

KOMMUNALE**ABSTIMMUNG**

vom 3. Mai 2015

(Konsultativabstimmung nach Art. 13 der Gemeindeordnung)

Botschaft des Gemeinderates

Standortentscheid für den Neubau einer Gemeindeverwaltung

Standort 1: Bahnhof Giswil (Zentralbahn)

Standort 2: Kirchplatz (bestehender Standort)

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das heutige Gemeindehaus am Kirchplatz wurde in den 1970er Jahren auf einen bestehenden Luftschuttkeller aufgebaut. Es wurde für damals 5 Arbeitsplätze erstellt. Im 2002 erfolgte ein kleiner Anbau. So verfügt das Gemeindehaus heute über rund 226 m² Büroräumlichkeiten, rund 199 m² Nebenflächen wie Lagerraum, Serverraum, Entsorgung etc. sowie die notwendigen Verkehrsflächen.

Die Platzverhältnisse, die bauliche und technische Ausrüstung sowie die schlechte Wärmedämmung erfordern umfangreiche Massnahmen. Der Gemeinderat suchte darum schon seit einiger Zeit nach einer Lösung.

Am 25. November 2012 wurde an der Urne zum 2. Mal der Kredit für den Neubau einer Gemeindeverwaltung im Rahmen der Zentrumsüberbauung beim Bahnhof abgelehnt. Die Gründe, weshalb das damalige Projekt keine Mehrheit fand, waren sehr unterschiedlich. Unter anderem wurde auch die Standortfrage kontrovers diskutiert.

Der Gemeinderat setzte daraufhin eine Arbeitsgruppe ein und beauftragte sie mit einer erneuten Standortevaluation. Nach eingehenden Abklärungen kann Ihnen der Gemeinderat nun 2 mögliche Standorte präsentieren, die für den Neubau einer Gemeindeverwaltung infrage kommen.

Um das Projekt «Neubau Gemeindeverwaltung» weiterbearbeiten zu können, muss nun ein Entscheid zum Standort gefällt werden. Die Obwaldner Abstimmungsgesetzgebung lässt keine Variantenabstimmungen zu. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, über die zur Auswahl stehenden Möglichkeiten eine Konsultativabstimmung im Sinne von Art. 13 der Giswiler Gemeindeordnung durchzuführen. Um den Entscheid möglichst breit abzustützen, erfolgt die Abstimmung im Urnenverfahren.

Eine Konsultativabstimmung dient grundsätzlich der Meinungsbildung und ist rechtlich nicht bindend. Ihr Ergebnis ist aber von grosser Bedeutung und zeigt dem Gemeinderat den zukünftigen Weg auf.

1. Abstimmungsfrage

Als Standort für einen Neubau der Gemeindeverwaltung bevorzuge ich:

Standort 1: Bahnhof Giswil (Zentralbahn)

Standort 2: Kirchplatz (bestehender Standort)

2. Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Nachdem am 25. November 2012 an der Urne zum 2. Mal der Kredit für den Bau einer neuen Gemeindeverwaltung am Bahnhof abgelehnt worden war, beauftragte der Gemeinderat die eingesetzte Arbeitsgruppe, eine neue Standortevaluation durchzuführen.

Die Arbeitsgruppe hat den Auftrag umgehend an die Hand genommen. Es wurden verschiedene Standorte beurteilt und die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass sich die Ausgangslage bei der Gemeinde Giswil inzwischen erheblich verändert hat. Die Kündigung des gemeinsamen Bauamtes durch die Gemeinde Lungern und das faktische Moratorium in der Raumplanung zufolge des neuen Raumplanungsgesetzes haben zu einer Anpassung des Personalbestandes in der Verwaltung geführt. Das Raumprogramm wurde entsprechend angepasst. Es sieht neu eine Gebäudenutzfläche von 795 m² vor. Davon entfallen ca. 110 m² auf Konstruktionsfläche und ca. 140 m² auf Verkehrsflächen. Als Nutzfläche verbleiben 595 m². Das Raumprogramm ist berechnet auf 13 Arbeitsplätze, 2 Reservearbeitsplätze und 2 Arbeitsplätze für den Gemeinderat.

Standortabklärungen

Schulhaus 1860

Das Schulhaus 1860 muss in absehbarer Zeit saniert werden. Unter dieser Voraussetzung wurde eine Nutzung als Gemeindeverwaltung geprüft, jedoch als weniger geeigneter Standort eingestuft und daher nicht mehr weiterverfolgt.

Standorte in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs

Verschiedene Standorte rund um den Bahnhof würden sich als mögliche Standorte für eine neue Gemeindeverwaltung eignen. In Gesprächen mit den Grundeigentümern war nur der Eigentümer des Hotels Bahnhof interessiert, Land für eine neue Gemeindeverwaltung anzubieten. Es wurden Verhandlungen geführt, jedoch konnte keine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Der Gemeinderat beschloss deshalb, diesen Standort nicht mehr weiter zu verfolgen.

Standort Kirchplatz (bestehender Standort)

Der Standort Kirchplatz befindet sich in der Ortsbildschutzzone und zusätzlich noch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das bedeutet, dass das bestehende Gemeindehaus nicht mit einem blossen Anbau erweitert werden kann, sondern für einen Neubau ein Projektwettbewerb durchzuführen ist. Zudem sind während der Bauphase (ca. 18 Monate) Provisorien notwendig.

Da aus denkmalpflegerischer Sicht nicht einfach ein Anbau an das Gemeindehaus realisiert werden kann, ist vorgesehen, entlang der Panoramastrasse einen Neubau zu erstellen. Das bestehende Gebäude ist Bestandteil des Perimeters oder würde zurückgebaut. Dazu ist ein Landabtausch mit der Pfarrpfundstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde notwendig. Netto müsste die Gemeinde maximal ca. 670 m² erwerben, damit das Projekt verwirklicht werden kann.

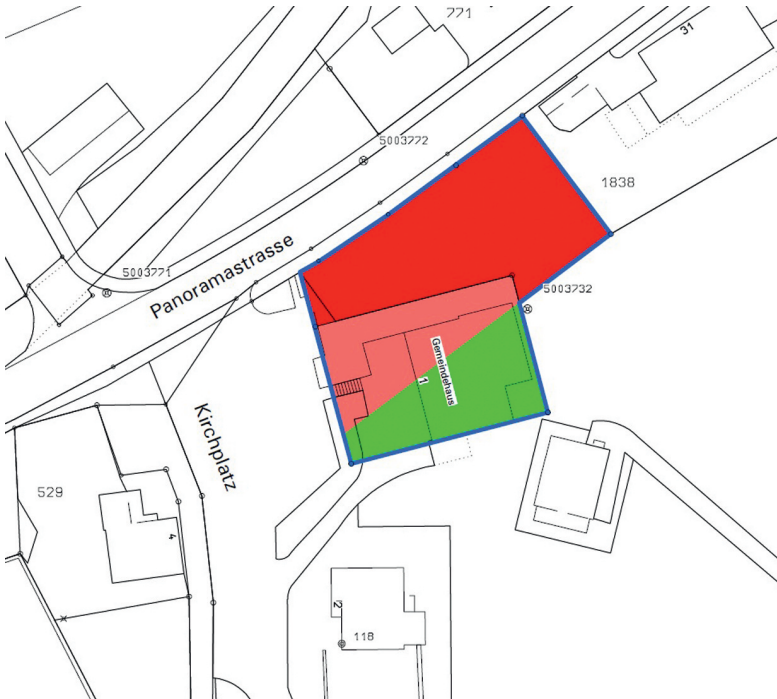
Die Landverhandlungen mit der Kirchgemeinde sind erfolgreich verlaufen. Die Zusage zum Landerwerb wurde auch bereits durch das Bistum Chur, als zuständige Stiftungsaufsicht, genehmigt.





Eine Kostenschätzung der Imhof Architekten AG, Sarnen, vom 23. September 2013, rechnet mit folgenden Kosten für eine neue Gemeindeverwaltung am bestehenden Standort:

Projektwettbewerb	CHF	150'000.00
Landerwerb (CHF 180.00/m ²)	CHF	120'600.00
Provisorien für ca. 18 Monate	CHF	200'000.00
Gebäudekosten inkl. Ausstattung	CHF	4'400'000.00
Honorare	CHF	445'000.00
Total	CHF	5'315'600.00

Diese Kostenschätzung bietet keine Kostensicherheit, da sie sehr stark vom Siegerprojekt des Projektwettbewerbs abhängig ist.

Der Gemeinderat erachtet die Kosten, die sich an diesem Standort ergeben, als zu hoch. Zudem sind die Möglichkeiten, sich zu entwickeln oder eine Mehrfachnutzung des Gebäudes anzubieten, nicht gegeben. Die Gemeinde wäre mit dieser Investition auf Jahre für weitere anstehende Investitionen blockiert.



-  Planungsperimeter neues Gemeindehaus
-  Landerwerb von der Kirchengemeinde
-  Anteil Parzelle bestehendes Gemeindehaus
-  Landanteil welcher an die Kirchengemeinde von der bestehenden Parzelle Gemeindehaus je nach Projekt abgetreten werden könnte

Bahnhof Giswil (Zentralbahn)

Da ein Standort rund um das Bahnhofareal nach wie vor als sehr geeignet für eine neue Gemeindeverwaltung erachtet wurde, erfolgte im September 2014 nochmals das Gespräch mit der Firma Eberli. Diese hatte das Projekt am Bahnhof inzwischen komplett überarbeitet und auf neue Investoren ausgerichtet. Die Firma Eberli zeigte sich offen, nochmals zusammen mit der Gemeinde eine Lösung für die Gemeindeverwaltung am Standort Bahnhof zu erarbeiten.

Bei der Vorstellung des Projekts zeigte sich schnell, dass unter den geänderten Voraussetzungen viele positive Ansätze vorhanden sind. Die weiteren Verhandlungen verliefen sehr erfreulich. Der Gemeinde bietet sich die Möglichkeit, im Gebäude direkt anschliessend an die Personenunterführung der Zentralbahn 2 Stockwerke (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) im Stockwerkeigentum für eine neue Gemeindeverwaltung zu erwerben. Diese würden im Rohbau von der Firma Eberli gekauft. Der Innenausbau würde durch die Gemeinde Giswil als Bauherrin vorgenommen.

Die Kosten belaufen sich auf CHF 3'250'000.00 und setzen sich wie folgt zusammen:

Landanteil	CHF	250'000.00
Kauf Stockwerkeigentum	CHF	2'450'000.00
Kosten Innenausbau inkl. EDV	CHF	400'000.00
Ausstattung	CHF	150'000.00

Als Option bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit, das gesamte Gebäude zu erwerben. Die Kosten würden sich dabei auf CHF 5'616'978.00 belaufen. Nebst den Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung könnte die Gemeinde das 2. und 3. Obergeschoss mit 6 Wohnungen dazukaufen.

Der Kauf des gesamten Gebäudes würde für die Gemeinde folgende jährliche Mietzinseinnahmen generieren:

2 x 2 ½-Zimmer-Wohnung (CHF 1'200.00/Mt.)	CHF	28'800.00
3 x 3 ½-Zimmer-Wohnung (CHF 1'650.00/Mt.)	CHF	59'400.00
1 x 4 ½-Zimmer-Wohnung (CHF 2'000.00/Mt.)	CHF	24'000.00
Total	CHF	112'200.00

Die Finanzierungskosten für den Kauf des gesamten Gebäudes im Betrag von rund 5.6 Mio. Franken betragen jährlich ca. CHF 50'000.00. Mit den zu erwartenden Mietzinseinnahmen können also jährliche Nettoeinnahmen zugunsten der Gemeinde von rund CHF 60'000.00 generiert werden.

Das sehr attraktive finanzielle Angebot, vor allem im Vergleich zum 1. Projekt, hat mehrere Gründe: Konzeptänderung durch die Firma Eberli mit Verzicht auf Tiefgarage, Wegfall teurer Massnahmen zum elektronischen Stellwerk, einfacher Gebäudekörper, Zusatznutzen durch Obergeschosse sowie die Verkleinerung des Raumbedarfs durch die Gemeinde.

Diese Gründe führen beim Standort Bahnhof zu einem markant geringeren Finanzaufwand für die Gemeindeverwaltung. Dies verhilft der Gemeinde zu einem grösseren Spielraum für weitere notwendige Investitionen. Die Gesamtkosten sind von Anfang an definiert (keine Mehrkosten dank Fixpreis). Nebst den finanziell positiven Auswirkungen bieten sich der Gemeinde weitere Möglichkeiten. So kann sie anstelle von Wohnungen ein Geschoss auch für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stellen und so zu einer positiven Entwicklung im Bahnhofgebiet beitragen.

Der Standort Bahnhof erhöht auch die Attraktivität der Arbeitsplätze. Die Gemeindeverwaltung kann direkt nach der Fertigstellung die neuen Büroräume beziehen, ohne teure Provisorien während der Bauzeit. Zudem kann das alte Gemeindehaus am bestehenden Standort verkauft werden, was weitere Einnahmen generiert.

Das Bahnhofareal dient primär öffentlichen Interessen (öffentlicher Verkehr wie Bahn und Postauto, Park+Ride, Tourismus etc.). Aus diesem Grund muss die Gemeinde immer auch einen Teil der Infrastruktur, wie z. B. Postautowendeplatz, Veloständer, Toilettenanlage, Unterhalt der Plätze etc.) mitfinanzieren. Mit dem Standort der Gemeindeverwaltung auf dem Bahnhofareal könnte die Gemeinde direkt von diesen Investitionen profitieren.



Gemeindehaus

EG + 1.OG: Gemeindeverwaltung

2.OG + 3.OG: Wohn- oder Gewerbefläche

3. Empfehlung des Gemeinderates

Mit dem neuen Projekt am Bahnhof Giswil bietet sich der Gemeinde Giswil eine wertvolle Gelegenheit, an einem wichtigen Begegnungspunkt die neue Gemeindeverwaltung zu realisieren. Für Einwohner und Gäste ist der Bahnhof ein attraktiver Standort mit bester Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Die Gemeindeverwaltung am Bahnhof bestärkt auch eine positive Entwicklung des Gewerbegebiets Gorgen.

Der Erwerb des gesamten Objekts bietet die Chance, mit den zusätzlich erworbenen Wohnungen die Gemeindeverwaltung mitzufinanzieren. Es besteht aber auch die Möglichkeit, Flächen für eine gewerbliche Nutzung (Büroräume, Praxisräume etc.) anzubieten und so die Attraktivität der Gemeinde weiter zu steigern.

Mit keiner anderen Lösung kann die Gemeinde zu finanziell so interessanten Bedingungen bauen. Nur die Kosten für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung in Höhe von CHF 3'000'000.00 müssen in das Verwaltungsvermögen aufgenommen und mit jährlich 10% abgeschrieben werden. Die restlichen CHF 2'600'000.00 für die 6 Wohnungen sowie den Landanteil bilden Finanzvermögen und müssen nicht abgeschrieben werden. Mit der zusätzlichen Fläche wird ein Ertrag von jährlich ca. CHF 112'000.00 erwirtschaftet, was einer Rendite von rund 4.7% entspricht.

Zusammenfassend die beiden Standorte aus finanzieller Sicht:

	<u>Kirchplatz</u>	<u>Bahnhof</u>
Landanteil	0.12 Mio.	0.25 Mio.
Baukosten Gemeindeverwaltung	5.18 Mio.	3.00 Mio.
Kosten Wohn-/ Gewerbefläche	keine	2.35 Mio.
Gesamtinvestition	5.30 Mio.	5.60 Mio.
Abschreibungsbedarf in den nächsten 10 Jahren	3.37 Mio.	1.95 Mio.
Erwartete Einnahmen pro Jahr	keine	112'000.00

Neben den sachlichen Vorzügen des Standorts Bahnhof bietet das Projekt auch wichtige symbolische Qualitäten: Das Projekt ist einerseits eingebettet in eine neu realisierte Überbauung. Andererseits ist es als freistehender Bau als Gemeindehaus erkennbar und zeigt damit die Eigenständigkeit und das Selbstbewusstsein der Gemeinde. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb mit Überzeugung, den Standort Bahnhof für die zukünftige Gemeindeverwaltung zu wählen.

EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, am 3. Mai 2015 für den Standort 1 (Bahnhof Giswil) zu stimmen.