

Standortevaluation

Zentrales Verwaltungsgebäude Kanton Nidwalden

Erstellt am 23. Oktober 2015
Überarbeitet am 22. Februar 2016
Überarbeitet am 1. Juni 2016
Überarbeitet am 13. Juni 2017

INHALT - TEIL 1

1	AUSGANGSLAGE/AUFGABENSTELLUNG	
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Grundlagen	5
2	ANALYSE KANTONALE VERWALTUNG NIDWALDEN	
2.1	Übersicht Direktionen und Standorte	6
2.1.1	Staatskanzlei	7
2.1.2	Finanzdirektion	8
2.1.3	Baudirektion	9
2.1.4	Justiz- und Sicherheitsdirektion	10
2.1.5	Bildungsdirektion	11
2.1.6	Landwirtschafts- und Umweltdirektion	12
2.1.7	Gesundheits- und Sozialdirektion	13
2.1.8	Volkswirtschaftsdirektion	14
2.1.9	Gerichte / Staatsanwaltschaft	15
2.2	Zusammenstellung Standorte/Direktionen	17
2.3	Flächenzusammenstellung	18
2.4	Anzahl Arbeitsplätze	21
2.5	Entwicklung der Stellen in Relation zur Wohnbevölkerung	24
2.6	Parkplatzverhältnisse heute	25
2.7	Angestellte und Wohnortkantone	26
2.8	Immobilien Analyse: Gebäude im Besitz des Kantons	27
2.9	Immobilien Analyse: Gebäude/ Kantonsausgaben Fremdmieten	28
3	FLÄCHENBEDARF ZENTRALE VERWALTUNG	
3.1	Geschossflächen und Grundstücksflächen	29
3.2	Parkplatzbedarf	30
3.3	Kostengrobschätzung eBKP-H	30
3.4	Immobilienstrategie/Umsetzungsmodell	31
3.5	Verfügbare Mittel	32
4	STANDORTEVALUATION	
4.1	Gegebene Standorte	34
4.2	Kriterien, Priorität, Grundlagenkarte	35
4.3	Standortevaluation	36
4.4	Analyse Stans	40
4.5	Analyse Stansstad	41
4.6	Analyse Hergiswil	41
4.7	Übersicht aller Standorte	42
5	STANDORTBEWERTUNG	
5.1	Zusammenstellung der Bewertung	43
5.2	Fazit Standortbewertung	44

ANHANG

A	Gefühlter Standort	48
B	Plan Analyse Stans	50
C	Übersicht der Standortevaluation	52
D	Kostengrobschätzung nach eBKP-H	54

TEIL 2

STANDORTBEWERTUNG DETAIL
Separates Dossier

1 AUSGANGSLAGE / AUFGABENSTELLUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Der Regierungsrat des Kantons Nidwalden hat mit dem Beschluss vom 14. Dezember 2010 die Baudirektion beauftragt, den absehbaren zusätzlichen Raumbedarf der kantonalen Verwaltung und der Gerichte zu erheben. Das Resultat der Abklärungen wurde mit dem RRB Nr.808 vom 8. November 2011 «Die Strategie für die Standorte der kantonalen Verwaltung» festgelegt. Als mittelfristigen Lösungsvorschlag, durch Zusammenführung einzelner Direktionen in zwei Schwerpunktzentren, könnten die Bedürfnisse optimal abgedeckt werden. Als langfristige, optimale Variante soll ein Standort für die kantonale Verwaltung angestrebt werden.

Am 17. Juni 2013 haben Landrat Philippe Banz, Hergiswil und Landrat Walter Odermatt, Stans ein Postulat mit folgenden Anträgen eingereicht:

1. Der Regierungsrat wird beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie diverse Standorte für ein neues Verwaltungsgebäude im Raum Stans zu prüfen, Standortvorschläge ausarbeiten und dem Landrat Bericht zu erstatten. (innerhalb eines Jahres)
2. Im Rahmen eines klaren Konzeptes ist zu prüfen, wie die mögliche Benützung der bestehenden und des neuen Verwaltungsgebäudes erfolgen soll.
3. Es soll geprüft werden, ob die Finanzierung in Kooperation mit einer selbständigen Anstalt machbar ist. (z.B. Nidwaldner Kantonalbank, Pensionskasse Nidwalden, Nidwaldner Sachversicherung, Elektrizitätswerk Nidwalden)

1.2 AUFGABENSTELLUNG

Die Baudirektion des Kantons Nidwalden hat die GKS Architekten+Partner AG, Luzern beauftragt, Standorte für ein zentrales Verwaltungsgebäude zu evaluieren und zu bewerten.

1.3 GRUNDLAGEN

- Vorgehenskonzept vom 5. Februar 2015
- Rauminventar Kanton Nidwalden, 17.06.2013
- Diverse Daten der Personalabteilung Kanton Nidwalden
- GIS-Daten Kanton Nidwalden

2.1 ÜBERSICHT DIREKTIONEN UND STANDORTE

Die heutigen Büroflächen der einzelnen Direktionen sind auf 12 verschiedene Standorte innerhalb der Gemeinde Stans verteilt. Fünf davon befinden sich an Standorten, welche der Kanton von Dritten mietet. Die restlichen sieben Standorte sind Eigentum des Kantons.

STANDORTE



- | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 Rathaus (Rathausplatz 1) | 6 Engelbergstrasse 34 | 11 Post (Bahnhofplatz 3) | ● Eigentum Kanton NW |
| 2 Rathausplatz 9 | 7 Stansstaderstrasse 54 | 12 Dorfplatz 2 | ● in Miete |
| 3 Marktgasse 3 | 8 Knirigasse 6 | 13 Stansstaderstrasse 59 | |
| 4 Breitenhaus (Buochserstr. 1) | 9 Kreuzstrasse 2, 6 | 14 Dorfplatz 8 | |
| 5 Mürgstrasse 12 | 10 KGS Spital | | |

Die Nutzflächenberechnungen beinhalten nur jene Flächen, welche sich für eine Zentralisierung eignen und daher für das zentrale Verwaltungsgebäude relevant sind. Standortgebundene Nutzungen wie zum Beispiel Museen, Schulen, Gefängnis sind nicht enthalten und demzufolge in der Übersicht nicht dargestellt.

Nutzflächen Total

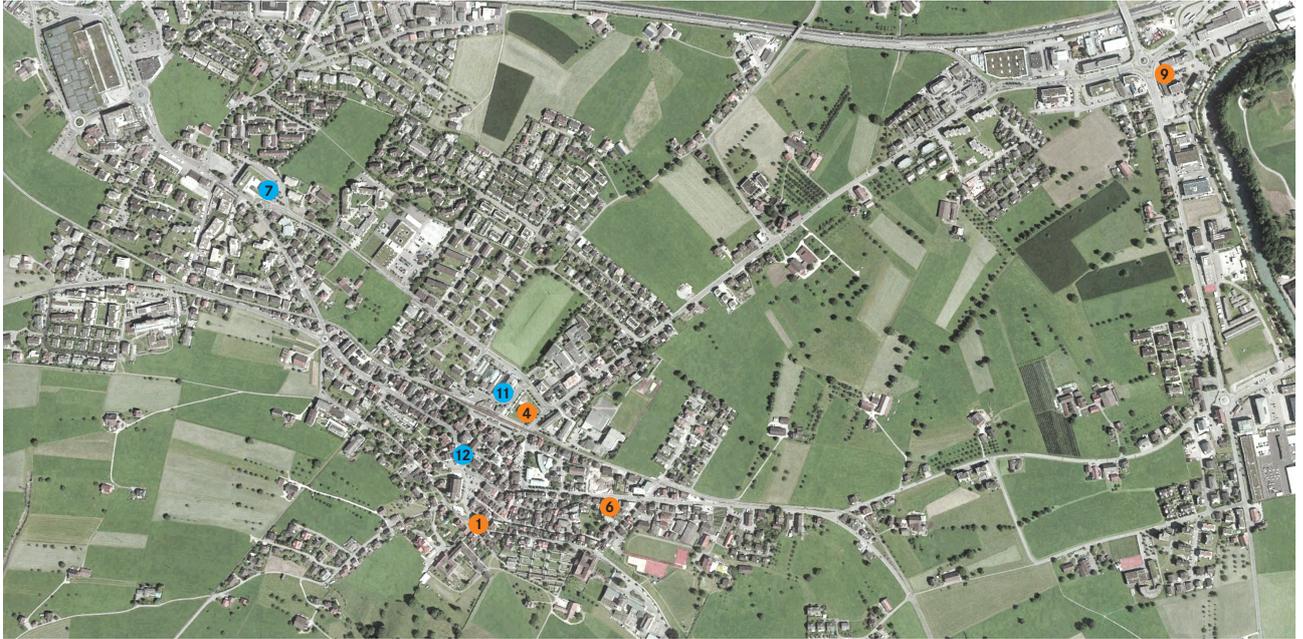
R1 Büros	5'770 m ²
Sitzungszimmer	695 m ²
R2 Bürohilfsräume	1'410 m ²
R3 Lagerräume	2'430 m ²
R4 Spezialräume	100 m ²
Total	10'405 m ²

Folgende Institutionen und Nutzungen sind standortgebunden und daher in den Übersichten und Berechnungen nicht erfasst: Museen, Schulen, Heilpädagogische Werkstätten, Spital, Amt für Militär, Gefängnis, Kantonspolizei, Strasseninspektorat, Wildhüterhütte Veterinäramt, Job-Vision NW, RAV OW und NW.

2.1.1 STAATSKANZLEI

Die Staatskanzlei mit den Büros der Regierungsräte, dem Landratssaal und den Sitzungszimmern ist auf sechs verschiedene Standorte verteilt.

STANDORTE



- 1 Rathaus (Rathausplatz 1)
 - 2 Kreuzstrasse 2, 6
 - 3 Breitenhaus (Buochserstr. 1)
 - 4 Post (Bahnhofplatz 3)
 - 5 Engelbergstrasse 34
 - 6 Dorfplatz 2
 - 7 Stansstaderstrasse 54
- Eigentum Kanton NW
● in Miete

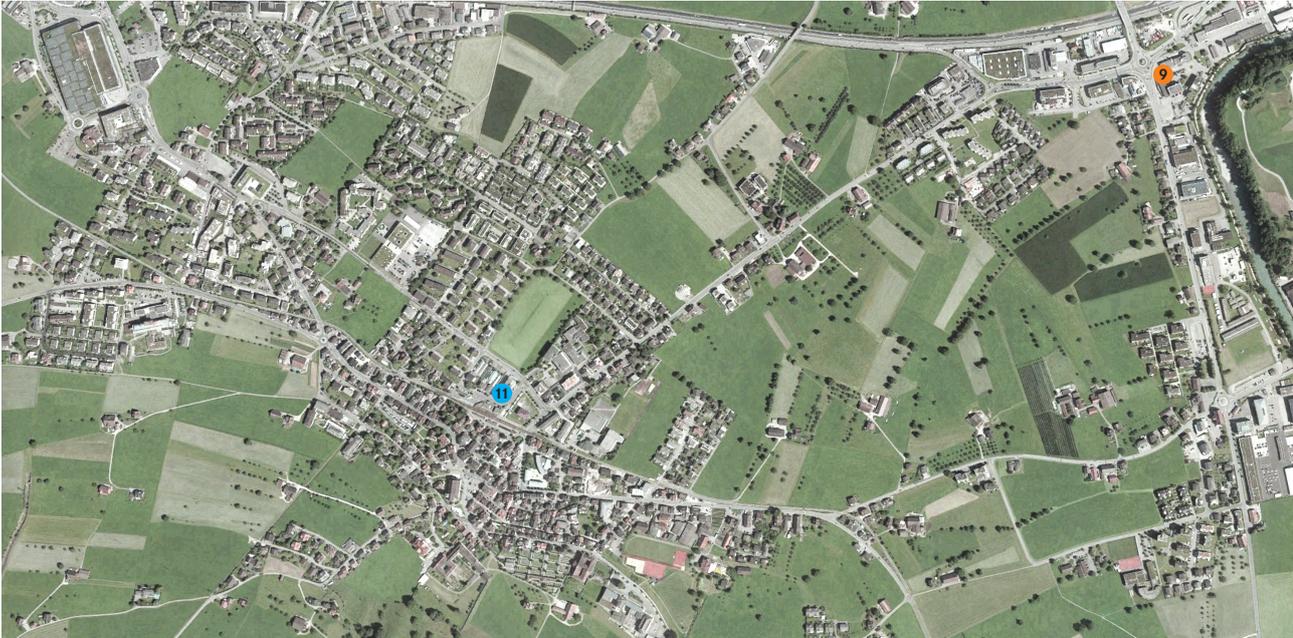
Nutzflächen Staatskanzlei

R1 Büros	560 m ²
Sitzungszimmer	200 m ²
R2 Bürohilfsräume	560 m ²
R3 Lagerräume	1'090 m ²
R4 Spezialräume	10 m ²
Total	2'420 m ²

2.1.2 FINANZDIREKTION

Die Finanzdirektion mit der Finanzverwaltung, dem Steueramt, dem Personalamt und der Finanzkontrolle befindet sich im Postgebäude an der Bahnhofstrasse 3. Ein dazugehöriges Lager ist an die Kreuzstrasse ausgelagert.

STANDORTE



- 9 Kreuzstrasse 2, 6
- 11 Post (Bahnhofplatz 3)
- 9 Eigentum Kanton NW
- 11 in Miete

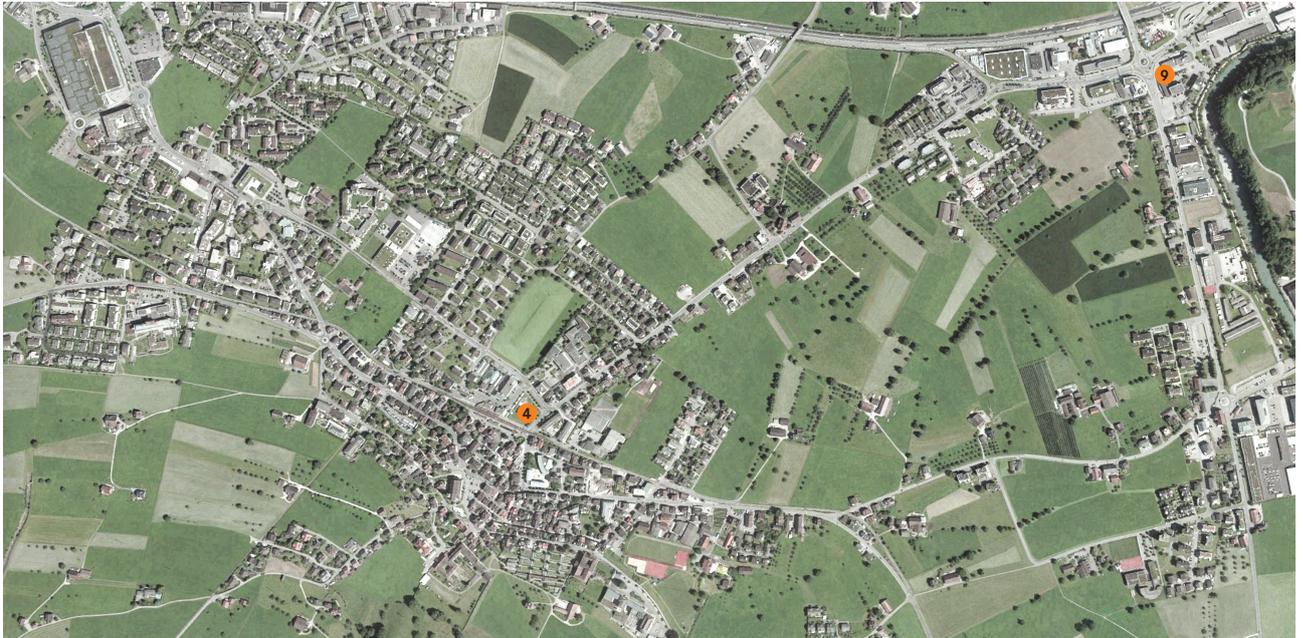
Nutzflächen Finanzdirektion

R1 Büros	1'110 m ²
Sitzungszimmer	90 m ²
R2 Bürohilfsräume	30 m ²
R3 Lagerräume	210 m ²
R4 Spezialräume	60 m ²
Total	1'500 m ²

2.1.3 BAUDIREKTION

Die Baudirektion mit dem Tiefbauamt, dem Hochbauamt, dem Amt für Raumentwicklung, dem Strasseninspektorat und der Projektentwicklung ist an zwei verschiedenen Standorten untergebracht.

STANDORTE



- 4 Breitenhaus (Buochserstr. 1) ● Eigentum Kanton NW
- 9 Kreuzstrasse 6 ● in Miete

Nutzflächen Baudirektion

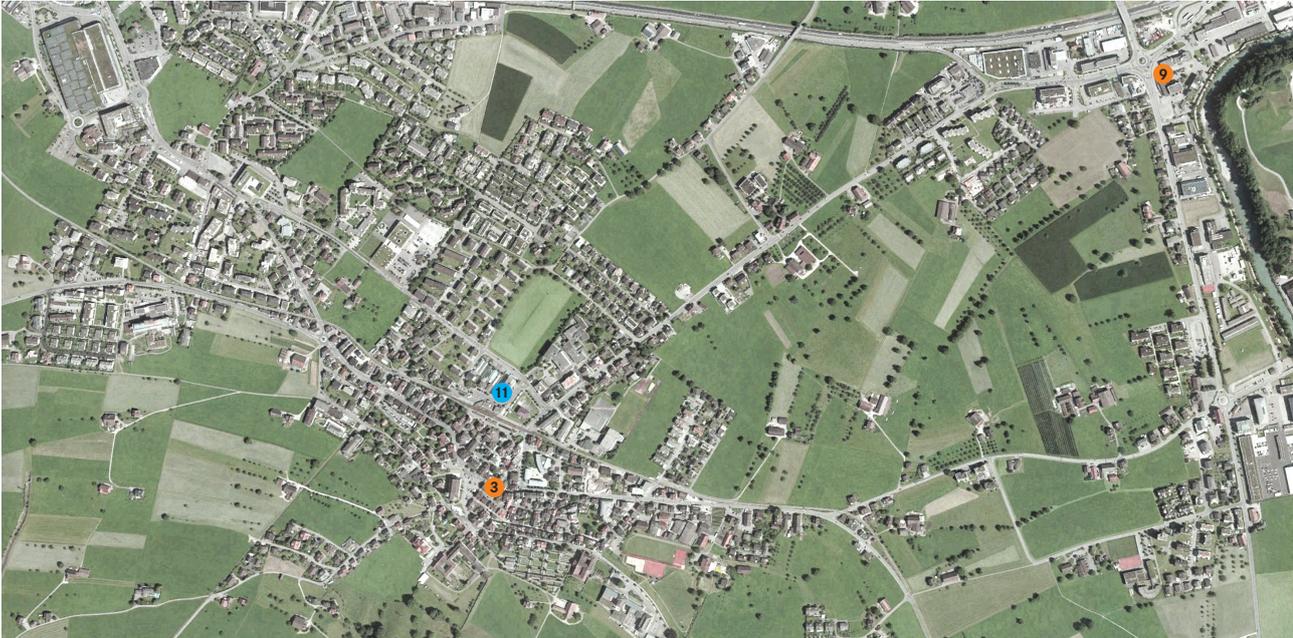
R1 Büros	400 m ²
Sitzungszimmer	75 m ²
R2 Bürohilfsräume	40 m ²
R3 Lagerräume/Inspektorat	160 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²
Total	675 m ²

Das Strasseninspektorat ist in den Nutzflächen nicht enthalten, da diese standortgebunden sind.

2.1.4 JUSTIZ- UND SICHERHEITSDIREKTION

Die Justiz- und Sicherheitsdirektion mit dem Amt für Justiz, dem Zivilstandsamt, dem Gefängnis, dem Grundbuchamt, der Kantonspolizei, dem Amt für Militär, dem Kulturgüterschutzraum und dem Ausbildungszentrum ist auf neun verschiedenen Standorten verteilt. Für die Betrachtung der zentralen Verwaltung sind davon drei Standorte relevant.

STANDORTE



- 3 Marktgasse 3
- 9 Kreuzstrasse 2
- 11 Post (Bahnhofplatz 3)
- Eigentum Kanton NW
- in Miete

Nutzflächen Justiz- und Sicherheitsdirektion

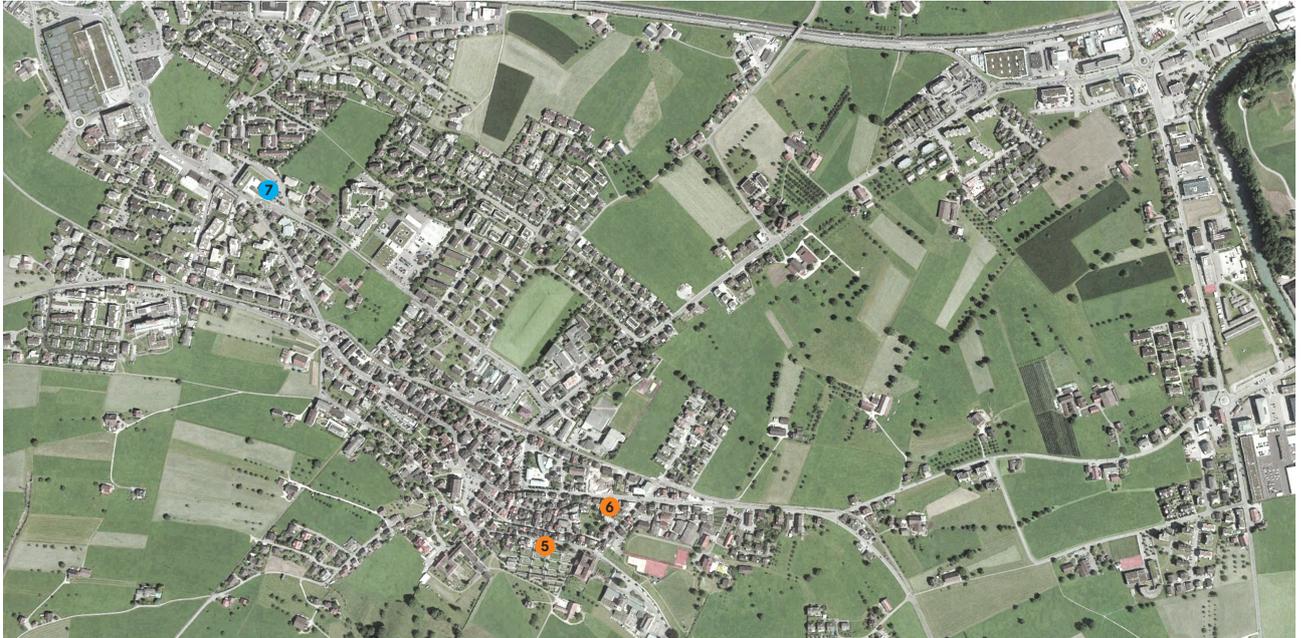
R1 Büros	450 m ²
Sitzungszimmer	20 m ²
R2 Bürohilfsräume	40 m ²
R3 Lagerräume	120 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²
Total	630 m ²

Folgende Institutionen und Nutzungen sind standortgebunden und daher in den Übersichten und Berechnungen nicht erfasst: Amt für Militär, Gefängnis, Kantonspolizei, Wildhüterhütte, Fischbrutanlage, Zentrum Zivilschutz.

2.1.5 BILDUNGSDIREKTION

Die Bildungsdirektion mit dem Amt für Volksschule und deren Dienste, der Mittelschule, der Berufsschule, der BWZ, dem Amt für Kultur, den Museen und den Bibliotheken ist zurzeit an 10 verschiedenen Standorten untergebracht. Davon sind sieben standortgebunden und drei somit relevant für die zentrale Verwaltung.

STANDORTE



- 5 Mürgstrasse 12
- 6 Engelbergstrasse 34
- 7 Stansstaderstrasse 54
- Eigentum Kanton NW
- in Miete

Nutzflächen Bildungsdirektion

R1 Büros	400 m ²
Sitzungszimmer	30 m ²
R2 Bürohilfsräume	530 m ²
R3 Lagerräume	390 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²
Total	1'350 m ²

Folgende Institutionen und Nutzungen sind standortgebunden und daher in den Übersichten und Berechnungen nicht erfasst: Museen mit Lager, BWZ, Mittelschule, Zentrum für Sonderpädagogik, Lager Unterstation Rotzwinkel, Festung Fürigen.

2.1.6 LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTDIREKTION

Die Landwirtschafts- und Umweltdirektion mit dem Amt für Landwirtschaft, dem Amt für Wald und Energie und dem Amt für Umwelt ist an einem Standort untergebracht.

STANDORTE



- 13 Stansstaderstrasse 59 ● Eigentum Kanton NW
● in Miete

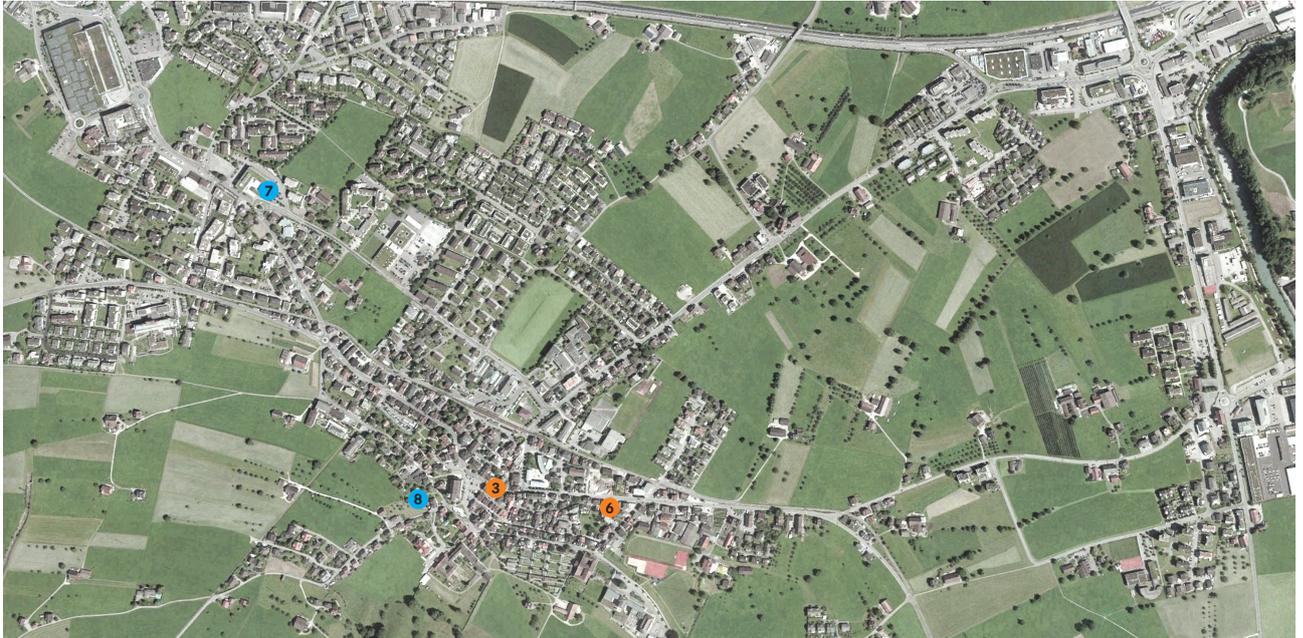
Nutzflächen Landwirtschafts- und Umweltdirektion

R1 Büros	520 m ²
Sitzungszimmer	30 m ²
R2 Bürohilfsräume	40 m ²
R3 Lagerräume	120 m ²
R4 Spezialräume	20 m ²
Total	730 m ²

2.1.7 GESUNDHEITS- UND SOZIALDIREKTION

Die Gesundheits- und Sozialdirektion mit dem Gesundheitsamt, dem Sozialamt, der Schutzbehörde, dem Amt für Asyl und Flüchtlinge, dem Veterinäramt, der Heilpädagogische Werkstätte und dem Spital ist auf acht verschiedenen Standorte verteilt. Für die Betrachtung der zentralen Verwaltung sind vier Standorte davon relevant.

STANDORTE



- 3 Marktgasse 3
- 6 Engelbergstrasse 34
- 7 Stansstaderstrasse 54
- 8 Knirigasse 6
- Eigentum Kanton NW
- in Miete

Nutzflächen Gesundheits- und Sozialdirektion

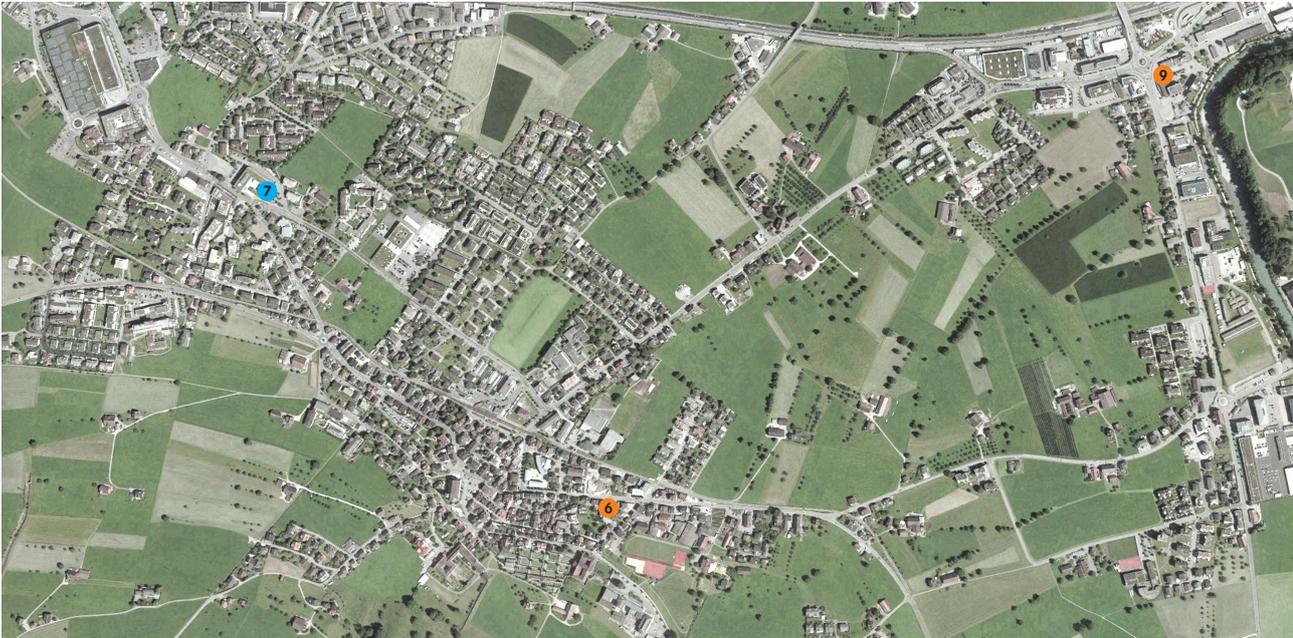
R1 Büros	1'020 m ²
Sitzungszimmer	90 m ²
R2 Bürohilfsräume	70 m ²
R3 Lagerräume	90 m ²
R4 Spezialräume	10 m ²
Total	1'280 m ²

Folgende Institutionen und Nutzungen sind standortgebunden und daher in den Übersichten und Berechnungen nicht erfasst: Veterinäramt, Spital, Heilpädagogische Werkstätte.

2.1.8 VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

Die Volkswirtschaftsdirektion mit dem Amt für Wirtschaft, dem Amt für Arbeit, der Job- Vision NW RAV OW und NW, dem Betreibungs- und Konkursamt und dem Handelsregisteramt ist an 7 verschiedenen Standorten verteilt, davon sind vier standortgebunden und drei relevant für die zentrale Verwaltung.

STANDORTE



- 6 Engelbergstrasse 34 9 Eigentum Kanton NW
- 7 Stansstaderstrasse 54 7 in Miete
- 9 Kreuzstrasse 6

Nutzflächen Volkswirtschaftsdirektion

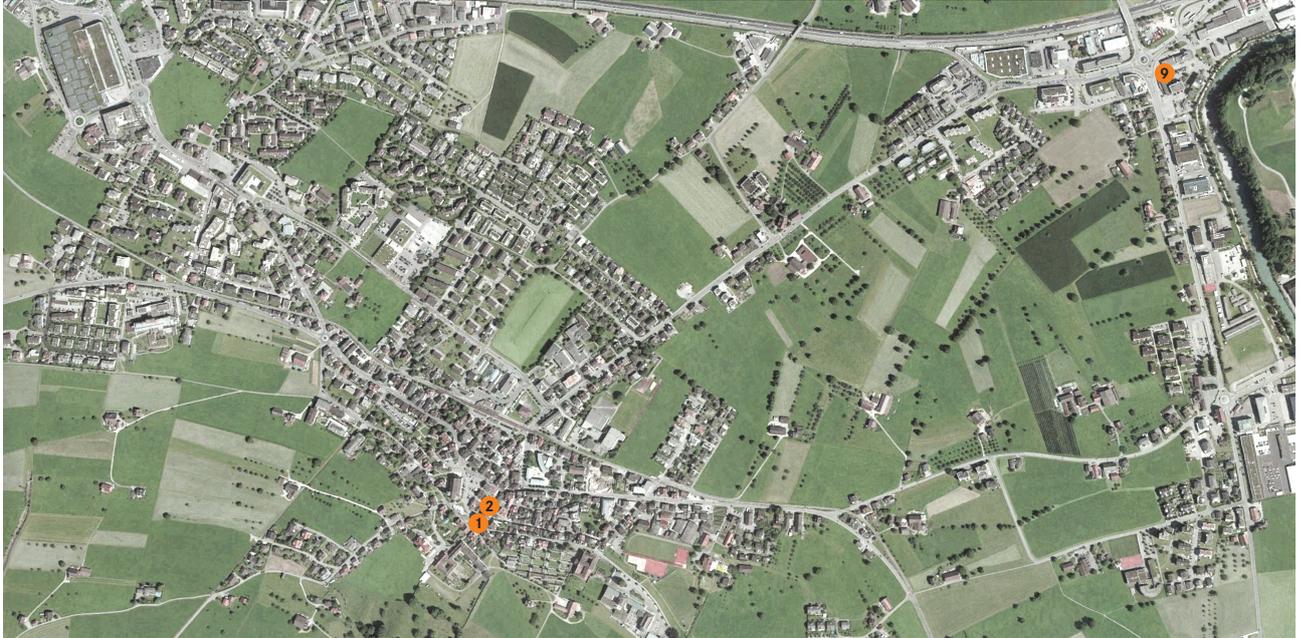
R1 Büros	510 m ²
Sitzungszimmer	40 m ²
R2 Bürohilfsräume	10 m ²
R3 Lagerräume	190 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²
Total	750 m ²

Folgende Institutionen und Nutzungen sind standortgebunden und daher in den Übersichten und Berechnungen nicht erfasst: Job-Vision, Lagerhalle Buochs, Barake Bergli, RAV OW und NW.

2.1.9 GERICHTE/STAATSANWALTSCHAFT

Die Gerichte/Staatsanwaltschaft mit dem Gericht, der Schlichtungsbehörde und der Staatsanwaltschaft sind an drei verschiedenen Standorten untergebracht.

STANDORTE



- 1 Rathaus (Rathausplatz 1)
- 2 Rathausplatz 9
- 9 Kreuzstrasse 6
- Eigentum Kanton NW
- in Miete

Nutzflächen Gerichte/Staatsanwaltschaft

R1	Büros	800 m ²
	Sitzungszimmer	120 m ²
R2	Bürohilfsräume	90 m ²
R3	Lagerräume	60 m ²
R4	Spezialräume	0 m ²
	Total	1'070 m ²

2.2 ZUSAMMENSTELLUNG STANDORTE/DIREKTIONEN

1 Rathaus (Rathausplatz 1) 780 m²

Staatskanzlei	260 m ²
Gerichte/Staatsanwaltschaft	520 m ²

2 Rathausplatz 9 140 m²

Gerichte/Staatsanwaltschaft	140 m ²
-----------------------------	--------------------

3 Marktgasse 3 330 m²

Justiz- und Sicherheitsdirektion	190 m ²
Gesundheits- und Sozialdirektion	140 m ²

4 Breitenhaus (Buochserstrasse 1) 700 m²

Staatskanzlei	20 m ²
Baudirektion	680 m ²

5 Mürzgasse 12 280 m²

Bildungsdirektion	280 m ²
-------------------	--------------------

6 Engelbergstrasse 34 1'800 m²

Staatskanzlei	30 m ²
Bildungsdirektion	680 m ²
Gesundheits- und Sozialdirektion	730 m ²
Volkswirtschaftsdirektion	360 m ²

7 Stansstaderstrasse 54 2'340 m²

Staatskanzlei inkl. Staatsarchiv	1'380 m ²
Bildungsdirektion	380 m ²
Gesundheits- und Sozialdirektion	250 m ²
Volkswirtschaftsdirektion	330 m ²

8 Knirigasse 6 160 m²

Gesundheits- und Sozialdirektion	160 m ²
----------------------------------	--------------------

9 Kreuzstrasse 2 635 m²

Justiz- und Sicherheitsdirektion	245 m ²
Gerichte/Staatsanwaltschaft	390 m ²

9 Kreuzstrasse 6 130 m²

Volkswirtschaftsdirektion	60 m ²
Gerichte/Staatsanwaltschaft	10 m ²
Finanzdirektion	60 m ²

10 KGS Spital 430 m²

Kulturgüterschutzraum	430 m ²
-----------------------	--------------------

11 Post (Bahnhofplatz 3) 1'760 m²

Staatskanzlei	110 m ²
Finanzdirektion	1'450 m ²
Justiz- und Sicherheitsdirektion	200 m ²

12 Dorfplatz 2 630 m²

Staatskanzlei	630 m ²
---------------	--------------------

13 Stansstaderstrasse 59 720 m²

Landwirtschafts- und Umweltdirektion	720 m ²
--------------------------------------	--------------------

2.3 FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

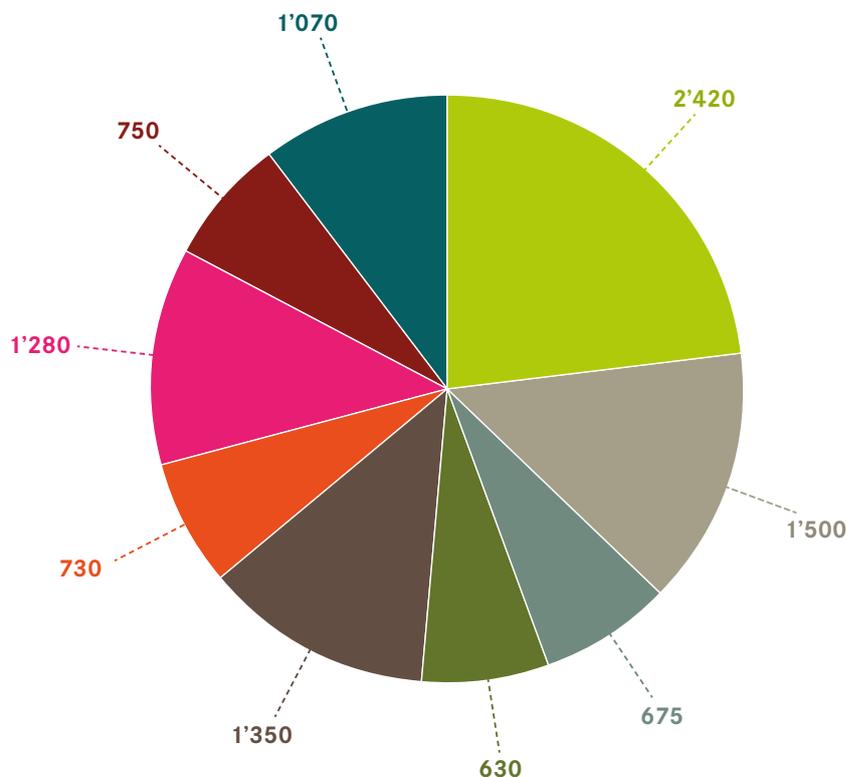
Die Flächenzusammenstellung zeigt alle Nutzungen mit den entsprechenden Flächen für das zentrale Verwaltungsgebäude auf. Standortgebundene Nutzungen wie zum Beispiel Museen, Spital und Schulen sind nicht aufgeführt.

	Fläche	zusätzlicher Bedarf	Total inkl. Bedarf
Staatskanzlei			
R1 Büros	560 m ²	kein Bedarf	560 m ²
Sitzungszimmer	200 m ²		200 m ²
R2 Bürohilfsräume	560 m ²		560 m ²
R3 Lagerräume	1'090 m ²		1'090 m ²
R4 Spezialräume	10 m ²		10 m ²
Total	2'420 m ²		2'420 m ²
Finanzdirektion			
R1 Büros	1'110 m ²		1'110 m ²
Sitzungszimmer	90 m ²	60 m ²	150 m ²
R2 Bürohilfsräume	30 m ²		30 m ²
R3 Lagerräume	210 m ²	140 m ²	350 m ²
R4 Spezialräume	60 m ²		60 m ²
Total	1'500 m ²	200 m ²	1'700 m ²
Baudirektion			
R1 Büros	400 m ²	60 m ²	460 m ²
Sitzungszimmer	75 m ²	40 m ²	115 m ²
R2 Bürohilfsräume	40 m ²		40 m ²
R3 Lagerräume	160 m ²		160 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²		0 m ²
Total	675 m ²	100 m ²	775 m ²
Justiz- und Sicherheitsdirektion			
R1 Büros	450 m ²	kein Bedarf	450 m ²
Sitzungszimmer	20 m ²		20 m ²
R2 Bürohilfsräume	40 m ²		40 m ²
R3 Lagerräume	120 m ²		120 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²		0 m ²
Total	630 m ²		630 m ²
Bildungsdirektion			
R1 Büros	400 m ²	kein Bedarf	400 m ²
Sitzungszimmer	30 m ²		30 m ²
R2 Bürohilfsräume	530 m ²		530 m ²
R3 Lagerräume	390 m ²		390 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²		0 m ²
Total	1'350 m ²		1'350 m ²

	Fläche	zusätzlicher Bedarf	Total inkl. Bedarf
Landwirtschafts- und Umweltdirektion			
R1 Büros	520 m ²	kein Bedarf	520 m ²
Sitzungszimmer	30 m ²		30 m ²
R2 Bürohilfsräume	40 m ²		40 m ²
R3 Lagerräume	120 m ²		120 m ²
R4 Spezialräume	20 m ²		20 m ²
Total	730 m ²		730 m ²
Gesundheits- und Sozialdirektion			
R1 Büros	1'020 m ²	kein Bedarf	1'020 m ²
Sitzungszimmer	90 m ²		90 m ²
R2 Bürohilfsräume	70 m ²		70 m ²
R3 Lagerräume	90 m ²		90 m ²
R4 Spezialräume	10 m ²		10 m ²
Total	1'280 m ²		1'280 m ²
Volkswirtschaftsdirektion			
R1 Büros	510 m ²	kein Bedarf	510 m ²
Sitzungszimmer	40 m ²		40 m ²
R2 Bürohilfsräume	10 m ²		10 m ²
R3 Lagerräume	190 m ²		190 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²		0 m ²
Total	750 m ²		750 m ²
Gerichte / Staatsanwaltschaft			
R1 Büros	800 m ²	kein Bedarf	800 m ²
Sitzungszimmer	120 m ²		120 m ²
R2 Bürohilfsräume	90 m ²		90 m ²
R3 Lagerräume	60 m ²		60 m ²
R4 Spezialräume	0 m ²		0 m ²
Total	1'070 m ²		1'070 m ²
Total kantonale Verwaltung Nidwalden			
R1 Büros	5'770 m ²	60 m ²	5'830 m ²
Sitzungszimmer	695 m ²	100 m ²	795 m ²
R2 Bürohilfsräume	1'410 m ²		1'410 m ²
R3 Lagerräume	2'430 m ²	140 m ²	2'570 m ²
R4 Spezialräume	100 m ²		100 m ²
Total	10'405 m ²	300 m ²	10'705 m ²

IST-FLÄCHENBEDARF ZENTRALE VERWALTUNG

Angaben in m² pro Direktion



- Staatskanzlei inkl. Staatsarchiv
- Finanzdirektion
- Baudirektion
- Justiz- und Sicherheitsdirektion
- Bildungsdirektion
- Landwirtschafts- und Umweltdirektion
- Gesundheits- und Sozialdirektion
- Volkswirtschaftsdirektion
- Gerichte, Staatsanwaltschaft

Auf Grund der Standortgebundenheit sind folgende Institutionen und Nutzungen nicht enthalten: Museen, Schulen, Heilpädagogische Werkstätten, Spital, Amt für Militär, Gefängnis, Kantonspolizei, Strasseninspektorat, Wildhüterhütte Veterinäramt, Job-Vision NW, RAV OW und NW.

2.4 ANZAHL ARBEITSPLÄTZE

Die Auflistung beinhaltet alle Arbeitsplätze für das zentrale Verwaltungsgebäude. Standortgebundene Nutzungen wie zum Beispiel Museen, Spital und Schulen wurden ausgeschieden und sind nicht aufgeführt. Mitarbeitende mit einem Beschäftigungsgrad von über 50% werden mit einem vollen Arbeitsplatz gezählt (Stand August 2015).

	Pensum	Anzahl Mitarbeiter	Anzahl Arbeitsplätze
Staatskanzlei			
Landratssekretariat	51% - 100%	1	1
Rechtsdienst	51% - 100%	5	5
Sekretariat Staatskanzlei	10% - 50%	3	2
	51% - 100%	3	3
Staatsarchiv	10% - 50%	2	1
	51% - 100%	4	4
Staatskanzlei	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	4	4
Total Staatskanzlei		23	21
davon	10% - 50%	6	4
davon	51% - 100%	17	17
Finanzdirektion			
Finanzdirektion	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	1	1
Finanzkontrolle	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	2	2
Finanzverwaltung	51% - 100%	10	10
Pensionskasse	51% - 100%	2	2
Personalamt	51% - 100%	4	4
Steueramt	10% - 50%	7	4
	51% - 100%	29	29
Total Finanzdirektion		57	54
davon	10% - 50%	9	6
davon	51% - 100%	48	48
Baudirektion			
Amt für Raumentwicklung	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	5	5
Baudirektion	51% - 100%	6	6
Hochbauamt	51% - 100%	2	2
Tiefbauamt	51% - 100%	15	15
Total Baudirektion		29	29
davon	10% - 50%	1	1
davon	51% - 100%	28	28

	Pensum	Anzahl Mitarbeiter	Anzahl Arbeitsplätze
Justiz- und Sicherheitsdirektion			
Amt für Justiz	10 % - 50 %	4	2
	51 % - 100 %	15	15
Grundbuchamt	10 % - 50 %	2	1
	51 % - 100 %	5	5
Justiz- und Sicherheitsdirektion	10 % - 50 %	1	1
	51 % - 100 %	2	2
Total Justiz- und Sicherheitsdirektion		29	26
davon	10 % - 50 %	7	4
davon	51 % - 100 %	22	22
Bildungsdirektion			
Amt für Kultur	10 % - 50 %	3	2
	51 % - 100 %	5	5
Amt für Volksschulen und Sport	10 % - 50 %	1	1
	51 % - 100 %	10	10
Bildungsdirektion	51 % - 100 %	4	4
Total Bildungsdirektion		23	22
davon	10 % - 50 %	4	3
davon	51 % - 100 %	19	19
Landwirtschafts- und Umweltdirektion			
Amt für Landwirtschaft	10 % - 50 %	1	1
	51 % - 100 %	8	8
Amt für Umwelt	10 % - 50 %	2	1
	51 % - 100 %	9	9
Amt für Wald und Energie	10 % - 50 %	3	2
	51 % - 100 %	6	6
Total Landwirtschafts- und Umweltdirektion		29	27
davon	10 % - 50 %	6	4
davon	51 % - 100 %	23	23
Gesundheits- und Sozialdirektion			
Amt für Asyl und Flüchtlinge	51 % - 100 %	7	7
Gesundheits- und Sozialdirektion	10 % - 50 %	2	1
	51 % - 100 %	12	12
Gesundheitsamt	51 % - 100 %	2	2
Sozialamt	10 % - 50 %	12	6
	51 % - 100 %	27	27
Total Gesundheits- und Sozialdirektion		67	58
davon	10 % - 50 %	19	10
davon	51 % - 100 %	48	48

	Pensum	Anzahl Mitarbeiter	Anzahl Arbeitsplätze
Volkswirtschaftsdirektion			
Betreibungs- und Konkursamt	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	9	9
Direktionssekretariat	10% - 50%	2	1
	51% - 100%	2	2
Handelsregisteramt	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	2	2
Wirtschaftsförderung Nidwalden	10% - 50%	3	2
	51% - 100%	1	1
Total Volkswirtschaftsdirektion		21	19
davon	10% - 50%	7	5
davon	51% - 100%	14	14
Gerichte/Staatsanwaltschaft			
Gerichte	10% - 50%	3	2
	51% - 100%	3	3
Kantonsgericht	10% - 50%	1	1
	51% - 100%	4	4
Ober- und Verwaltungsgericht	10% - 50%	2	1
	51% - 100%	3	3
Obergericht	10% - 50%	4	2
	51% - 100%	19	19
Total Gerichte/Staatsanwaltschaft		39	35
davon	10% - 50%	10	6
davon	51% - 100%	29	29
Lernende			
	51% - 100%	15	15
Total Lernende		15	15
Kantonale Verwaltung Nidwalden			
	10% - 50%	69	43
	51% - 100%	268	268
Total kantonale Verwaltung Nidwalden		337	311

(Stand 2015)

Fazit: Die Kantonale Verwaltung umfasst einen IST-Bestand von 311 Arbeitsplätzen.

2.5 ENTWICKLUNG DER STELLEN IN RELATION ZUR WOHNBEVÖLKERUNG

Innerhalb der Jahre 2003 bis 2014 ist der Kanton Nidwalden um 2'736 Einwohner gewachsen. Das entspricht einem Zuwachs von 7%. In der Kantonalen Verwaltung sind in dieser Zeit 75 neue Stellen geschaffen worden. Das entspricht einer Zunahme von 16.5%.



Anzahl Stellen in Relation zur Wohnbevölkerung

Jahr	Einwohner	Stellen	Einw. / Stelle
2003	39'280	455	86
2004	39'528	463	85
2005	39'866	477	84
2006	40'076	478	84
2007	40'271	481	84
2008	40'698	476	86
2009	40'759	502	81
2010	40'911	504	81
2011	41'242	513	80
2012	41'552	515	81
2013	41'818	521	80
2014	42'016	530	79

Auszug aus dem Rechenschaftsbericht 2014, Kanton Nidwalden



ZIELE

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- z1 Bis ins Jahr 2030 nimmt die Bevölkerungszahl Nidwaldens um 12 Prozent zu.

ZIELE

ARBEITSPLATZENTWICKLUNG

- z1 Bis 2030 wächst die Zahl der Arbeitsplätze um 15 Prozent.

Auszug aus dem Leitbild 2025, Kanton Nidwalden

Fazit Anzahl Arbeitsplätze Um dem zukünftigen Bedarf an Arbeitsplätzen des Kantons gerecht zu werden, wird für die weitere Betrachtung des Raumbedarfs der Zentralen Verwaltung zum Ist-Bestand 2015 (311 Arbeitsplätze) 5 % für die Arbeitsplatzentwicklung und 10 % Reserve dazugerechnet. **Für die nachfolgenden Betrachtungen der zentralen Verwaltung wird demzufolge mit zukünftig 360 Arbeitsplätzen gerechnet.**

2.6 PARKPLATZVERHÄLTNISSE HEUTE

Den Angestellten der Kantonalen Verwaltung werden heute 160 Parkplätze zur Verfügung gestellt. Folgende Auflistung zeigt jene Parkplätze auf, welche innerhalb des zentralen Verwaltungsgebäudes untergebracht werden sollen:

Dorfplatz 2	2
Rathaus/Marktgasse	8
Sportplatz Winkelriedhostatt	12
Tiefgarage Engelbergstrasse 34	21
Stansstaderstrasse 54, oberirdisch	6
Stansstaderstrasse 54, Tiefgarage	17
Stansstaderstrasse 59, oberirdisch	6
Stansstaderstrasse 59, Tiefgarage	14
Bahnhofparking, Tiefgarage	74
Total	160

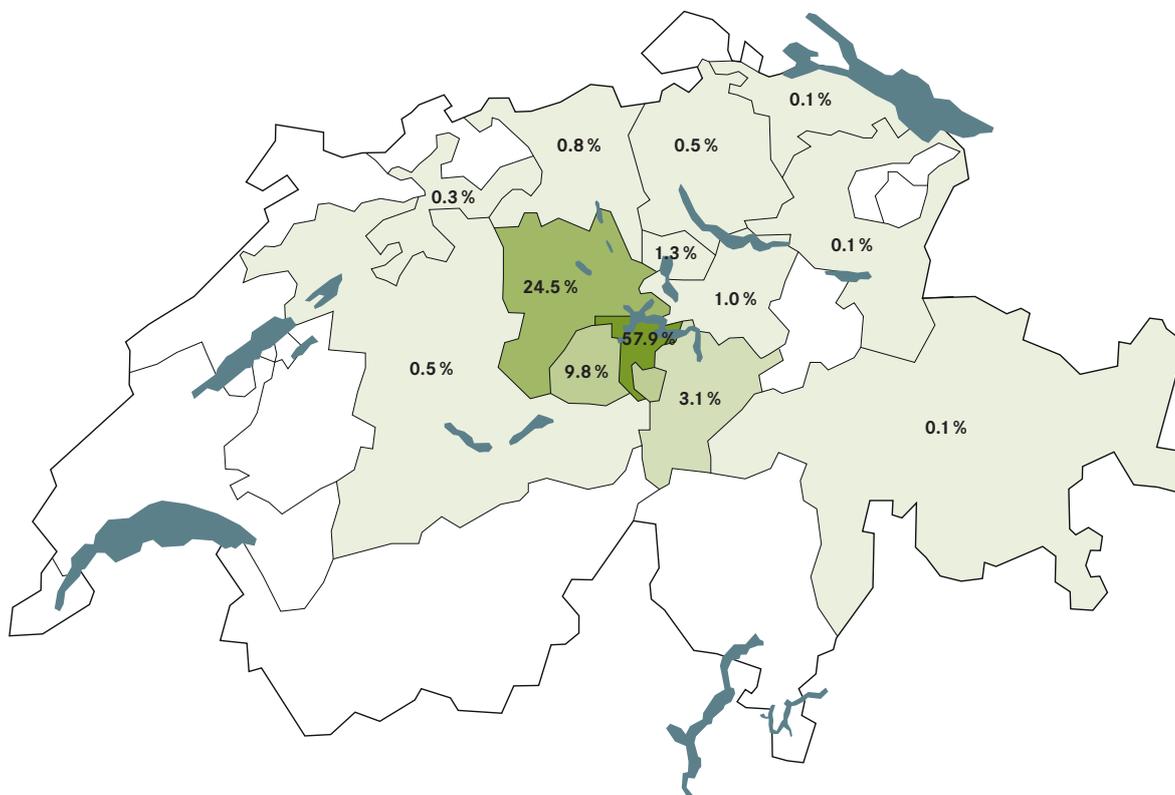
Der Parkplatzbedarf für die zentrale Verwaltung ist unter Ziffer 3.2 berechnet.

2.7 ANGESTELLTE UND WOHNORTKANTONE

In der folgenden Tabelle sind die Wohnortkantone aller kantonalen Angestellten dargestellt.

	Anzahl*	in Prozent
Nidwalden	436	57.9%
Luzern	184	24.5%
Obwalden	74	9.8%
Uri	23	3.1%
Zug	10	1.3%
Schwyz	7	1.0%
Aargau	6	0.8%
Bern	4	0.5%
Zürich	4	0.5%
Solothurn	2	0.3%
Graubünden	1	0.1%
St. Gallen	1	0.1%
Thurgau	1	0.1%
Total	753	100.0%

* Bei dieser Darstellung werden alle kantonalen Angestellte berücksichtigt (ohne Berücksichtigung der Standortgebundenheit).



Kantone und deren Angestellte in %

2.8 IMMOBILIEN ANALYSE: GEBÄUDE IM BESITZ DES KANTONS

In den folgenden Kostendarstellungen werden die Immobilien untersucht, welche sich im Besitz des Kantons befinden.

Interne Mieten

Die Kantonsliegenschaften werden mit den folgenden internen Mieten geführt.

	Flächen in m ²	Interne Mieten CHF/Jahr
Rathaus (Rathausplatz 1)	780	156'000.00
Rathausplatz 9	140	30'000.00
Marktgasse 3	330	70'000.00
Breitenhaus (Buochserstrasse 1)	700	135'000.00
Mürgstrasse 12	280	50'000.00
Engelbergstrasse 34	1800	330'000.00
Kreuzstrasse 2 (Anteil Verwaltungszentrum)	635	130'000.00
Kreuzstrasse 6 (Anteil Verwaltungszentrum)	130	10'000.00
Total Interne Mieten CHF/Jahr		911'000.00

Potential Fremdvermietung

Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, mit welchen Mieteinnahmen der Kanton rechnen könnte, wenn er seine Liegenschaften am Markt fremdvermieten würden. Die Jahresmiete wird laut einer Studie von Wüest & Partner, Zürich mit 185.00 CHF/m² angenommen.

	Flächen in m ²	CHF/Jahr
Rathaus (Rathausplatz 1)	780	144'300.00
Rathausplatz 9	140	25'900.00
Marktgasse 3	330	61'050.00
Breitenhaus (Buochserstrasse 1)	700	129'500.00
Mürgstrasse 12	280	51'800.00
Engelbergstrasse 34	1800	333'000.00
Kreuzstrasse 2 (Anteil Verwaltungszentrum)	635	117'290.00
Kreuzstrasse 6 (Anteil Verwaltungszentrum)	130	24'050.00
Total Fremdvermietung CHF/Jahr		886'890.00

Potential von Verkauf der eigenen Liegenschaften

Eine kantonsinterne Einschätzung des Zukunftspotentials und der Nutzungseignung hat gezeigt, dass vier Liegenschaften verkauft werden könnten. Die vier zu verkaufenden Liegenschaften wurden mittels Verkehrswertschätzungen bewertet.

Verkehrswert lt. Schätzung	CHF
Rathausplatz 9 (STWEG)	540'000.00
Dorfplatz 8 (STWEG)	560'000.00
Marktgasse 3	1'800'000.00
Engelbergstrasse 34	11'900'000.00
Total Verkehrswert	14'800'000.00

Instandhaltungskosten

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der Liegenschaften müssen auch die bereits errechneten Kosten für die Instandhaltung der Liegenschaften bei der Beurteilung berücksichtigt werden. Die Instandhaltungskosten pro Jahr wurden aus den Liegenschaften Stammdaten des Kantons Nidwalden entnommen. Die Instandhaltungskosten enthalten kleinere bauliche Massnahmen.

	CHF/Jahr
Rathaus (Rathausplatz 1)	25'000.00
Rathausplatz 9 (STWEG)	4'000.00
Marktgasse 3	15'000.00
Breitenhaus (Buochserstrasse 1)	30'000.00
Mürgstrasse 12	10'000.00
Engelbergstrasse 34	101'000.00
Dorfplatz 8 (STWEG)	4'000.00
Kreuzstrasse 2 (Anteil Verwaltungszentrum)	14'000.00
Kreuzstrasse 6 (Anteil Verwaltungszentrum)	1'600.00
Total Instandhaltungskosten CHF/Jahr	204'600.00

Die Instandhaltungskosten für ein neues Verwaltungszentrum sind geringer. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten der Verwaltungsgebäude im Kanton Zug liegen bei 28.00 CHF/m² Nutzfläche, im Vergleich dazu liegt der Durchschnitt der bestehenden Kantonsliegenschaften bei 42.00 CHF/m².

Instandsetzungskosten

Zur Komplettierung der Gesamtsicht werden auch die bereits errechneten und in der Buchhaltung des Kantons hinterlegten Instandsetzungskosten bis ins Jahr 2045 nachfolgend aufgelistet. Die Instandsetzungskosten für die nächsten 30 Jahre wurden ebenfalls aus den Liegenschaften Stammdaten des Kantons Nidwalden entnommen. Die Instandsetzungskosten enthalten zum Teil grosse bauliche Massnahmen.

Instandsetzungskosten

	CHF
Rathaus (Rathausplatz 1)	3'818'000.00
Rathausplatz 9	226'000.00
Marktgasse 3	542'000.00
Breitenhaus (Buochserstrasse 1)	1'773'000.00
Mürgstrasse 12	480'000.00
Engelbergstrasse 34	6'263'000.00
Dorfplatz 8 (STWEG)	16'000.00
Kreuzstrasse 2 (Anteil Verwaltungszentrum)	774'900.00
Kreuzstrasse 6 (Anteil Verwaltungszentrum)	92'700.00
Total Instandsetzungskosten CHF	13'985'600.00

2.9 IMMOBILIEN ANALYSE: GEBÄUDE/ KANTONSAUSGABEN FREMDMIETEN

Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, welche Liegenschaften der Kanton von Dritten mietet und welche Mietausgaben dabei entstehen:

Fremdmieten	Flächen in m ²	Fremdmieten CHF/Jahr
Stansstaderstr. 54 (ohne Staatsarchiv)	960	304'820.00
Knirigasse 6	160	36'000.00
Post (Bahnhofplatz 3)	1760	591'140.00
Dorfplatz 2	630	112'700.00
Stansstaderstrasse 59	720	230'520.00
Total Fremdmieten CHF/Jahr		1'275'180.00

3 FLÄCHENBEDARF ZENTRALE VERWALTUNG

Der Flächenbedarf der zentralen Verwaltung wird anhand des "Flächen- Raum- und Mobiliarstandards für Verwaltungsbauten des Kantons Nidwalden" vom 19. Januar 2012 und dem "Flächenstandards Verwaltung des Kantons Luzern" vom 22.01.2013 ermittelt. Für die **Anzahl Arbeitsplätze (AP)** gilt der ermittelte Wert von **360**, siehe dazu Punkt 2.5.

3.1 GESCHOSSFLÄCHEN UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Hauptnutzflächen (HNF)

- Büroflächen, Sitzungszimmer, Pausenraum, Service Points (20 m ² x 360 AP):	7'200 m ²
- davon Sitzungszimmer- und Besprechungsräume (2.5 m ² x 360 AP):	900 m ²
- davon Pausenraum (1.0 m ² x 360 AP):	360 m ²
- davon Service Points - Kopieren, Drucken, etc. (0.5 m ² x 360 AP):	180 m ²

Hauptarchiv (Staatsarchiv) (3.0 m² x 360 AP) 1'080 m²

Handarchiv (0.5 m² x 360 AP) 180 m²

Nutzerspezifische Räume

- Schalter, Empfang	50 m ²
- Landratssaal, Bannersaal	260 m ²
- Gerichte	120 m ²
- Handbibliothek zu Staatsarchiv	160 m ²
- Kantonsbibliothek	680 m ²
- Mensa, Küche für 120 Personen (Mensa 120 Plätze à 1.5m ² / Küche, Lager pro Platz 1.5 m ²)	360 m ²
Total nutzerspezifische Räume	1'630 m ²

Total HNF und spezifische Räume 10'090 m²

Geschossflächen GF überirdisch

Total HNF x Faktor 1.4* 14'000 m²

* Faktor 1.4 = 40% zusätzliche Flächen für Erschliessung, Verkehrsfläche und Wände (Wert gerundet)

Gebäudegrundflächen GGF

4-geschossiger Baukörper 3'500 m²

5-geschossiger Baukörper 2'800 m²

6-geschossiger Baukörper 2'350 m²

Fazit: Für die zentrale Verwaltung mit **360 Arbeitsplätzen** wird eine Hauptnutzfläche von rund **10'090 m² HNF** benötigt. Dies entspricht einer überirdischen Geschossfläche von rund **14'000 m² GF**. Je nach Bebauungsdichte führt dies zu folgenden Grundstücksflächen:

- Bei **sehr zentral gelegenen Grundstücken** mit einer Dichte von 2.0 liegt die erforderliche Fläche bei **7'000 m²**
- Bei **zentral gelegenen Grundstücken** mit einer Dichte von 1.5 liegt die erforderliche Fläche bei **9'350 m²**
- Bei **peripher gelegenen Grundstücken** mit einer Dichte von 1.0 liegt die erforderliche Fläche bei **14'000 m²**

Dichte = Geschossfläche GF / Grundstücksfläche = GS

3.2 PARKPLATZBEDARF

Laut Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung PBV) vom 25.11.2014 gilt für die Parkplatzberechnung folgendes: **Dienstleistungsbetriebe, einschliesslich Büros:** a) Einen Abstellplatz für je 5 Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter, mindestens aber einen Abstellplatz je Betrieb b) zusätzlich für Besucherinnen und Besucher 20 Prozent der Anzahl Abstellplätze gemäss lit. a, mindestens aber einen Abstellplatz je Betrieb.

Berechnung Anzahl Parkplätze (PP)

Mitarbeitende (360 Arbeitsplätze : 5)	72 PP
Besucher (72 PP x 20 %)	14 PP
Landrat	36 PP
Reserve	78 PP
Total	200 PP

Flächenbedarf im Untergeschoss: 200 PP x 30 m² GF/PP = 6'000 m² GF

Der Kanton Nidwalden besitzt heute 100 PP im Bahnhofparking Stans. Bei einem Standort des neuen Verwaltungsgebäudes in unmittelbarer Nähe könnten diese 100 Parkplätze in die Betrachtung miteinbezogen werden.

3.3 KOSTENGROBSCHÄTZUNG DES NEUBAUS eBKP-H

Die Kostengrobschätzung basiert auf einem fiktiven Projekt unter Berücksichtigung von idealen Projektkennziffern und ausgewerteten Vergleichsobjekten.

A Grundstück	0 CHF	
B Vorbereitungsarbeiten	3'862'000 CHF	
C-G Gebäudekosten	40'431'000 CHF	
H Nutzungsspezifische Anlagen	1'025'000 CHF	
I Umgebungsarbeiten	860'000 CHF	
J Ausstattung Gebäude	3'280'000 CHF	
V Honorare	7'409'000 CHF	
W Nebenkosten	2'993'000 CHF	
Total Erstellungskosten	59'860'000 CHF	inkl. 8 % MwSt (Kostengenauigkeit ± 30 %)

3.4 KOSTENGROBSCHÄTZUNG FÜR LANDERWERB AM BEISPIEL «STANDORT D» BAHNHOFAREAL

Die rudimentäre Ermittlung der Kosten für den Landerwerb des Areals Bahnhof ergibt eine Summe von total ca. CHF 32 Mio. Dabei ist der Erwerb des Grundstücks, der Erwerb der Gebäude auf dem Grundstück und der Rückbau dieser Bauten enthalten.

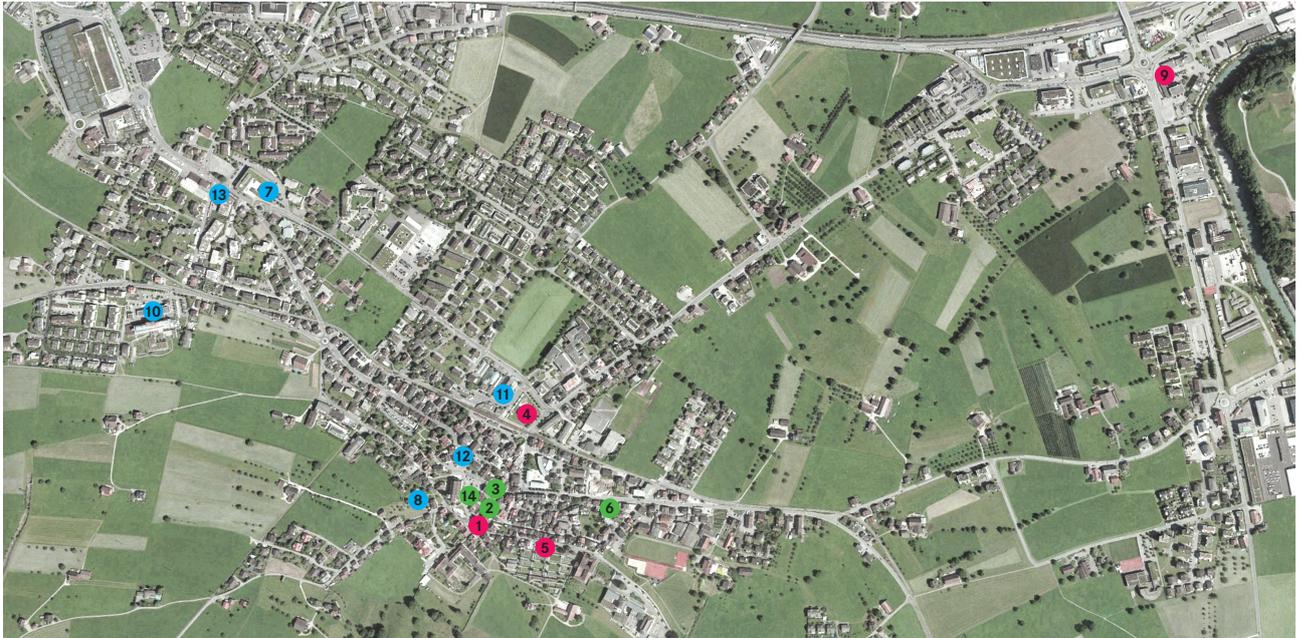
Bei den anderen evaluierten Standorten ist mit Kosten in vergleichbarer Grössenordnung zu rechnen. Bei Grundstücken, welche nicht bebaut sind, kann der Preis reduziert werden.

Zwischenfazit: Auf der Grundlage der heute zur Verfügung stehenden Unterlagen ergibt sich aus der oben aufgeführten Betrachtung eine Gesamtinvestitionshöhe von rund CHF 92 Mio. für ein neues Verwaltungszentrum des Kantons.

3.5 IMMOBILIENSTRATEGIE/UMSETZUNGSMODELL

Immobilienstrategie-/Umsetzungsmodell

In Zusammenarbeit mit der Baudirektion Kanton Nidwalden wurden auf der Basis der Analyse eine Immobilienstrategie und ein Umsetzungsmodell erarbeitet. Dabei spielten einerseits räumlich-geografische Faktoren als auch liegenschaftstechnische Einflussgrössen eine Rolle. Als Resultat entstand eine Übersicht die aufzeigt, wie in Zukunft mit den heute genutzten Liegenschaften verfahren werden soll.



- | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 1 Rathaus (Rathausplatz 1) | 6 Engelbergstrasse 34 | 11 Post (Bahnhofplatz 3) | ● Fremdvermietung |
| 2 Rathausplatz 9 | 7 Stansstaderstrasse 54 | 12 Dorfplatz 2 | ● Verkauf der Immobilie |
| 3 Marktgasse 3 | 8 Knirigasse 6 | 13 Stansstaderstrasse 59 | ● Aufhebung des Mietverhältnisses |
| 4 Breitenhaus (Buochserstr. 1) | 9 Kreuzstrasse 2, 6 | 14 Dorfplatz 8 | |
| 5 Mürigstrasse 12 | 10 KGS Spital* | | |

*beim Spital wird nur der Kulturgüterschutzraum JSD aufgehoben.

Die fünf Liegenschaften Rathaus, Breitenhaus, Mürigstrasse 12, Kreuzstrasse 2 und Kreuzstrasse 6 (Anteil Verwaltungszentrum) bleiben in Besitz des Kantons und werden an Drittparteien vermietet.

Die vier Liegenschaften Rathausplatz 9, Marktgasse 3, Engelbergstrasse 34 und Dorfplatz 8 sollen verkauft werden.

Die Mietverträge mit Drittparteien für die fünf Liegenschaften Stansstaderstr. 54, Knirigasse 6, Post (Bahnhofstrasse 3), Dorfplatz 2 und Stansstaderstrasse 59 werden aufgelöst und nicht weitergeführt.

Sollte der Kanton Nidwalden nicht selber als Bauherr auftreten, besteht die Möglichkeit, das Projekt mit der Unterstützung kantonaler Anstalten zu realisieren. Sowohl die Pensionskasse des Kantons Nidwalden, so wie die Nidwaldner Sachversicherung können sich ein Engagement vorstellen. Diese Gespräche müssen nach Vorliegen eines Projekts detailliert geprüft werden.

3.6 MÖGLICHER ERLÖS AUS VERKAUF LIEGENSCHAFTEN

Mit der aufgezeigten Immobilienstrategie und dem Umsetzungsmodell werden Mittel für die zentrale Verwaltung geschaffen. Dies einerseits mit dem Verkauf von Liegenschaften und dem Entfall von Instandsetzungskosten und von Fremdmieten. Andererseits aber auch durch Einnahmen von Fremdmieten sowie durch diverse Minderausgaben und Optimierungen. Die nachfolgenden Aufstellungen geben Einsicht in die Ermittlung der möglichen und verfügbaren Mittel.

Verkauf von Liegenschaften

Rathausplatz 9 (STWEG)	540'000.00	
Dorfplatz 8 (STWEG)	560'000.00	
Marktgasse 3	1'800'000.00	
Engelbergstrasse 34	11'900'000.00	
Total Ertrag aus Verkauf CHF (einmalig)		14'800'000.00

3.7 WEGFALLENDE KOSTEN BENUTZTER LIEGENSCHAFTEN

Entfall von Instandhaltungskosten (kleinere regelmässige wartungsorientierte Massnahmen und Reparaturen)

Bei einem Verkauf der vier Liegenschaften werden die für die Instandhaltungskosten budgetierten Beträge dieser Liegenschaften nicht verbraucht. Der daraus theoretisch resultierende jährliche Minderaufwand wird wie folgt geschätzt: 1.5% von CHF 14.8 Mio. ergibt eine Gesamtsumme von ca. CHF 0.23 Mio.

Entfall von Mieten pro Jahr an Drittparteien bei eingemieteten Liegenschaften

Stansstaderstr. 54	304'820.00	
Knirigasse 6	36'000.00	
Post (Bahnhofplatz 3)	591'140.00	
Dorfplatz 2	112'700.00	
Stansstaderstrasse 59	230'520.00	
Total Fremdmieten CHF/Jahr		1'275'180.00

3.8 ERTRAGSBETRACHTUNG FREMDVERMIETUNG

Einnahmen pro Jahr aus Vermietung an Dritte

Rathaus (Rathausplatz 1)	144'300.00	
Breitenhaus (Buochserstrasse 1)	129'500.00	
Mürgstrasse 12	51'800.00	
Kreuzstrasse 2 (Anteil Verwaltungszentrum)	117'290.00	
Kreuzstrasse 6 (Anteil Verwaltungszentrum)	12'950.00	
Total Fremdvermietung CHF/Jahr		455'840.00

3.9 BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE

Minderausgaben in Bewirtschaftung

Die Erstellung eines zentralen Verwaltungszentrums ermöglicht einer Reduktion der Bewirtschaftungskosten. Dies sind Einsparungen bei der Ver- und Entsorgung, den Reinigungskosten, den Überwachungskosten, den Kontroll- und Sicherheitsdienste sowie den Abgaben und Beiträgen. Die Einsparung wird durch die Differenz des Mittelwertes vom FM-Monitoring und des Erfahrungswertes aus dem Verwaltungszentrum Burgdorf ermittelt. Als Grundlage des neuen Verwaltungszentrums wird mit einer Geschossfläche von 14'000 m² gerechnet.

Bewirtschaftungskosten Mittelwert	659'400.00	
It. Mittelwert FM-Monitoring 47.10 CHF/m ² GF		
Bewirtschaftungskosten Referenzobjekt	503'440.00	
It. Verwaltungszentrum Burgdorf 35.96 CHF/m ² GF		
Differenz/Minderausgaben pro Jahr		155'960.00

Optimierungen von internen und externen Kosten pro Jahr

Optimierung von externen Postdienst	15'000.00	
Wegfall von Personal (500 Stellenprozent)	475'000.00	
Optimierung der IT (Einsparung Glasfaserleitungsmiete)	10'000.00	
Total Optimierungen pro Jahr		500'000.00

FAZIT: Für die Realisierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes werden ca. 92 Mio. CHF benötigt. Durch den Verkauf von Liegenschaften könnte ein Verkaufserlös von rund 14,8 Mio. CHF erzielt werden. Kantonsinterne Anlageorganisationen haben ihr Interesse als Investorinnen an diesem Projekt bekundet. Die Möglichkeiten der betrieblichen Optimierung sind auf der Basis des heutigen Projektstandes in den erarbeitenden Unterlagen nur fragmentarisch und in Ansätzen dargestellt. Die Erfahrung aus vergleichbaren Konstellationen und Projekten zeigt auf, dass das Potential von amtsstellenübergreifenden Synergien und Einspareffekten der Betriebskosten deutliche höher liegen, als dies mit Berechnungen im Vorfeld erfasst werden konnte. Dazu gehört in hohem Mass auch die Unternehmens- oder Betriebskultur, welche in einem zusammengeführten Verwaltungszentrum nachhaltig gestärkt werden kann und sich in hohem Masse auf die Zufriedenheit der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer überträgt. Des weiteren können die Einflussfaktoren der Digitalisierung und die damit verbundenen Triebkräfte der Veränderung, welche auch die zukünftigen Arbeitsweisen und insbesondere die Gestaltung der zukünftigen Bürowelten beeinflussen werden, noch nicht eingeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die ermittelten Flächenbedarfswerte vor diesem Hintergrund noch stark verändern werden.

4.1 VORGESCHLAGENE STANDORTE

Der Kanton Nidwalden hat für die Standortevaluation folgende Standorte vorgeschlagen, welche in dieser Studie untersucht und bewertet werden.



- A** Areal Kreuzstrasse
- B** Parzelle Tottikon
- C** Parzelle HPS
- D** Parzelle Bahnhof
- E** Parzelle 882

4.2 KRITERIEN, PRIORITÄT, GRUNDLAGENKARTE

Für die Evaluation weiterer Standorte wurde zusammen mit dem Auftraggeber Kriterien und deren Priorisierung festgelegt. Für die Beurteilung wurde dabei der Betrachtungsperimeter über das ganze Kantonsgebiet gelegt.

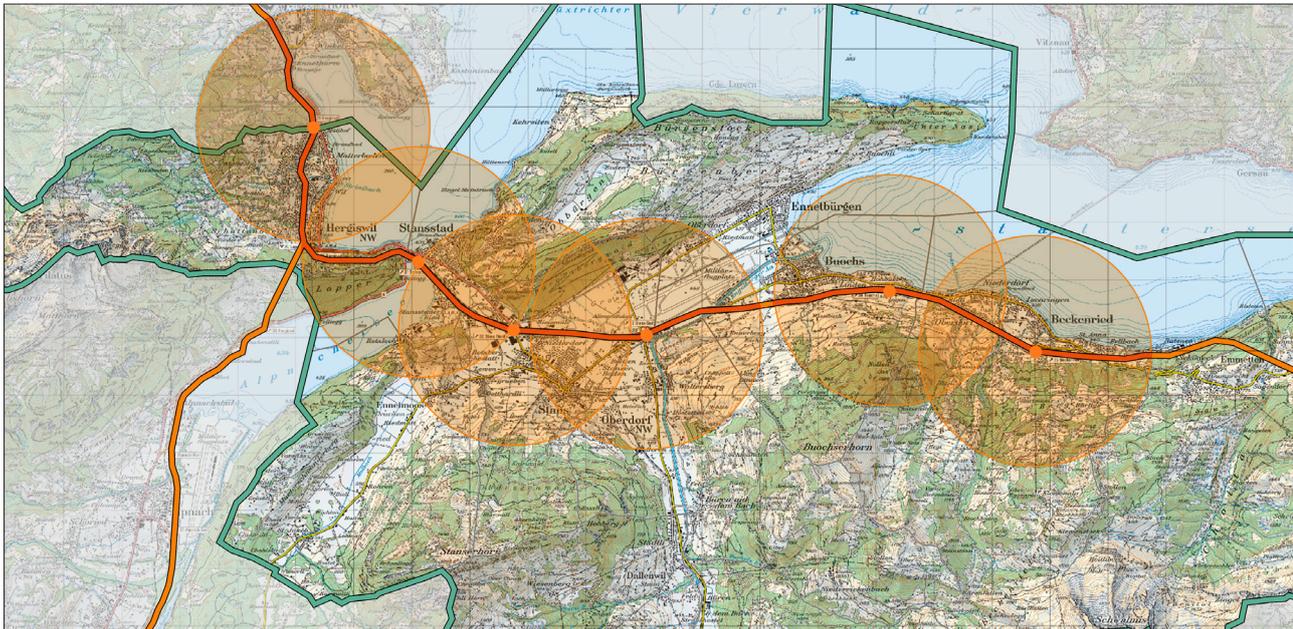
Kriterien	Priorität	Kriterien	Priorität
1 Autobahnanschluss, 2 km Radius	C	6 Grundstücksbesitzverhältnisse	B
2 Zentralbahnanschluss, 10 Gehminuten	A	7 Realisierbarkeit	B
3 ÖV-Anschluss mit Bus, 5 Gehminuten	B	bestehende Gebäude auf Parzelle	C
4 Umwelteinflüsse		8 Parzellengrösse	A
• Hochwasser	C	9 Softfaktoren	
• Lärm	C	• Kantonshauptort	C
• Belastete Standorte	C	• Repräsentativ	B
5 Grundstückszone		• Synergiepotential	C
• öffentliche Zone	A	• Innere Siedlungslogik	C
• Arbeits-/Zentrums-/Kernzone	A	• Verkehrserschliessung	C
• Mischzone	A		
• Wohnzone	A		
• Landwirtschaftszone, Grünzone	A		



4.3 STANDORTEVALUATION

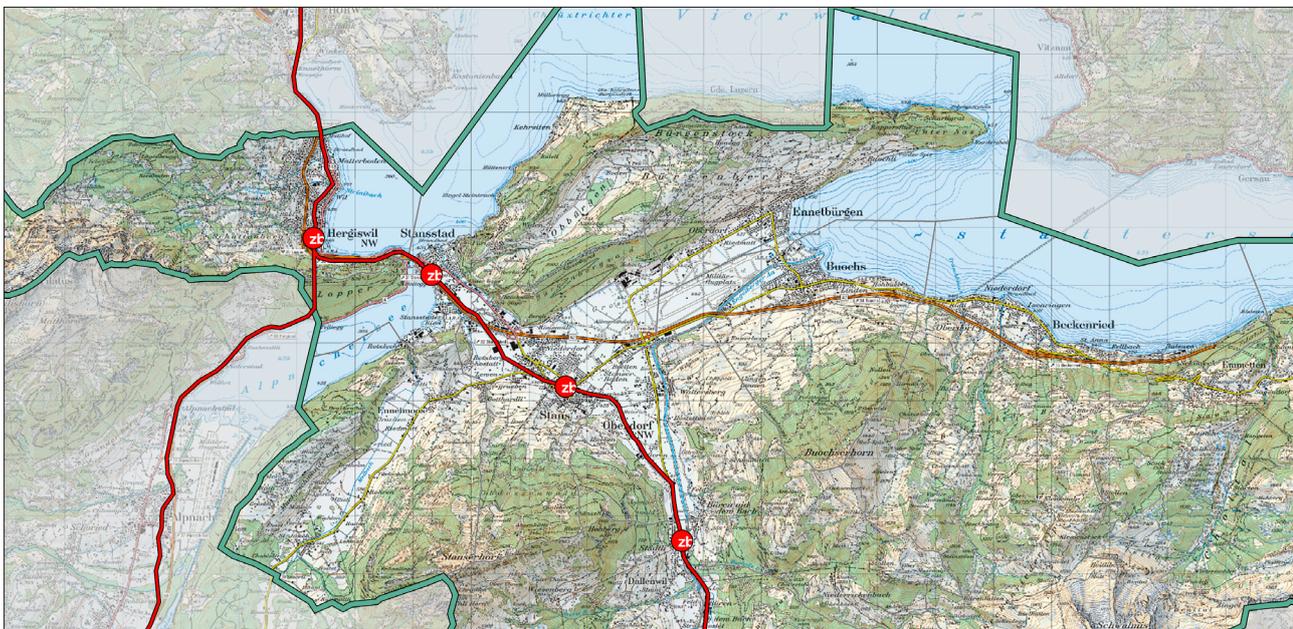
Die Standorte wurde anhand der nachfolgenden Kriterien evaluiert:

1 AUTOBAHNANSCHLUSS – 2 km Radius



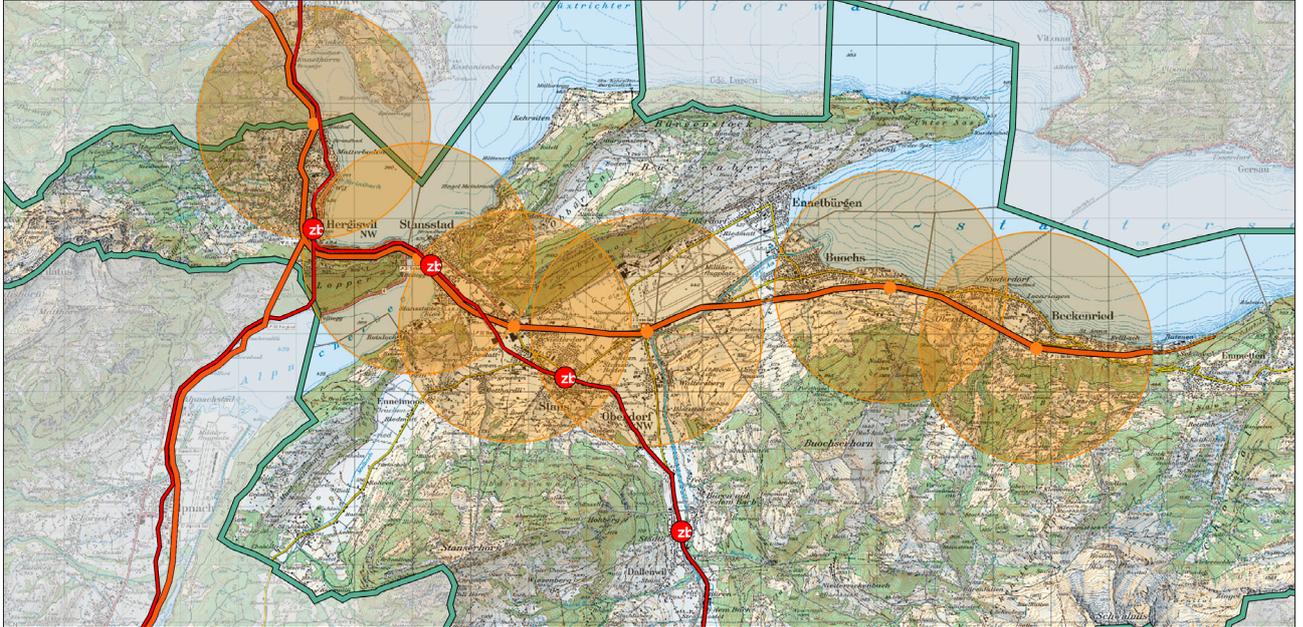
Die Autobahn erstreckt sich im Kantonsgebiet über 28 km und hat in Richtung Süden zwischen Hergiswil und Seelisbergtunnel 6 Autobahnanschlüsse.

2 ZENTRALBAHNANSCHLUSS

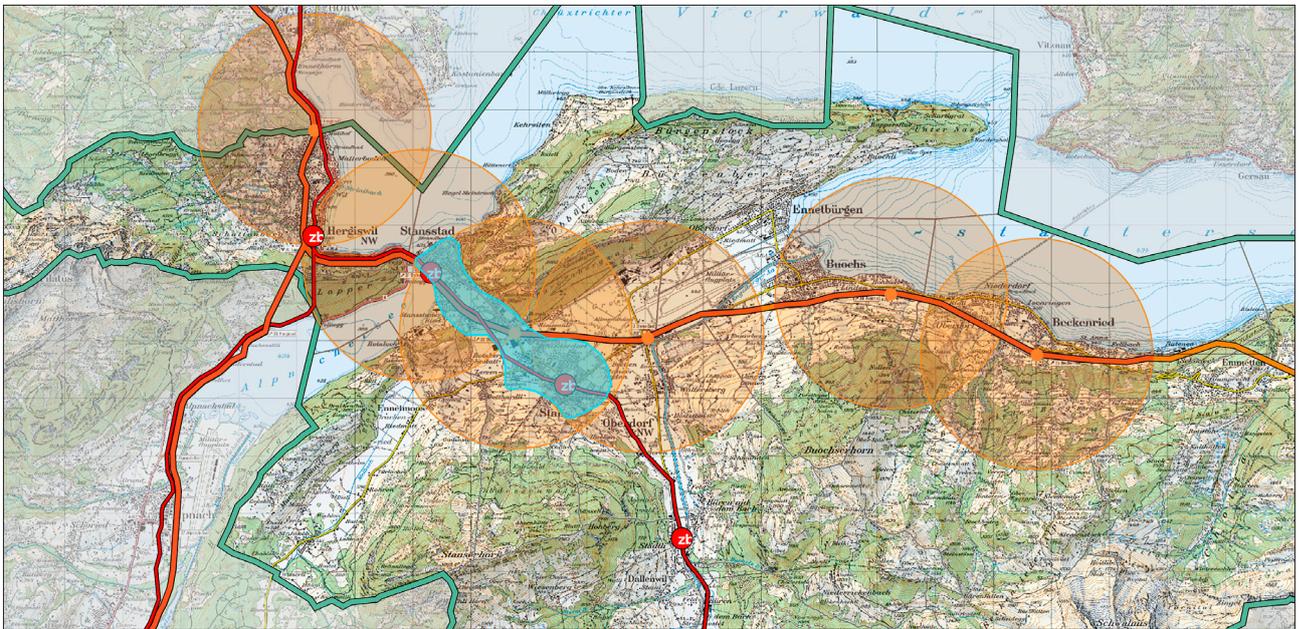


Die Zentralbahn fährt von Luzern nach Engelberg halbstündlich von 5.05 bis 23.27 Uhr und bedient im Kanton Nidwalden die Orte Hergiswil, Stansstad, Stans, Büren und Wolfenschiessen.

1 + 2 ÜBERLAGERUNG AUTOBAHN UND ZENTRALBAHN

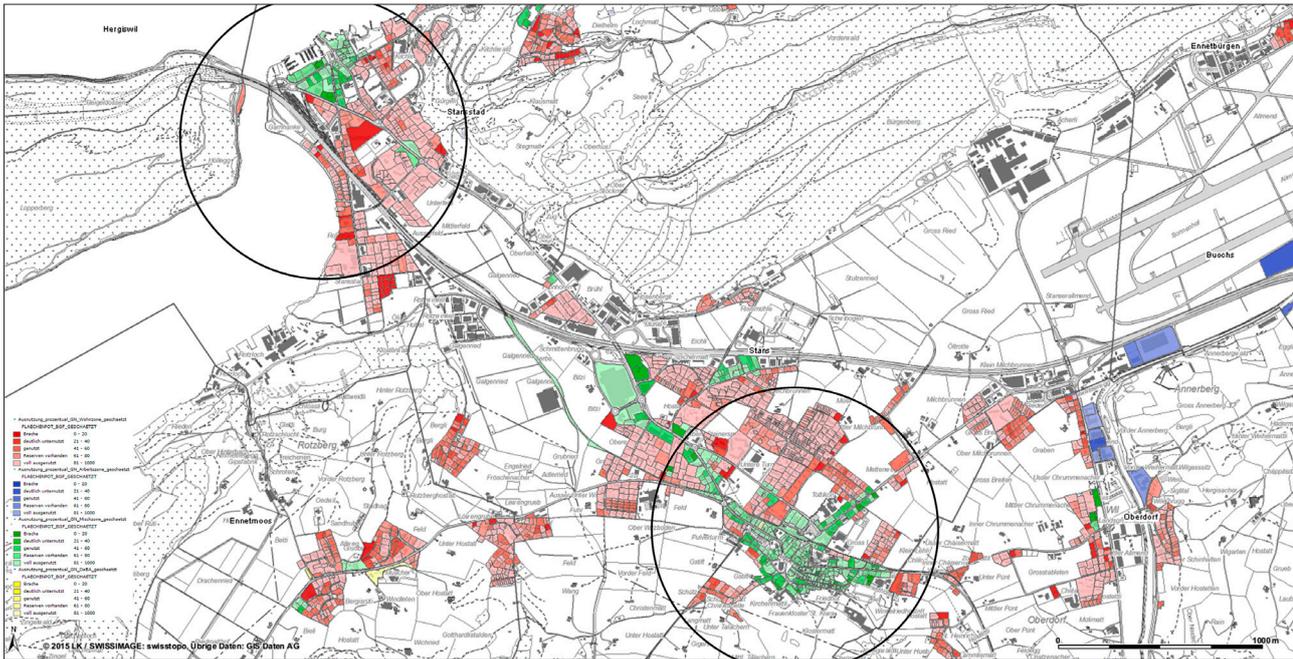


= GEFÜHLTER STANDORT



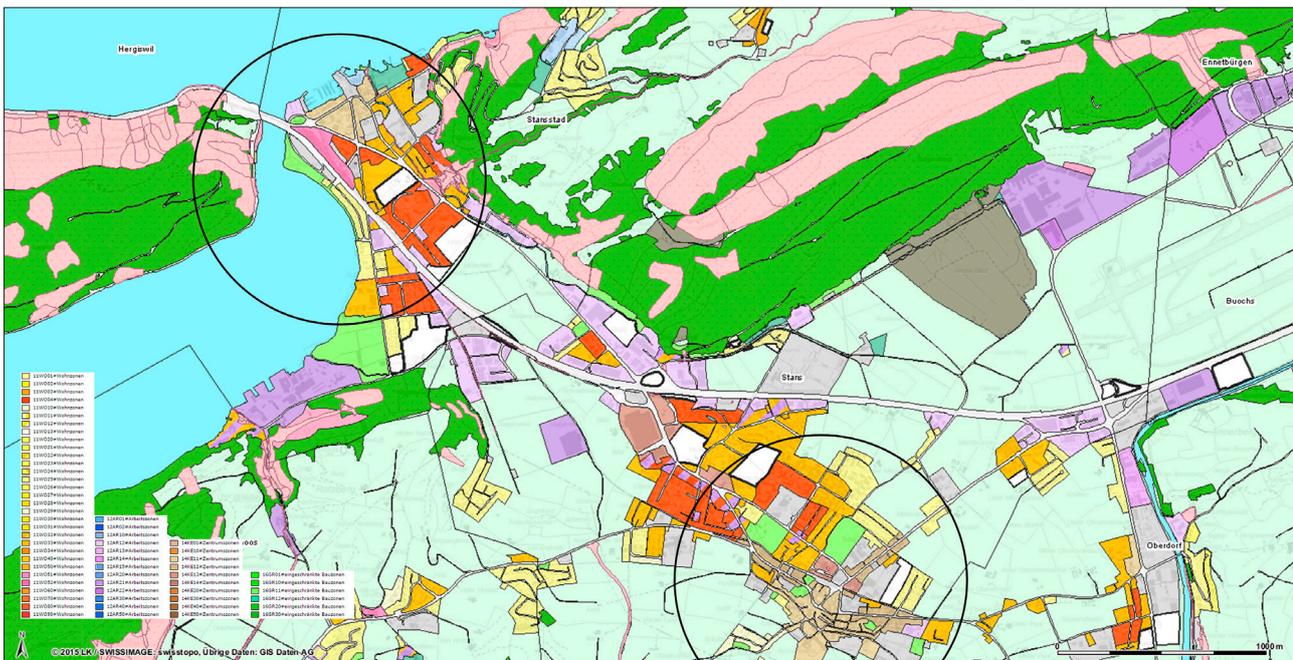
Mittels Überlagerung der beiden Kriterien Autobahnanschluss und Zentralbahn ergibt sich der gefühlte Standortbereich (in der Karte blau markiert).

GEFÜHLTER STANDORT: VERDICHTUNGSPOTENTIAL – innerhalb von 10 Gehminuten



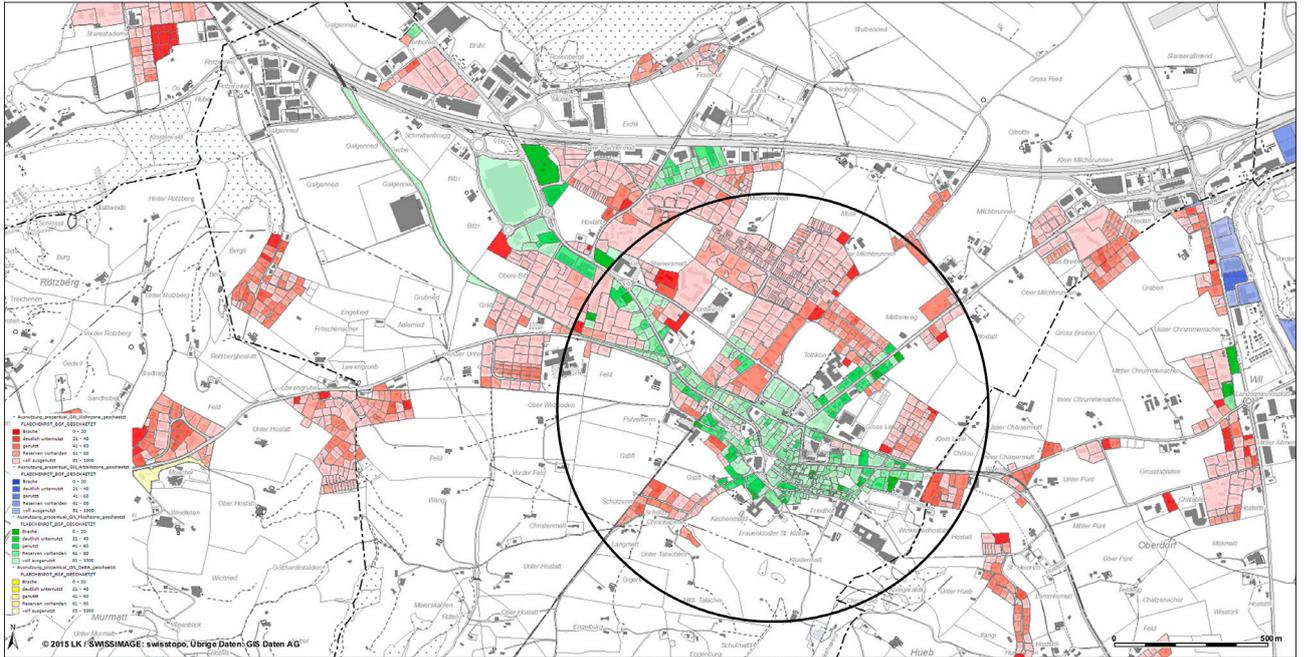
- Wohnzone
- Arbeitszone
- Mischzone
- Öffentliche Zone

GEFÜHLTER STANDORT – ZONENPLAN

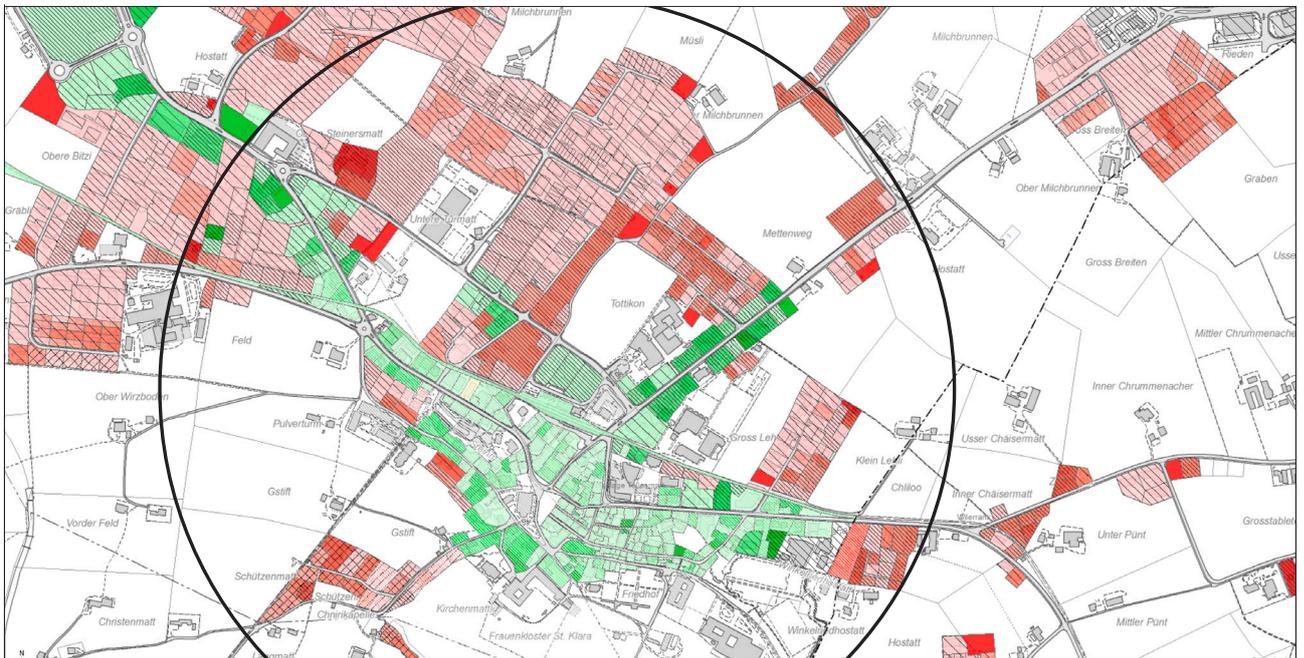


- Wohnzone
- Arbeitszone
- Zentrumszone
- eingeschränkte Bauzonen

VERDICHTUNGSPOTENZIAL - innerhalb von 10 Gehminuten



VERDICHTUNGSPOTENZIAL UND ALTER DER BEBAUUNG



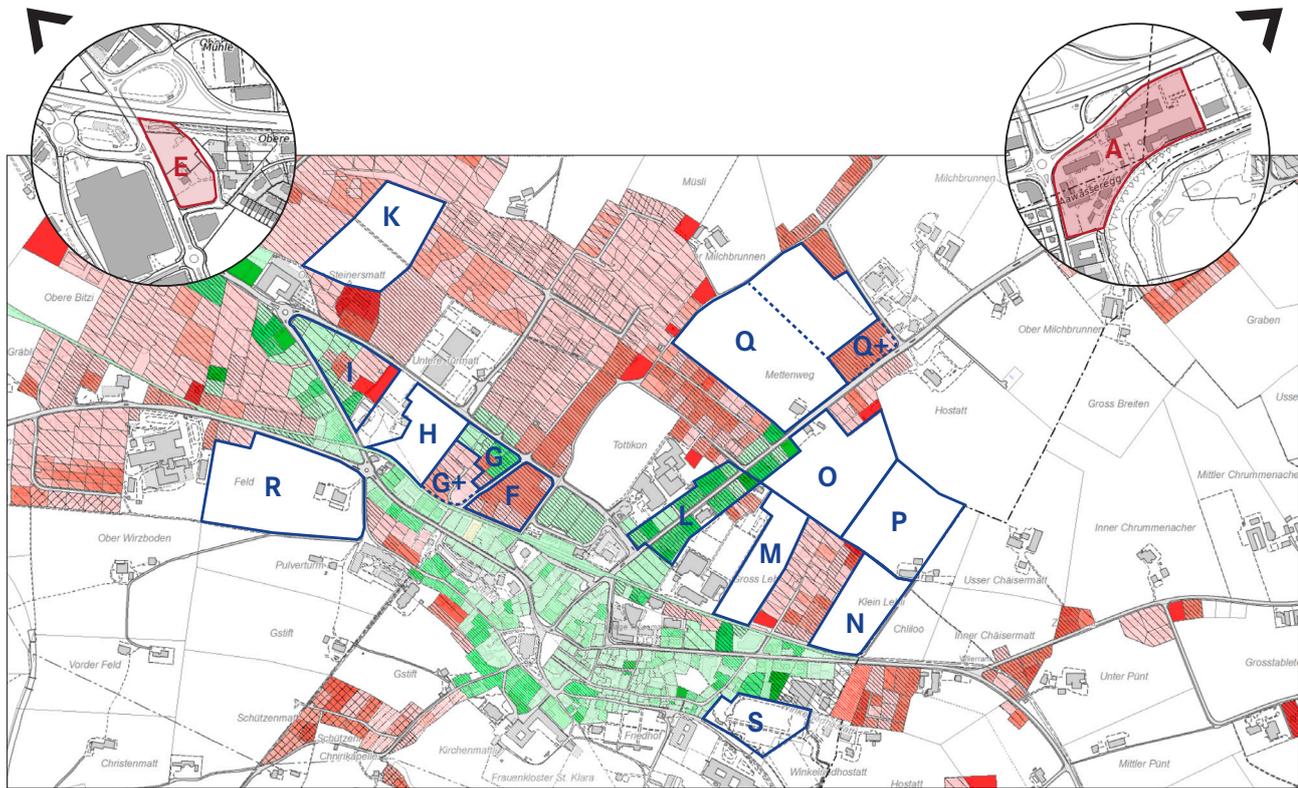
- Ausnutzung Wohnzone:
- Brache
 - deutlich unternutzt
 - genutzt
 - Reserven vorhanden
 - voll ausgenutzt

- Ausnutzung Mischzone:
- Brache
 - deutlich unternutzt
 - genutzt
 - Reserven vorhanden
 - voll ausgenutzt

- Alter der Bebauung:
- ▨ weniger als 20 Jahre
 - ▩ zwischen 20 und 40 Jahren
 - ▬ älter als 40 Jahre

4.4 ANALYSE STANS

Bei der Analyse des Gebietes in Stans wird der Bereich innerhalb von 10 Gehminuten zum Bahnhof analysiert. Neben den vorgegebenen Arealen liegt der Fokus der Suche nach Gebieten, welche in der Wohn- und Mischzone liegen. Beurteilt wird das Alter der Bebauung und der Grad der Ausnutzung. Hinsichtlich Alter werden Bebauungen geprüft, die älter als 40 Jahre sind (engschraffiert). Bezüglich der Ausnutzung sind Brache und deutlich unternutzte Gebiete (dunkelrot und dunkelgrün) von Interesse.



Ausnutzung Wohnzone:

- Brache
- deutlich unternutzt
- genutzt
- Reserven vorhanden
- voll ausgenutzt

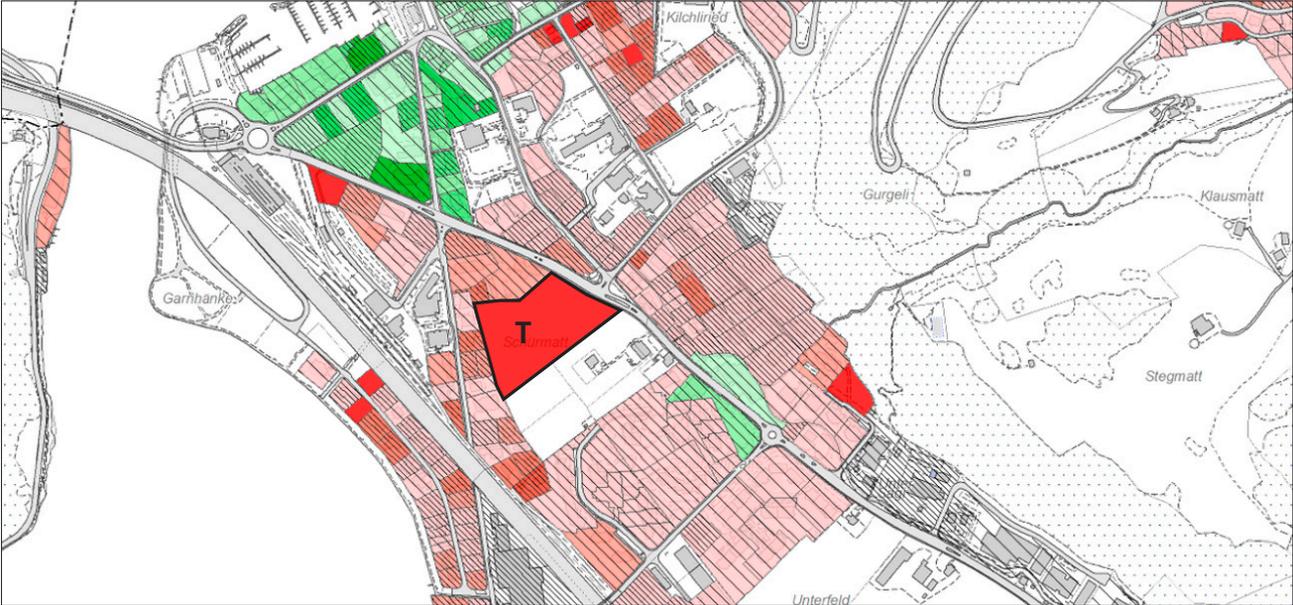
Ausnutzung Mischzone:

- Brache
- deutlich unternutzt
- genutzt
- Reserven vorhanden
- voll ausgenutzt

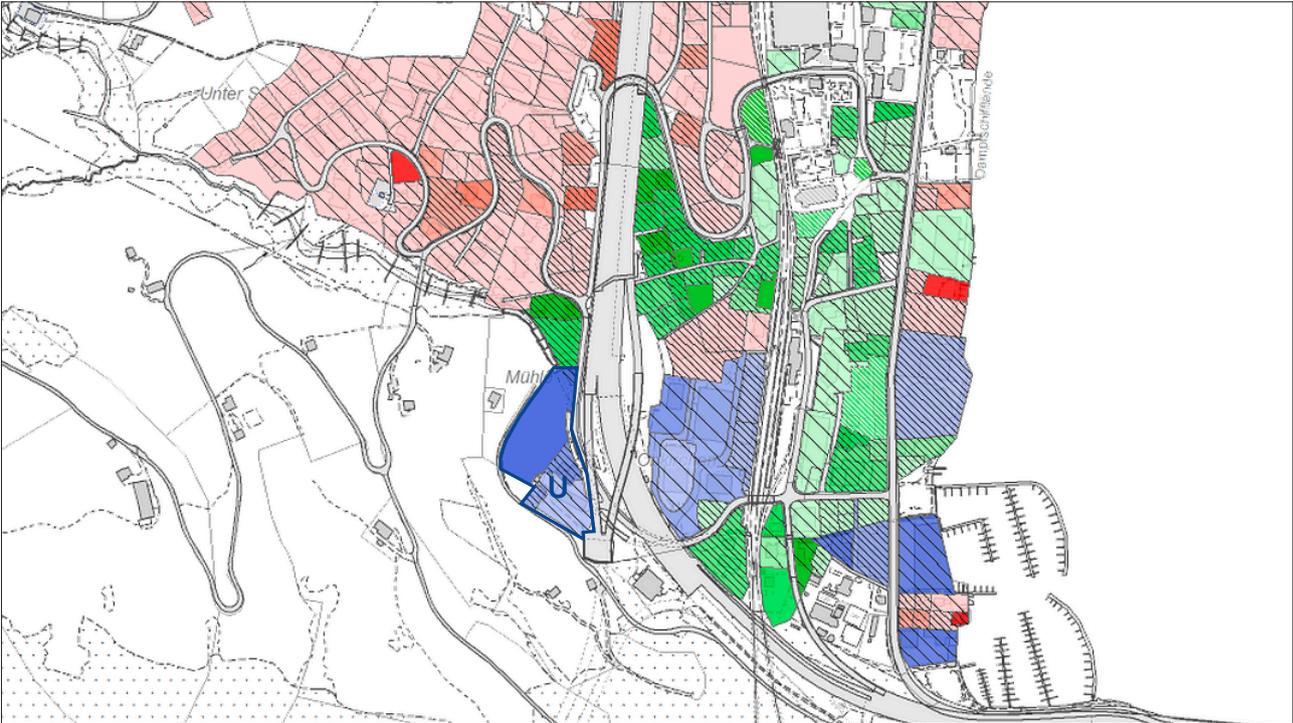
Alter der Bebauung:

- ▨ weniger als 20 Jahre
- ▩ zwischen 20 und 40 Jahren
- älter als 40 Jahre

4.5 ANALYSE STANSSTAD

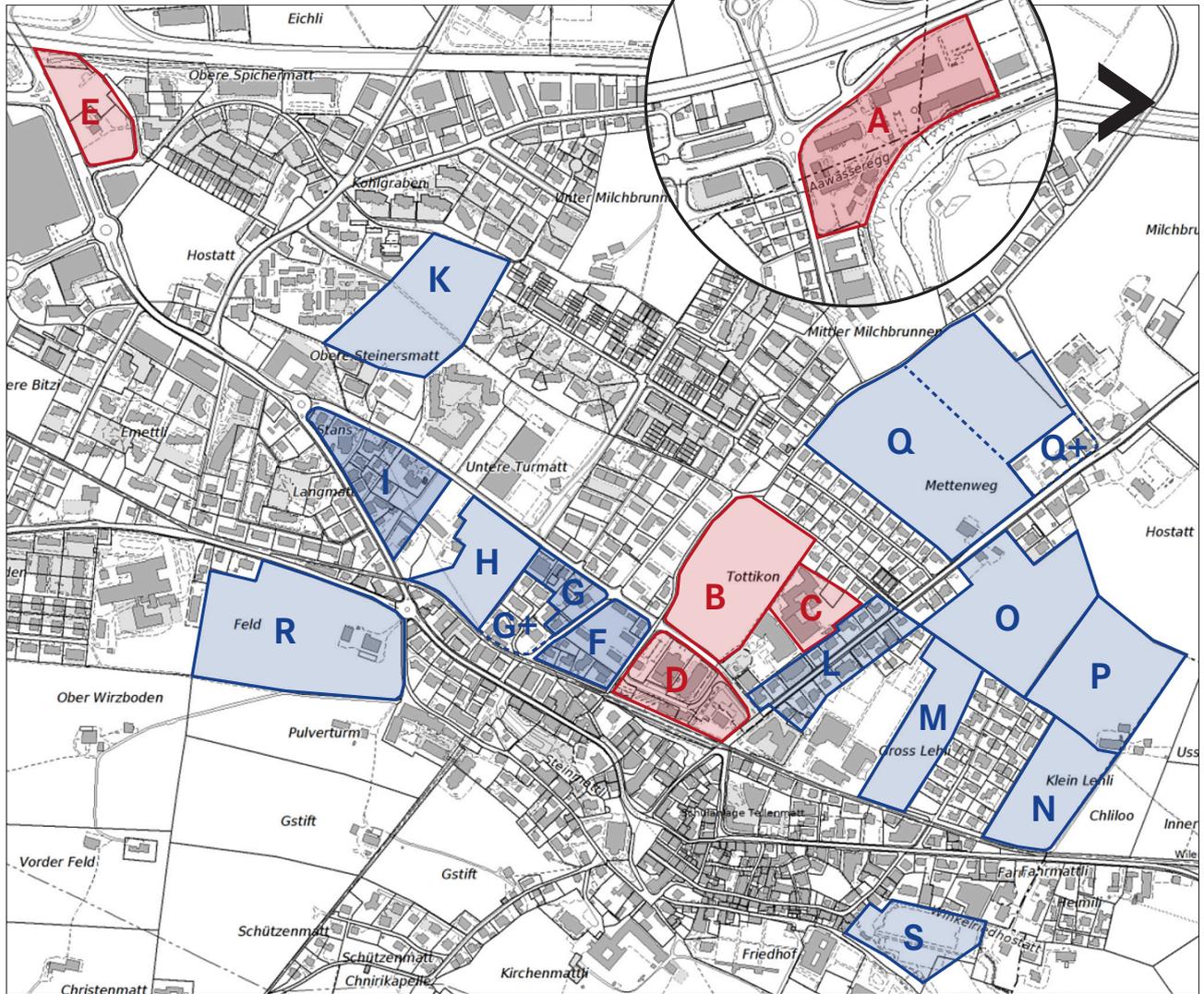


4.6 ANALYSE HERGISWIL

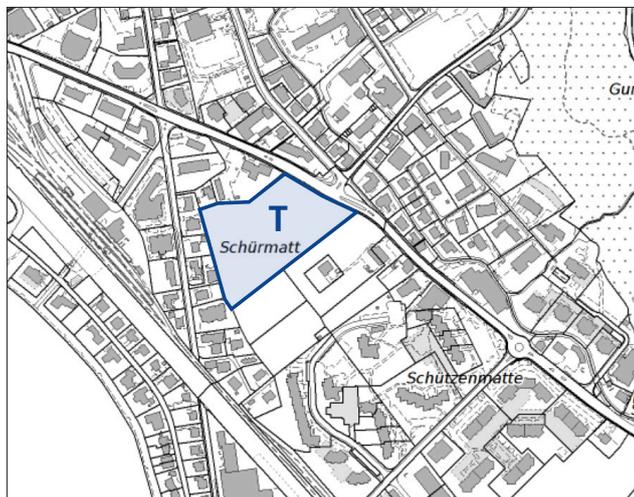


4.7 ÜBERSICHT ALLER STANDORTE

GEMEINDE STANS



GEMEINDE STANSSTAD



GEMEINDE HERGISWIL



5 STANDORTBEWERTUNG

Mit der Analyse des Kantonsgebiets wurden 20 verschiedene potentielle Standorte für ein zukünftiges Verwaltungszentrum des Kantons Nidwalden ermittelt. Davon liegen 18 Standorte in Stans und je ein Standort in Stansstad und Hergiswil. Nachfolgend wurden alle 20 Standorte nach definierten Kriterien und den dazugehörigen Prioritäten bewerten.

5.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNG

Die Details zur Standortbewertung sind im Teil 2 zu finden.

Nr.	Kriterium	Standort A:	Standort B:	Standort C:	Standort D:	Standort E:	Standort F:	Standort G:	Standort H:	Standort I:	Standort K:	Standort L:	Standort M:	Standort N:	Standort O:	Standort P:	Standort Q:	Standort R:	Standort S:	Standort T:	Standort U:
1	Autobahnanschluss vorhanden																				
	bis 1 km	5				5				5	5		5		5	5	5				5
	1 km - 3 km		3	3	3		3	3	3			3		3				3	3		3
	über 3 km																				
2	Eisenbahnanschluss vorhanden																				
	bis 5 Gehminuten, bis 410 m		15	15	15		15	15	15			15	15					15		15	15
	5-10 Gehminuten, 410-840 m									9	9			9	9	9	9		9		
	über 10 Gehminuten, über 840 m	3				3															
3	ÖV-Anschluss mit Bus vorhanden																				
	zu Fuss möglich, Bus nicht notwendig		10	10	10		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	bis 5 Min.	6				6															
	über 5 Min.																				
4	Umwelteinflüsse																				
	_Hochwasser / Wildbäche, Gefahrengbiet	5	3	5	5	3	3	3	4	4	4	4	3	3	3	4	3	4	3	3	3
	_Lärm, in Empfindlichkeitsstufe ES 3	1	5	5	3	3	3	5	5	3	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	_Belastete Standorte	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5	Zone																				
	_ Zone für öffentliche Zwecke	15		15															15		
	_ Arbeits-, Zentrums-, Kern- und Dorfzone				12	12						12									12
	_ Mischzone							9		9											
	_ Wohnzone						6														6
	_ Landwirtschaftzone, Grünfläche		3						3		3		3	3	3	3	3	3	3	3	3
6	Besitzverhältnisse																				
	_Vom Kanton, Gemeinde	10		10															10		
	_Von Institutionellen Organisationen				6	6														6	6
	_Von Privaten		2				2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
	_mehrere Parzellen	10	10	10	2	10	2	2	10	2	10	2	10	10	10	10	10	10	10	10	6
7	Realisierbarkeit																				
	bis 10 Jahre	10				10		10												10	10
	10-15 Jahre			6	6					6		6									
	über 15 Jahre		2				2		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		2	
	Bestehende Gebäude auf Parzelle	1	5	1	1	1	1	1	5	1	5	1	5	5	5	5	5	5	3	5	3
8	Parzellengrösse																				
	bis 7'000 m ²							3													
	7'000 - 14'000 m ²	9		9		9	9			9		9							9	9	9
	über 14'000 m ²		15		15				15		15		15	15	15	15	15	15			
9	Softfaktoren																				
	Standort in Kantonshauptort	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1	1
	Repräsentativ (Hauptachse, Nebenachse)	10	10	6	10	10	10	10	10	10	2	10	2	2	6	2	6	10	2	10	6
	Synergiepotential zu angrenzender Infrastruktur	1	5	1	5	1	1	1	1	1	1	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Bezug zu best. kantonaler Verwaltung, (Polizei, Schulen, usw.)	5	4	3	4	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	1
	Innere Siedlungslogik (Integration/Fremdkörper)	5	5	5	5	5	5	3	5	5	1	3	1	1	1	1	1	5	1	3	5
	Verkehrerschliessung des Grundstücks	5	5	3	5	5	5	5	5	5	3	5	3	3	5	3	5	5	1	5	3
10	Bemerkungen																				
	Summe Potenzial	109	110	115	115	98	88	93	106	92	88	101	93	85	93	88	93	106	101	98	102
	Priorität A => Faktor 3																				
	Priorität B => Faktor 2																				
	Priorität C => Faktor 1																				
	Bewertung 5 = Hoch																				
	Bewertung 1 = Tief																				

5.2 FAZIT STANDORTBEWERTUNG

Die Tabelle unter Punkt 5.1 zeigt die Bewertung der möglichen Standorte anhand der definierten Kriterien. Die Grundeigentümer der Top 6 Standorte wurden anlässlich einer Infoveranstaltung am 28. April 2016 über die Arbeiten und möglichen Absichten des Kantons informiert. Dabei hat der Grundeigentümer der Parzelle R (Peter Odermatt) signalisiert, dass er sein Grundstück dem Kanton nicht zur Verfügung stellen wird. Nach der Kontaktaufnahme mit den involvierten Grundeigentümern resultiert die nachfolgende Rangliste der Top 5 Standorte:

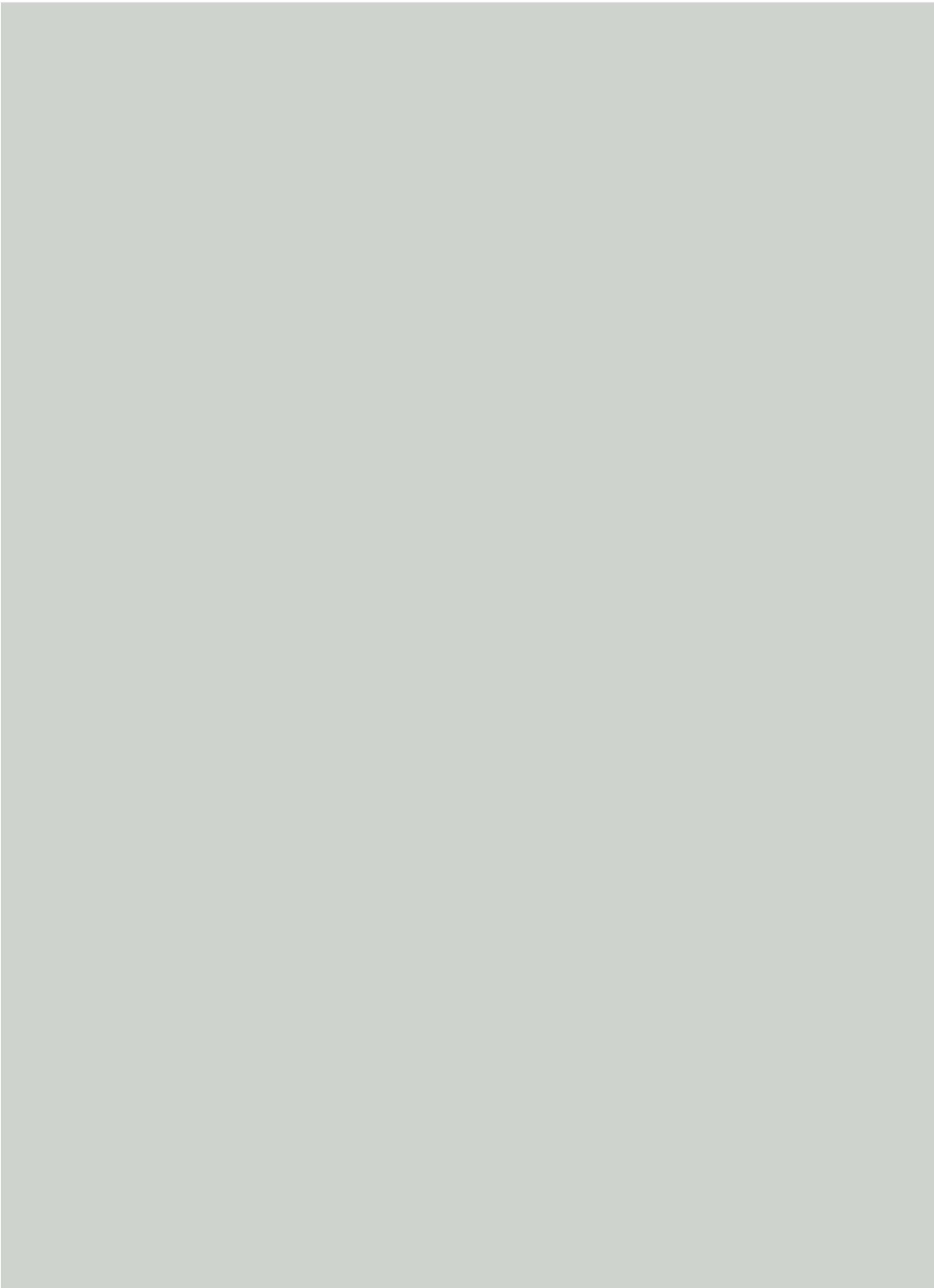
115 Punkte	Standort D	Bahnhof
115 Punkte	Standort C	Buochserstrasse 9 (HPS)
110 Punkte	Standort B	Tottikon
109 Punkte	Standort A	Kreuzstrasse
106 Punkte	Standort H	Untere Turmatt

Bei der Betrachtung der Top drei Standorte zeigt sich, dass diese alle unmittelbar im Zentrum von Stans liegen und dadurch von der Nähe zum Bahnhof profitieren. Ein Faktor, welcher sich auch bei der letztendlichen Festlegung der benötigten Parkplätze positiv auf die Investitionskosten auswirken könnte.

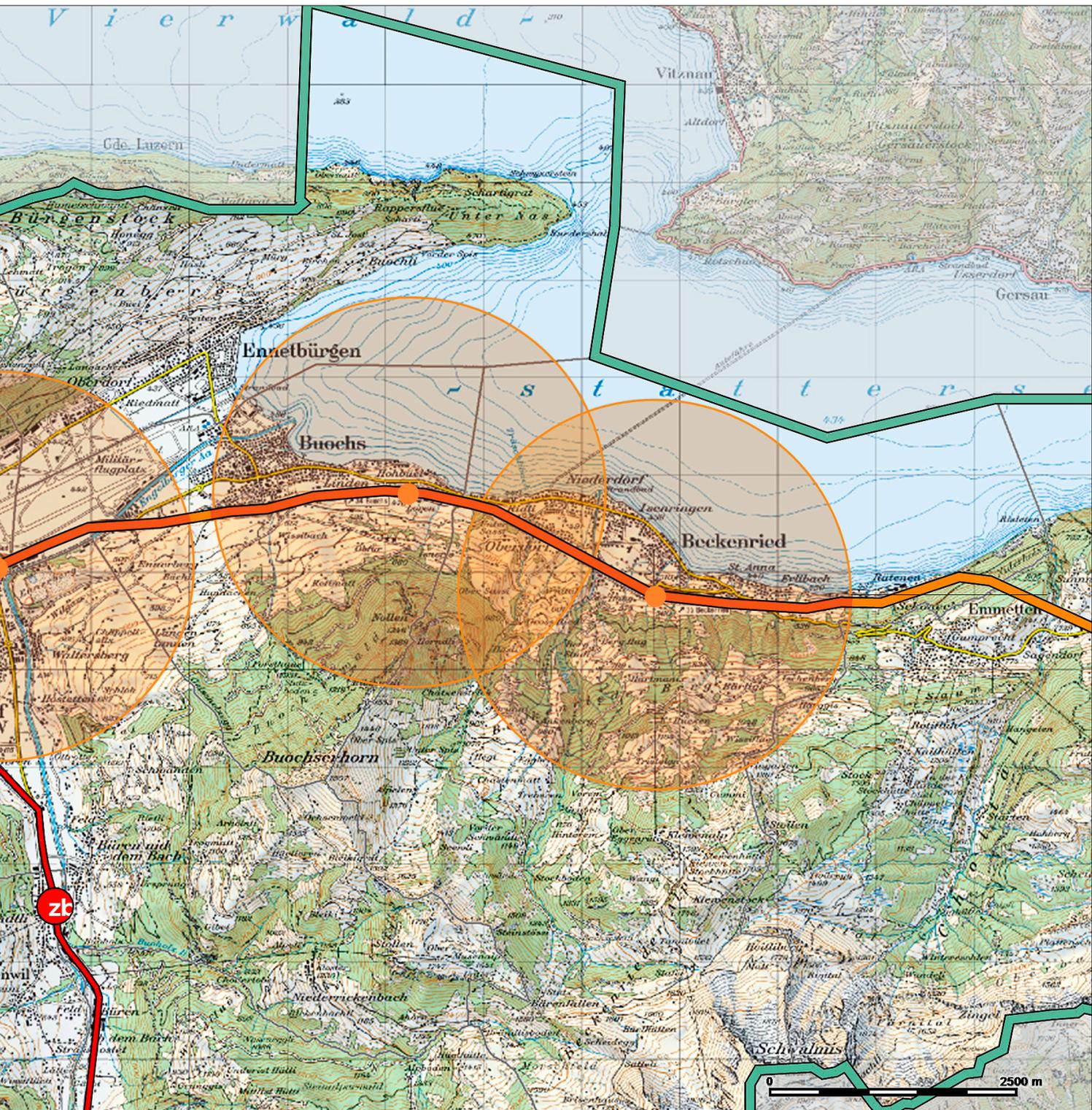
Als Interessant könnte sich dabei die Tatsache erweisen, dass die bestehende Tiefgarage am Bahnhof für die beiden Standorte D und B relativ einfach erweitert werden kann. Da diese beiden Standorte gleichzeitig direkt an Haupterschliessungsachsen angrenzen, besitzen sie auch ein hohes Potential für Gebäude mit repräsentativem Charakter.

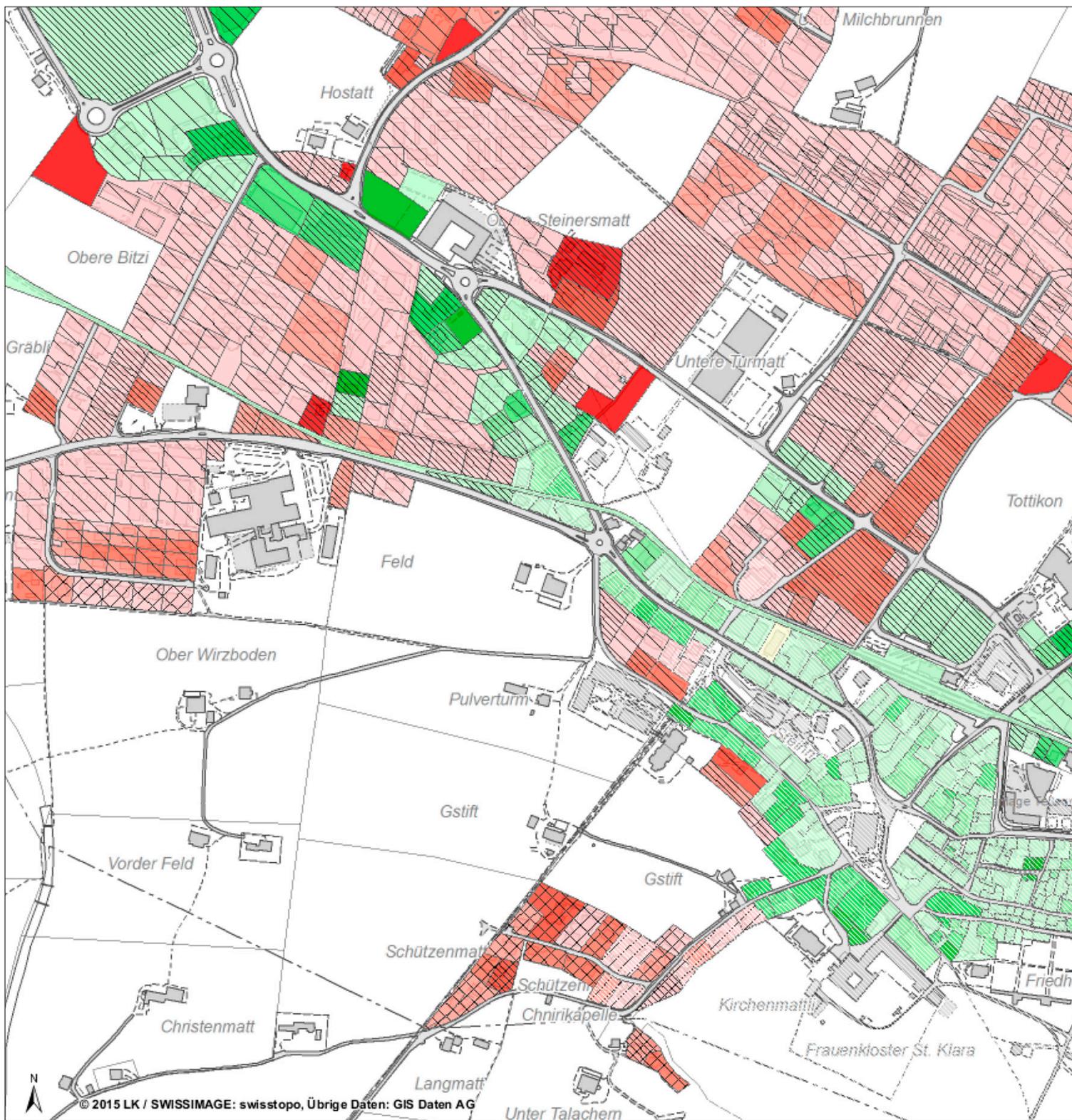
Im Weiteren befinden sich 3 der Top 5 Standorte (D, C und A) in Bauzonen, in welchen ein Verwaltungszentrum heute schon möglich wäre. Eine Ausgangslage, welche bei der Bewertung der Zeitverhältnisse und der Risikoeinschätzung beachten werden sollte. Für die Grundstücke der Standorte B und H müsste Zonenplanänderungsverfahren durchgeführt werden.

Der Standort D besitzt zudem die einmalige Ausgangslage, dass er direkt am Bahnhof und gleichzeitig am Wegkreuz von zwei Hauptzubringerachsen des Individualverkehrs liegt. Die mögliche Einbindung des Breitenhauses in das zukünftige Verwaltungszentrum des Kantons macht diesen Standort zum Favoriten.

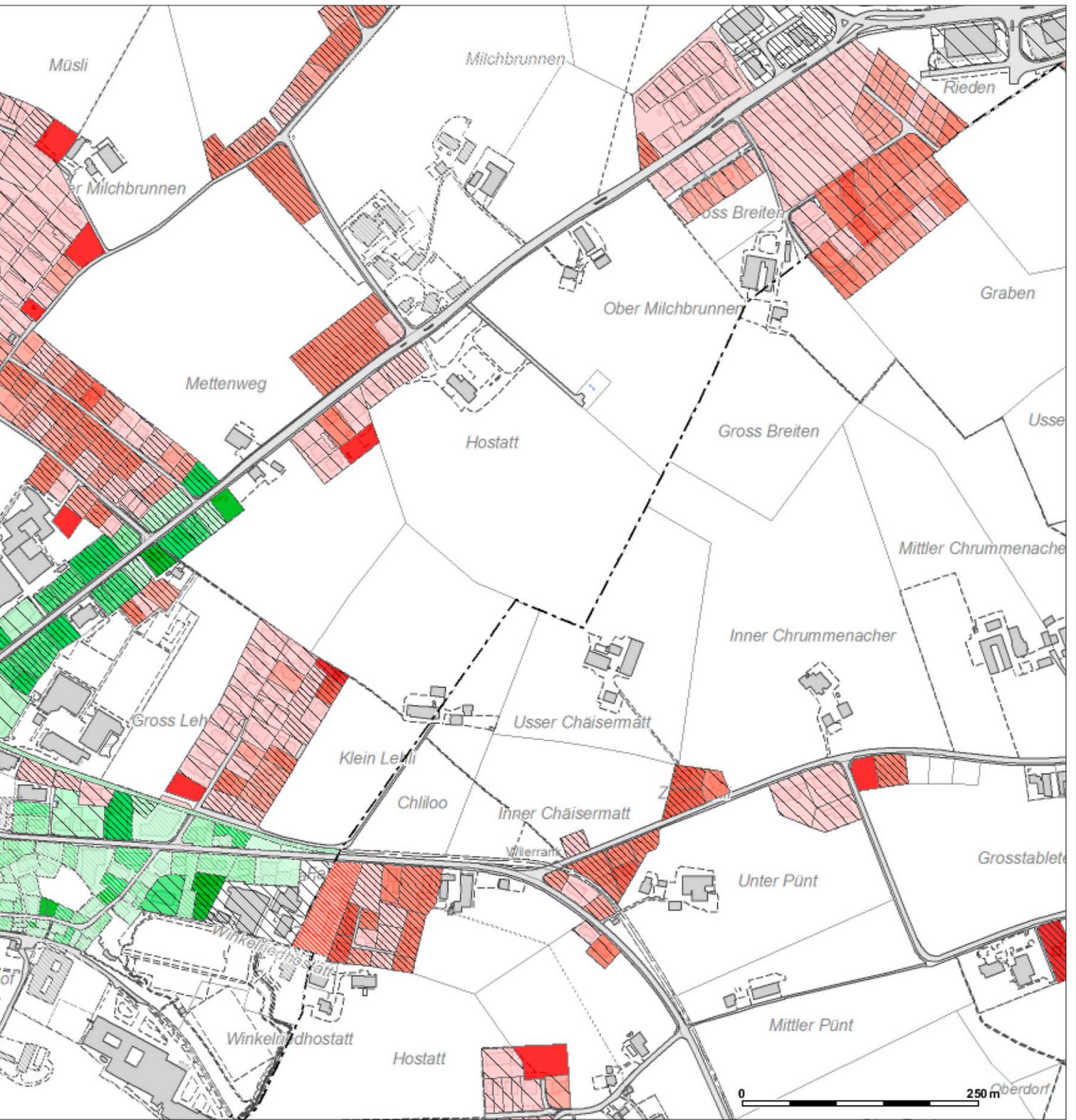


ANHANG





ALTER DER BEBAUUNG UND AUSNUTZUNG



Ausnutzung Wohnzone:

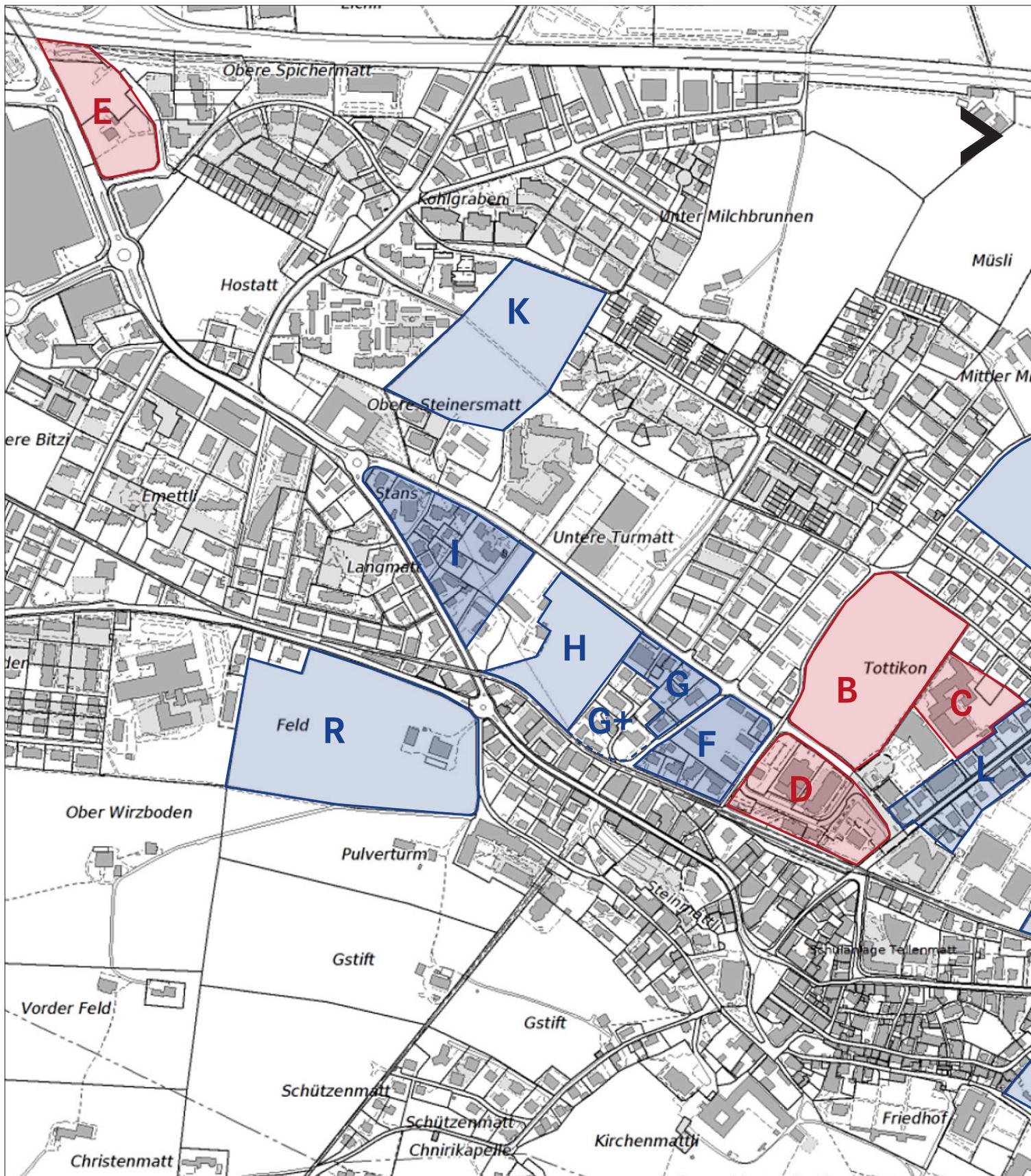
- Brache
- deutlich unternutzt
- genutzt
- Reserven vorhanden
- voll ausgenutzt

Ausnutzung Mischzone:

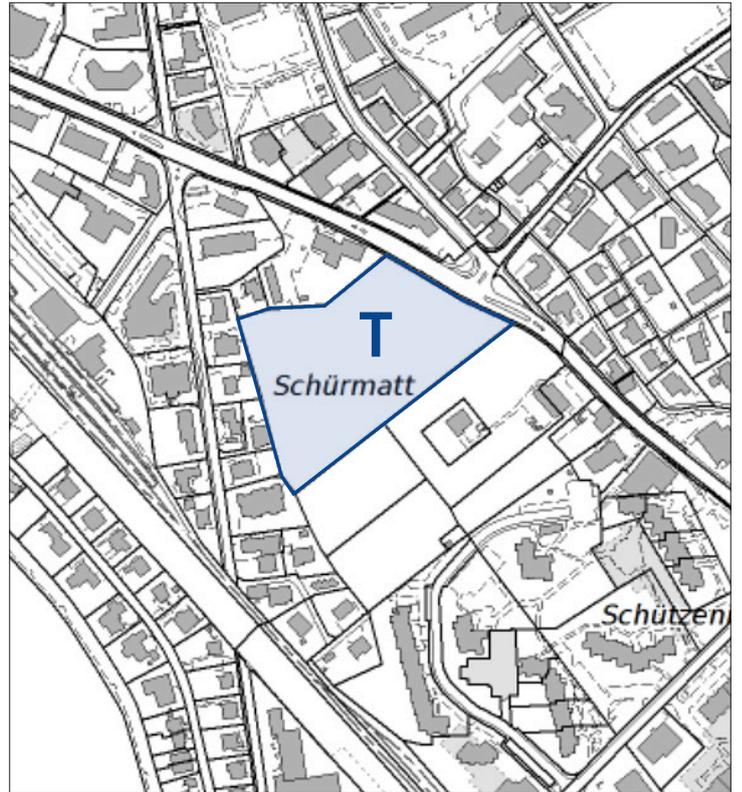
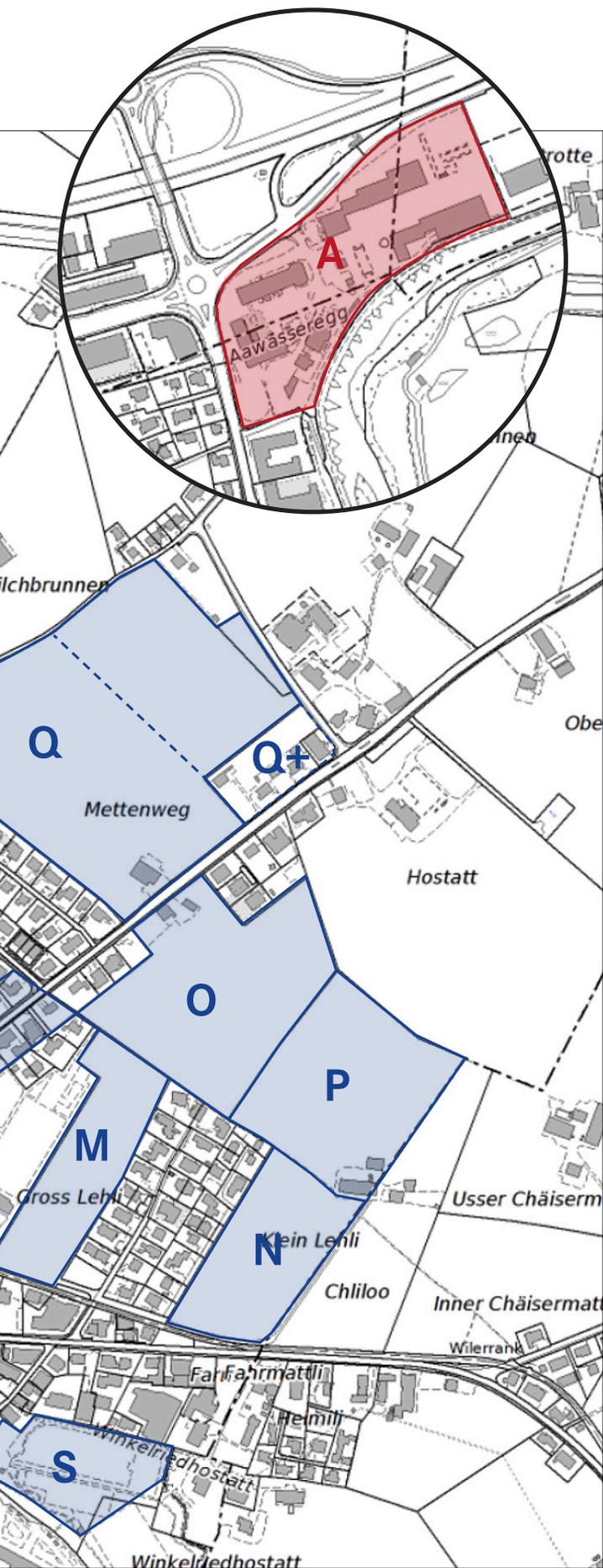
- Brache
- deutlich unternutzt
- genutzt
- Reserven vorhanden
- voll ausgenutzt

Alter der Bebauung:

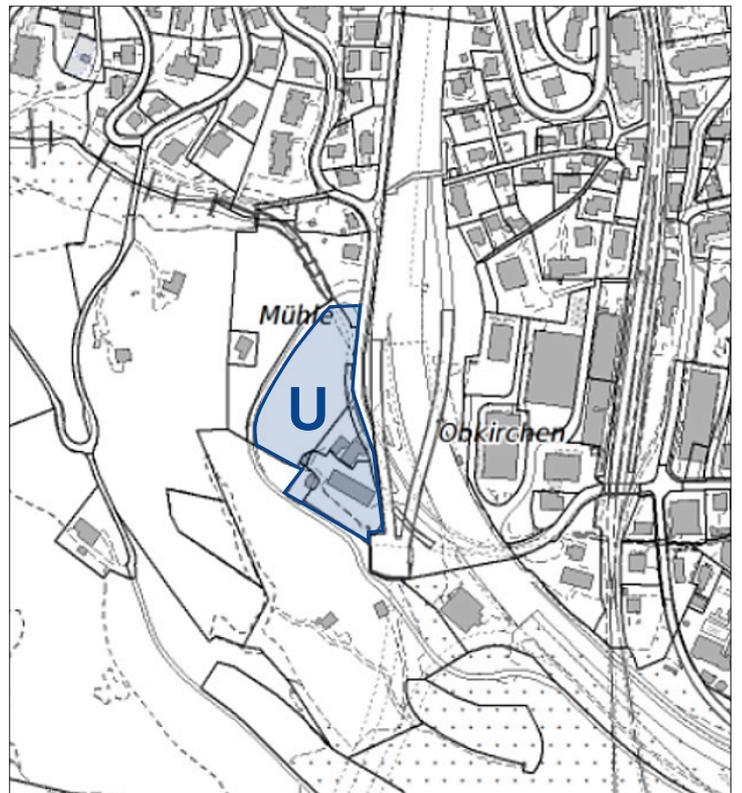
- weniger als 20 Jahre
- zwischen 20 und 40 Jahren
- älter als 40 Jahre



GEMEINDE STANS



GEMEINDE STANSSTAD



GEMEINDE HERGISWIL

ERSTELLUNGSKOSTEN NACH eBKP-H

	CHF
A Grundstück	0
keine Kosten eingerechnet	
B Vorbereitungsarbeiten	3'862'000
B1 Untersuchung, Aufnahme, Messung	40'000
B2 Baustelleneinrichtung	1'011'000
B2 Zugangskontrollen, Sicherheit, keine Kosten eingerechnet	0
B3 Provisorium, Annahme	30'000
B4 Erschliessung durch Werkleitung, Annahme GS erschlossen	20'000
B5 Rückbau, Entsorgung Bauwerk, keine Kosten eingerechnet	0
B6 Baugrube, nicht kontaminiert	975'000
B7 Baugrundverbesserungen, Baugrubenabschluss (Spundwände)	1'576'000
B8 Gerüst	210'000
C – G Gebäudekosten	40'431'000
C Konstruktion Gebäude	10'570'000
D Technik	12'896'000
E Äussere Wandbekleidung	5'846'000
F Bedachung Gebäude	799'000
G Ausbau	10'320'000
H Nutzungsspezifische Anlagen	1'025'000
Nutzungsspezifische Anlagen	1'025'000
I Umgebung Gelände	860'000
Anteil Umgebung Gelände	860'000
Zuschlag für Umgebungsbauwerke	0
J Ausstattungen Gebäude	3'280'000
Ausstattung Gebäude pro m ² GF	3'280'000
V Honorare	7'409'000
Planerhonorare und Spezialisten	7'409'000
W Nebenkosten	2'993'000
allg. Nebenkosten, exkl. Finanzierung	2'559'000
Projektentwicklung, Wettbewerb, Annahme	150'000
Kunst an Bau, Budgetbetrag	284'000
Total Erstellungskosten B – W	59'860'000

inkl. 8 % MwSt (Kostengenauigkeit ± 30 %)

KENNWERTE

Gebäudekosten inkl. Honorar C-G, V/m ³ GV	634 CHF/m ³
Gebäudekosten inkl. Honorar C-G, V/m ² GF	2'334 CHF/m ²
Erstellungskosten B-W/m ³ GV	793 CHF/m ³
Erstellungskosten B-W/m ² GF	2'920 CHF/m ²
Erstellungskosten B-W/Arbeitsplatz	166'278 CHF/St
Erstellungskosten B-W ohne Baugrundmassnahmen/Arbeitsplatz	161'900 CHF/St
Erstellungskosten B-W ohne Baugrundverbesserung und Anteil Einstellhalle	143'210 CHF/St
Erstellungskosten B-W	59'860'000 CHF
Gebäudekosten inkl. Aushub und Gerüst, Honorar C-G, V (BKP2)	49'630'000 CHF
Gebäudekosten inkl. Aushub und Gerüst, Honorar C-G, V (BKP2)/m ³ GV	657 CHF/m ³
Gebäudekosten inkl. Aushub und Gerüst, Honorar C-G, V (BKP2)/m ² GF	2'421 CHF/m ²

BERECHNUNGSGRUNDLAGE

Bestehendes Gebäudevolumen	keine Angaben
Lage, Standort	diverse Standorte
Geschossfläche GF	
Grundfläche pro Geschoss (GGF)	2'333 m ²
6 Geschosse überirdisch = GF Total	14'000 m ²
2 Geschosse unterirdisch = GF Total	6'500 m ²
Total Geschossfläche GF	20'500 m²
Plausibilisierung GF unterirdisch	
gemäss Vollzugsverordnung Kt. NW, 1 EHP pro 5 Arbeitsplätze	72 EHP
Zusätzliche Besucherparkplätze, Landrat und Reserve.	14 EHP
Landrat und Reserve	114 EHP
Total	200 EHP
GF Bedarf Parkplätze (30 m ² GF/PP)	6'000 m ²
Nebenräume	500 m ²
Total Anteil GF unterirdisch nötig	6'500 m²
Dachfläche DF	4'700 m²
Fassadenfläche FF (Faktor von GF)	10'250 m²
Gebäudevolumen GV	
ø Geschosshöhe oberirdisch	56'000 m ³
ø Geschosshöhe unterirdisch	19'500 m ³
Total Gebäudevolumen GV	75'500 m³
Funktionale Einheiten	
Anzahl Arbeitsplätze	360 Stk.
Kennzahl m ² GF/Arbeitsplatz	57 m ²
Kennzahl m ² GF über Terrain / Arbeitsplatz	39 m ²
Parzellenfläche Total (Annahme, zentrale Lage)	9'500 m ²
Gebäudegrundfläche GGF	2'333 m ²
bearbeitete Umgebungsfläche	7'167 m ²

BEMERKUNGEN ZUR KOSTENGRÖBSCHÄTZUNG

Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Standort-Evaluation, dat. 30.09.2015• Berechnung aufgrund Flächenbedarf und den daraus resultierenden Bezugsflächen (fiktives Projekt unter Berücksichtigung von idealen Projektkennziffern und ausgewerteten Vergleichsobjekten)
Kostengenauigkeit Teuerung	<ul style="list-style-type: none">• Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 30\%$ der Gesamtbaukosten• Es ist keine Bauteuerung eingerechnet
Kostenstand	<ul style="list-style-type: none">• Der Kostenstand für die Kostenberechnung ist der 1. Oktober 2014• Für die Teuerungsberechnung gilt der Zürcher Baukostenindex
Mehrwertsteuer	<ul style="list-style-type: none">• Die Mehrwertsteuer ist mit 8 % eingerechnet
eingerechnete Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Neubau Verwaltungsgebäude für 360 Arbeitsplätze, Minergiestandard, Büroräume klimatisiert• 2-geschossige Unterkellerung mit Einstellhalle für 200 EHP's (Vorbehalt: Grundwasserspiegel, Baugrund)• Nebenkosten und Honorare• Betriebseinrichtungen und Ausstattungen neu, Budgetbeträge gem. Vergleichsobjekten
Baugrund (Annahme)	<ul style="list-style-type: none">• Baugrundmassnahmen bewertet und eingerechnet aufgrund Geotechnischem Bericht der Parz. 898, Riedenmatt 4 > heterogener Aufbau des Untergrundes mit häufigem Schichtwechsel (Deltaschotter, Seeablagerungen usw.), Grundwasser auf ca. 4 bis 5 m unter Terrain zu erwarten• Empfohlene Baugrundmassnahmen: gebohrte Verdrängungspfähle, Kieskoffer ca. 60 cm unter Bodenplatte, Baugrubensicherungen gegen Kantonsstrasse (Vernagelung in Kombination mit Spritzbeton)
nicht eingerechnete Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Grundstück• Erschliessung ausserhalb Grundstück (Annahme GS erschlossen)• Anpassungen an best. Erschliessungsstrassen, zusätzliche Einmünder• Umlegen von bestehenden Erschliessungsleitungen• Abbrucharbeiten, Demontagen• Altlastensanierung• Finanzierungskosten• Anwalts-/Gerichtskosten• Bauherrenleistungen• Unvorhergesehenes, Reserve• GU/TU Honorare (Risiko, Gewinn)

VERFASSER

GKS Architekten+Partner AG
Winkelriedstrasse 56
6003 Luzern
www.gks.ch

IMHOF ODINGA AG
Sentimattstrasse 6A
6003 Luzern

4. Juli 2017

VERFASSER

GKS Architekten+Partner AG
Winkelriedstrasse 56
6003 Luzern
www.gks.ch

IMHOF ODINGA AG
Sentimattstrasse 6A
6003 Luzern

4. Juli 2017