

ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT AG

CLAUDIO CLAVADETSCHER ... ARCHITEKT FH SIA
IWAN SCHERER ... DIPL. BAULEITER BAUÖKONOM

NEUSTADTSTRASSE 34 ... 6003 LUZERN

T 041 360 54 16 ... F 041 360 54 11

www.einblicke.ch ... einblicke@archbau.ch

Dallenwil, 04.12.17

Projektentwicklung – strategische Planung

Wilstrasse 1 „altes Zeughaus“, 6370 Oberdorf

(Beilage 5)

BÜRO NIDWALDEN

WIESENBERGSTRASSE 5b ... 6383 DALLLENWIL

T 041 628 18 76 ... F 041 628 25 76

Auftraggeber

Kanton Nidwalden
Hochbauamt
Breitenhaus
6370 Stans NW

Liegenschaft

Parzelle 150
Wilstrasse 1
6370 Oberdorf NW

Architekt

Architektur & Baumanagement AG
Wiesenbergstrasse 5b
6383 Dallenwil
041 628 18 76
einblicke@archbau.ch
www.einblicke.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Problemstellung.....	3
1.2	Ziel.....	3
1.3	Auftrag.....	3
1.4	Dokumente und Grundlagen.....	3
2	Grundlagen.....	4
2.1	Geschichte.....	4
2.2	Objektbeschrieb.....	4
2.3	Umfeld.....	5
2.4	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.5	Nutzflächen.....	6
3	Strategische Nutzungsausrichtungen.....	7
3.1	Status quo.....	7
3.2	öffentliche Nachnutzung.....	7
3.3	Fremdvermietung Think Tank.....	7
3.4	Fremdvermietung Kultur.....	8
3.5	Fremdvermietung Büro/Gewerbe.....	8
3.6	Verkauf im Baurecht.....	9
4	Bauliche Massnahmen.....	10
4.1	Variante „Instandhaltung“.....	10
4.2	Variante „Ertüchtigung“.....	10
4.3	Variante „Umbau“.....	10
4.4	Variante „Totalumbau“.....	10
5	Grobkostenschätzung.....	11
5.1	Kostenvergleich.....	11
5.2	Erläuterungen.....	11
5.3	Mietertragspotential.....	11
6	Variantenvergleich.....	12
7	Fazit.....	13
7.1	Empfehlung.....	13
7.2	Weiteres Vorgehen.....	13
8	Anhänge.....	14

1 Ausgangslage

1.1 Problemstellung

Die Militärlogistik stösst im Zeughaus bezüglich Platzbedarf an ihre Grenzen. Eine Optimierung der Arbeitsprozesse ist nicht mehr möglich. Durch den Wegfall verschiedener Lagerhallen des Bundes, hat der Kanton 875m² Lagerflächen verloren. Das dort gelagerte Material musste im heutigen Zeughaus, in der ehemaligen Soldatenstube und in Provisorien zusätzlich untergebracht werden. Im Weiteren ist heute das Material der Retablierungsstelle auf dem ganzen Waffenplatz verteilt. Dies führt jeweils bei Ausrüstungssequenzen zu erheblichen Mehraufwand, weil das Material zusammengetragen werden muss. Jährlich werden ca. 800 Personen individuell auf- und abgerüstet. Der zeitliche Aufwand hat durch die dezentrale Bewirtschaftung also massiv zugenommen.

Die ehemalige Soldatenstube wird im Moment noch als Lager genutzt. Sie ist aber baufällig und muss in den nächsten Jahren abgebrochen werden. Im Finanzplan 2018/19 ist ein Betrag von 4.9 Mio Franken für einen zusätzlichen Neubau neben dem heutigen Zeughaus vorgesehen, um die logistischen Leistungen auf dem Waffenplatz erbringen zu können.

Die Räume des Zeughauses entsprechen nicht mehr den heutigen Arbeits- und Sicherheitsstandards (z.B. Brandschutz) sowie der Vorgabe einer hindernisfreien Erschliessung. Auch statisch kann das Objekt nicht mehr zusätzlich belastet werden, was eine Lagerverdichtung verunmöglicht. Zusammen mit den Problemen im Arbeitsprozess verschärft das die mangelhafte Situation und Handlungsbedarf ist dringend nötig.

Im Rahmen der Planung „Ersatzbau Süd“ in Oberdorf wurde durch den Regierungsrat entschieden, dass Synergien beim Bau genutzt werden und die Flächen des Zeughauses sowie die zusätzlich nötigen Logistikflächen in diesen Neubau integriert werden sollen. Nach der Rückweisung des Objektkredits im Landrat wurde mehrfach die zu vage formulierte Nachnutzung kritisiert.

1.2 Ziel

Im Sinne einer strategischen Planung will der Auftraggeber das Entwicklungspotential bezüglich Ertüchtigung mit Status quo oder allfälliger Nachnutzung geklärt haben. Es geht in diesem Bericht spezifisch nur um das Objekt Zeughaus. Die Betrachtung der Restparzellenfläche ist diesbezüglich zu vernachlässigen.

Ziel ist es, dass logistisch wie finanziell attraktive Um- oder Nachnutzungen sowie eine hindernisfreie Erschliessung überprüft und dargestellt werden.

1.3 Auftrag

Die Architektur & Baumanagement AG wurde damit beauftragt, im Rahmen einer strategischen Nutzungsentwicklung mögliche Varianten für die langfristige Neuausrichtung zu prüfen, die dann als Grundlage für eine Projektentwicklung mit Machbarkeitsstudie dient.

1.4 Dokumente und Grundlagen

Als Planungsgrundlagen dienen die digitalen Pläne von 2006 (Hermann Zwyssig Architektur), welche anlässlich der Dach-/Fassadensanierung erstellt wurden. Ergänzend dazu liegt der aktuellste Grundbuchauszug vom 21.08.17 vor.

Ebenso besteht der Zugriff auf die Machbarkeitsstudie Baufeld A / Landsgemeindeplatz. Die Gemeinde Oberdorf prüft dort zusammen mit dem Kanton eine mögliche Entwicklung. Dabei ist die Parzelle 150 mit dem Zeughaus und der alten Soldatenstube ebenfalls im Betrachtungsperimeter.

2 Grundlagen

2.1 Geschichte

Das heutige Zeughaus wurde 1775 bis 1781 als Kornhaus erbaut aber schon bald Kaserne/Zeughaus umgenutzt. Lagerten darin zuerst noch Bestände aus dem kantonalen Zeughaus, diente es ab 1857 auch als Kaserne. 1926 wurde zudem das Pockenspital mit 15 Betten im Gebäude untergebracht.

In seiner Grundstruktur entspricht das Gebäude noch immer dem Originalbau. Jedoch wurde westseitig im 19. Jahrhundert ein oktogonaler Holzanbau für die Abortanlage angebaut. Dieser wurde dann im 20. Jahrhundert wieder abgebrochen und durch eine massive Erweiterung (Westflügel) ersetzt. Ein Relikt des abgebrochenen Holzanbaus steht heute noch als Gartenhaus auf der Parzelle 129, Riedenstr. 15, Oberdorf.

Ob bereits 1775 die Öffnungen mit Fenster geschlossen waren und die charakteristischen Holzläden verwendet wurden, konnte bis jetzt noch nicht eruiert werden. Allenfalls wurden während der Kornhausnutzung nur einfache demontierbare Holzelemente verwendet und erst bei der Umnutzung in eine Kaserne diese baulich angepasst. Klar ist, dass die heute prägenden rot-weissen Fensterläden wohl erst 1971 die vorhandenen, einfachen Fensterläden ersetzen. Dann wurde das Gebäude auch definitiv zum kantonalen Zeughaus umgenutzt. 2007 fand eine umfassende Dach- und Fassadensanierung inkl. Fensterersatz statt.

2.2 Objektbeschreibung

Das Objekt ist gemäss RRB-Nr. 1379 vom 20.06.77 als geschützt (R) im Einzelobjekt-Inventar der Gemeinde Oberdorf eingetragen und steht auch seit 27.06.77 unter Bundesschutz (355-NW-1379/00). Im Inventar ist das Zeughaus wie folgt umschrieben:

"1775 wurde mit dem als Kornhaus geplanten Bau begonnen. Im 19. Jh. wurde das Kornhaus zur Kaserne umgebaut. Ist seit der Renovation von 1971 kantonales Zeughaus.

Viergeschossiger Bau mit zweigeschossigem Dachraum unter Krüppelwalm mit zweireihigen Schleppgauben. Regelmässig angeordnete Fensteröffnungen, traufseitig 7-achsig, gibelseitig 3-achsig. Heute alle Fenster mit rotweiss gestreiften massiven Klappläden. Profilierte Dachuntersichten und Eckpilaster zieren den Bau. O-seitiger Treppenturm unter Krüppelwalm ebenfalls mit regelmässiger Fenstergliederungen, jedoch ohne Klappläden".

Heute sind im Zeughaus total 12 Arbeitsplätze im 1. und 2. OG vorhanden. Die restlichen Flächen werden als Lagerräume oder temporäre Ausrüstungsräume genutzt. Jährlich werden ca. 800 Personen aus- bzw. ausgerüstet. Dies führt dazu, dass täglich ca. eine LKW-Ladung an Material verarbeitet wird.

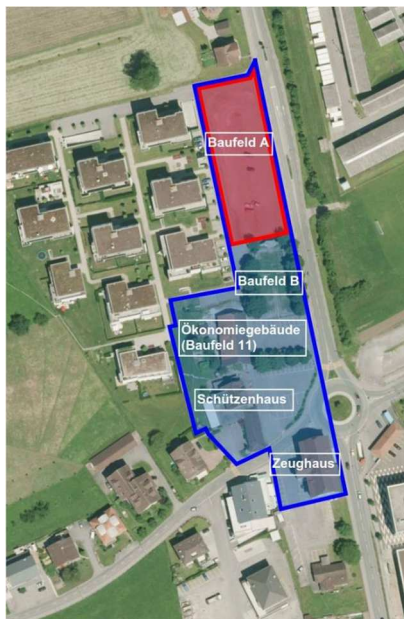
Allfällige Altlasten konnten noch nicht eruiert werden. Allenfalls muss davon ausgegangen werden, dass einzelne Bauteile aufgrund der Umbauarbeiten von 1971 belastet sind (z.B. Kleber usw.). Jedoch gehen wir von einem moderaten Vorkommen aus, da die Dachsanierung 2007 inkl. neuem Unterdach die Eternitproblematik gelöst hat.

Eine visuelle Prüfung im Sommer 2017 hat ergeben, dass der oberflächliche Zustand des Gebäudes in Anbetracht seines Alters noch weitgehend intakt ist. Aufgrund der äusseren Sanierung 2007 ist die Erscheinung des Gebäudes verständlicherweise sehr gut. Jedoch muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere schalltechnische Mängel vorhanden sind (Tritt-/Luftschall usw.). Das gilt auch für Haustechnik (Heizung) sowie den Elektrostandard. Eine Lüftung ist nicht vorhanden. Das kann aufgrund der lärmintensiven Strassensituation in Bezug auf die natürliche Fensterlüftung problematisch sein. In Abhängigkeit dazu ist auch der Personenschutz infolge fehlender oder zu tiefer Fensterbrüstungen nicht gewährleistet. Der Brandschutz entspricht nicht mehr den aktuellen Vorgaben. Zudem muss erwähnt werden, dass die fehlende hindernisfreie Erschliessung für ein kantonales Gebäude mit öffentlicher Nutzung und Arbeitsplätzen nicht mehr den aktuellen Vorgaben entspricht.

Der energetische Standard des Gebäudes entspricht verständlicherweise nicht den heutigen Anforderungen. Aufgrund der denkmalgeschützten Ausprägung sowie den substanziell guten und massiven Aussenwänden, darf davon ausgegangen werden, dass energetische Eingriffe auch in einer nächsten Phase nicht nötig sind. Das Dach wurde 2007 bereits saniert. Ebenfalls die Fenster. Der Boden im Erdgeschoss ist zu prüfen, wurde jedoch auch bereits 1971 aufgewertet und teilweise mit Bodenheizung ausgerüstet.

2.3 Umfeld

Aktuell wird die Zone um den Landsgemeindeplatz mit einer Machbarkeitsstudie durch die Gemeinde Oberdorf und den Kanton Nidwalden bearbeitet. Ziel ist es, dass mit einem Neubau auf dem Baufeld A (rot) der für Nidwalden wichtige und identitätsstiftende historische Platz und seine direkte Umgebung (blau) belebt und in die Planung eingebunden wird.



2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Baugesetz / Bauverordnung Kt. NW
Bau- / Zonenreglement Gde Oberdorf
Arbeitsgesetz
Brandschutzvorschriften
Lärmschutzverordnung

Lärmschutz:

Das Gebäude befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III. Für Arbeitsräume gelten die Grenzwerte 70dB (Tag) und 60 dB (Nacht). Gemäss Rückmeldung Amt für Umwelt sind die Werte gemäss Lärmschutzsanierungsprojekt inkl. Prognose eingehalten. Somit wären nur lärmempfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen usw.) problematisch. Arbeitsnutzung ist ohne Massnahmen weiterhin möglich.

Zone für öffentliche Zwecke:

Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen. Es sind eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen zugelassen.

Eine Nachnutzung ist also grundsätzlich möglich. Je nach Nutzungsart ist jedoch eine Teilrevision vom Zonenplan nötig.

Gefahrenzone:

Die Parzelle liegt in der Gefahrenzone 2. Dies bedeutet, dass Bauten mit Auflagen zum Elementarschutz belegt werden. Die genauen Massnahmen können nicht im Vorfeld definiert werden und sind im Rahmen einer Projektstudie mit der NSV abzustimmen.

Denkmalpflege:

Das Objekt wurde anlässlich einer Begehung im Sommer 2017 mit dem Denkmalpfleger besichtigt. Da das Objekt geschützt ist, kann keine eigentliche Aussage zu möglichen Eingriffen gemacht werden. Einer gezielten und sinnvollen Umnutzung oder internen Transformation spricht vorab nichts dagegen. Jedoch sind die architektonischen Ansätze dazu mittels einer Studie der Denkmalpflegekommission zur Beurteilung vorzulegen. Erst dann kann eine Aussage zum Umgang mit dem geschützten Objekt gemacht werden. *(Begehung mit Gerold Kunz / Denkmalpfleger im Juli 2017)*

Brandschutz:

Mit einer Nutzungsanpassung bzw. Mieteränderung ist auch die Umsetzung der Brandschutzrichtlinien zwingend vorzunehmen (Fluchtwege / Brandabschnitte usw.). Die genauen Bedingungen dazu sind jedoch mittels einer Machbarkeitsstudie mit der NSV abzusprechen. Aufgrund der schützenswerten Klassierung sind erhaltende Lösungsansätze möglich. *(mündliche Abklärung mit Beat Meier / NSV im Juli 2017)*

Arbeitsamt:

Die arbeitsrechtlichen Bedingungen in Bezug auf die Arbeitshygiene usw. sind einzuhalten. Aktuell entsprechen insbesondere die Fensterflächen diesen Vorgaben nicht. Aufgrund der schützenswerten Klassierung ist sich das Arbeitsinspektorat jedoch auch bewusst, dass Eingriffe kaum oder allenfalls höchstens moderat möglich sind. In diesem Falle bietet sich als Entschädigung an, dass z.B. Aufenthaltsbereiche/Pausenräume o.ä. mit einer hohen Qualität geplant werden (Dachterrasse, Gartensitzplatz o.ä.). *(mündliche Abklärung mit Ruedi Müller / Arbeitsamt im August 2017)*

2.5 Nutzflächen

Flächennachweise gemäss SIA 416 auf aktuelle Raumeinteilung

Hauptnutzfläche (HNF)	1410 m2
Nebennutzflächen (NNF)	253 m2
Funktionsfläche (FF)	36 m2
Verkehrsfläche (VF)	<u>229 m2</u>
Total Fläche	1930 m2

3 Strategische Nutzungsausrichtungen

3.1 Status quo

Bei der Variante „Status quo“ bleibt die bisherige Nutzung durch die Militärlogistik des Kantons und somit als Zeughaus bestehen.

- + öffentliches Gebäude mit öffentlichem Charakter
- + kein Aufwand für Fremdvermietung usw. nötig
- + Zonenkonform

- Verbesserungen im Arbeitsprozess und betr. Lagerflächen nur mit Annexbau möglich (hohe Investitionen)
- Baulandreserven für zukünftige Entwicklungen gehen infolge nötigem Annexbau verloren
- Provisorium während Umbau nötig
- räumliche Areal-Trennung zwischen Waffenplatz und Zeughaus wird verstärkt
- unattraktive Nutzung für Kernzonengestaltung Gde Oberdorf
- Arbeitsrechtliche Bestimmung teilweise nicht eingehalten
- keine optimale, abgestimmte, ressourcenschonende Gesamtraumnutzung (Dorfkern)
- Kosten für bauliche Massnahmen (Instandhaltung) fallen an ohne Mieteinnahmen

3.2 öffentliche Nachnutzung

Mit dieser Variante liegt der Schwerpunkt auf einer öffentlichen Nachnutzung. Möglich sind dies z.B. die Unterbringung von Arbeitsstellen welche heute extern eingemietet sind (z.B. Amt für Asyl und Flüchtlinge) und/oder Flächen für das Nidwaldner Museum (Lager usw.). Allenfalls könnte sich auch eine Kombination mit der Gemeinde Oberdorf (Gemeindekanzlei) ergeben. Das Zeughaus verfügt über eine Vielzahl von Räumlichkeiten, welche unterschiedlichen, öffentlichen Nutzungen zugeführt werden können. Als Beispiel ist der ausgebaut, historische Gewölbekeller zu erwähnen, welcher als Grosssitzungsraum oder/und Repräsentationsraum für Anlässe genutzt werden kann. Eine verbindende Funktion zum Landsgemeindeplatz bietet sich an.

- + öffentliches Gebäude mit öffentlichem Charakter
- + nur zwingende Investitionen nötig
- + Investitionen müssen nicht auf Miete überwältigt werden
- + Belebung von zentraler Lage und historischem Platz
- + kein Aufwand für Fremdvermietung usw. nötig
- + kein Provisorium für Umbau nötig, da neuer Bezug nach Umbau
- + Zonenkonform

- Mehraufwand für Anpassungen an Bedürfnisse Mieter
- fehlende Entwicklungsvision
- fehlender wirtschaftlicher Nutzen
- Kosten für bauliche Massnahmen (Ertüchtigung) fallen an ohne Mieteinnahmen

3.3 Fremdvermietung Think Tank

Mit dem Ansatz einer Fremdvermietung versucht man sich bewusst auf wirtschaftliche Impulse zu konzentrieren. In den nächsten Jahren werden vermehrt Start-up-Firmen durch Stiftungen und Fundraising gefördert. Mit einem kantonalen Projekt könnte also nachhaltige und auch visionäre Wirtschaftsförderung im Kanton NW betrieben werden. Dies gilt beispielsweise für Forschung und Entwicklung oder allgemeine Start-up-Firmen. Im Sinne von Ateliers anstelle typischer Büroräumlichkeiten werden einfache Räume für einheimische und externe KMU's und Jungunternehmer angeboten, die dann ein dynamisches Cluster bilden, wovon wiederum die gesamte Bevölkerung profitiert. Es sind verschiedene Kontakte mit Interessenten geknüpft.

- + Positives Statement und überregional wichtige Signale bezüglich visionärem Denken (Fortschrittlich)
- + Wirtschaftliches Potential wird genutzt (primäre Wertschöpfung)
- + Schaffung neuer Arbeitsplätze
- + Belebung von zentraler Lage und historischem Platz mit Bedeutungsgewinn (sekundäre Wertschöpfung)
- + Tiefere Ansprüche von Ausbau mit lebendiger Nutzung
- + Flexible Arbeitszonen anstelle fixer Büroräumlichkeiten
- + Nutzung zentraler Dienste wie z.B. gemeinsames Sekretariat
- + kein Provisorium für Umbau nötig, da neuer Bezug nach Umbau
- + Umbauarbeiten können dem Mieter überwältzt werden

- Leerstandrisiko von Mietflächen
- Aufwand für Bewirtschaftung/Vermietung usw.
- Aufwand für Projektinitialisierung
- bedingt Umzonung
- Erhöhtes Risiko in der Umsetzung

3.4 Fremdvermietung Kultur

Das Objekt ist infolge seiner natürlichen Präsenz und der damit verbundenen Geschichte auch prädestiniert für den Ansatz einer kulturellen Nutzung. Optimal wäre das im Bereich Museum und Ausstellungsräume mit ergänzenden Lagerräumen für Kulturgüter. Die gelagerten Kulturgüter könnten öffentlich zugänglich gemacht werden. Auf privater Basis ist aber auch die Kombination mit Kunsthandel und Zollfreilager denkbar. Es bestehen Kontakte zu verschiedenen Zielgruppen.

- + Geringe Auflagen seitens Arbeitsgesetz
- + Natürliche Belichtung ist hinfällig
- + vereinfachtes Brandschutzkonzept
- + Tiefere Ansprüche von Ausbau
- + kein Provisorium für Umbau nötig, da neuer Bezug nach Umbau
- + Belebung von zentraler Lage und historischem Platz
- + Ansiedlung neuer Firmenkonzeppte
- + Chance auf neue Ideen
- + Langfristige Nachnutzung nicht verbaut
- + Umbauarbeiten können dem Mieter überwältzt werden

- Clusterrisiko aufgrund einheitlicher Nutzung
- Ankermieter wird wichtig
- bedingt voraussichtlich Umzonung

3.5 Fremdvermietung Büro/Gewerbe

Für eine herkömmliche Büronutzung (typisches Gewerbegebäude) mit verschiedenen Mieter bietet sich das Objekt nur bedingt an. Grund dafür sind die vorhandenen Büroflächen am Markt sowie die damit verbundenen hohen Investitionen und nötigen Eingriffe. Potentielle Mieter müssten sich gegenseitig ergänzen. Möglich wären z.B. Gewerberäumlichkeiten die ein vorhandenes Segment in unmittelbarer Umgebung aufnehmen oder erweitern. Ein loses Interesse der Geschäftsstelle Sbrinz kann hierbei erwähnt werden. Die nahe Anbindung an das „kulinarische Erbe der Alpen“ im Kapuzinerkloster Stans ist hier von Vorteil.

- + Schaffung neuer Arbeitsplätze
- + attraktive Nutzung für Umfeld
- + Flexible Arbeitszonen anstelle fixer Büroräumlichkeiten

- + Nutzung zentraler Dienste wie Sekretariatsdienste usw.
- + kein Provisorium für Umbau nötig, da neuer Bezug nach Umbau

- Leerstandrisiko
- Clusterrisiko aufgrund grossem Büroflächenangebot
- Investitionen / Bewirtschaftung
- Maximal gesetzliche Auflagen
- bedingt Umzonung
- Ankermieter wird wichtig

3.6 Verkauf im Baurecht

Ein Verkauf im Baurecht kann ebenfalls eine Option sein. Dafür gilt es ein vorgängig gesichertes Projekt zu evaluieren. Einzelne visionäre Ideen sind bereits vorhanden, bedürfen jedoch noch einer vertieften Abklärung. Im Speziellen könnte dies z.B. die Nutzung eines Zollfreilagers sein. Die Anbindung an den Flugplatz wie auch die Vermittlung von Sicherheit durch die Armee/Swissint als unmittelbare Nachbarin, würden eine solche Nutzungsidee stützen.

- + Schaffung von Arbeitsplätzen
- + Keine Investitionen nötig
- + Signalwirkung nach Aussen
- + Keine Folgekosten
- + kein Provisorium für Umbau nötig, da neuer Bezug nach Umbau
- bedingt Umzonung
- Aufwändiger Evaluationsprozess
- Verlust an historischem Wertzeichen aus dem Kanton

4 Bauliche Massnahmen

4.1 Variante „Instandhaltung“

Mit der Instandhaltung reagiert man auf die aktuelle Nutzung – also den Status Quo. Es wird davon ausgegangen, dass die komplette Raumstruktur bestehend bleibt und keine Änderungen vorgenommen werden. Es werden nur die dringendsten Massnahmen umgesetzt. Zur allgemeinen Instandhaltung gehört ergänzend dazu eine Lift- und BMA-Sanierung sowie der bauliche Brandschutz im Treppenhaus. Mit den Abklärungen zur Projektentwicklung hat sich ergeben, dass ein horizontaler Brandschutz (Decken) ebenfalls nötig ist. Mögliche Massnahmen zur Verbesserung von Statik, Arbeitshygiene oder hindernisfreier Zugänglichkeit werden nicht umgesetzt.

4.2 Variante „Ertüchtigung“

Die Version „Ertüchtigung“ ist kombinierbar mit einer öffentlichen Büronachnutzung bzw. Ausstellungsräume anstelle Lagerflächen.

Der Haupteingriff besteht in der neuen Vertikalerschliessung. Durch die Neuorganisation inkl. Lift, kann die hindernisfreie Erreichbarkeit der Geschosse gewährleistet werden. Ebenso sind die Zwischengeschosse im Anbau mit zusätzlichen Ausgängen erschlossen. Der Anbau wird mittels einer neuen Eingangszone umgestaltet und ermöglicht eine zeitgemässe und hindernisfreie Erreichbarkeit ins Erdgeschoss. Dies hat zur Folge, dass die Haustechnik neu im Gebäude disponiert werden muss. Somit wird die komplette Haustechnik ersetzt. Damit der horizontale Brandschutz gewährleistet ist, werden bei jeder Geschossdecke heruntergehängte Gipskartonplatten eingebaut.

Die natürliche Belüftung wird weiterhin über die Fenster gesichert. Aus Sicherheitsgründen werden innen Absturzsicherungen aus Glas angebracht, die jedoch gleichzeitig eine Flügelbedienung ermöglichen.

4.3 Variante „Umbau“

Diese Version baut auf der Variante "Ertüchtigung" auf. Damit aber zusätzliche Flächen in Büroräume umgenutzt werden können, wird mittels eines Lichtkorridors das Licht über das Dach in die darunterliegenden Geschosse geführt. Damit wird auf die Vorgaben einer natürlichen Belichtung von Büroräumen gemäss Arbeitsgesetz reagiert. Der Korridor ermöglicht die Anbindung von unterschiedlichen Büronutzungen oder freie Raumnutzungen (Ausstellung o.ä.) an die Verkehrszone. Dieser Ansatz ist im Detail noch zu prüfen. Weitere Eingriffe sind im Bereich der sanitären Anlagen (Nasszellen) notwendig.

Damit der Brandschutz sowie der Schallschutz bei den Geschossdecken gewährleistet ist, sind diese mit einer nicht brennbaren Unterkonstruktion (z.B. Fermacel-Schüttung o.ä.) neu aufzubauen.

Es darf davon ausgegangen werden, dass eine Kombination von Eigennutzung und Fremdvermietung möglich ist.

4.4 Variante „Totalumbau“

Diese Version basiert auf einem maximalen Eingriff in die Fassadenstruktur, damit die Nutzungsvielfältigkeit nachhaltig abgedeckt werden kann. Das Kornhaus als Relikt wird in eine neue Zeitepoche transformiert. Dazu bietet sich ein gesamtheitlicher Lösungsansatz an der Westfassade an. Grosszügige Öffnungen ermöglichen eine unabhängige Nutzung und Belichtung der neu geschaffenen Räume. So kann dem Bedarf nach attraktiven Räumen für externe Investoren am effektivsten begegnet werden. Dies setzt eine enge und intensive Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und Fachberatern voraus. Ein weiterer Lösungsansatz für diese Umnutzungsform kann ein gezielter Wettbewerb sein.

5 Grobkostenschätzung

Im Rahmen der vorliegenden Projektentwicklung wird unter Annahme verschiedenster heute noch nicht definierter Parameter die Kosten für drei Investitionsvarianten grob geschätzt.

5.1 Kostenvergleich

Instandhaltung

Es sind mit Kosten von Fr. 580'000.— sowie erweiterten Brandschutz- und Direktmassnahmen von Fr. 400'000.— zu rechnen. Dies ergibt Fr. 0.98 Mio.

Ertüchtigung

Es sind mit Kosten von Fr. 5.5 Mio zu rechnen.

Umbau

Es sind mit Kosten von Fr. 7.2 Mio zu rechnen.

5.2 Erläuterungen

Zu den Varianten „Ertüchtigung“ und „Umbau“ gelten folgende orientierende Beschriebe ergänzend zu den baulichen Massnahme gemäss Pkt 4:

Grundlagen

- Plangrundlagen gemäss Anhang Vorstudie „Status Quo“ und Vorstudie „Büro/Ausstellung“ / 05.09.17
- Schema SIA 416 / 05.09.17
- Grundbuchauszug / 21.08.17
- Fotodokumentation / 07.08.17

Kostenstand / Teuerung

Der Kostenstand für die Grobkostenschätzung ist der 01.10.2017.

Es ist keine Bauteuerung eingerechnet.

Für die Teuerungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex Region: Zentralschweiz

Kostengenauigkeit

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 25% der Gesamtbaukosten

Mehrwertsteuer

Sämtliche Preise sind inkl. 7.7% Mehrwertsteuer.

5.3 Mietertragspotential

Das Zeughaus befindet sich an einer zentralen Lage, verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Bei der Mietzinsschätzung wurde berücksichtigt, dass sich der Ausbaustandard leicht über einer normalen Rohbaumiete befindet. Auch sind alle Räume beheizt. Zusätzlich sind die vielen öffentlichen Parkplätze in der nahen Umgebung sicher ein Vorteil. Nachteilig sind die relativ kleinen Fenster und die grosse Raumtiefe.

Bei der Mietertragsschätzung muss weiter berücksichtigt werden, dass es sich beim Zeughaus um ein denkmalgeschütztes, historisches Gebäude handelt und nicht um einen klassischen Bürobau. Somit können nicht alle Kosten auf den Mietzins umgelegt werden. Es handelt sich um eine Sonderimmobilie.

Die Mietertragsschätzung (ohne Parkplätze) geht von einem Bruttoertrag von rund Fr. 235'000. aus.

6 Variantenvergleich

Für den Variantenvergleich wurde eine Bewertung verschiedener Kriterien erstellt. Pro Kriterium wurde zwischen 0-3 Punkten vergeben, wobei 3 für „sehr gut“ steht und 0 für „schwach“. Die Kriterien sind wie folgt definiert:

Vermietbarkeit	Chance am Markt
Politische Akzeptanz	Chance im Landrat/Volk
Eingriff Denkmal	möglichst geringe zwingende Eingriffe
Standorttraktivität	Attraktivitätssteigerung des historischen Platzes
Aufwand Betrieb	laufende Investitionen/Aufwendungen während des Betriebes
Landressourcen	Landreserve halten für unabhängige Entwicklung
Wertschöpfung	positive wirtschaftliche Entwicklung als Nutzen für gesamter Kanton
Signalwirkung	Werbung nach Aussen für den Kanton Nidwalden bezüglich „modern und zukunftsorientiert“
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze schaffen
Investition	Umfang der nötigen Investitionen (doppelt gewichtet)

	Status Quo	öffentliche Nutzung	Vermietung Think Tank	Vermietung Kultur	Vermietung Büro o.ä.	Verkauf im Baurecht
Vermietbarkeit	3	3	2	2	1	2
polit. Akzeptanz	3	3	1	1	2	1
Eingriff Denkmal	3	3	2	2	1	2
Stao-Attraktivität	1	2	3	3	2	2
Aufwand Betrieb	3	3	1	1	1	3
Landressourcen	0	3	3	3	3	3
Wertschöpfung	0	0	3	2	2	2
Signalwirkung	0	0	3	3	2	1
Arbeitsplätze	0	0	3	1	3	2
Zwischenstand	13	17	21	18	17	18
Investition (doppelt gewichtet)	6	4	2	2	0	3
TOTAL PUNKTE	19	21	23	20	17	21

Punktierung wurde im Austausch mit der Wirtschaftsförderung und der kantonalen Steuerverwaltung vorgenommen.

7.1 Empfehlung

In Bezug auf die baulichen Massnahmen zeigen die vorhergehenden Ausführungen auf, dass Eingriffe im Rahmen der Version „Ertüchtigung“ gemäss Pkt. 4.2 unabhängig von der zukünftigen Nutzung zwingend sind. Aufgrund der guten Bausubstanz und dem denkmalpflegerischen Schutz, gilt es sich bei Eingriffen umsichtig und subtil zu verhalten. Es ist pragmatisch auf das Bedürfnis zu reagieren. Zugleich ist aber ein hoher architektonisch qualitativer Ansatz gefordert, um dem Denkmalschutz gerecht zu werden. Eine Projektentwicklung ist frühzeitig mit der Denkmalpflege abzustimmen und eine enge Zusammenarbeit ist zwingend notwendig.

Der Variantenvergleich zeigt auf, dass zwei gegensätzliche Lösungsansätze einer vertieften Prüfung und Beurteilung unterzogen werden sollten. Eine kantonal interne Nachnutzung in Kombination mit einem weiteren Angebot könnte umgesetzt werden. Sinnvollerweise mit einer öffentlichen Zone als Publikumsbereich. Das würde der Belebung des Denkmals und dem historischen Ort bzw. dem Landsgemeindering gerecht.

Als Variante wäre aber auch eine heterogene und kleinteilige Nutzung mit Innovationscharakter möglich. Nicht auszuschliessen ist auch hier eine Kombination mit einem öffentlichen Nutzungscharakter. Die Ansätze sind dann mit baulichen Eingriffen (Pkt. 4) zu überprüfen und abschliessend zu bewerten.

Für eine nachhaltige Wertsteigerung des Gebäudes sowie auch der Restnutzungsfläche (ehemalige Soldatenstube) in Bezug auf den Ort, macht eine Attraktivitätssteigerung ergänzend zum historischen und kantonal identitätsstiftenden Landsgemeindeplatz sowie dem nachbarschaftlichen Ausbildungszentrum mit nationaler Ausstrahlung Sinn. Die Entwicklung dieser Zone trägt dazu bei, dass das Angebot langfristig für Nutzer interessant ist.

7.2 Weiteres Vorgehen

In einem nächsten Schritt sind die möglichen Varianten in Bezug auf das Kosten-/Nutzenverhältnis zu prüfen. Dazu gilt es den Bedürfniskatalog zu klären und die Investitionskosten aufgrund einer Machbarkeitsstudie zu erheben. Der planerische Nachweis erfolgt mittels Machbarkeitsstudie. Diese Studie dient anschliessend als Grundlage für eine denkmalpflegerische und politische Beurteilung bzw. Auseinandersetzung und richtet sich nach einer etappierten Projektentwicklung.

Ergänzend zu den planerischen und baulichen Abklärungen sind parallel dazu auch die bereits erfolgten diversen Anfragen an mögliche Partner zu intensivieren und mit Absichtserklärungen zu binden. Damit kann ein realer Bedürfniskatalog geschnürt werden, was sich dann auch positiv auf die Plausibilität der Kosten und der Umsetzung auswirkt.

8 Anhänge

- Situation 1:500 / 05.09.17
- Vorstudie „Ertüchtigung“ 1: 200 / 04.12.17
- Vorstudie „Umbau“ 1: 200 / 04.12.17
- Vorstudie „Totalumbau“ 1: 200 /
- Schema SIA 416 bestehend / 04.12.17
- Grundbuchauszug / 21.08.17
- Fotodokumentation / 07.08.17