



Stans, 10. Mai 2022

Nr. 286

Baudirektion. Gerichte. Bildungsdirektion. Finanzdirektion. Hochbauamt. Ober- und Verwaltungsgericht. Amt für Volksschulen und Sport. Finanzverwaltung. Mieterausbau Bahnhofplatz 3, Stans. Nachtrag zum Budget 2022. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Das Ober- und das Verwaltungsgericht befinden sich an der Marktgasse 4 in Stans, das Kantonsgericht am Rathausplatz 1. Dabei handelt es sich um dasselbe Gebäude mit zwei verschiedenen Eingängen. Die vorhandenen Räumlichkeiten reichen nicht mehr aus, um einen optimalen Betriebsablauf sicherzustellen. Die Gerichte sind mehr als 20 Jahren an den heutigen Standort gezogen. Seither hat sich der Personalbestand (Juristen und Kanzleien) mindestens verdoppelt. Folglich fehlen heute genügend Arbeitsplätze, obwohl zwischenzeitlich das Wammersche Haus in der Nachbarschaft zum Teil auch durch die Gerichte genutzt werden kann. Ebenso sind in den vergangenen 20 Jahren die Fallzahlen und somit die Verhandlungsdichte gestiegen. Dies hat zur Folge, dass die verfügbaren Verhandlungsräume zu knapp sind. Auch die Verfahrensakten werden stetig umfangreicher. Folglich mangelt es auch an Platz, um umfangreiches Aktenmaterial sachgerecht aufzubewahren.

1.2

Im Herbst 2020 wurde eine Studie für das Haus "Centro" der Gemeinde Stans erstellt. Dieser Standort wurde nicht weiterverfolgt, da die Gemeinde Stans sich für eine andere Nutzung entschieden hat.

Im Sommer 2021 konnte die Pensionskasse des Kantons Nidwalden (PK) die Räumlichkeiten am Bahnhofplatz 3 erwerben. Am 5. Juli 2021 wurden dem Hochbauamt die Räumlichkeiten durch Vertreter der PK zur Miete angeboten.

Mit RRB Nr. 472 vom 24. August 2021 wurde das Hochbauamt (HBA) beauftragt eine Nutzungs- und Flächenstudie für den Umzug des Ober- und des Verwaltungsgerichts an den Bahnhofplatz 3 zu erstellen.

Im Frühling 2022 wurde mit der PK ein Mietvertrag für diese Flächen abgeschlossen.

1.3

Mit RRB Nr. 205 vom 29. März 2022 wurde eine Leistungsauftragserweiterung zur Führung einer zusätzlichen Klasse an der Heilpädagogische Schule (HPS) bewilligt. Diese Klasse kann mit vielen Raumkompromissen im Schuljahr 2022/2023 in den Räumlichkeiten der HPS untergebracht werden. Auf das Schuljahr 2023/2024 wird nochmals eine reguläre HPS Klasse erwartet. Um die Raumnot in der HPS zu entschärfen, soll die Heilpädagogische Früherziehung (HFE) ausgelagert werden.

2 Erwägungen

2.1 Bestand Gericht

Das Ober- und das Verwaltungsgericht sind heute auf zwei Geschosse an der Marktgasse 4 verteilt, in welchem das Kantonsgericht im selben Gebäude die oberen Geschosse belegt (Gebäudeeingang Rathausplatz 1). Ein zusätzlicher Arbeitsplatz des Ober- und des Verwaltungsgerichts befindet sich am Rathausplatz 9 (Wammersches Haus). Aktuell arbeiten 11 Mitarbeitende mit insgesamt 820 Stellenprozenten am Ober- und Verwaltungsgericht (inkl. Praktikant). Vor 20 Jahren waren dies 4 Mitarbeitende bzw. 400 Stellenprozente. Es herrschen heute folglich sehr enge Platzverhältnisse. Einzelbüros werden teilweise durch zwei Mitarbeitende benutzt und es sind Arbeitsplätze auch an nicht adäquaten Orten (z.B. allgemein zugängliche Bibliothek) eingerichtet. Solche Umstände sind für konzentriertes Arbeiten nicht förderlich. Raum, um Akten sachgemäss aufzubewahren, besteht nicht. Bei sehr umfangreichen Verfahren (z.B. Strafverfahren mit mehreren Dutzend Bundesordnern oder mehr) müssen die Akten in den Gängen deponiert werden. Einen Aufenthalts- oder Pausenraum für das Ober- und Verwaltungsgericht gibt es nicht.

Am Kantonsgericht zeigen sich die gleichen bedenklichen räumlichen Verhältnisse wie am Ober- und Verwaltungsgericht. Vor 20 Jahren umfasste der Personalstand des Kantonsgerichts sowie der Gerichtskasse 8 Mitarbeitende, heute sind es 13 Personen. So musste eine Kanzleistelle in einem Büro einer Gerichtspräsidentin installiert werden, was auf Dauer nicht adäquat ist. Praktikanten und Praktikantinnen müssen sich zuweilen irgendwo im Gebäude einen freien Arbeitsplatz suchen. Verhandlungen können teilweise nur deshalb nicht angesetzt werden, weil die entsprechenden Räumlichkeiten besetzt sind, auch durch das Ober- und Verwaltungsgericht. Auch am Kantonsgericht müssen umfangreiche Akten zeitweilig in den Gängen deponiert werden.

Durch den Auszug des Ober- und des Verwaltungsgerichts an den Bahnhofplatz 3, hat das Kantonsgericht die Möglichkeit, die leer werdenden Büroflächen und die weniger belegten Verhandlungsräume optimal für den eigenen Betrieb zu nutzen. Demgegenüber kann das Ober- und das Verwaltungsgericht an einem neuen Standort über adäquate und genügende Räumlichkeiten verfügen und so auch auf Dauer einen reibungslosen Gerichtsbetrieb garantieren.

2.1.1 Personelle Entwicklung

Tendenziell muss inskünftig mit einer Zunahme der personellen Ressourcen gerechnet werden. Einerseits werden die Verfahren stetig umfangreicher und komplexer, mithin auch die Verfahrensleitung sowie die Urteilsbegründungen. Die Erhöhung von Pensen für Gerichtsschreiber ist deshalb zu erwarten. Das Kantonsgericht hat denn auch im März 2022 einen Antrag auf Leistungsauftragserweiterungen für Gerichtsschreiber um 100 Stellenprozente gestellt. Andererseits wird die Digitalisierung in der Justiz (Justitia 4.0) die Gerichte in den nächsten Jahren zeitlich erheblich belasten. Es ist denkbar, dass dafür gerade in einer Übergangsphase Personal rekrutiert werden muss.

2.1.2 Justitia 4.0

Mit dem Projekt Justitia 4.0 hält der digitale Wandel Einzug in die Schweizer Justiz. Nach dem (ambitionierten) Zeitplan des Bundes soll bis 2027 der Datenaustausch bei allen Justizverfahren (auf kantonaler und eidgenössischer Ebene, den Staatsanwaltschaften und Justizvollzugsbehörden) elektronisch erfolgen können. Im Zuge dieses Wandels werden Papierakten durch elektronische Dossiers ersetzt und die Arbeitsumgebung in der Justiz sowie die Infrastruktur optimiert. Die für das Scannen der Akten notwendigen Flächen sind in die Planung mit einzu beziehen. Im Übrigen ist trotz der anstehenden Digitalisierung zu bedenken, dass die Papierflut an den Gerichten noch während mindestens 10 Jahren bestehen bleibt. Denn selbst wenn die digitale Akte bis 2027 eingeführt werden sollte, werden in einer längeren Übergangsphase Papierakten nach wie vor üblich sein, zumal nicht alle Akteure in der Justiz, insbesondere nicht

Privatpersonen, zur Führung digitaler Akten verpflichtet sein werden. Auch die sachgerechte und datenschutzkonforme Unterbringung der physischen Akten bedarf folglich nach wie vor genug Platz.

2.1.3 Räumliche Trennung der Gerichte

Das Obergericht überprüft auf Beschwerde oder Berufung hin Entscheide des Kantonsgerichts als untere Instanz. Dazu übt die Verwaltungskommission des Obergerichts Aufsicht über das Kantonsgericht aus. Die Unabhängigkeit der beiden Gerichte muss gewährleistet sein. Aus Sicht der rechtssuchenden Bürgerinnen und Bürger kann die richterliche Unabhängigkeit und Neutralität in Zweifel gezogen werden, wenn beide Instanzen unter demselben Dach amten. Mit einer räumlichen Trennung des Kantons- und des Obergerichts besteht die Möglichkeit, ein rechtsstaatliches Zeichen zu setzen und die Unabhängigkeit der beiden Gerichte auch nach aussen klar sichtbar zu machen.

2.2 Heilpädagogische Schule

Um die Raumnot für die HPS kurzfristig zu entschärfen schlägt die Schule vor, die Heilpädagogische Früherziehung an einen anderen Standort zu verlegen. Es wurden mehrere Standortvarianten für den Umzug der Heilpädagogische Früherziehung geprüft.

2.2.1 Ennetmooserstrasse 59 (Mietobjekt)

Im Hauptgebäude der Ennetmooserstrasse 59 in Stans (ehemals Festungswache) stehen mehrere Räume zur Verfügung, respektive werden als Lager durch das Amt für Asyl genutzt. Die Räume sind für eine Nutzung als Klassenräume aktuell zu klein und es wären zusätzlich bauliche Massnahmen nötig. Aktuell verhandelt das Hochbaumt mit der armasuisse über ein unselbständiges Baurecht über 10 Jahre.

2.2.2 Ehemaliges Centro Stans (neue Miete)

Die Gemeinde Stans hat im Centro eine Zwischennutzung mit dem "Chinderhuis" realisiert. Zusätzliche geeignete Räume stehen längerfristig nicht zur Verfügung. Es ist eine Umnutzung in ein bis drei Jahren geplant. Kurzfristig ist ein Raum im EG und zusätzliche Räume im 3. Obergeschoss frei. Es handelt sich dabei um eine alte Wohnung ohne Erschliessung mittels Lift.

2.2.3 Provisorium (Container)

Am bestehenden Standort wäre ein Provisorium mit Container möglich. Als Standort kommen der bestehende Spielplatz sowie die Tottikonmatte in Frage. Bei der Tottikonmatte stellt sich die Frage, ob das benötigte Land vom Besitzer gemietet werden kann. Das Provisorium wäre zudem nicht zonenkonform. Beim Provisorium auf dem Spielplatz müssten voraussichtlich Bäume gerodet werden und die Schule würde im Aussenbereich viel Fläche verlieren.

2.2.4 Bahnhofplatz 3, Postgebäude (Mietobjekt)

Im Moment wäre im Erdgeschoss, im Bereich der ehemaligen Postfachanlage, die benötigte Fläche für die HFE frei. Die Räume befinden sich im Rohbau und müssten komplett neu ausgebaut werden. Das geforderte Raumprogramm für die HFE könnte im Erdgeschoss optimal umgesetzt werden und würde den notwendigen Raumbedarf für die Gerichte nicht tangieren.

2.2.5 Weitere bauliche Erwägungen für alle geprüften Standorte

2.2.5.1 Behindertengerechte Bauweise

An der Ennetmooserstrasse müsste mindestens ein Treppenlift eingebaut werden. Das bestehende Treppenhaus weist aber heute schon nur die minimalsten Abmessungen auf. Am Bahnhofplatz 3 wären die Räume ebenerdig und alle Türen und WC-Anlagen könnten normgerecht eingebaut werden.

2.2.5.2 Umgebung

Bei keinem der geprüften Standorte sind Flächen im Aussenbereich vorhanden. Beim Bahnhofplatz 3 könnten, mit einem kleinen Fussmarsch, die Aussenflächen an der Buochserstrasse 9c genutzt werden.

2.2.5.3 Anbindung an öffentlichen Verkehr

Eltern und Kinder sind auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr angewiesen. Bei allen Standorten befinden sich Haltestellen für Busse in unmittelbarer Nähe. Beim Standort Bahnhofplatz 3 ist nebst dem zentralen Busbahnhof auch die Anbindung an die zb optimal.

2.2.6 Fazit Standort HFE

Nach Abwägung aller bekannter Rahmenbedingungen wird der Standort Bahnhofplatz 3 für die HFE als beste Variante erachtet.

2.3 Kostenschätzung

Als Mieter des Bahnhofplatzes 3 erhält der Kanton die Mietflächen in Edelrohbau. Der gesamte Innenausbau ist Sache der Mieterin. Mit der Prüfung, das Ober- und das Verwaltungsgericht sowie die HFE an den Standort Bahnhofplatz 3 zu verlegen, wurde auch eine Kostenschätzung +/- 15% erstellt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterausbau Ober- und Verwaltungsgericht	CHF	2'230'000
Mieterausbau HFE	CHF	960'000
Zwischentotal	CHF	3'190'000
Beteiligung PK	CHF	- 300'000
TOTAL	CHF	2'890'000

Im Betrag von CHF 2'890'000 sind für Projektoptimierungen und Reserven Total CHF 289'000 berücksichtigt.

Im Budget 2022 wurden unter I1283 / 5040.88 Mieterausbau Bahnhofplatz 3 (evtl. Gerichte) CHF 1'350'000 eingestellt. Die Haustechnik wurde in der Budgetphase viel zu tief geschätzt. Zudem beinhaltet der im Budget vorgesehene Betrag nur den Mieterausbau für die Gerichte, da zum Zeitpunkt des Budgets die Nutzung der Restflächen noch offen war.

Somit beträgt die Differenz CHF 1'540'000 zum Budget 2022. Diese setzen sich zusammen aus CHF 960'000 für den zusätzlichen Ausbau EG für die HFE und CHF 580'000 für die zu tief geschätzten Kosten für den Mieterausbau des Ober- und Verwaltungsgerichts.

2.3.1 Kostenschätzung Lüftung 2. und 3. Obergeschoss

Bei der Mitarbeiterbefragung 2020 wurden die bestehenden Arbeitsplätze unter dem Durchschnitt bewertet. Es wurde eine weiterführende Analyse der Arbeitsplatzinfrastruktur durchgeführt. Bei dieser wurde das Raumklima Sommer und der zu kleine Pausenraum (Attika) als grösstes Handlungsfeld angezeigt.

Im Rahmen der Kostenschätzung wurde auch die Möglichkeit einer Lüftung und leichten Kühlung im 2. und 3. Obergeschoss berechnet. Diese Massnahmen bedingen umfangreiche Eingriffe in die Decken und Wände der bestehenden Räume. Die Kostenschätzung rechnet mit Kosten von CHF 1'320'000. Auf diesen Ausbauschnitt wird zurzeit verzichtet. Für eine erneute Prüfung müssen zuerst die Massnahmen der PK im Zusammenhang mit der grosszyklischen Gebäudesanierung bekannt sein. In den neuen Mietflächen ist eine Lüftung eingerechnet.

2.4 Reinigung

Für die Reinigung der neuen Mietflächen wird mit einem Pensum von 50 % gerechnet. Diese sind im Rahmen des Budgets 2023 zu beantragen.

2.5 Finanzielle Beurteilungen

Im Budget 2022 ist in der Investitionsrechnung ein Betrag von CHF 1'350'000 eingestellt worden. In der Zwischenzeit ist die Planung weiter fortgeschritten und es ist einerseits ersichtlich, dass für den kompletten Mieterausbau zusätzlich rund CHF 1'540'000.- benötigt werden.

Zeigt sich vor oder während der Beanspruchung des Budgetkredits, dass dieser nicht ausreicht, muss der Regierungsrat vor dem Eingehen neuer Verpflichtungen ohne Verzug einen Nachtragskredit anfordern. Über den Nachtragskredit entscheidet der Landrat.

Konto	Budget 2022	Nachtrag	Budget 2022 inkl. Nachtrag
I1283 / 5040.88 Mieterausbau Bahnhofplatz 3	1'350'000.-	1'540'000.-	2'890'000.-

In frühestens zehn Jahren steht für die Liegenschaft Bahnhofplatz 3 eine grosszyklische Gebäudesanierung an. Dabei ist auch eine mögliche Aufstockung des Gebäudes vorgesehen. Zudem ist auch ein realistisches Szenario, dass der Anbau Richtung Bahnhof abgerissen wird, da dort die Energieeffizienz sehr schlecht ist. Mit dieser Planung kann jedoch erst begonnen werden, wenn das neue Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Stans in Kraft tritt.

Sollte das Szenario Abbruch Anbau eintreten, würde ca. 30% des Mieterausbaus vernichtet. Dies hat folgende Auswirkung auf die Abschreibungen pro Jahr:

CHF	870'000 auf 10 Jahre	CHF	87'000
CHF	2'020'000 auf 25 Jahre	CHF	80'800
Total Abschreibungen pro Jahr		CHF	167'800

Dem Landrat wird ein Nachtrag von CHF 1'540'000.- zum Budget 2022 beantragt. Aufgrund des Zeitplanes wird im 2022 nicht der ganze Budgetkredit ausgeschöpft werden können. Ein entsprechender Kreditübertrag, gemäss Art. 49 Abs. 2 kFHG, ist daher im Rahmen des Abschlusses der Staatsrechnung 2022 vorzunehmen.

2.6 Zeitplan

Die Umsetzung ist umgehend in die Wege zu leiten, da der Bedarf für zusätzliche Flächen bei beiden Nutzern sehr dringend ist. Der Zeitplan sieht folgende Hauptschritte vor:

Baueingabe nach Entscheid Landrat	Herbst 2022
Baubeginn	Winter 2023
Bezug	Frühling, Sommer 2023

Beschluss

1. Der Regierungsrat beschliesst, die Mietflächen am Bahnhofplatz 3 für das Ober- und das Verwaltungsgericht sowie die Heilpädagogische Früherziehung auszubauen.
2. Dem Landrat wird ein Nachtrag zum Budget 2022, zu Lasten von Konto I1283 / 5040.88 Mieterausbau Bahnhofplatz 3, von CHF 1'540'000.- beantragt.
3. Die Reinigung der neuen Mietflächen muss durch die Baudirektion, im Rahmen des Budgets für das Jahr 2023, beantragt werden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) (Präsidium und Sekretariat)
- Finanzkommission (Präsidium und Sekretariat)
- Gerichte
- Baudirektion (elektronisch)
- Bildungsdirektion (elektronisch)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung
- Finanzkontrolle
- Amt für Volksschulen und Sport
- Zentrum für Sonderpädagogik, Leitung
- Hochbauamt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN



Landschreiber Armin Eberli

