



Stans, 9. Januar 2024

**Nr. 5**

Baudirektion. Hochbauamt. Objektkredit für den Ausbau des Dachgeschosses und die Instandhaltung des Breitenhauses in Stans. Antrag an Landrat

## **1 Sachverhalt**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Baudirektion Nidwalden hat ihre Büroräumlichkeiten in der kantonseigenen Liegenschaft "Breitenhaus" an der Buochserstrasse 1 in Stans. Mit Ausnahme des Strasseninspektorats (SIT) sind alle Amtsstellen und Abteilungen der Baudirektion (Direktionssekretariat DS, Amt für Mobilität AMO, Amt für Raumentwicklung ARE und Hochbauamt HBA) im denkmalgeschützten Gebäude untergebracht.

Das historische Haus bietet 18 Büroräume, bei denen insgesamt 32 Arbeitsplätze eingerichtet sind, sowie zwei Besprechungsräume an. Den Raumbedarf für die aktuell 29 Mitarbeitenden werden mit den vorhandenen Büroräumlichkeiten vorerst abgedeckt. Für den mittelfristigen Bedarf der Baudirektion (34 Arbeitsplätze) reichen die Räumlichkeiten jedoch weder aus, noch lassen sie künftige Veränderungen bzw. Erweiterungen der Direktion zu.

Das 1790 erbaute Gebäude wurde in den Jahren 1966 – 1971 restauriert und seither instandgehalten. In den nächsten drei Jahren stehen jedoch verschiedene zyklische Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an.

### **1.2 Machbarkeitsstudie**

Aufgrund der anstehenden erforderlichen Instandhaltungsarbeiten sowie des mittelfristigen Bedarfs an zusätzlichen Arbeitsplätzen, wurde das Hochbauamt mit RRB Nr. 9 vom 12. Januar 2021 beauftragt, eine Gebäudesanierung zu prüfen. Dabei sollten die Arbeitsplätze des Breitenhauses überprüft und im Sinne einer künftigen Entwicklung der Baudirektion möglichst erweitert werden. Folgende Fragen wurden dabei detailliert geklärt:

- Wo und wie können innerhalb des Breitenhaus-Gebäudes zusätzliche Arbeitsplätze realisiert werden?
  - Architektonische Konzeptstudien inkl. Grob-Kostenschätzung  $\pm 25\%$
- Welche denkmalpflegerischen Prinzipien müssen beachtet werden bzw. welche baulichen Massnahmen werden denkmalpflegerisch unterstützt?
  - Denkmalpflegerische Abklärungen inkl. Analyse der historischen Bausubstanz
- Wie kann das Gebäude / das Dachgeschoss wärmetechnisch verbessert werden?
  - Bauphysikalische / wärmetechnische Prüfung
- Welche gesetzlichen Rahmenbedingungen (Sicherheits- und Brandschutzvorschriften, hindernisfreies Bauen usw.) müssen berücksichtigt werden?

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde im Oktober 2022 dem Regierungsrat zur Kenntnis vorgelegt. Mit RRB Nr. 608 vom 25. Oktober 2022 wurde das Hochbauamt – unter dem Vorbehalt, dass der Landrat das Budget genehmigt – mit der Planung des Bauprojektes (SIA Phase 32) beauftragt.

## 2 Erwägungen

### 2.1 Bauprojekt - Konzept

Nebst dem Ausbau und der energetischen Ertüchtigung des Dachgeschosses, beschränkt sich das Bauprojekt auf die notwendigen Eingriffe zu den Themen Brandschutz, Arbeitssicherheit wie auch auf die hindernisfreie Erschliessung und Nutzung des öffentlichen Gebäudes. Der wertschätzende und respektvolle Umgang mit der historischen Substanz des Breitenhauses basiert auf dem Bestreben, das Haus in seiner bauzeitlichen Bedeutung erhalten und langfristig bewahren und nutzen zu können. Die enge Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachpersonen dient der optimalen Lösungsfindung unter Berücksichtigung aller Bedürfnisse und Anforderungen und führt zu gezielten und wirksamen Eingriffen unter Wahrung der historischen Substanz.

Die Hauptziele des Bauprojektes, das historische Gebäude wieder instand zu setzen und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, wird durch den vorliegenden Projektvorschlag vollumfänglich erfüllt, ohne dabei die Historie und den Sonderstatus des Breitenhauses zu verwischen. Der Projektvorschlag zeigt einen subtilen Dialog zwischen historischer und neuzeitlicher Architektursprache auf, welcher die heutigen Bedürfnisse der Nutzerschaft erfüllt und den baukulturellen Merkmalen Sorge trägt.

### 2.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Das Bauprojekt zeigt auf, dass für den geplanten Dachausbau und die Instandhaltung des Breitenhauses folgende gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen sind:

#### Brandschutz

- Alle Innentüren, welche an das Treppenhaus angrenzen, sind nach den Normen des Brandschutzes zu ertüchtigen.
- Im Bereich des Treppenhauses ist eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) erforderlich.
- Im Dachgeschoss ist eine Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Brandmeldeanlage erforderlich.

#### Hindernisfreies Bauen

- Das Gebäude ist hindernisfrei zu erschliessen.
- Mindestens ein Geschoss (Erdgeschoss) muss hindernisfrei nutzbar sein. Das heisst, nebst einem hindernisfreien WC und einem Arbeitsplatz, hat das Geschoss Gemeinschaftsräume (Sitzungszimmer, Cafeteria) aufzuweisen.

#### Arbeitssicherheit

- Die natürliche Belichtung des Dachgeschosses ist zu verbessern. Eine Kombination aus Tages- und Kunstlicht ist möglich.
- Die bestehende Treppe ist gemäss den geltenden Normen (Absturzsicherheit / Geländerhöhe) anzupassen.
- Die bestehenden Fenster sind gemäss den geltenden Normen (Absturzsicherheit / Brüstungshöhe) anzupassen.

#### Wärmeschutz

- Das Dachgeschoss hat bezüglich des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes die Anforderungen des geltenden Energiegesetzes einzuhalten.

#### Gebäudestatik

- Für das Gebäude sind Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung im Zusammenhang mit den geplanten Umbauten erforderlich.

### 2.3 Zyklische Instandsetzungs- und Instandhaltungsmassnahmen

Gemäss den aktuellen Auswertungen (Stratus Software für Portfoliomanagement) und der deckungsgleichen Einschätzung des Hochbauamtes, stehen in nächster Zeit verschiedene zyklische Instandsetzungsarbeiten an. Nebst den Schwachstrom-Anlagen und sämtlichen Oberflächen im Innenbereich des Gebäudes fallen in rund drei Jahren auch Kosten für die Sanierung der Fassaden an. Diese Instandhaltungsarbeiten sind für den Erhalt der Liegenschaft notwendig und werden beim geplanten Bauprojekt mitberücksichtigt.

Die detaillierten Untersuchungen des Bestandes haben zu zusätzlich erforderlichen baulichen Massnahmen im Bereich der Gebäude-Statik (Rekonstruktion Treppenöffnung und Erdbeben-Ertüchtigung) und der bestehenden Installationen (Sanitär und Elektro) geführt. Dabei handelt es sich um bestehende bauliche Mängel, die zu Gebäudeschäden führen könnten. Diese stark kostentreibenden Massnahmen werden deshalb kurz- oder mittelfristig zwingend erforderlich sein.

### 2.4 Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze

Durch die geplante räumliche Umdisponierung innerhalb des Gebäudes (z.B. Umplatzierung der Cafeteria, neuer Treppenzugang usw.), entstehen über alle vier Geschosse insgesamt neun zusätzliche Arbeitsplätze. Durch den Ausbau des Dachgeschosses können anstelle von den bisherigen zwei, neu bis zu 16 Arbeitsplätze im Dachgeschoss eingerichtet werden. Diese sollen im Sinne der neuen Arbeitsformen im digitalen Zeitalter (New Work) möglichst flexibel eingerichtet und eingesetzt werden können. Diese tragen zur Attraktivität des Kantons NW als Arbeitsgeber sowie zur künftigen Entwicklung der kantonalen Verwaltung bei.

	Anzahl Arbeitsplätze bestehend	Anzahl Arbeitsplätze neu
Erdgeschoss	8	4
1. Obergeschoss	11	11
2. Obergeschoss	11	10
Dachgeschoss	2	16
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>41</b>

Obwohl der geplante Dachausbau in keinem direkten Zusammenhang mit den notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmassnahmen steht, macht eine Trennung des Ausbaus des Dachgeschosses von den Instandsetzungs- und Instandhaltungsmassnahmen aus baulichen und finanziellen Überlegungen keinen Sinn und ist deshalb zeitgleich auszuführen.

### 2.5 Denkmalpflegerische Beurteilung

Das Breitenhaus ist ein geschütztes Kulturobjekt, sowohl auf Bundes- als auch auf kantonaler Ebene, so dass sämtliche Veränderungen der Zustimmung der Denkmalpflege bedürfen. Die geplanten baulichen Massnahmen im Breitenhaus bedürfen dementsprechend der Abstimmung mit und der Freigabe durch die kantonale Denkmalpflege.

Im Frühling 2022 wurden die historischen Strukturen und Oberflächen des Gebäudes von der Stöckli AG, Stans, (UG bis 2.OG) und dem Restaurator Ambrosius Widmer, Alpnach, (Dachkonstruktion) untersucht und begutachtet. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes erfolgten weitere detaillierte Untersuchungen und Sondagen. Das Breitenhaus wird dabei als wichtiger Vertreter der Herrschaftsbauten mit überregionaler Bedeutung gewürdigt. Zusammengefasst wird festgehalten, dass das Gebäudeäussere nahezu unverändert erhalten ist und das Innere einen hohen Bestand an bauzeitlichen Oberflächen und Strukturen aufweist. Abgesehen von einzelnen Holzelementen (z.B. bei den Lukarnen), wird der Zustand des Dachwerks als «gut bis sehr gut» bezeichnet. Das Dachgeschoss wird

hingegen als komplett überformt beschrieben, d.h. es weicht bezüglich Nutzung, Gestaltung und Materialisierung vom bauzeitlichen historischen Zustand ab.

Die durchgeführte Machbarkeitsstudie und die Ausarbeitung des Bauprojekts erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und im Austausch mit der Denkmalpflegekommission. Das Sanierungs- und Ausbauprojekt wurde der Denkmalpflegekommission am 23. November 2021 (Machbarkeitsstudie) und am 19. April 2023 (Bauprojekt) präsentiert. Die Kommission würdigt das Projektvorgehen und stimmte dem Bauvorhaben unter Bedingungen zu (Protokollauszug Sitzung 09-21 und Sitzung 4-23). Folgende denkmalpflegerischen Grundsatzentscheide wurden dabei getroffen:

- Der geplante Treppenlift ist zurückhaltend auszubilden.
- Die Verlegung der neuen Treppe ins DG auf die Westseite des Hauses bzw. der Rückbau der Treppe an ihrem heutigen Standort wird begrüsst.
- Die in Ansätzen noch erhaltenen Kaminzüge im Dachgeschoss dürfen zurückgebaut und einer neuen Funktion für die Nachtauskühlung zugeführt werden.
- Der geplanten Dachöffnung im DG wird zugestimmt. Die genaue Detailplanung ist in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu erarbeiten.
- Bei der Dachkonstruktion soll eine zusätzliche Variante, bei der die Dämmschicht vollständig auf den Sparren liegt, geprüft werden.

## 2.6 Finanzielle Auswirkungen

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie wurde in der Investitionsrechnung im Budget 2023 und 2024 unter den folgenden Investitionskonten (Planung und Ausführung) "Ausbau Dachgeschoss & Instandhaltung Breitenhaus" nachfolgende Beträge eingestellt:

Jahr	Investitionskonto	Erstellungskosten
2022 (Hochrechnung)	I1277/5040.87 (Planung)	(10'000.—)
2023	I1277/5040.87 (Planung)	400'000.—
2024	I1277/5041.87 (Ausführung)	2'300'000.—
<b>Total Realisierungskosten</b>		<b>2'700'000.—</b>

Der eingesetzte Betrag von CHF 2'300'000.- wurde im Finanzplan mit einem Sperrvermerk versehen, da zur Auslösung dieser Investition ein Verpflichtungskredit notwendig ist.

Im Rahmen der durchgeführten Bestandesuntersuchungen hat sich gezeigt, dass die notwendigen Sanierungsarbeiten weit aufwändiger und somit auch kostenintensiver sind als anfänglich geplant. Die Kosten für die baulichen Massnahmen gemäss vorliegendem Bauprojekt wurden von der Lauber Essential Timber Engineering, Luzern, wie folgt geschätzt ( $\pm 10\%$ ) und in "Teilprojekte" gegliedert:

Teilprojekte		Kosten
Instandhaltung EG bis 2. OG und Ausbau Dachgeschoss	Sämtliche Kosten gemäss Bauprojekt inkl. allfällige Ertüchtigung des Tragwerks + das notwendige Provisorium während der Bauzeit	CHF 2'502'000
Brandschutzmassnahmen	Ertüchtigung der bestehenden Türen + erforderliche Anschlüsse und Ergänzungen	CHF 254'000
Absturzsicherheitsmassnahmen	Nachrüstung Treppengeländer + Fensterbrüstungen	CHF 38'000
Instandhaltung Fassade	Zyklische Fassadensanierung	CHF 86'000
<b>Total</b>		<b>CHF 2'880'000</b>

Der Objektkredit für die Instandhaltungsarbeiten und den Ausbau des Dachgeschosses beim Breitenhaus liegt damit bei rund 2.88 Mio. Franken inkl. MWST. Der Objektkredit unterliegt der Beschlussfassung durch den Landrat und untersteht dem fakultativen Referendum.

## 2.7 Termine

Für das Projekt "Ausbau Dachgeschoss und Instandstellung Breitenhaus" wird folgender grobe Terminplan vorgesehen:

was	bis wenn
<b>Objektkredit</b>	
Antrag Regierung	Januar 2024
Beratung Kommissionen	1. Quartal 2024
Beschluss Landrat	1. Quartal 2024
<b>Baubewilligung</b>	Juni 2024
<b>Ausschreibung + Ausführungsprojekt</b>	Herbst 2024
<b>Realisierung</b>	ab Spätherbst 2024
<b>Bezug</b>	Herbst 2025

## Beschluss

1. Dem Landrat wird beantragt, dem beiliegenden Landratsbeschluss über einen Objektkredit von 2.88 Mio. Franken für den Ausbau des Dachgeschosses und die Instandstellung des Breitenhauses, Stans, zuzustimmen.
2. Der Kredit geht zulasten des Investitionskonto I1277/5041.87.
3. Die Baudirektion wird beauftragt, im Budget 2024 sowie im Finanzplan die entsprechenden Anpassungen vorzunehmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landratssekretariat
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL)
- Finanzkommission
- Baudirektion (elektronisch)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung
- Denkmalpflege
- Hochbauamt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

*A. Eberli*

Landschreiber Armin Eberli

