



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

ERSATZBAU SÜD – REALERSATZ HALLE 3 WAFFENPLATZ WIL B/ STANS

Zusatzbericht an den Landrat

Stans, 13. März 2018

Titel:	ERSATZBAU SÜD – REALERSATZ HALLE 3 WAFFENPLATZ WIL B/ STANS	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Ersatzbau Süd	Klasse:		FreigabeDatum:	4.03.1844-03-48
Autor:	Regierungsrat	Status:		DruckDatum:	
Ablage/Name:	Zusatzbericht Ersatzbau Süd.docx			Registratur:	2015 NWBD.61

Formatiert: Rechtschreibung und Grammatik nicht prüfen,
Hervorheben

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Veranlassung zu diesem Bericht.....	4
1.2	Dringender Hallenersatz zur Sicherung des Waffenplatzes nötig.....	4
1.3	Massive logistische Probleme beim Kanton fordern effiziente Lösung	5
1.4	Weitere Herausforderungen im Perimeter, die einbezogen werden müssen.....	5
2	Umfassende Abklärungen und Vorprojektierungen.....	6
3	Drei mögliche Varianten mit einem klaren Favoriten	7
3.1	Variante 1: Ersatzbau Süd (Beilage 1).....	7
3.2	Variante 2: Campus beim Zeughaus (Beilage 2).....	7
3.3	Variante 3: Annexbau beim heutigen Zeughaus (Beilage 3)	8
3.4	Variantenvergleich	9
3.5	Fazit: Nach sorgfältiger Prüfung überwiegen die Vorteile der Variante Ersatzbau Süd	10

1 Ausgangslage

1.1 Veranlassung zu diesem Bericht

Ende Januar 2018 respektive Anfang Februar 2018 wurde in den Kommissionen für Staatspolitik, Justiz und Sicherheit (SJS), Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) und in der Finanzkommission (Fiko) das Geschäft "Ersatzbau Süd" behandelt. Aus verschiedenen Kommission, insbesondere der BUL, wurden zusätzliche Abklärungen, Ergänzungen und Anpassungen erbeten.

Die Mitglieder des Landrats haben ihre Anliegen dem Hochbauamt vorab per Mail mitgeteilt. Die zuständigen Mitglieder des Regierungsrates und die Fachleute der Verwaltung haben die Anliegen dann bei Sitzungen und persönlichen Gesprächen mit den Antragstellern erörtert.

Dabei zeigten sich folgende hauptsächlichen Begehren:

- Überarbeitung des Projekts Ersatzbau Süd mit dem Hauptziel, den Bau als zentrales Bürogebäude für die kantonale Verwaltung nutzen zu können
- Belassen des Zeughauses in seiner heutigen Funktion und im heutigen Umfang
- keine neuen peripheren Bauten erstellen, stattdessen Verdichtung nach innen auf bereits überbautem Zeughaus-Areal (evtl. Chance für neue städtebauliche Akzente)

Die beiden ersten Punkte wurden im Verlauf der Gespräche zurückgezogen. Der dritte Punkt wurde als Alternative geprüft und ausgearbeitet.

Da die Parzelle der heutigen Viehannahme vom Grundeigentümer nicht zur Verfügung steht, wurde bei den Abklärungen die Verschiebung des Ersatzbaus auf diese Parzelle nicht weiterverfolgt. Hingegen wurden auf dem verbleibenden Areal zwei Varianten geprüft:

- Variante Campus
- Variante Annex

Die beiden Varianten sind in diesem Zusatzbericht nachfolgend dargestellt und werden dem "Ersatzbau Süd" gegenübergestellt. Zudem fasst der Zusatzbericht noch einmal die Ausgangslage und den Handlungsbedarf zusammen.

1.2 Dringender Hallenersatz zur Sicherung des Waffenplatzes nötig

Der Kanton Nidwalden betreibt in Wil bei Stans einen für den Kanton und die Armee bedeutenden Waffenplatz. Dieser Waffenplatz wird u.a. vom in Oberdorf stationierten Kompetenzzentrum SWISSINT (Armeeauftrag Friedensförderung) intensiv genutzt. Die SWISSINT bildet dort Armeeangehörige aus, rüstet sie auch und führt von diesem Standort aus national Einsätze. Für die Unterbringung von Fahrzeugen und zu Ausbildungszwecken hat die Armee heute eine Halle (Halle 3) auf dem Flugplatz Buochs gemietet. Diese Halle steht spätestens Ende 2020 nicht mehr zur Verfügung.

Für einen optimalen und ressourcenschonenden Weiterbetrieb des Waffenplatzes ist der Kanton NW und die Armee auf den Ersatz der Ausbildungs- und Fahrzeughalle angewiesen. Die Armee benötigt diese Alternative zwingend. Umfassende Abklärungen haben ergeben, dass im Kanton Nidwalden heute keine Alternative besteht.

Die Volkswirtschaft des Kantons Nidwalden profitiert in hohem Mass vom kantonalen Waffenplatz. Der Waffenplatz bringt jährlich Umsätze von rund einer halben Million Franken in die Region. Davon profitiert das lokale Gewerbe. Zudem schafft er 100 lokale Arbeitsplätze im Kompetenzzentrum SWISSINT. Die Stationierung der SWISSINT steigert zudem die Bekannt-

heit des Kantons Nidwalden in der Öffentlichkeit und generiert touristische Erträge, beispielsweise von internationalen Armeeingehörigen, die später mit ihren Familien den Kanton besuchen. Schliesslich profitiert der Kanton von Einnahmen von 3.5 Millionen Franken, die der Bund jährlich für verschiedene Objekte im Umfeld des Waffenplatzes investiert.

Kann der Kanton Nidwalden der Armee nicht Hand bieten für eine Lösung des Hallenproblems, ist der Standort für das Kompetenzzentrum SWISSINT nicht mehr gesichert. Damit würden neben dem volkswirtschaftlichen Nutzen auch die Einnahmen wegfallen. Bereits sind bei der Armee ausserkantonale Standorte im Gespräch. Auch haben der Justiz- und Sicherheitsdirektion NW andere Kantone ihr Interesse an einer Übernahme des Hauptnutzers in ihren Kanton signalisiert.

1.3 Massive logistische Probleme beim Kanton fordern effiziente Lösung

Im Rahmen der Landesverteidigung sind die Kantone u.a. zuständig für den Unterhalt und den Ersatz der persönlichen Ausrüstung der Wehrpflichtigen. Spezialisierungen, technische Entwicklungen und veränderte Anforderungen an die Soldaten führen dazu, dass deren persönliche Ausrüstung heute rund dreimal umfangreicher und komplexer ist als noch vor 30 Jahren. Das hat zur Folge, dass vom Zeughaus auf dem kantonalen Waffenplatz heute massiv mehr Material gelagert und umgesetzt werden muss.

Für den Kanton führt das zu schwerwiegenden logistischen Herausforderungen, die heute nur noch mit einem Flickwerk bewältigt werden können. Im veralteten, denkmalgeschützten Zeughaus ist es aus statischen Gründen nicht möglich, in den oberen Geschossen Stapler einzusetzen. Aktuell sind nicht einmal alle Geschosse und Lagerräume mit Lift erschlossen. Die Fluchtwege genügen den heutigen Vorschriften bei weitem nicht. Da das Zeughaus für das erforderliche Material statisch zu schwach ist, müssen regelmässig aufwändige Transporte von externen Standorten und auch personalintensive Materialverschiebungen durchgeführt werden. Die Standorte von Anlieferung, Schalter, Retablierungsstelle und Materiallager sind baulich bedingt so unglücklich, dass unverhältnismässig viele Wege und Arbeitsabläufe anfallen (Beilage 4). Bei der Ausrüstung von Soldaten auf dem kantonalen Waffenplatz muss zudem im Rahmen eines normalen Ausrüstungsprozesses die Kantonsstrasse sechs Mal überquert werden.

Will der Kanton das Zeughaus weiterhin nutzen, ist als Minimallösung in jedem Fall eine Totalsanierung sowie ein Neubau auf der Parzelle der sogenannten Soldatenstube als Lager nötig. Die Ineffizienz der Prozesse könnte damit aber nur marginal reduziert werden. Sollte die Komplexität im Ausrüstungsbereich weiter zunehmen, wird zusätzliches Personal erforderlich sein.

1.4 Weitere Herausforderungen im Perimeter, die einbezogen werden müssen

Im Betrachtungsperimeter um das Zeughaus und den Waffenplatz gibt es heute noch drei Herausforderungen, die in die Überlegungen einbezogen werden müssen.

1. Die Gemeinde Oberdorf will ihr Zentrum entwickeln. Dazu plant sie u.a. die Überbauung des heutigen Parkplatzes beim ehemaligen Landsgemeindeplatz (Baufeld A). Gemäss Landratsbeschluss vom 16. Dezember 2015 erwirbt die Gemeinde Oberdorf vom Kanton Nidwalden das Baufeld A bzw. die Parzelle Nr. 877. Dies unter der Auflage, dass vorgängig Ersatz für die Parkplätze geschaffen wird, welche heute die Nutzer des kantonalen Waffenplatzes und Drittkunden, welche auf dem Waffenplatz Wil bei Stans ihre Dienstleistung absolvieren, beanspruchen. Öffentliche Körperschaften, welche der Armee Infrastrukturen zur Verfügung stellen wollen, sind gesetzlich verpflichtet auch die nötigen Parkplätze bereit zu stellen. Die für die Infrastruktur vorgesehene Entschädigung enthält auch einen Anteil für die Parkplätze. Ohne genügend Parkplätze würde

der kantonale Waffenplatz im Standortwettbewerb der Waffenplätze stark an Bedeutung verlieren und hätte zur Folge, dass bei der Auslastung Einbussen zu erwarten sind. Für die Parkplätze muss deshalb eine Alternative gefunden werden, will man nicht langfristig das attraktiv gelegene Grundstück beim Landsgemeindeplatz mit Parkplätzen blockieren.

2. Die Sicherheitssituation entlang der Kantonsstrasse ist – insbesondere für Velofahrerinnen und -fahrer – gefährlich. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Agglomerationsprogramms mit finanzieller Unterstützung des Bundes, die Strasse erweitert und Platz für Velos geschaffen. Diese Arbeiten müssen in den nächsten Jahren ohnehin umgesetzt werden.
3. Die Wertstoffsammelstelle der Gemeinde Oberdorf liegt heute direkt beim Kreisel beim kantonalen Waffenplatz. Dieser Standort ist zu klein und bezüglich der Zufahrt schlecht, und damit auch gefährlich. Die Gemeinde hat deshalb eine Alternative in der näheren Umgebung, die sie selber realisieren, finanzieren und betreiben will, definiert. Mit dem Verkauf des Baufeld A an die Gemeinde Oberdorf würde auch das Besitzverhältnis des Grundstückes mit der bisherigen Wertstoffsammelstelle von der Gemeinde zum Kanton wechseln. Dieser Eigentümerwechsel gibt dem Kanton zudem mehr Raum und arrondiert die Parzelle auf dem Waffenplatzgelände.

2 Umfassende Abklärungen und Vorprojektierungen

In einer ersten Phase hat die armasuisse auf eigene Kosten Standorte für einen Realersatz der Halle 3 in der Zentralschweiz gesucht. Diese Prüfung führte zum Ergebnis, dass die armasuisse auf oder neben dem bestehenden Waffenplatz in Oberdorf Varianten ausgearbeitet und beurteilt hat. Der Bund entschied sich unter anderem wegen dem nötigen Umschlagsplatz für die Variante Ersatzbau Süd. Dafür hat die armasuisse von der Genossenkorporation Stans das Baurecht mit Auflagen südlich des bestehenden Waffenplatzes erhalten. 2016 hat die armasuisse dieses ausgearbeitete Projekt an den Kanton Nidwalden übergeben. Das hat dazu geführt, dass der Landrat nicht wie üblich von Anfang an in die Projektierung einbezogen werden konnte. Es ist deshalb gut nachvollziehbar und verständlich, dass im weiteren Verlauf des Projekts viele Fragen von Kommissionen und Mitgliedern des Landrats zu beantworten waren. Rückblickend hätte der Regierungsrat wohl unmittelbar nach Übergabe des Geschäfts durch die armasuisse in einen Dialog mit den landrätlichen Kommissionen treten und das weitere Vorgehen gemeinsam festlegen müssen.

Stattdessen hat sie erst sorgfältig weitere Abklärungen getroffen und das Projekt weiterentwickelt. Im Kern umfasste es schliesslich den Ersatzbau im Süden des Waffenplatzes mit Räumen für die Armee, Büroräumlichkeiten für die Verwaltungsabteilung Militär des Kantons und den notwendigen logistischen Einrichtungen, die heute notdürftig im kantonalen Zeughaus untergebracht sind. Zudem ist eine Tiefgarage als Ersatz für die Parkplätze beim Landsgemeindeplatz geplant. Die unabhängig vom Projekt Ersatzbau Süd geplante Verlagerung der Wertstoffsammelstelle durch die Gemeinde Oberdorf und die ohnehin umzusetzenden verkehrlichen Verbesserungen entlang der Kantonsstrasse sind bezüglich Koordination und baulichen Synergien ebenfalls in die Betrachtungen eingeflossen.

Mit RRB Nr. 924 vom 20. Dezember 2016 hat der Regierungsrat das Geschäft dem Landrat vorgelegt. Dieser hat es an seiner Sitzung vom 12. April 2017 beraten. Er hat es zur Klärung offener Fragen an den Regierungsrat zurückgewiesen.

Neben den offenen Fragen (sie sind im Bericht an den Landrat beantwortet) haben die Kommissionen insbesondere verlangt, dass der Regierungsrat Varianten zum Neubau im Süden des Waffenplatzes prüft.

3 Drei mögliche Varianten mit einem klaren Favoriten

Gemäss dem Auftrag des Landrats, beziehungsweise der Kommissionen, wurden drei unterschiedliche Varianten geprüft. Im Vergleich der Varianten gibt es einen klaren Favoriten.

3.1 Variante 1: Ersatzbau Süd (Beilage 1)

Diese Variante orientiert sich stark am ursprünglichen Projekt der armasuisse und der weiteren Projektentwicklung durch den Kanton Nidwalden. Angrenzend an den kantonalen Waffenplatz wird im Süden ein gemeinsam durch den Bund und den Kanton finanzierter zeitgemässer, effizienter Zweckbau realisiert. Dieser beherbergt als Realersatz eine Fahrzeughalle und Ausbildungsräumlichkeiten für die Armee und für den Kanton die Logistikflächen (inkl. Retablierungsstelle) und Büroräumlichkeiten des heutigen Zeughauses. Unter dem Gebäude entsteht eine Tiefgarage. Sie kann im Vergleich mit geringen Investitionskosten pro Parkplatz realisiert werden. Die Tiefgarage wird bewirtschaftet und steht Angehörigen der Armee und der Bevölkerung von Nidwalden zur Verfügung.

Innerhalb dieser Variante wurden Untervarianten für den Ersatzbau Süd geprüft. So wurden Raumhöhen reduziert, geplante Reserveflächen für künftige Bedürfnisse gestrichen, auf Flächen für den Kanton verzichtet oder gar ein ganzes Stockwerk weggelassen. Auch wurde geprüft, fremdgemietete Verwaltungseinheiten der kantonalen Verwaltung in die Nutzung des Ersatzbau Süd einzubeziehen. Alle geprüften Untervarianten waren entweder für die Nutzer klar ungenügend, hatten ein schlechteres Kosten-Nutzen-Verhältnis oder schränken die Nutzung für künftigen Bedürfnisse bereits ein. Auch erfüllt keine der Untervarianten die von der Baurechtsgeberin geforderten Rahmenbedingungen.

Das Zeughaus wird mit dieser Variante frei für eine attraktive neue Nutzung. Wie ein Bericht durch ein externes Büro aufzeigt, sind Nutzungen wie Fremdvermietungen an einen Think Tank, an Kulturschaffende oder an Dienstleister/Gewerbe/Start-up Firmen denk- und machbar. Auch ein Verkauf im Baurecht ist möglich. Im Wesentlichen kommt der Bericht zum Schluss, dass das Gebäude und die Umgebung Potential für eine nachhaltige Nutzung haben. Auch die Unterbringung von Verwaltungseinheiten wäre mit baulichen Veränderungen und den entsprechenden Investitionen möglich und zu prüfen. Die Varianten sollen nach dem Entscheid des Landrats vertieft weiterverfolgt und dem Landrat zum Entscheid vorgelegt werden.

3.2 Variante 2: Campus beim Zeughaus (Beilage 2)

Auf die Beteiligung des Kantons am Ersatzbau Süd wird in dieser Variante verzichtet. Das Zeughaus wird soweit möglich saniert. Auf dem kantonalen Gelände, auf dem u.a. das Zeughaus steht, werden neu zusätzlich eine Lagerhalle und Büros erstellt. Dazu muss die alte Soldatenstube neben dem Zeughaus abgerissen werden. Auch fallen dadurch die heute oberirdischen Parkplätze beim Zeughaus weg.

Für die wegfallenden Parkplätze wird auf der gesamten freien Parzellenfläche eine zweigeschossige Tiefgarage erstellt. Diese ist so dimensioniert, dass möglichst viele Ersatzparkplätze für das Baufeld A geschaffen werden können. Damit das Baufeld A für die Weiterentwicklung durch die Gemeinde Oberdorf frei wird, sollen die fehlenden Parkplätze in das geplante Projekt der Gemeinde Oberdorf integriert werden. Nicht behoben werden die statischen und betrieblichen Probleme im heutigen Zeughaus.

Die Armee muss ihr Hallenproblem selber baulich lösen oder eine ausserkantonale Lösung suchen. Die vom Bund bereits bewilligte Teilfinanzierung der Armee am Bau fällt weg.

3.3 Variante 3: Annexbau beim heutigen Zeughaus (Beilage 3)

Auch in dieser Variante wird auf die Beteiligung des Kantons am Ersatzbau Süd verzichtet. Für die Verbesserung der prekären logistischen Situation im Zeughaus wird am Standort der heutigen Soldatenstube ein Lager in Form eines Annexbaus errichtet. Das Zeughaus wird saniert.

Der Verkauf der Landsgemeindeparzelle 877, Baufeld A, ist nicht möglich, da in dieser Variante der heutige Parkplatz beim Landsgemeindeplatz weiterhin für Armeeangehörige zur Verfügung stehen muss.

Die Armee muss ihr Hallenproblem selber baulich lösen oder eine ausserkantonale Lösung suchen. Die vom Bund bereits bewilligte Teilfinanzierung der Armee am Bau fällt weg.

3.4 Variantenvergleich

	Ersatzbau Süd	Campus	Annex
Kosten Kanton	CHF 11.1 Mio. Sanierung Zeughaus CHF 5.8 Mio. (exkl. mögliche Zu- schläge Nachnutzung Zeughaus)	Sanierung Zeughaus: CHF 5.8 Mio. Neubau Campus mit Tiefgarage über CHF 12 Mio.	Sanierung Zeughaus: CHF 5.8 Mio. Annexbau ca. CHF 8.0 Mio.
Bundesbeitrag	bewilligt (9.1 Mio.)	nein	nein
Ertrag Kanton aus Parkplatz- verkauf bei Landsgemeinde- platz	CHF 2.6 Mio.	CHF 2.6 Mio.	keiner
Ersatz Halle für Ausbildung und Fahrzeuge Armee	ja	nein	nein
langfristige Sicherung Waf- fenplatz, Attraktivität Waf- fenplatz	hoch	mittel bis gering	gering
Realersatz Halle 3	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt
Vereinfachung logistische Abläufe zwischen Kanton und Armee, Synergien	hoch	gering	gering
Parkplätze Waffenplatz	Tiefgarage	Tiefgarage	bleibt auf Baufeld A
Verkehr Logistik und Umge- bung	reduziert	gleich	gleich
neue Nutzungsperspektiven Zeughaus	möglich	bedingt möglich	nicht möglich
Zeichen nach aussen	pro Armee	gegen Armee	gegen Armee
Zeitplan	Umsetzung 2019	Neustart Planungskredit	Neustart Planungskre- dit
Verdichtung	tief	hoch	mittel
Entwicklung Baufeld A	möglich	möglich	bedingt möglich
Arrondierung Parzelle Wert- stoffsammelstelle	möglich	möglich	neu zu verhandeln
Sicherheit Kantonsstrasse/ Strassenraumgestaltung	koordiniert mit kleinen Synergien	kein Zusammenhang	kein Zusammenhang

3.5 **Fazit: Nach sorgfältiger Prüfung überwiegen die Vorteile der Variante Ersatzbau Süd**

Vergleicht man die Varianten, wird deutlich, dass ein Neubau im Rahmen des Ersatzbaus Süd die wirtschaftlichste Lösung ist. Sie kostet von allen drei Varianten unter dem Strich am wenigsten und bietet die mit Abstand besten betrieblichen Verbesserungen. Die seit Jahren erfolgreiche und kooperative Zusammenarbeit zwischen Bund und Kanton in den Bauprojekten auf dem kantonalen Waffenplatz wird weitergeführt.

Zieht man den möglichen Ertrag für den Parkplatz beim Landsgemeindeplatz noch in die Überlegungen ein, verstärkt sich das Gewicht zugunsten des Ersatzbaus Süd weiter.

Ein eigenständiges Bauvorhaben (Varianten Campus oder Annex), kommt ohne die Gelder des Bundes und die baulichen/betrieblichen Synergien, den Kanton teurer zu stehen.

Zudem lieferte der Ersatzbau Süd als beste Lösung

- eine umfassende Verbesserung der logistischen Situation und effizienter Abläufe bei der Logistik;
- die langfristige Sicherung des Waffenplatzes und dessen Nutzen für die Volkswirtschaft des Kantons Nidwalden;
- ein klares Zeichen zur Armee und deren Bedeutung für die Sicherheit
- haushälterischer Umgang mit den Bodenressourcen.
- neue Nutzungsmöglichkeiten im heutigen Zeughaus;
- Entwicklungsmöglichkeiten auf freiwerdenden Parzellen.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Yvonne von Deschwanden

Landschreiber

Hugo Murer

Beilagen

- 1 Variante 1: Ersatzbau Süd
- 2 Variante 2: Campus beim Zeughaus
- 3 Variante 3: Annexbau beim heutigen Zeughaus
- 4 Arbeitsablauf Zeughaus

Formatiert: Schriftart: Fett

Formatiert: Schriftart: Fett