

Dallenwil, 11.04.2022

Machbarkeitsstudie Landratssaal KT NW –Umnutzung 3.OG

2101 – Optimierung Landratssaal, Rathausplatz 1, Stans.

Ergänzt den Bericht vom 24.08.2021.

Auftraggeber

Kanton Nidwalden
Baudirektion – Hochbauamt
Buochserstrasse 1
Postfach 1241
6371 Stans

041 618 72 02
www.nw.ch

Christoph Gander
Vorsteher Hochbauamt
041 618 72 01
christoph.gander@nw.ch

Liegenschaft

Rathaus Stans
Rathausplatz 1
6370 Stans
Parzelle Nr. 66
Ass.-Nr. 354.1.

Grundeigentümerin

Kanton Nidwalden

Architektur / Kostenplanung:

Architektur & Baumanagement AG
Wiesenbergstrasse 5b
6383 Dallenwil

nidwalden@archbau.ch
www.archbau.ch

Claudio Clavadetscher
Projektbegleitung
c.clavadetscher@archbau.ch
041 700 90 59

Evelyne Brügger
Projektführung / Kostenplanung
e.bruegger@archbau.ch
041 700 90 56

Linda Scodeller
Planung / Architektur
l.scodeller@archbau.ch
041 700 90 55

FACHPLANER

HLK-Ingenieur

HLE-Konzepte AG
Ennetbürgerstrasse 1
6374 Buochs
041 622 13 22
www.hlekonzepte.ch
buochs@hlekonzepte.ch

Hanspeter Kohler
hanspeter.kohler@hlekonzepte.ch
041 622 13 23

Elektroplaner

Stromplan AG
Engelbergstrasse 37a
6370 Stans
041 618 60 60
www.stromplan.ch
info@stromplan.ch

Hanspeter Oehen
hanspeter.oehen@stromplan.ch
041 618 60 62

Bauingenieur

Unitec AG
Stansstaderstrasse 49a
6370 Stans
041 619 10 40
www.unitecing.ch
mail@unitecing.ch

Hans-Urs Gfeller
gfeller@unitecing.ch
041 619 10 42
079 311 35 05

Holzbauer

Holzbau Amstutz AG
Galgenried 14
6370 Stans
041 619 40 40
www.holzbau-amstutz.ch
info@holzbau-amstutz.ch

Kobi Würsch
kobi@holzbau-amstutz.ch
041 619 40 43

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Historie	5
1.2	Ausblick Termine	5
2.	Bearbeitungsumfang	6
2.1	Aufgaben- / Fragestellung	6
2.2	Verfahrensziele	6
3.	Grundlagen / Pläne	7
4.	Rahmenbedingungen	8
4.2	Denkmalpflege	8
4.5	Brandschutz	9
6.	Varianten und Optionen	14
6.1	2.OG Grundvariante «MIDI»	14
6.2	2.OG Grundvariante «MAXI»	15
6.3	Option «A»	16
6.4	Variante MIDI «A»	16
6.5	Variante MAXI «A»	20
6.6	Option «B»	22
6.7	Variante MIDI «B»	22
6.8	Variante MAXI «B»	24
7.	Berichte Fachplaner	26
7.1	Bauingenieur (Statik)	26
7.2	Elektro	27
7.3	Heizung / Lüftung / Klima	28
8.	Grobkostenschätzung $\pm 20\%$	30
8.1	Ohnehin-Kosten	30
8.2	Variante MIDI «A»	30
8.3	Variante MAXI «A»	30
8.4	Variante MIDI «B»	30
8.5	Variante MAXI «B»	30
9.	Fazit	31
10.	Beilagen	33

1. Ausgangslage

Im Sommer 2021 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Optimierung des Landratssaals in Stans erstellt. Darin wurden drei unterschiedliche Varianten MINI, MIDI und MAXI geprüft. Diese Varianten haben im Landrat im Zuge der Entscheidungsfindung viele Gespräche ausgelöst. Insbesondere die Variante MAXI und der Hinweis, dass bei der Umsetzung einer solch tiefgreifenden und für das Gebäude einschneidenden Optimierung auch die Umnutzung des 3. Obergeschosses (heute eine extern vermietete Wohnung) prüfenswert ist, hat zu Diskussionen und weiteren Überlegungen geführt.

Da die bisherige Machbarkeitsstudie die Umnutzung vom 3.OG nicht umfasste, wurde die Architektur & Baumanagement AG nun mit einer entsprechenden Weiterbearbeitung beauftragt.

1.1 Historie

24.08.2021:	Abgabe Bericht «Machbarkeitsstudie Landratssaal KT NW».
24.08.2021:	Arbeitsgruppe Landratssaal: Variantenentscheid.
09.09.2021:	Vorstellung Bericht Landratsbüro.
14.09.2021:	Vorstellung Bericht Regierungsrat: Variantenentscheid «MAXI».
19.10.2021:	Vorstellung Bericht Denkmalpflegekommission: Orientierung.
04.11.2021:	Vorstellung Bericht Landratsbüro: Variantenentscheid «MIDI».
10.01.2022:	Vorstellung Bericht Kommission BUL: Variantenentscheid «MIDI».
13.01.2022:	Vorstellung Bericht Kommission FIKO: Variantenentscheid «MIDI».
03.02.2022:	Einreichung Antrag von Remo Zberg; Landrat FDP.
09.02.2022:	Landratssitzung mit Traktandum Nr.6 «Modernisierung und räumliche Platzoptimierung des Landratssaal».
	Antrag Armin Odermatt zur «Abtraktandierung» des Traktandum Nr. 6.
	Abstimmung: Traktandum Nr. 6 wird « ab traktandiert».
14.02.2022:	Besprechung «Modernisierung Landratssaal, wie weiter?»
	Teilnehmer: Stefan Bosshard, Emanuel Brügger, Christoph Gander, Markus Walker.
17.02.2022:	Besprechung Landratssaal «Festlegung weiteres Vorgehen der Machbarkeitsstudie».
	Teilnehmer: Emanuel Brügger, Christoph Gander, Markus Walker, Claudio Clavadetscher, Evelyne Brügger.
21.02.2022:	Sitzung Landratsbüro «Rückkommen & Beschlussfassung weiteres Vorgehen».
	Abstimmung: Das Rückkommen auf den Beschluss des Landratsbüros vom 04.11.2021 wird beschlossen. Das Landratsbüro beschliesst, zu den Varianten MIDI und MAXI je eine Option «A» und «B» zur Umnutzung vom 3.OG zu prüfen.
22.02.2022:	Definitiver Auftrag für die Erstellung eines Berichtes an die Architektur & Baumanagement AG.

1.2 Ausblick Termine

03.05.2022:	Denkmalkommission: Vorstellung Bericht mit Bitte um Stellungnahme.
11.05.2022:	Sitzung Landratsbüro und Arbeitsgruppe Landratssaal: Vorstellung Bericht, Beschlussfassung des Landratsbüros inkl. Antrag an den Landrat.
20.05.2022:	Kommission FIKO: Vorstellung Bericht und Beschlussfassung.
25.05.2022:	Kommission BUL: Vorstellung Bericht und Beschlussfassung.
15.06.2022:	Landratssitzung (letzte LR-Sitzung in dieser Legislatur): Abschreibung Postulat, Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Ausarbeitung eines Objektkredits für den Umbau des Landratssaals.

2. Bearbeitungsumfang

2.1 Aufgaben- / Fragestellung

Die bestehende Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021 mit den Varianten MINI, MIDI und MAXI wird mit einem Bericht, welcher die Anliegen des Antrags von Remo Zberg vom 03.02.2022 berücksichtigt, erweitert:

Aufgrund einer intensiven Diskussion zur sehr gut abgefassten 'Machbarkeitsstudie Landratssaal KT NW' beantragt die FDP-Fraktion dem Landrat in Abänderung des offiziellen Antrages des Landratsbüros:

1. *den vorliegenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen und das Postulat als erledigt abzuschreiben.*
2. *den Regierungsrat zu beauftragen, in Zusammenarbeit mit dem Landratsbüro dem Landrat einen Objektkredit für den Umbau des Landratssaals vorzulegen. Die Planung soll auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021 basieren, aber das ganze Gebäude inkl. Öffnung der Decke und unter Einbezug der Dachwohnung im 3.OG berücksichtigen.*

2.2 Verfahrensziele

Gemäss formuliertem Auftrag der Arbeitsgruppe und des Landratsbüros sind in einem Bericht zu den bestehenden Grundvarianten MIDI und MAXI für eine Umnutzung des 3. Obergeschosses je folgende zwei neuen Optionen zu prüfen und entsprechende Grobkostenschätzungen +/- 20% zu erstellen:

- Option «A»: Zuschauertribüne + WC-Anlage.
- Option «B»: Kommissionszimmer + WC-Anlage.

Eine Option «Sanierung der im 3.OG bestehenden Wohnung» wird nicht weiterverfolgt, da eine privat genutzte Wohnung im Rathaus weder zonenkonform noch sinnvoll ist und auch kein eigentliches Bedürfnis abdeckt.

Weiter wurde auch ein Liftausbau in das 3.OG bereits verworfen, da dies ein zusätzlich massiver Eingriff in die Substanz und das Dach bedingen würde. Das ist denkmalpflegerisch kaum vertretbar.

3. Grundlagen / Pläne

Die Bearbeitung basiert im Wesentlichen auf:

- Bericht «Machbarkeitsstudie Landratssaal KT NW» vom 24.08.2021 inkl. allen darin erwähnten Beilagen und Grundlagen.
- Sitzungen und Entscheide gemäss Punkt «1.1 Historie» des vorliegenden Berichtes.
- Ortsbegehung vom 28.02.2022 mit:
Bauingenieur; Hans-Urs Gfeller, Unitec AG.
Holzbauer; Kobi Würsch, Amstutz Holzbau AG.
Linda Scodeller, Architektur & Baumanagement AG.
Evelyne Brügger, Architektur & Baumanagement AG.
- Besprechung Denkmalpflege vom 07.03.2022 mit:
Denkmalpfleger; Sebastian Geisseler.
Claudio Clavadetscher, Architektur & Baumanagement AG.
- Feedbacks und Inputs von Markus Walker, Emanuel Brügger und Christoph Gander zum per 21.03.2022 zugestellten Vorentwurf des Berichtes.

4. Rahmenbedingungen

4.2 Denkmalpflege

Fachstelle für Denkmalpflege

Mürgstrasse 12

6371 Stans

041 618 73 40

www.nw.ch/denkmalpflege

kultur@nw.ch

Sebastian Geisseler, 041 618 73 49, sebastian.geisseler@nw.ch

Am 07.03.2022 hat Herr Clavadetscher im Zuge einer Besprechung mit Herr Sebastian Geisseler den Einbezug der Fachstelle für Denkmalpflege in die Erarbeitung des vorliegenden Berichtes wie auch in eine zielführende spätere Entscheidungsfindung zur Umnutzung des 3.Obergeschosses vorbesprochen.

Dabei hat sich der Denkmalpfleger grundsätzlich offen gegenüber der gestellten allgemeinen Anfrage betreffend einer Öffnung der Decke über dem Landratssaal geäußert. Auch eine statisch relevante Lösung mittels Empore entlang der Aussenwände als umlaufendes Element wurde positiv beurteilt.

Im Gespräch hat der Denkmalpfleger darauf hingewiesen, dass dem Erhalt der historischen Trennwand inkl. Eingangsportal grosse Bedeutung zugetragen wird. Weiter wird auch das Belassen des heutigen Treppenhauses in seiner Art und der Platzierung der bestehenden Treppenaufgänge sowie das Belassen des heute vorhandenen Abstandszimmer begrüsst.

Daher wird die Grundvariante «MIDI» vom 2.OG in Kombination mit der Option «A» im 3.OG von Herrn Geisseler nach einem ersten Augenschein favorisiert. Eine entsprechende offizielle Stellungnahme der Fachstelle erfolgt nach der Vorstellung des Berichtes am 03.05.2022 bei der Denkmalpflegekommission.

4.5 Brandschutz

NSV - Nidwaldner Sachversicherung
Riedenmatt 1
6371 Stans
041 618 50 50
www.sichere-sache.ch
Beat Meier, 041 618 50 61, beat.meier@nsv.ch

Gemäss den Abklärungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021 bei der NSV; Herr Beat Meier müssen bei einer Umnutzung vom 3.OG folgende Brandschutzvorschriften berücksichtigt werden:

- Bei einem Wegfall eines abgetrennten Treppenhausraumes im 2.OG (aufgrund der Wandverschiebung gemäss Variante MAXI) darf die max. Fluchtweglänge für eine flüchtende Person aus dem hintersten Punkt des 3.OG's höchstens 35m (bis zum Eintritt in das sichere, abgetrennte Fluchttreppenhaus im 2.OG) betragen. Dies gilt nur bei gleicher vorhandener Nutzung im 2. und 3.OG.

Gemäss den weiteren Abklärungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bericht zur Umnutzung vom 3.OG bei der NSV; Herr Beat Meier (Mailanfrage vom 25.02.2022 und Mailantwort vom 27.02.2022) müssen bei den zu prüfenden Optionen «A» und «B» konkret folgende Brandschutzvorschriften berücksichtigt werden: (siehe Beilage «A_Plandossier «Brandschutz»; Architektur & Baumanagement AG, 11.04.2022»)

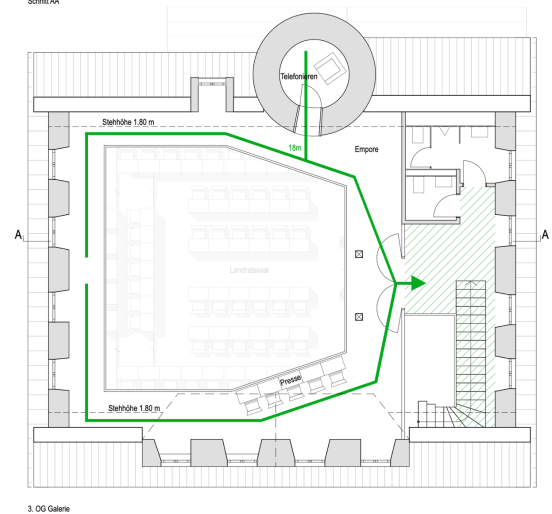
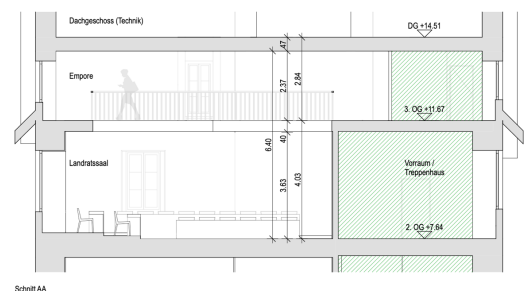
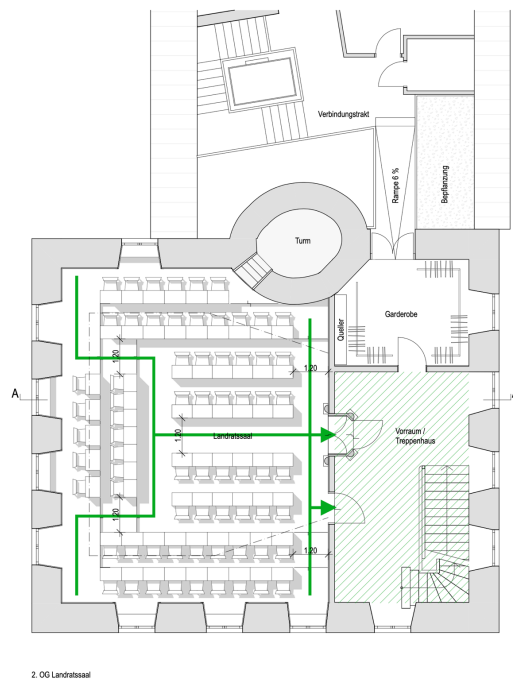
Option «A»; im 3.OG wird eine offene Zuschauertribüne und eine WC-Anlage realisiert

Variante MIDI «A»:

Liegt unter dem 3.OG der Landratssaal in der Variante MIDI, also mit einer Trennwand zwischen Landratssaal und Fluchttreppenhaus, muss der Treppenabgang / Treppenhauseintritt auf dem 3.OG mittels Brandabschnitt vom offenen Tribünenbereich abgetrennt werden.

**ARCH
BAU**

Variante MIDI A Brandschutz
2103 Landratssaal KT NW
Machbarkeitsstudie
11.03.2022 / 1:100



Plan: Brandschutzpläne 2.+3.OG Variante MIDI «A».

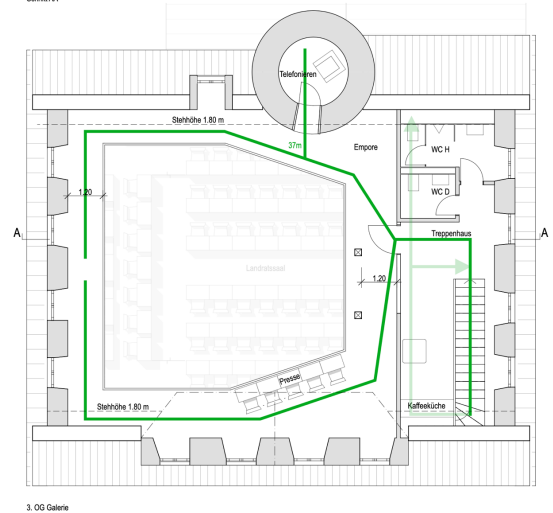
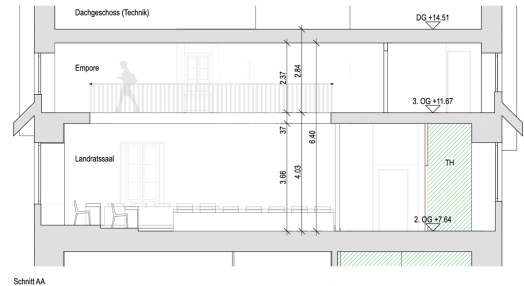
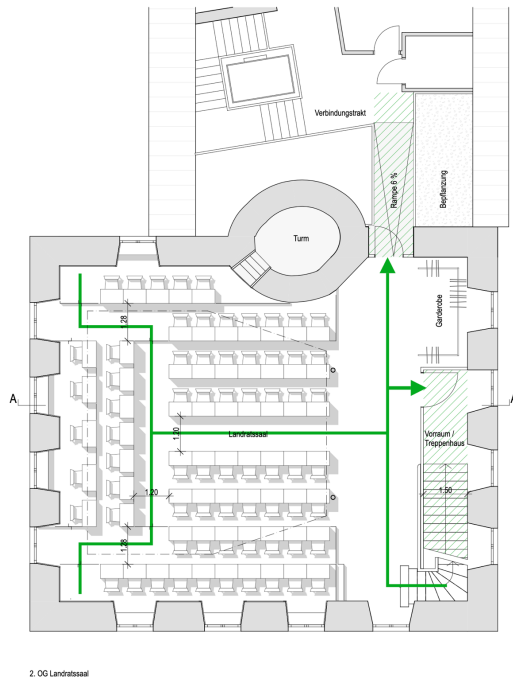
Variante MAXI "A":

Liegt unter dem 3.OG der Landratssaal in der Variante MAXI, also ohne Trennwand zwischen Landratssaal und Fluchttreppenhaus, muss der Eintritt in das sichere Fluchttreppenhaus im 2.OG (abgetrenntes Treppenhaus im Rathaus oder Treppenhaus im Verwaltungsgebäude) vom hintersten Punkt im 3.OG innerhalb max. 35m erreicht werden können.

Die Zuschauertribüne und auch die WC-Anlage im 3.OG gelten als «gleiche Nutzung» wie die Nutzung des Landratssaales im 2.OG.

**ARCH
BAU**

Variante MAXI A Brandschutz
2101 Landratssaal KT NW
Machbarkeitsstudie
11.03.2022 / 1:1000



Plan: Brandschutzpläne 2.+3.OG Variante MAXI «A».

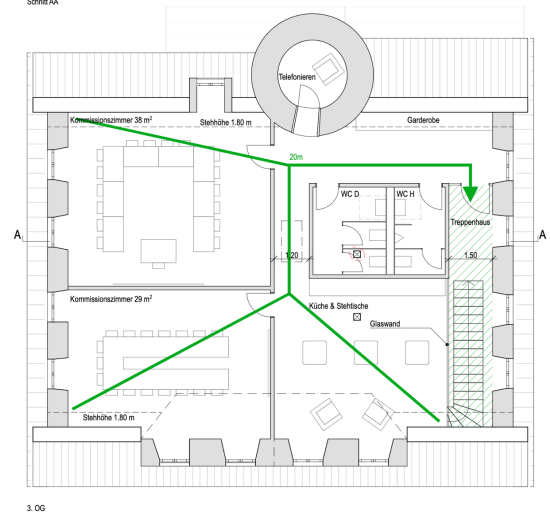
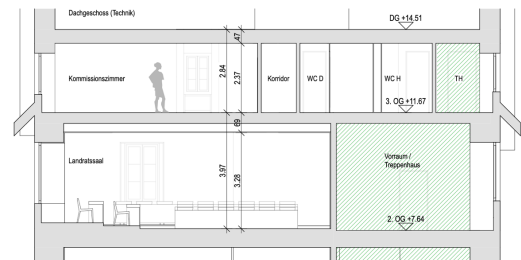
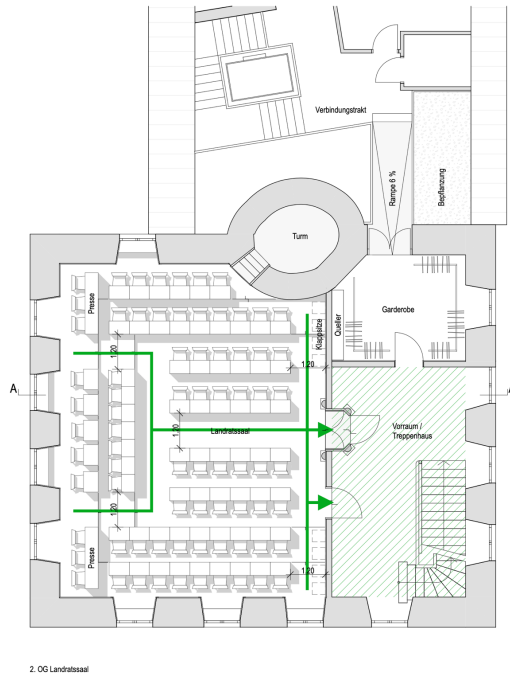
Option «B»; im 3.OG werden Kommissionszimmer und eine WC-Anlage realisiert

Variante MIDI «B»:

Liegt unter dem 3.OG der Landratssaal in der Variante MIDI, also mit einer Trennwand zwischen Landratssaal und Fluchttreppenhaus, muss der Treppenabgang / Treppeneintritt auf dem 3.OG mittels Brandabschnitt abgetrennt werden (analog Option «A»).

**ARCH
BAU**

Variante MIDI B Brandschutz
2203 Landratssaal KT NW
Mischbauweise-Studie
11.03.2022 / 1:100



Plan: Brandschutzpläne 2.+3.OG Variante MIDI «B».

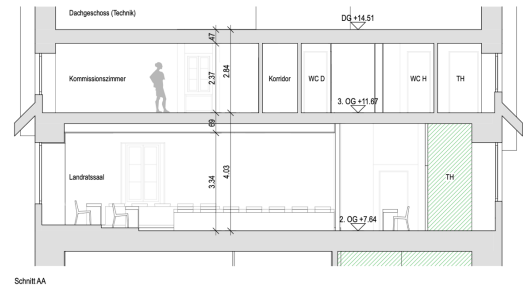
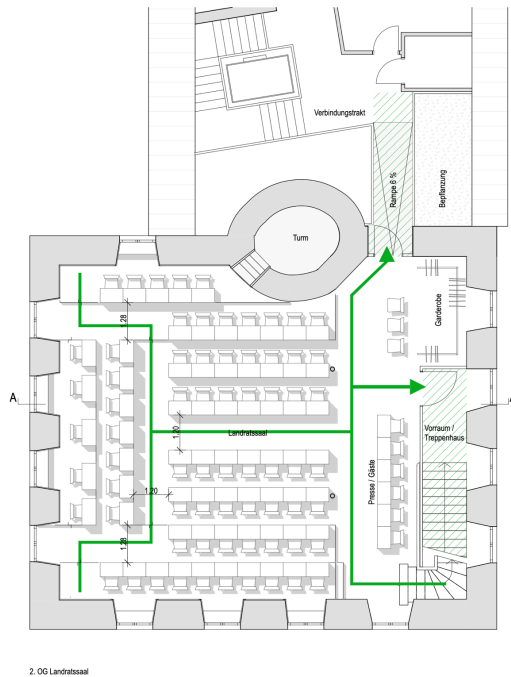
Variante MAXI «B»:

Liegt unter dem 3.OG der Landratssaal in der Variante MAXI, also ohne Trennwand zwischen Landratssaal und Fluchttreppenhaus, muss der Treppenabgang / Treppenhauseintritt auf dem 3.OG aus brandschutztechnischer Sicht nicht abgetrennt werden, der Eintritt in das sichere Fluchttreppenhaus im 2.OG (abgetrenntes Treppenhaus im Rathaus oder Treppenhaus im Verwaltungsgebäude) vom hintersten Punkt im 3.OG jedoch innerhalb max. 35m erreicht werden können.

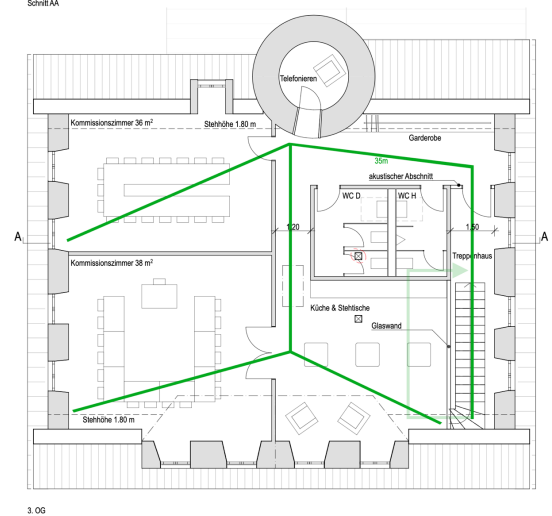
Die Kommissionzimmer, Teeküche und WC-Anlage im 3.OG gelten als «gleiche Nutzung» wie die Nutzung des Landratssaales im 2.OG.

**ARCH
BAU**

Variante MAXI B Brandschutz
2101 Landratssaal KT NW
Machbarkeitsstudie
11.03.2022 / 1:100



Schnitt AA



3. OG

Plan: Brandschutzpläne 2.+3.OG Variante MAXI «B».

Die bereits in der Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021 erarbeiteten und erwähnten Brandschutzvorschriften müssen zudem auch weiterhin eingehalten werden:

- *Im Landratssaal sind aufgrund dessen Grösse und der Situation mit einem Ausgang max. 50 Personen zulässig. Bei mehr als 50 Personen (aber weniger als 100) sind zwei Notausgänge mit einem direkten Zugang zu einem sicheren Fluchttreppenhaus notwendig.*
- *Fluchtwegtüren müssten grundsätzlich nach aussen öffnen und über eine Panikfunktion verfügen. Ausnahmen aufgrund denkmalpflegerischer Aspekte können besprochen und bewilligt werden (z.B. Fluchttüre EG, Eingangsportal Saal).*
- *Das Treppenhaus im Rathaus wird als Fluchtweg benützt und muss es den gültigen Vorschriften entsprechen (keine brennbaren Materialien, keine allgemeine Brandlast wie Möblierungen, korrekte Fluchtwegbeschilderung etc.) und die Halle im EG muss auf dem Zwischenpodest mittels Feuerwiderstand EI30 und einer Brandschutztüre EI30 zum Fluchttreppenhaus abgetrennt werden.*
- *Die vorgegebenen Brandschutzvorschriften (insbesondere die Fluchtwegbreiten von mind. 1.20m) müssen bei der Planung einer Neumöblierung innerhalb des Landratssaales beachtet und eingehalten werden.*
- *Der im Jahre 1999 erstellte Zwischenbau zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem Rathaus weist noch immer Brandschutzmängel auf (normale Türen anstelle Brandschutztüren, Brandabschluss Cafeteria fehlt etc.). Diese Mängel müssen mit dem Umbau des Landratssaals (bei allen drei Varianten) erledigt, sprich ertüchtigt werden.*
- *Bei allen Varianten muss das Treppenhaus des Rathauses brandschutztechnisch ertüchtigt werden (Brandschutztüre Wohnung 3.OG, Bannersaal und 1. OG zu Zwischenbau, Brandabschnitt EG zu Halle, Fluchtwegmarkierung).*

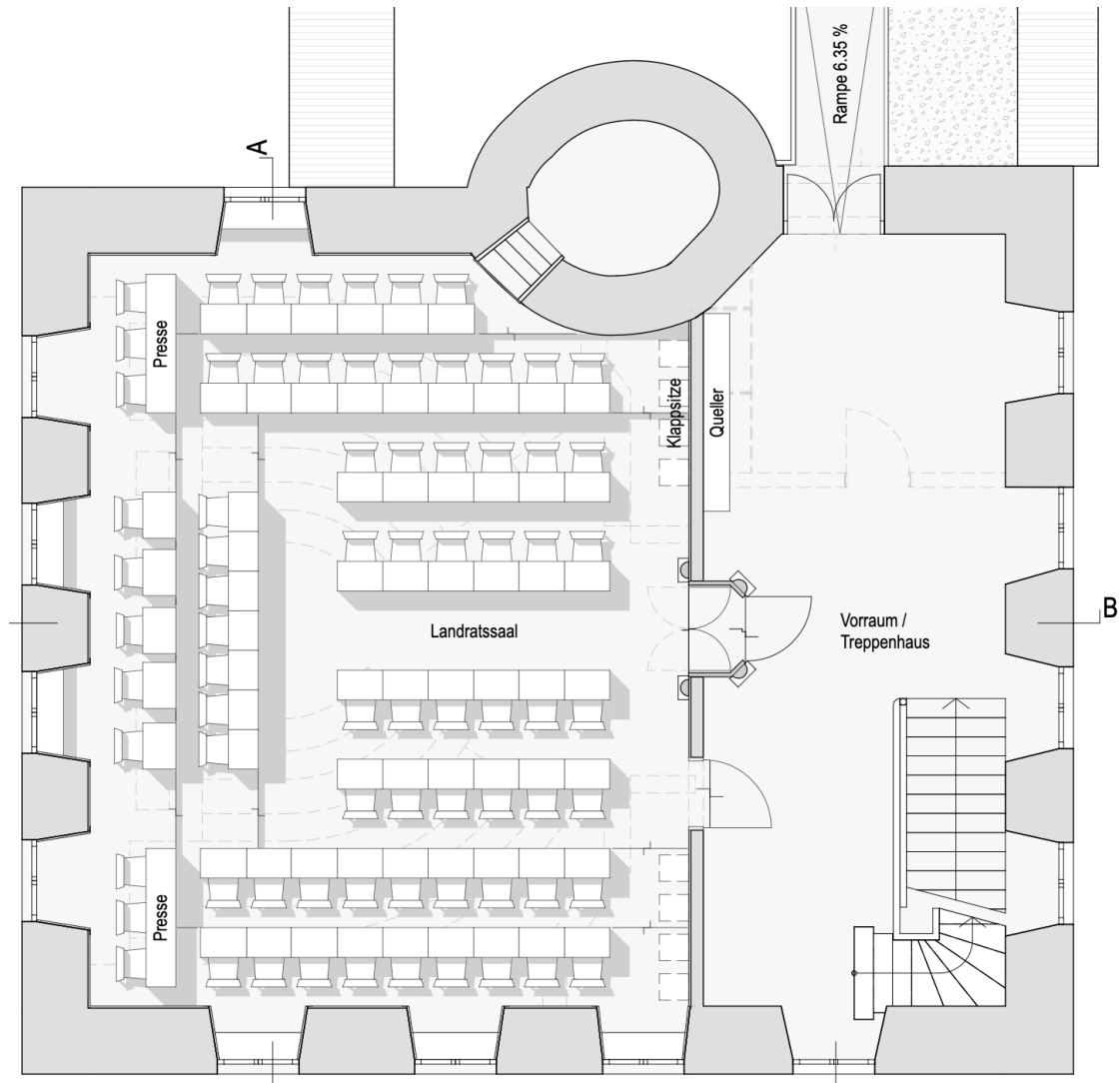
6. Varianten und Optionen

6.1 2.OG Grundvariante «MIDI»

Auszug aus dem Bericht zur Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021:

Die Variante MIDI umfasst neben der Optimierung und Modernisierung der Gebäudetechnik (Heizung/Lüftung und Elektroinstallationen) auch die Erstellung einer neuen Gesamtmöblierung. Die Raumgrösse des Landratssaales erfährt bei dieser Variante keine Veränderung und bleibt bestehen. Die neue Möblierung orientiert sich an den vorhandenen Platzmöglichkeiten aufgrund der vorliegenden Raumgrösse und den geltenden Brandschutzvorschriften (Breite Fluchtwege).

Das Treppenhaus kann durch den Rückbau des heute vorhandenen abgetrennten Abstandzimmer räumlich optimiert werden, muss aber nicht.

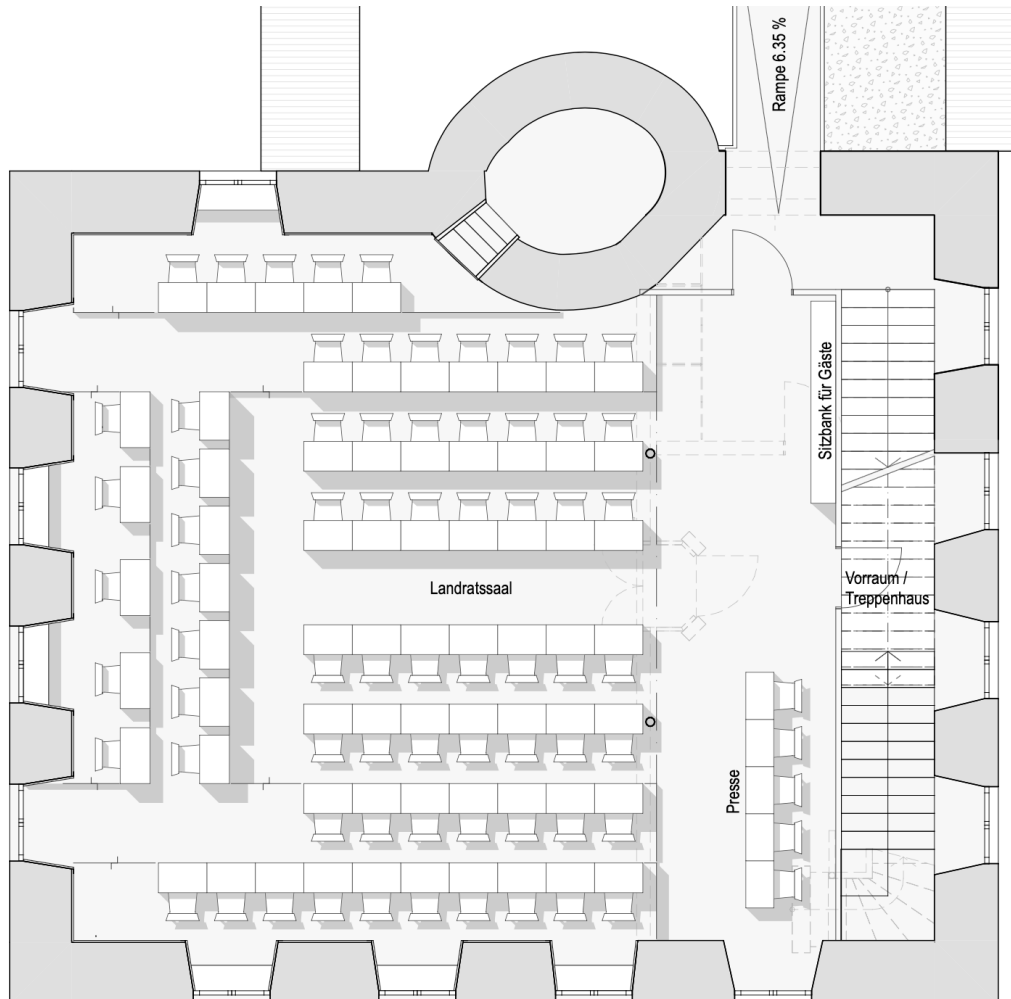


Plan: Grundriss 2.OG Variante MIDI gemäss Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021.

6.2 2.OG Grundvariante «MAXI»

Auszug aus dem Bericht zur Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021:

Die Variante MAXI umfasst neben der Optimierung der Gebäudetechnik (Lüftung/Kühldecken und Elektroinstallationen) und der Erstellung einer neuen platzoptimierten Gesamtmöblierung auch die Vergrößerung der Raumfläche durch die Verschiebung der Trennwand zwischen Landratssaal und Treppenhaus auf die Achse/Flucht des Treppenauges. Weiter wird der Treppenaufgang ins 3.OG umplatziert (gedreht).



Plan: Grundriss 2.OG Variante MAXI gemäss Machbarkeitsstudie vom 24.08.2021.

6.3 Option «A»

Bei der Option «A» wird die Erstellung einer Zuschauertribüne im 3.OG geprüft. Dies bedeutet, dass ein Teilbereich der Decke über dem 2.OG rückgebaut und geöffnet wird. Dadurch entsteht ein offener, überhoher Raum bis hin zur Decke über dem 3.OG. Das Dachgeschoss, welches einen grossen Teil der Haustechnik (Monoblock etc.) beherbergt, bleibt mangels Alternativen zur Platzierung dieser Technik weiterhin in dessen Funktion bestehen. Zudem würde ein Rückbau der Decke über dem 3.OG eine sehr aufwändige statische Lösung (Lastabtragung) bedeuten. Das heisst, der Raum des Landratssaals wird nicht bis hin zur Dachschräge geöffnet, die Öffnung des Raumes erfolgt bis Unterkante der Decke über 3.OG. Die neue Zuschauertribüne soll neben dem Platz für Zuschauer auch Platz für Medienschaffende bieten. Zudem soll eine WC-Anlage eingebaut werden.

6.4 Variante MIDI «A»

Liegt unter dem 3.OG mit Option A der Landratssaal in der Variante MIDI, so wird die Flächengrösse der Zuschauertribüne durch die Lage der Trennwand zwischen dem Saal und dem Treppenhaus definiert. Diese Fläche wird durch die entlang der Aussenwände erstellte Empore, welche aufgrund statischer Abfangmassnahmen der Deckenöffnung notwendig ist (Erläuterungen dazu in Punkt «7.1 Bauingenieur (Statik)»), erweitert.

Zuschauer können sich auf der Tribüne und der erwähnten Empore frei verteilen und aufhalten. Weiter dient die Empore zugleich für den Unterhalt des Gebäudes (Fensterreinigung etc.).

Die Medienschaffende finden ihre Plätze entlang der Empore.

Der Turm könnte zum Beispiel als akustisch vom Saal abgetrennte Möglichkeit für Telefongespräche oder dergleichen dienen.

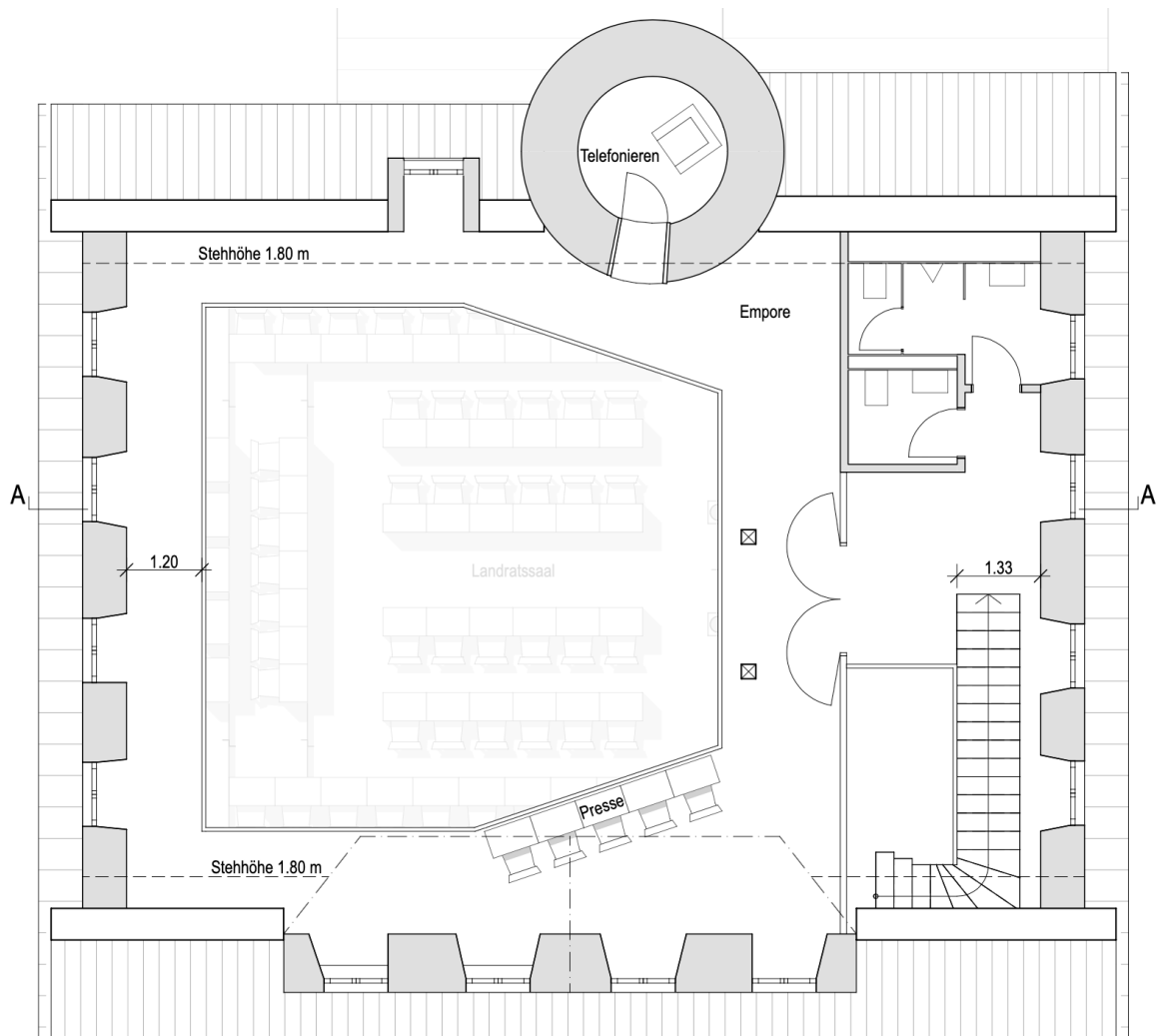
Die WC-Anlagen sind so platziert, dass sie direkt vom Treppenhaus aus zugänglich sind. So können diese aufgesucht werden, ohne dass der Betrieb im Saal, welcher über die Tribüne und die Empore akustisch verbunden ist, gestört wird.

Der vorhandene Platz ermöglicht ein Damen-WC und ein Herren-WC plus Pissoir.

Der heutige Aufgang vom 3.OG ins Dachgeschoss (Auszugstreppe) muss umplatziert werden.

Die Zuschauertribüne und auch die WC-Anlagen müssen mittels Brandabschnitt vom Fluchttreppenhaus brandschutztechnisch abgetrennt sein.

Der Einbau einer kleinen Teeküche ist bei dieser Variante als offene Teeküche nur im Bereich der Tribüne möglich. Im Bereich des Fluchttreppenhauses wäre eine Teeküche als abgetrennter (Brandabschnitt), separaten Raum möglich.



Plan: Grundriss 3.OG Variante MIDI «A».

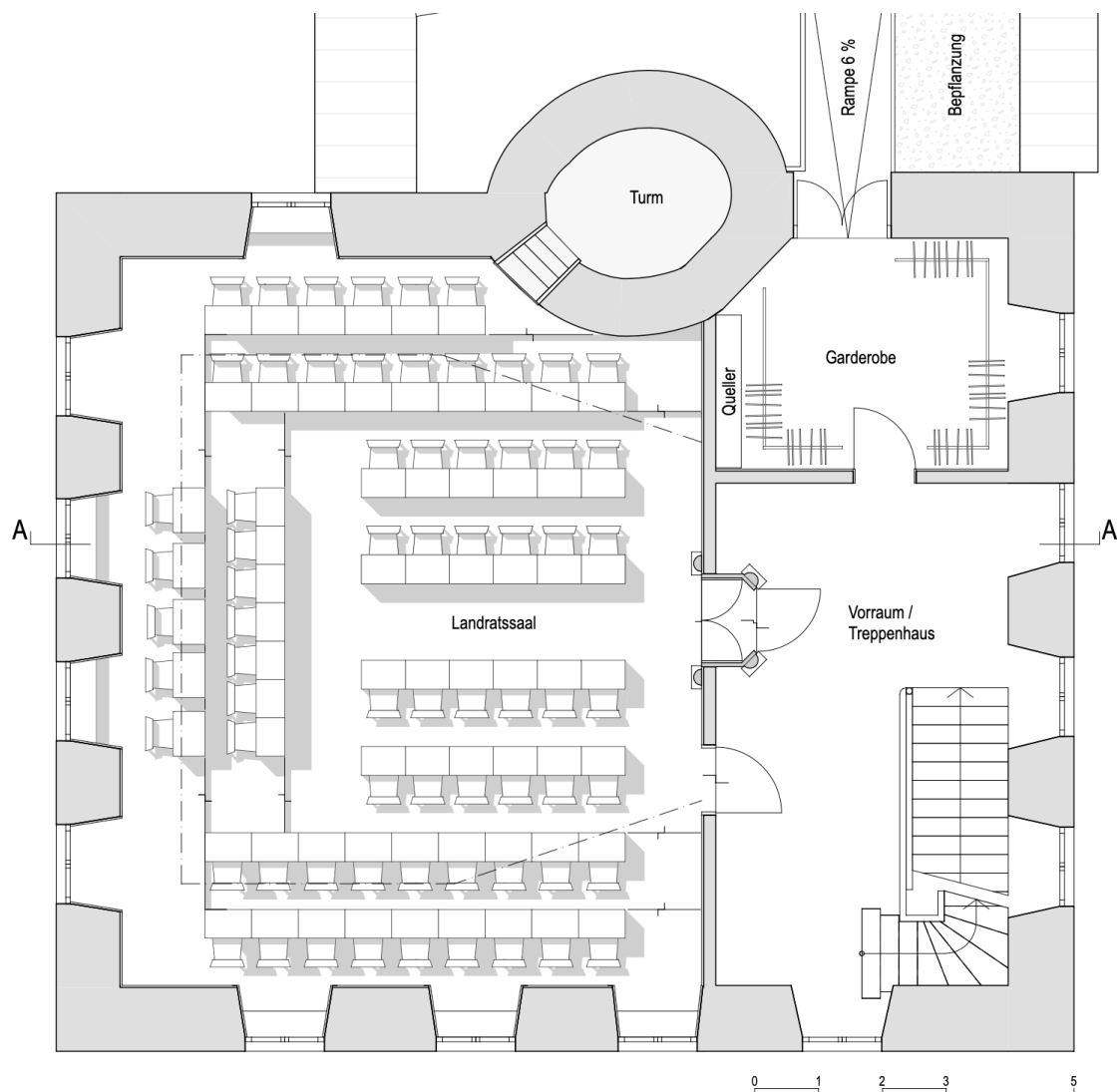
Die Option «A» hat auf das ursprüngliche Variantenlayout MIDI des Landratsaaes im 2.OG folgende Auswirkungen:

- Der Platzbedarf für die Medienschaffenden neben dem Landratsbüro entfällt.
- Der Platzbedarf für die Gäste (Klappstühle entlang Trennwand) entfällt.

Der Entfall der Plätze für Medienschaffende im Saal ergibt für die Landräte auf den Sitzen im vorderen Saalbereich etwas gefühlt mehr Platz und Freiraum, da die Presseleute nicht mehr direkt orthogonal neben ihnen sitzen. Zudem ist eine Verschiebung, sprich Breitenoptimierung, der einzelnen Sitzplatzgrößen in den jeweils hinteren zwei Sitzreihen minimal möglich. Für die jeweils vorderen beiden Sitzreihen (auf dem Eingangsniveau) ist dadurch leider keine Verbesserung, sprich Vergrößerung möglich.

Der Entfall des Platzbedarfes für Gäste im Saal optimiert die Fluchtwegssituation entlang der Trennwand enorm, ermöglicht jedoch keine zusätzliche Vergrößerung der Sitzplätze der Landräte.

Ob das heutige Abstandzimmer entsprechend der Grundvariante MIDI zur Raumoptimierung des Treppenhauses rückgebaut und geöffnet oder belassen und als abgetrennte Garderobe genutzt wird, ist zu entscheiden. Von Seiten Denkmalpflege wird das Belassen möglichst vieler originaler Bereiche, somit auch des heutigen Abstandzimmers, begrüsst. Weiter würden aufwändige Anpassungen der Decken und Stuckaturen entfallen.



Plan: Grundriss 2.OG Variante MIDI «A».



Bild: Raumskizze Variante MIDI «A».

6.5 Variante MAXI «A»

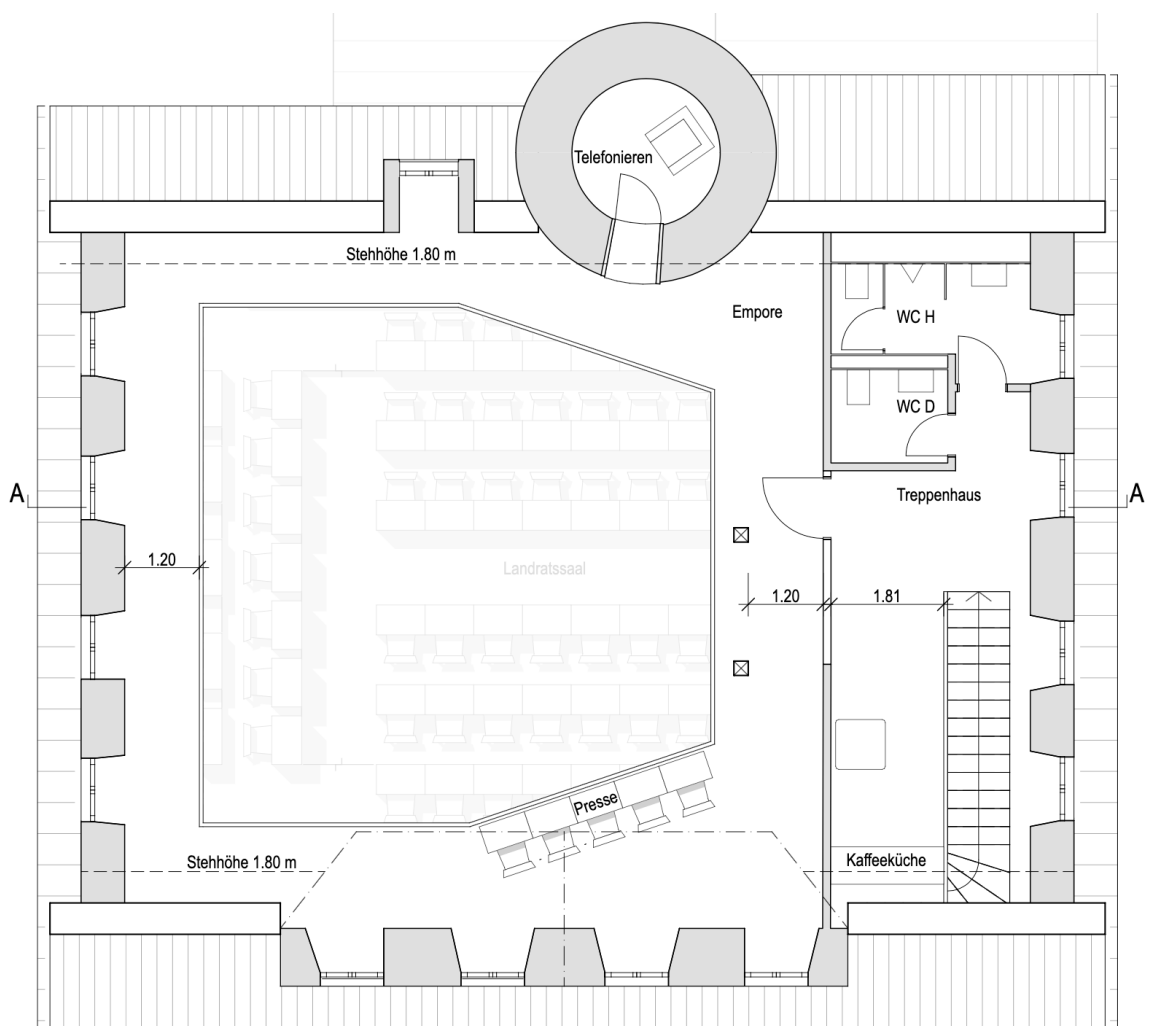
Liegt unter dem 3.OG mit Option A der Landratssaal in der Variante MAXI, so wird die Flächengrösse der Zuschauertribüne durch die Lage der Lastabtragungskonstruktion (Stützen und Stahlträger) definiert. Das bedeutet, dass die Grösse der Zuschauertribüne in Kombination mit der Variante MAXI gleich ist wie in Kombination mit der Variante MIDI.

Der Grundriss im 3.OG präsentiert sich analog dem Layout in Kombination mit der Variante MIDI gemäss Beschrieb in Punkt 6.4.

Zusätzlich könnte im südwestlichen Bereich des Treppenhauses eine kleine offene Kaffeeküche eingebaut werden. Dies ist in dieser Variante möglich, da das Treppenhaus zwischen 2. und 3.OG nicht als abgetrennter, eigener Brandabschnitt gilt.

Einziger Unterschied ist, dass die Zuschauertribüne und auch die WC-Anlagen brandschutztechnisch nicht vom Treppenabgang (Verbindung 3. ins 2.OG) abgetrennt sein müssen. Das sichere Fluchttreppenhaus im 2.OG muss jedoch innerhalb max. 35m Weglänge erreicht werden können.

Aus akustischen Gründen werden die Räume auch in dieser Variante mittels Verglasungen abgetrennt, allerdings ohne Brandschutzanforderung.



Plan: Grundriss 3.OG Variante MAXI «A».

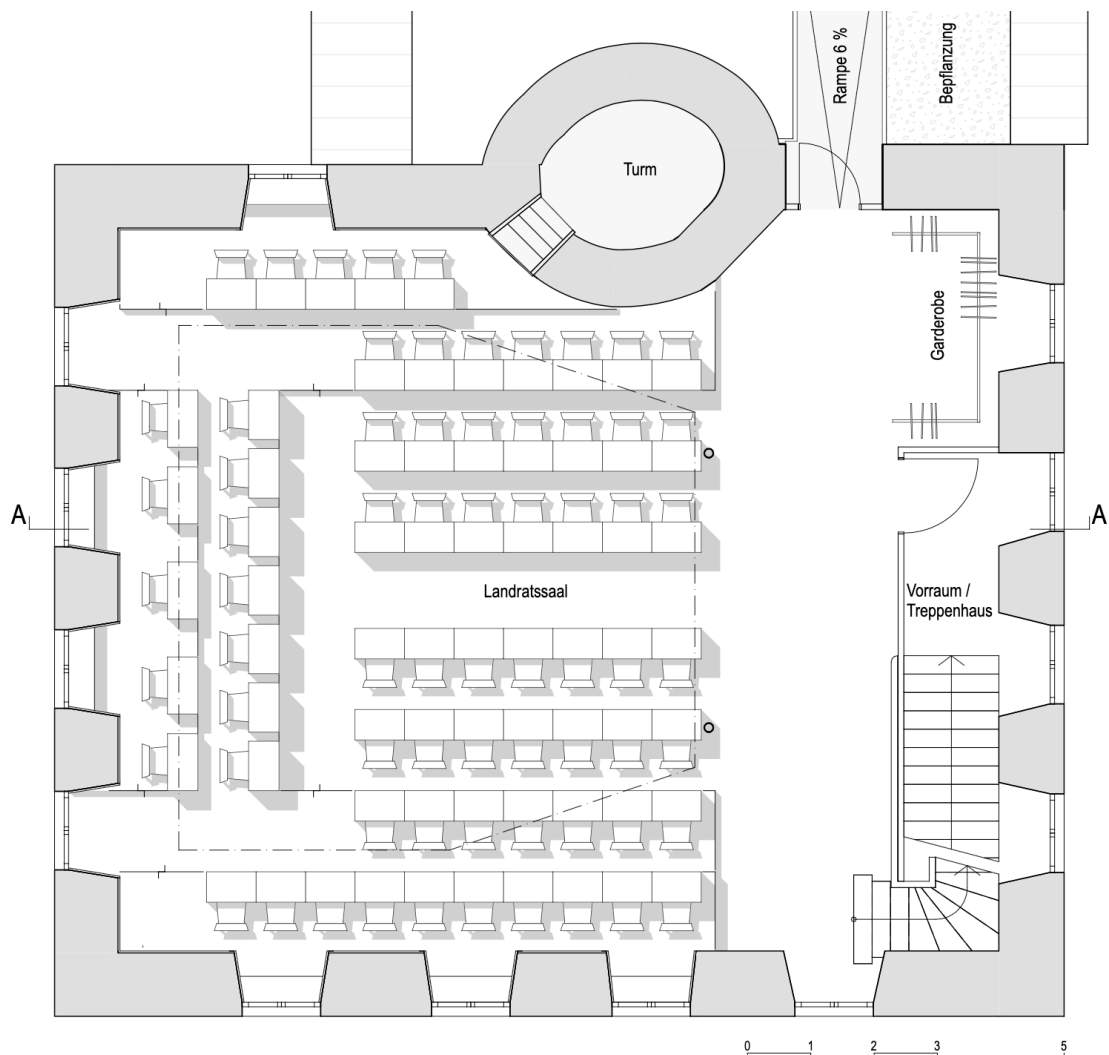
Die Option «A» hat auf das ursprüngliche Variantenlayout MAXI des Landratsaaes im 2.OG folgende Auswirkungen:

- Der Treppenaufgang vom 2. ins 3.OG wird nicht umplatziert (nicht gedreht).
- Der Platzbedarf für die Medienschaffenden entfällt.
- Der Platzbedarf für die Gäste (Sitzbank) entfällt.

Der Entfall des Platzbedarfes für Medienschaffende sowie Gäste im 2.OG ergibt mehr Platz im Bereich der Verkehrsflächen, optimiert jedoch die Grössen der Sitzplätze der Landräte nicht.

Bereits bei der Erarbeitung der Variante MAXI zum Bericht vom 24.08.2021 wurde die Platzierung von einzelnen Landratssitzreihen ausserhalb der zeichnenden und optisch raumbildenden Kante des Stahlträgers und der Stützen verzichtet. Ein Gefühl von «ich sitze ausserhalb des wahrgenommenen Raumes» während andere «innerhalb des Raumes sitzen» soll unbedingt vermieden werden. Durch die Öffnung der Decke bis hin zu genau dieser Kante verstärkt das Gefühl dieses wahrgenommenen Raumes nun zusätzlich. Weshalb auf eine Verschiebung der Sitzplätze in der Breite weiterhin verzichtet wird.

Das Belassen der Anordnung des heutigen Treppenaufganges ins 3.OG ergibt im Bereich der Verkehrsfläche weiteren Platz und ermöglicht so freie Flächen für z.B. Gespräche im Stehen vor und nach den Sitzungen oder bietet gar Platz für den Einbau einer Garderobe.



Plan: Grundriss 2.OG Variante MAXI «A».

6.6 Option «B»

Bei der Option «B» wird die Nutzung der Fläche im 3.OG für Kommissionszimmer, eine Teeküche sowie eine WC-Anlage geprüft.

Das Dachgeschoss, welches ein Teil der Haustechnik (Monoblock etc.) beherbergt, bleibt weiterhin in dessen Funktion bestehen.

6.7 Variante MIDI «B»

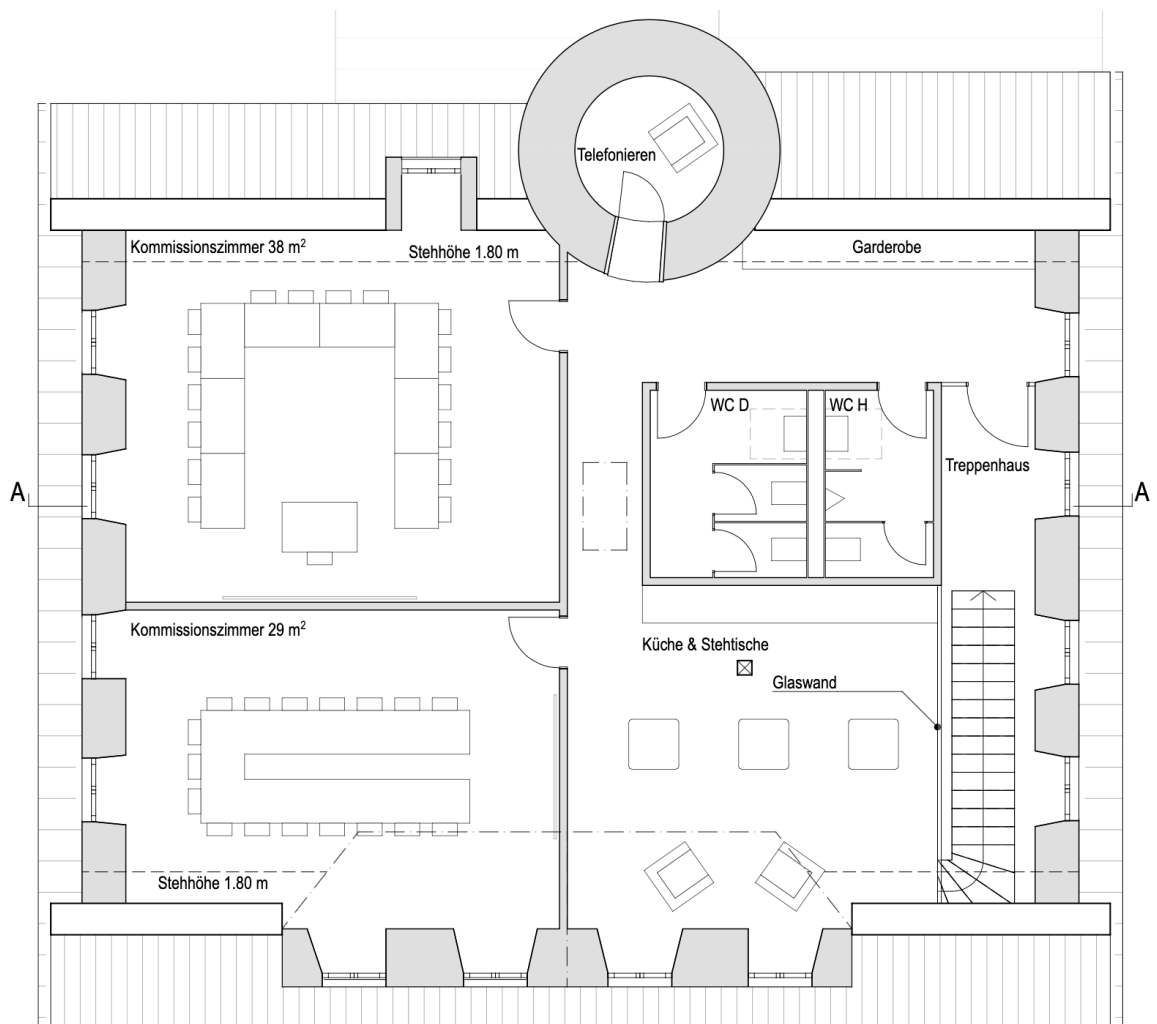
Das Layout des Grundrisses im 3.OG bildet sich ohne Abhängigkeit vom Grundriss des 2.OG's.

Die Teeküche inkl. Stehtische ist an der besonnten und daher gut belichteten Südwestseite platziert. Zwei mögliche Kommissionszimmer bilden den Abschluss entlang der Nordwestfassade.

Die WC-Anlagen und eine Garderobe sind nahe des Treppenaufganges platziert, so dass diese erreicht werden können, ohne allfällige Besprechungen in den Kommissionszimmer und dem Aufenthaltsbereich zu beeinträchtigen.

Der vorhandene Platz ermöglicht zwei Damen-WC und ein Herren-WC plus Pissoir.

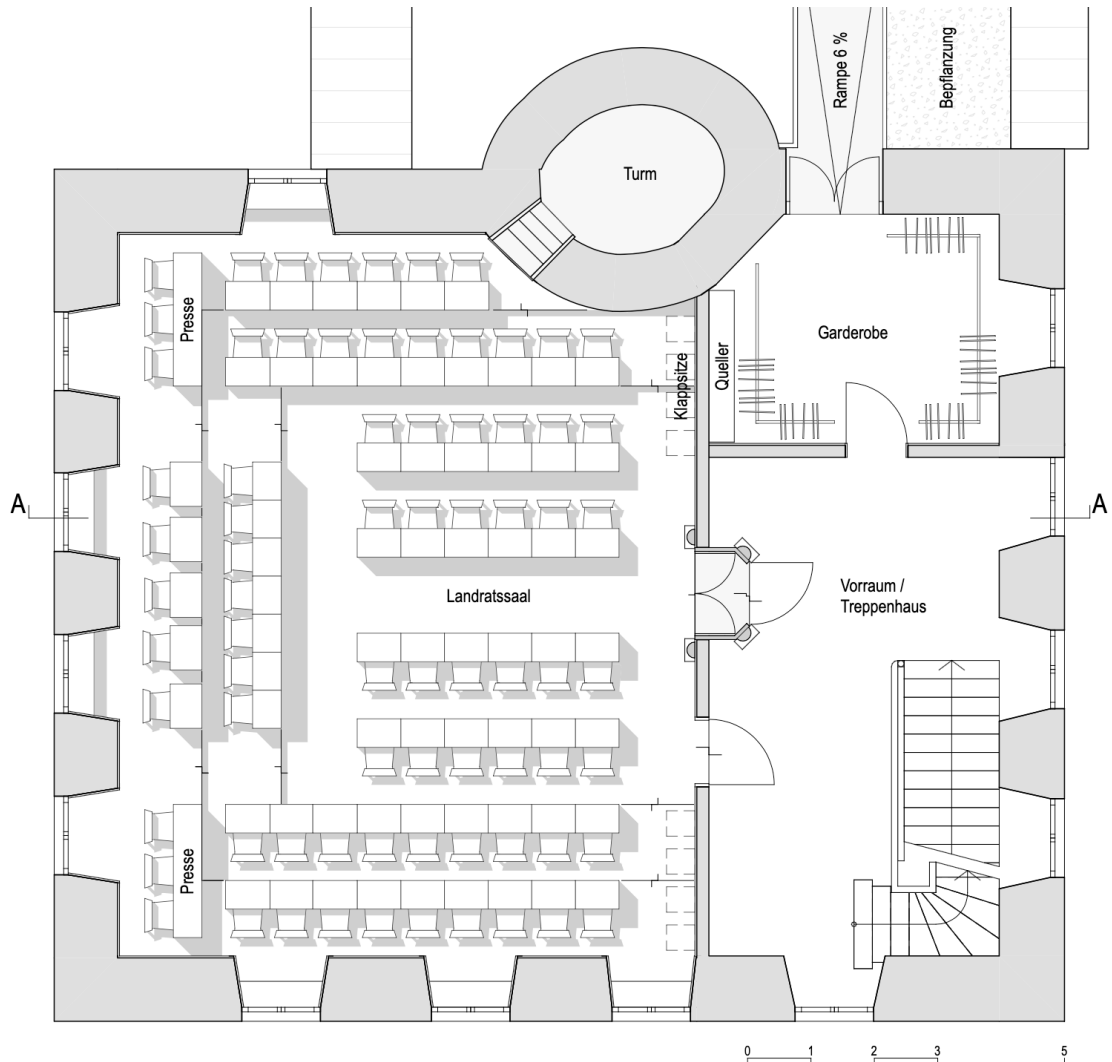
Der heutige Aufgang vom 3.OG ins Dachgeschoss (Auszugstreppe) muss umplatziert werden.



Plan: Grundriss 3.OG Variante MIDI «B».

Die Option «B» hat auf das ursprüngliche Variantenlayout MIDI des Landratsaaes im 2.OG keine Auswirkungen.

Ob das heutige Abstandzimmer entsprechend der Grundvariante MIDI zur Raumoptimierung des Treppenhauses rückgebaut und geöffnet oder belassen und als abgetrennte Garderobe genutzt wird, ist zu entscheiden. Von Seiten Denkmalpflege wird das Belassen möglichst vieler originaler Bereiche, somit auch des heutigen Abstandzimmers, begrüsst. Weiter würden aufwändige Anpassungen der Decken und Stuckaturen entfallen.



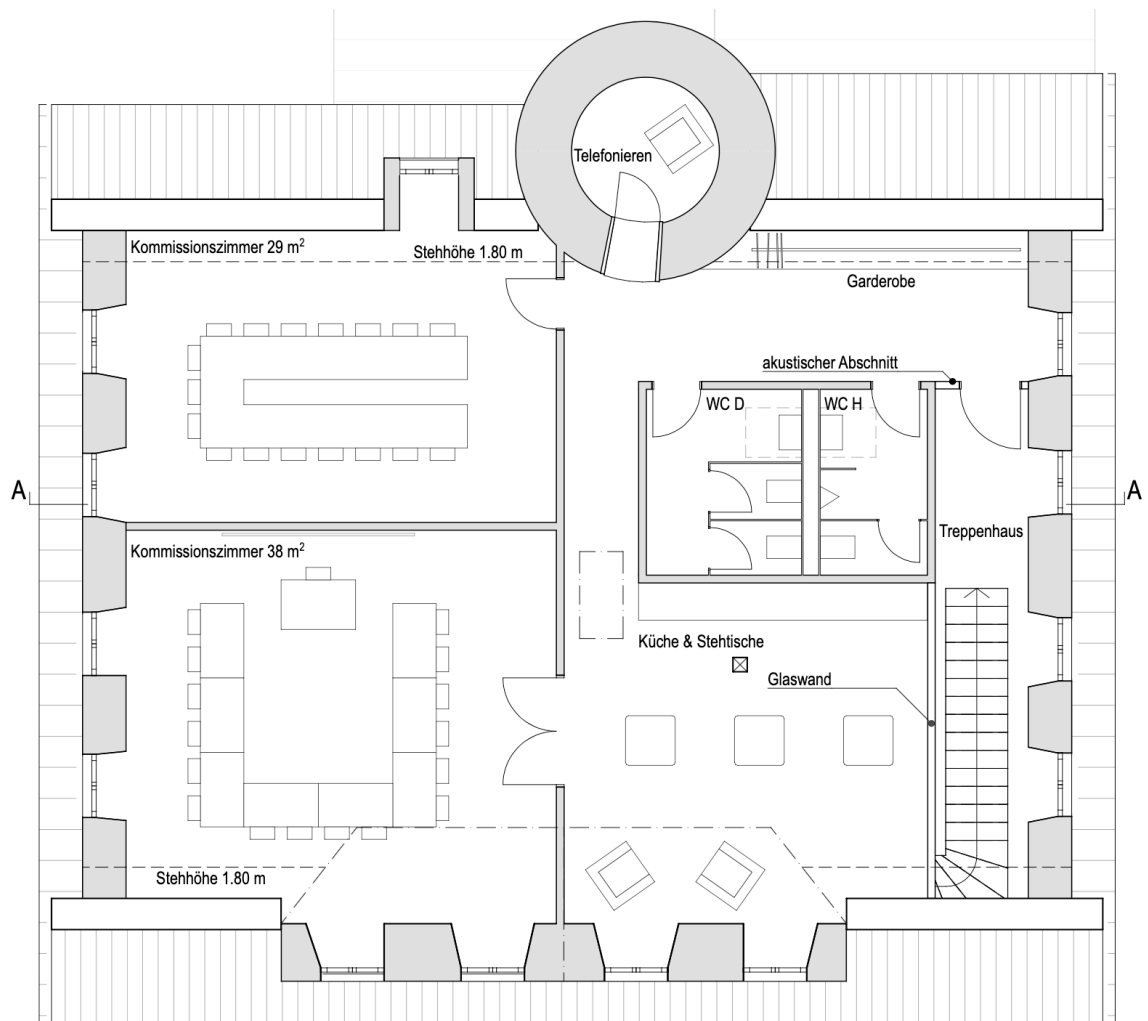
Plan: Grundriss 2.OG Variante MIDI «B».

6.8 Variante MAXI «B»

Das Layout des Grundrisses im 3.OG bildet sich auch hier ohne Abhängigkeit vom Grundriss des 2.OG's. und präsentiert sich analog dem Layout in Kombination mit der Variante MIDI gemäss Beschreibung in Punkt 6.7.

Einziger Unterschied ist, dass die Räumlichkeiten im 3.OG brandschutztechnisch nicht vom Treppenabgang (Verbindung 3. ins 2.OG) abgetrennt sein müssen. Das sichere Fluchttreppenhaus im 2.OG muss jedoch innerhalb max. 35m Weglänge erreicht werden können.

Aus akustischen Gründen werden die Räume jedoch auch in dieser Variante abgetrennt (z.B. mittels einer Verglasung für einen optimalen Lichteinfall), allerdings ohne Brandschutzanforderung.

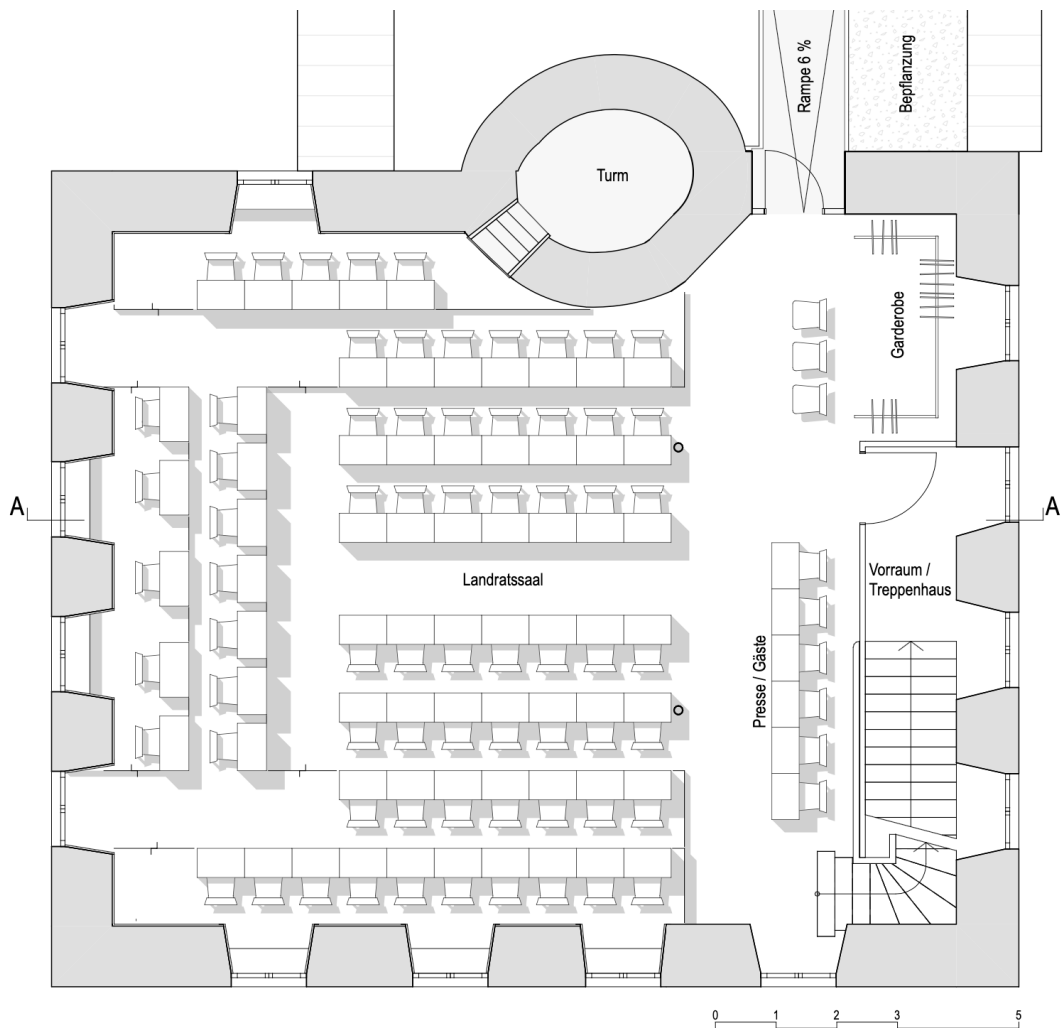


Plan: Grundriss 3.OG Variante MAXI «B».

Die Option «B» hat auf das ursprüngliche Variantenlayout MAXI des Landratsaales im 2.OG folgende Auswirkungen:

- Der Treppenaufgang vom 2. ins 3.OG wird nicht umplatziert (nicht gedreht).

Das Belassen der Anordnung des heutigen Treppenaufganges vom 2. ins 3.OG ermöglicht mehr Fläche für Sitzgelegenheiten für Gäste oder bietet gar den zusätzlichen Platz für den Einbau einer Garderobe.



Plan: Grundriss 2.OG Variante MAXI «B».

7. Berichte Fachplaner

7.1 Bauingenieur (Statik)

Technischer Bericht des Bauingenieurs, Hans-Urs Gfeller der Unitec AG, gemäss Mail vom 21.03.2022:

Einleitung

Grundsätzlich ist bei beiden Optionen «A» und «B» festzuhalten, dass zum heutigen Zeitpunkt keine detaillierten Kenntnisse des Tragwerkes bekannt sind. Am Gebäude wurden diverse Umbauten vorgenommen, diese sind jedoch schlecht oder gar nicht dokumentiert. Im Staatsarchiv NW sind einige wenige Unterlagen mit konstruktiven Ausführungen vorhanden.

Aus den genannten Gründen muss vor dem Start einer konkreten Projektplanung mit Hilfe eines 3D-Modells das gesamte Tragwerk mit sämtlichen konstruktiven Details aufgenommen und digital dokumentiert werden. Nur so können die statischen Verstärkungen/Ertüchtigungen zielführend und wirtschaftlich berechnet und deren Kosten ermittelt werden. Einem 3D-Scan stehen wir eher kritisch gegenüber. Wir empfehlen eine detaillierte Massaufnahme (u.a. Tachymeter, Laser) vor Ort als Ergänzung zu den vorhandenen Unterlagen vom Staatsarchiv NW. Anschliessend kann ein schlüssiges Modell vom Ist-Zustand erarbeitet werden, welches als verlässliche Basis für die angedachten Umnutzungen und baulichen Anpassungen dient.

Die Zusatzlasten sind so weit wie möglich mittels Zugstangen, Wandscheiben und Überzügen in die Dachkonstruktion in im 3.OG und DG zu führen und anschliessend über die Aussenwände und den vorhandenen Innenstützen, respektive Riegelkonstruktionen, abzutragen.

Option «A»

Aufgrund der Öffnung der Decke über dem Landratssaal (2.OG) sind die Aussenwände in diesem Geschoss nicht mehr fixiert. Damit die horizontalen Einwirkungen infolge Erdbeben und Wind (Druck und Sog) weiterhin gewährleistet werden können, wird eine Empore zur horizontalen Aussteifung ausgebildet. Die dreiseitig umlaufende Empore kann perfekt zur statischen Ertüchtigung vom Tragwerk ausgebildet werden und dient zudem der neuen Nutzung. Sämtliche statischen Massnahmen können im Bodenaufbau platziert werden und sind somit für die Nutzer vom Landratsaal nicht sichtbar. Die Biegesteifigkeit der Decke über der Empore wird mit Mehrschichtplatten markant erhöht, damit die Einwirkungen infolge der aktuellen Normengeneration kompensiert und statisch einwandfrei abgeleitet werden können.

Option «B»

Bei einer Umnutzung der ehemaligen Wohnung im DG in Kommissions- und Nebenräume sind umfangreiche statische Massnahmen in der Decke über dem Landratssaal notwendig. Die vorhandene Nutzlast von 2 kN/m² (200 kg/m²) muss auf 4 kN/m² (400 kg/m²) erhöht werden, damit die angedachte Nutzungsänderung realisierbar wird. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Bodenbeläge/Verkleidungen entfernt werden müssen, damit die notwendigen statischen Ertüchtigungen am Holztragwerk vorgenommen werden können. Infolge der eingeschränkten Raumhöhen sehen wir eine Kombination aus Stahl- und Holzverstärkungen als zielführendste Lösung an. Neben der Erhöhung der Tragfähigkeit sind dem Schallschutz (Tritt- und Luftschall) sowie der Gebrauchstauglichkeit (u.a. Schwingungen/Eigenfrequenzen, Deformationen) erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und dürfen keinesfalls vernachlässigt werden.

Die Biegesteifigkeit der Decke über dem Landratssaal wird voraussichtlich mit Mehrschichtplatten markant erhöht, damit die Einwirkungen infolge der aktuellen Normengeneration kompensiert und statisch einwandfrei abgeleitet werden können.

7.2 Elektro

Die beiden Optionen «A» und «B» für die Umnutzung des 3.OG's bedeuten für die Elektroinstallationen folgende Massnahmen und Leistungen:

Option «A»:

Beleuchtung:	Beleuchtung Laubengang, zusätzliches Budget für repräsentative Beleuchtung für überhohen Raum, Beleuchtung WC und Korridor/TH.
Brandschutzmassnahmen:	Fluchtwegkonzept wird angepasst.
Notlichtanlage:	Notbeleuchtung wird angepasst.
Unterverteilung:	Zusätzliche Sicherungsabgänge nötig.
Lüftungs- / Kälteanlage:	Angepasstes Konzept HLE.
WLAN:	zusätzliche Access-Point.
Präsentationsanlage:	Zusätzliche Lautsprecher und Anzeigemonitor.
Elektroanschlüsse allgemein:	Aufwand in den zusätzlichen Räumen.
Netzwerkanschlüsse allgemein:	Netzwerkanschluss für Anzeigemonitor.
Kosten Option «A»:	CHF 47'000.- exkl. MwSt. (ohne Planungshonorar).

Daraus folgen die jeweiligen Gesamtkosten:

Variante MIDI «A»: CHF 359'000.- + CHF 47'000.- = **CHF 406'000.- exkl. MwSt. (ohne Planungshonorar).**

Variante MAXI «A»: CHF 479'000.- + CHF 47'000.- = **CHF 526'000.- exkl. MwSt. (ohne Planungshonorar).**

Option «B»:

Beleuchtung:	Beleuchtung Kommissionszimmer, Teeküche, WC-Anlage und Treppenhaus.
Brandschutzmassnahmen:	Fluchtwegkonzept wird angepasst.
Notlichtanlage:	Notbeleuchtung wird angepasst.
Unterverteilung:	Zusätzliche Sicherungsabgänge nötig.
Lüftungs- / Kälteanlage:	Angepasstes Konzept HLE, zusätzliches Lüftungsgerät mit Elektroheizeinsatz, 4 BSK und 2xRT.
WLAN:	zusätzliche Access-Point.
Elektroanschlüsse allgemein:	Aufwand in den zusätzlichen Räumen.
Netzwerkanschlüsse:	Netzwerkanschlüsse Kommissionszimmer.
Kosten Option «B»:	CHF 37'800.- exkl. MwSt. (ohne Planungshonorar).

Daraus folgen die jeweiligen Gesamtkosten:

Variante MIDI «B»: CHF 359'000.- + CHF 37'800.- = **CHF 396'800.- exkl. MwSt. (ohne Planungshonorar).**

Variante MAXI «B»: CHF 479'000.- + CHF 37'800.- = **CHF 516'800.- exkl. MwSt. (ohne Planungshonorar).**

Die detaillierten Erläuterungen können dem Bericht «Machbarkeitsstudie Elektro Option A & B» der Stromplan AG vom 11.03.2022 in den Beilagen entnommen werden.

7.3 Heizung / Lüftung / Klima

Die beiden Optionen «A» und «B» für die Umnutzung des 3.OG's bedeuten für die HLK-Installationen folgende Massnahmen und Leistungen:

Option «A»:

Zur Realisierung der **Option «A»** im 3.OG sind folgende Leistungen nötig:

- Die Abluft wird neu im 3.OG abgesaugt; Anpassungen am bestehenden Kanalnetz.
- Anpassungen beim Zuluftkanal im 3.OG.
- Neue Abluftanlagen für die WC-Anlage im 3.OG.
- Mehraufwand für Planungshonorar.
- **Kosten Option «A» = CHF 20'000.- exkl. MwSt. (davon CHF 3'000.- für das Planungshonorar).**

Daraus folgen Kosten für die **Variante MIDI «A»:**

- Grundvariante MIDI gemäss Bericht vom 06.07.2021 = CHF 120'000.-.
- Plus Kosten für Option «A» = CHF 20'000.-.
- **Gleich Total = CHF 140'000.- exkl. MwSt. (davon 27'000.- Planungshonorar).**

In Kombination mit der Variante MAXI generiert die Option «A» weitere zusätzliche Leistungen. Daraus folgen Kosten für die **Variante MAXI «A»:**

- Grundvariante MAXI gemäss Bericht vom 06.07.2021 = CHF 570'000.-.
- Abzüglich Minderkosten wegen Reduktion Deckenfläche = CHF – 20'000.-.
- Plus Kosten für Option «A» = CHF 20'000.-.
- Neue Lufteinbringung in das 2.OG (kostenneutral).
- Plus Mehraufwand für Zuluftkanal im 2.OG = CHF 7'000.-
- Plus Unvorhergesehenes = CHF 4'000.-.
- Plus Mehraufwand Planung = CHF 4'000.-.
- **Gleich Total = CHF 585'000.- exkl. MwSt. (davon 71'000.- Planungshonorar).**

Option «B»:

Zur Realisierung der **Option «B»** im 3.OG sind folgende Leistungen nötig:

- Der Abluftkanal muss im 3.OG versetzt werden.
- Der Zuluftkanal muss im 3.OG versetzt werden.
- Neue Lüftungsanlage für das 3.OG, inkl. Transport & Montage, Kanäle Formstücke, Gitter usw.
- Einbau von Brandschutzklappen in den Kanälen.
- Anpassarbeiten an den bestehenden Heizkörper.
- Mehraufwand für Planungshonorar.
- **Total = CHF 108'000.- exkl. MwSt. (davon CHF 8'000.- für das Planungshonorar).**

Daraus folgen Kosten für die **Variante MIDI «B»:**

- Grundvariante MIDI gemäss Bericht vom 06.07.2021 = CHF 120'000.-.
- Plus Kosten für Option «B» = CHF 108'000.-.
- **Gleich Total = CHF 228'000.- exkl. MwSt. (davon 32'000.- Planungshonorar).**

Hinweis zur Variante MIDI «B»:

Für die Be- und Entlüftung der beiden Kommissionszimmer und Teeküche wird eine Lüftungseinheit mit 1'600m³/h benötigt. Diese Anlage müsste im Dachgeschoss untergebracht werden. Der Luftherhitzer (erwärmt die Zuluft in den kalten Jahreszeiten auf die geforderte Temperatur) ist elektrisch vorgesehen, da die Leitungen der Heizungsanlage zu klein sind (für einen Anschluss des Luftherhitzers an die Heizung) und der Aufwand für eine Anpassung sehr gross wäre.

Zu beachten ist, dass aktuell keine Öffnungen für die Frisch- und Fortluftführung dieser zusätzlichen Lüftung vorhanden sind und diese im Zuge eines konkreten Projektes noch zu klären wären.

In Kombination mit der Variante MAXI generiert die Option «B» weitere zusätzliche Leistungen. Daraus folgen Kosten für die **Variante MAXI «B»:**

- Grundvariante MAXI gemäss Bericht vom 06.07.2021 = CHF 570'000.-.
- Plus Kosten für Option «B» = CHF 108'000.-.
- Neue Lufteinbringung in das 2.OG (kostenneutral).
- Plus Mehraufwand für Zuluftkanal im 2.OG = CHF 7'000.-
- Plus Unvorhergesehenes = CHF 5'000.-.
- Plus Mehraufwand Planung = CHF 5'000.-.
- **Gleich Total = CHF 695'000.- exkl. MwSt. (davon 80'000.- Planungshonorar).**

Bemerkung und Hinweis des Fachplaners; HLE-Konzepte GmbH:

Die Installation einer Lüftungsanlage im 3.OG zur Option «B» wird nicht empfohlen, da die entsprechenden Aufwände sehr gross und umständlich sind und es zudem viele offene Frage gibt betreffend einer tatsächlichen Umsetzung.

Die detaillierten Erläuterungen können dem Bericht «Machbarkeitsstudie Heizung – Lüftung - Klima» der HLE-Konzepte AG vom 10.03.2022 in den Beilagen entnommen werden.

8. Grobkostenschätzung $\pm 20\%$

Die Honorarkosten für die Erarbeitung des vorliegenden Berichtes sowie der im Sommer 2021 erstellten Machbarkeitsstudie sind nicht Inhalt der Grobkostenschätzungen (Beilage «E_Grobkostenschätzungen; Architektur & Baumanagement AG vom 11.04.2022»).

8.1 Ohnehin-Kosten

Die Kosten welche aufgrund von Vorschriften und Gesetzen (namentlich Brandschutz/NSV und Hindernis-freies Bauen) im entstehen, werden hier als Ohnehin-Kosten ausgewiesen:

Variante MIDI "A" = ca. CHF 140'000.-.
Variante MAXI "A" = ca. CHF 102'000.-.
Variante MIDI "B" = ca. CHF 134'000.-.
Variante MAXI "B" = ca. CHF 102'000.-.

Diese Kosten sind in den nachfolgenden Grobkostenschätzungen enthalten.

8.2 Variante MIDI «A»

Die geschätzten Grobkosten für die Ausführung der beschriebenen Variante MIDI «A» belaufen sich auf rund **CHF 2,98 Mio inkl. MwSt.** Eine Übersicht der eingerechneten Kosten kann der «Grobkostenschätzung» in den Beilagen entnommen werden.

Hinweis: Die Kostenermittlung zur Variante MIDI «A» geht davon aus, dass das Abstandzimmer im 2.OG bestehen bleibt.

8.3 Variante MAXI «A»

Die geschätzten Grobkosten für die Ausführung der beschriebenen Variante MAXI «A» belaufen sich auf rund **CHF 4,01 inkl. MwSt.** Eine Übersicht der eingerechneten Kosten kann der «Grobkostenschätzung» in den Beilagen entnommen werden.

8.4 Variante MIDI «B»

Die geschätzten Grobkosten für die Ausführung der beschriebenen Variante MIDI «B» belaufen sich auf rund **CHF 3,11 inkl. MwSt.** Eine Übersicht der eingerechneten Kosten kann der «Grobkostenschätzung» in den Beilagen entnommen werden.

Hinweis: Die Kostenermittlung zur Variante MIDI «B» geht davon aus, dass das Abstandzimmer im 2.OG bestehen bleibt.

8.5 Variante MAXI «B»

Die geschätzten Grobkosten für die Ausführung der beschriebenen Variante MAXI «B» belaufen sich auf rund **CHF 4,13 inkl. MwSt.** Eine Übersicht der eingerechneten Kosten kann der «Grobkostenschätzung» in den Beilagen entnommen werden.

9. Fazit

Der vorliegende Bericht soll aufzeigen, in welcher Form das heutige 3.Obergeschoss für den Betrieb des Landratssaales im 2.OG am sinnvollsten umgenutzt und in den Betrieb integriert werden kann. Weiter soll geprüft werden, welche Nutzung im 3.OG sich mit welchem Layout im 2.OG am besten kombinieren lässt und gegenüber den verschiedenen Anforderungen und Bedürfnissen der Nutzer und Fachstellen am optimalsten vertretbar ist. Somit soll der Bericht als Entscheidungsgrundlage für das weitere zu verfolgende Vorgehen dienen.

Variante MIDI «A»:

Mit der aufgezeigten Option «A» wird der Platzbedarf für Gäste und Medienschaffende sowie die knappe Fluchtwegsituation im Landratssaal 2.OG Variante MIDI entlastet. Eine Vergrößerung und Optimierung der einzelnen Sitzplätze der Landräte ist in der Breite beschränkt möglich (in den jeweils hinteren beiden Reihen).

Die aus statischen Gründen notwendige Empore im 3.OG ermöglicht eine Flächenerweiterung für die nun in diesem Geschoss untergebrachten Zuschauer- und Presseplätze. Zudem ermöglicht er einen hindernisfreien Gebäudeunterhalt.

Die Erstellung einer WC-Anlage ist möglich, jedoch beschränkt der vorhandene Platz die Anzahl der WC's bei den Damen auf 1 und bei den Herren auf 1 plus 1 Pissoir. Durch die Zusammenlegung des Vorbereiches mit Waschtisch wäre allenfalls eine Optimierung der Anzahl WC's möglich. Ob der Einbau einer WC-Anlage im aufwändig erstellten Tribünenbereich adäquat ist, ist zu entscheiden.

Die Variante MIDI des Saales im 2.OG ermöglicht den Erhalt der historischen Trennwand inkl. Eingangsportals, des heutigen Abstandzimmers sowie des Treppenhauses was gemäss erster Voranfragen bei der Fachstelle für Denkmalpflege begrüsst wird.

Variante MAXI «A»:

Die Option «A» bietet für das 3.OG in Kombination mit der Variante MAXI im 2.OG dieselben Möglichkeiten wie in Kombination mit der Variante MIDI.

Für das Layout MAXI des Saales im 2.OG selbst ermöglicht auch hier der Entfall des Platzbedarfes für Gäste und Medienschaffende eine Optimierung der Flächen, jedoch im Bereich der Verkehrsflächen und nicht im Bereich der einzelnen Sitzplätze der Landräte. Wie bereits erwähnt, wird auf die Platzierung von einzelnen Landratssitzreihen ausserhalb der zeichnenden und optisch raumbildenden Kante des Stahlträgers und der Stützen verzichtet.

Zusätzlich entsteht durch die verzichtete Umplatzierung des Treppenaufganges (die Treppen bleibt in ihrer Platzierung analog dem heutigen Bestand) die Möglichkeit eine Garderobe im Verkehrs- und Aufenthaltsbereich einzubauen.

Die Einhaltung der geforderten maximalen Fluchtweglängen von 35m vom Laubengang im 3.OG bis hin zum Eintritt in den sicheren Treppenabgang im 2.OG ist im Detail zu prüfen, resp. auszuarbeiten.

Variante MIDI «B»:

Die aufgezeigte Option «B» bietet mit den geplanten Kommissionszimmern, der Teeküche inkl. Stehtische und der WC-Anlage weitere, zusätzliche Nutzungen an.

Eine Auswirkung und somit Optimierung des Layouts des Landratssaales im 2.OG erfolgt dadurch allerdings nicht. Der Landratssaal selbst präsentiert sich mit der Variante MIDI in Kombination mit der Option «B» im 3.OG somit mit den bereits in der Machbarkeitsstudie vom 21.08.2021 aufgezeigten Vor- und Nachteilen.

Variante MAXI «B»:

Die Option «B» bietet für das 3.OG in Kombination mit der Variante MAXI im 2.OG dieselben weiteren, zusätzlichen Nutzungen wie in Kombination mit der Variante MIDI.

Eine Auswirkung und somit Optimierung des Layouts des Landratssaales erfolgt hier im Bereich der Sitzmöglichkeiten für Gäste. Aufgrund des Verzichtes der Umplatzierung des Treppenaufganges ins 3.OG entsteht hierzu ein grösseres Flächenangebot oder gar die Möglichkeit für den zusätzlichen Einbau einer Garderobe. Eine Optimierung der einzelnen Sitzplätze der Landräte ist allerdings nicht möglich.

Gemäss Hinweis des HLK-Planers, wird die Installation einer Lüftungsanlage zu den angedachten Räumen im 3.OG zur Option «B» nicht empfohlen, da die entsprechenden Aufwände sehr gross und umständlich sind und es zudem viele offene Frage gibt betreffend einer tatsächlich machbaren Umsetzung. Aus Sicht der Lüftungsinstallationen wäre die Option «A» daher zu bevorzugen.

10. Beilagen

- A_Plandossier «Brandschutz»; Architektur & Baumanagement AG vom 11.03.2022.
- B_Plandossier «Machbarkeitsstudie Landratssaal KT NW_Umnutzung 3.OG»; Architektur & Baumanagement AG vom 11.03.2022.
- C_Machbarkeitsstudie «Elektro»; Stromplan AG vom 11.03.2022.
- D_Machbarkeitsstudie «Heizung – Lüftung – Klima»; HLE-Konzepte AG vom 10.03.2022.
- E_Grobkostenschätzungen; Architektur & Baumanagement AG vom 11.04.2022.