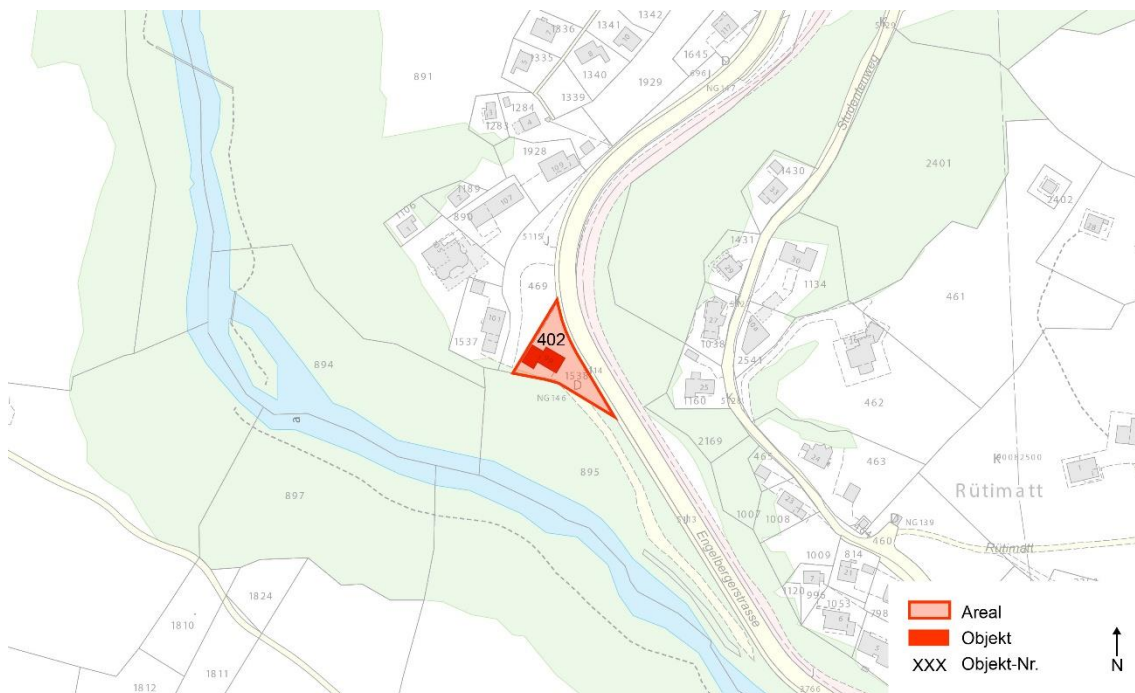


Abbildung 18: Übersichtsplan Areal Boden Engelberg

5.10.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grundstücksfläche [m ²]	Bauzone	Nettogeschossfläche [m ²]	Strategie
402	Strasseninspektorat, Magazin Engelberg	897	ÖZ	160	Halten und zykl. sanieren
Total		897		160	

Tabelle 13: Übersicht Objekte Areal Boden Engelberg

5.11 Flüelistrasse

5.11.1 Arealstrategie

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

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

5.11.2 Übersichtsplan

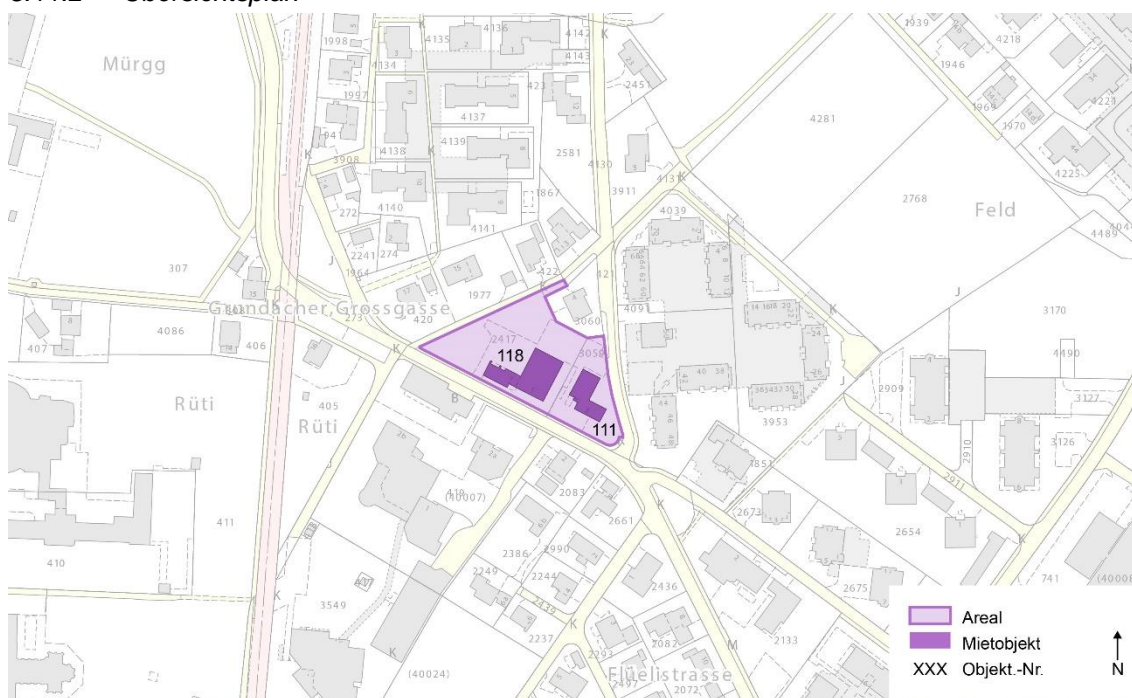


Abbildung 19: Übersichtsplan Areal Flüelistrasse

5.11.3 Übersicht Objekte

Objekt-nummer	Bezeichnung	Grundstücks-fläche [m ²]	Arbeits-plätze	Bauzone	Netto-ge-schoss-fläche [m ²]	Strate-gie
111	Bürogebäude Haus des Waldes*	2 884	37	ÖZ	812	Mieten
118	Gewerbe- und Bü- roraum (Swisscomge- bäude)*	1 158	11	ÖZ	345	Mieten
Total		4 042	48		1 157	

* Mietobjekt

Tabelle 14: Übersicht Objekte Areal Flüelistrasse

5.12 Flugplatz Kägiswil

5.12.1 Arealstrategie

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

Sofern das BAZL die Betriebsbewilligung erteilt und das Betriebsreglement genehmigt, soll mittel- bis langfristig ein ziviler Flugbetrieb auf dem Flugplatz erhalten bleiben. Der Kanton strebt einen Teilrückbau der Piste und eine Rekultivierung bzw. Renaturierung von Teilen des Flugplatzes an.

5.12.2 Übersichtsplan

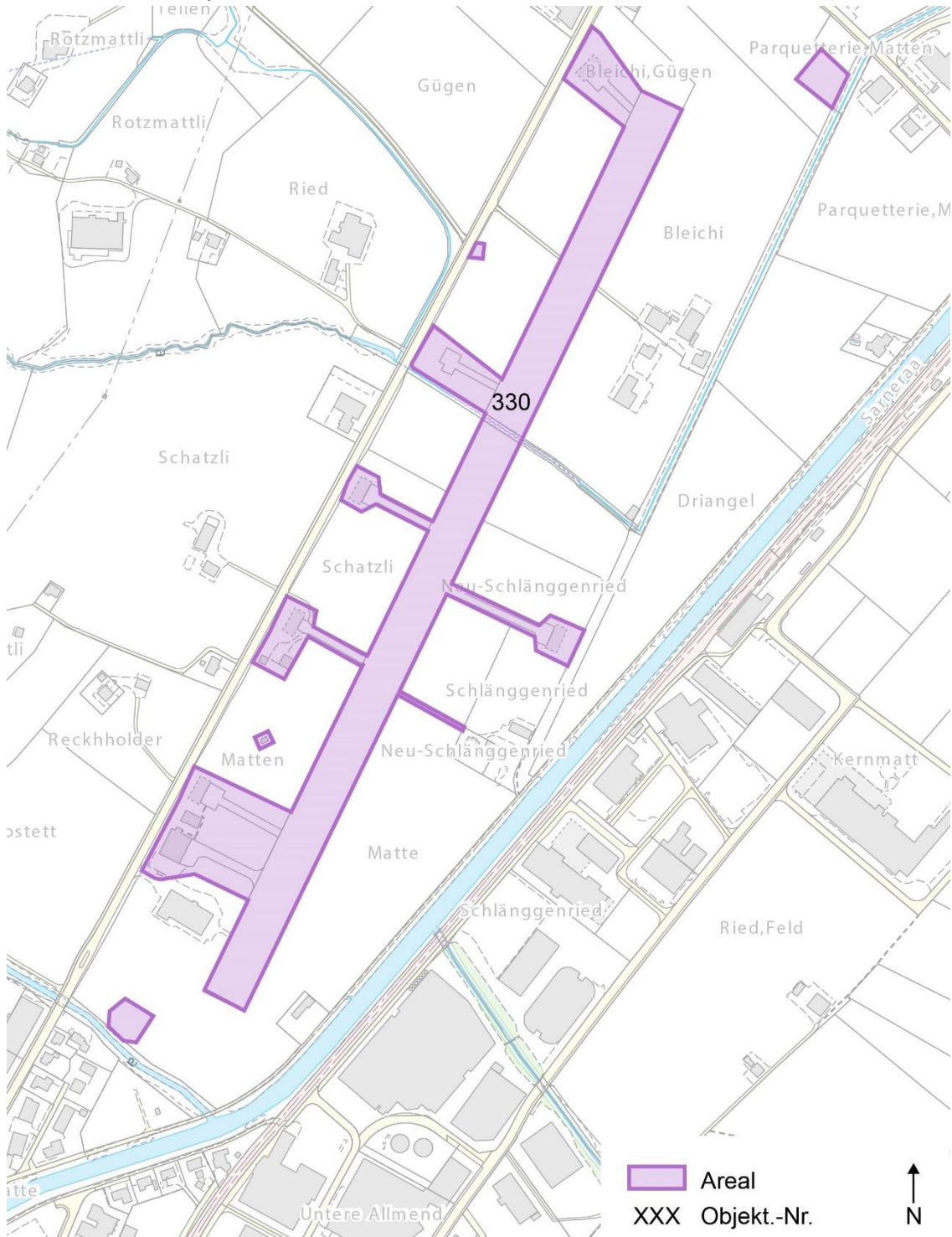


Abbildung 20: Übersichtsplan Areal Kägiswil

5.12.3 Übersicht Objekte

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

Tabella 15: Übersicht Objekte Areal Kägiswil

6. Grundsätze Planung, Unterhalt und Betrieb

6.1 Flächenstandards

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

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

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

6.2 Energie und Nachhaltigkeitsziele

Das Energiekonzept³ enthält die energiepolitischen Ziele des Kantons Obwalden und bildet zusammen mit dem Leitsatz „Vorbildrolle bei Umweltaspekten“ (vgl. Kapitel 2) die Grundlage für die Energie- und Nachhaltigkeitsziele im Immobilienportfolio. Kantonale Neu- und Umbauten werden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit geplant, erstellt und bewirtschaftet. Für das Immobilienportfolio gelten folgende Grundsätze:

- Der Kanton Obwalden strebt nachhaltige Investitionen an und nimmt eine Vorbildfunktion wahr.
- Durch ressourcensparendes und energieeffizientes Planen und Bauen setzt sich der Kanton Obwalden für eine nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung von Bauten und Anlagen ein.
- Der Kanton Obwalden berücksichtigt bei seinen Bauvorhaben die Nutzung von regionalen, einheimischen Baustoffen.
- Der Kanton Obwalden legt Wert auf eine umweltfreundliche Abwicklung der Mobilität und stellt dafür auf seinen Arealen eine angemessene Infrastruktur zur Verfügung.

Insbesondere sind folgende Ziele anzustreben:

Energieeffizienz bei Neubauten

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

3 Energiekonzept 2009, verabschiedet vom Regierungsrat am 17. März 2009

Energieeffizienz bei Umbauten und Sanierungen von Bestandesbauten

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

Energieeffizienz im Betrieb

Der Kanton führt für Gebäude mit mehr als 500 m² EBF Energiestatistiken und optimiert den Energieverbrauch fallweise (Betrieboptimierungen).

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

Energieeffizienz Mietobjekte

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

Gesundheit und Ökologie

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

6.3 Instandhaltung und Instandsetzung

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

Unter Beachtung der finanziellen Rahmenbedingungen sollen 50 Prozent der Gebäude einen guten Zustand und 50 Prozent einen mittleren Zustand aufweisen⁴. Damit wird gewährleistet, dass der Gebrauch nicht oder nur geringfügig eingeschränkt wird.

7. Umsetzung

7.1 Zuständigkeit

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement vertreten durch das Hoch- und Tiefbauamt ist zuständig für die Liegenschaftsverwaltung (Miete, Pacht, Erwerb und Verkauf, Rechtsgeschäfte mit dinglichem Charakter sowie die Inanspruchnahme öffentlicher Plätze), Planung und Bau sowie für die Gebäudebewirtschaftung (baulicher Unterhalt, Hauswart- und Reinigungsdienst, Mobiliar, Ausstattung)⁵.

7.2 Bedarfsplanung

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

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

5 Ausführungsbestimmungen über die Aufgaben und Gliederung der Departemente vom 04.06.2002

7.3 Massnahmen- und Investitionsplanung

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

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

7.4 Überprüfung Immobilienstrategie

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

Kanton Obwalden
Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Hoch- und Tiefbauamt
Flüelistrasse 1, 6060 Sarnen
Telefon 041 666 62 88
E-Mail hta@ow.ch