



Stans, 14. Oktober 2014
Nr. 740

Baudirektion. Hochbauamt. Allgemeine Büroraumplanung der kantonalen Verwaltung Nidwalden. Raummiete Stansstaderstrasse 54. Umzug KESB. Nachtrag zum Budget 2015. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Mit RRB Nr. 90 vom 4. Februar 2014 wurde entschieden, die KESB an ihrem bisherigen Standort, Dorfplatz 7a, zu belassen und einen neuen Mietvertrag mit der Pensionskasse Nidwalden zu unterzeichnen.

1.2

Am 31. März 2014 wurde ein neuer unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten mit der Pensionskasse Nidwalden unterzeichnet. Bei der Unterzeichnung wurde mündlich darauf hingewiesen, dass das Treppenhaus am Dorfplatz 7a umgebaut werde.

1.3

Am 10. Juli 2014 wurde der Mietvertrag durch die Pensionskasse per Ende Januar 2015 gekündigt. Zur Begründung wurde eine Gesamtsanierung des Gebäudes angeführt, welche einen Auszug von mindestens 10 Monaten Dauer nötig macht.

1.4

Am 7. August 2014 fand auf Verlangen des Hochbauamts eine Sitzung mit dem Pensionskassenverwalter Roger Metz und dem Vertreter der Pensionskassenkommission Max Albisser statt. An dieser Sitzung wurde dem Hochbauamt erklärt, dass das Projekt von einem Umbau auf eine Totalsanierung angewachsen sei. An dieser Sitzung wurden erstmals Pläne gezeigt, wie das Gebäude nach dem Umbau genutzt werden soll. Gleichzeitig wurde signalisiert, dass das Mietverhältnis mit dem Kanton fortgesetzt werden könne.

1.5

Das Hochbauamt hat die neuen Pläne geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die neue Situation am Dorfplatz 7a für den Kanton Nidwalden eine Verschlechterung darstellt. In der Folge wurde umgehend die Suche nach Alternativen aufgenommen. Die restlichen Räume an der Stansstaderstrasse 59 (Standort LUD) standen dabei im Vordergrund. Diese wurden jedoch just zu diesem Zeitpunkt vermietet.

1.6

Am 20. August 2014 wurden Räume an der Stansstaderstrasse 54 (NKB; Standort BiD, VD) im 2. OG zur Vermietung ausgeschrieben. Eine erste Analyse ergab, dass die KESB in diesen Räumen Platz hätte.

2 Erwägungen

2.1

Heute hat der Kanton am Dorfplatz 7a 262 m² Bürofläche gemietet. Dies zu einem Preis von Fr. 50'400.--, exkl. NK/PP. Die Nebenkosten lagen im letzten Jahr bei Fr. 4'700.--. Die Büroräume sind grösser als im kantonalen Standard vorgesehen. Es war aber nicht möglich, nur die optimale Fläche zu mieten.

2.2

Die für die KESB vorgesehenen sanierten Räume im 1. OG des Dorfplatzes 7a würden rund 224 m² umfassen. Vorgesehen wäre eine Jahresmiete von ca. Fr. 47'000.--, exkl. Archiv/NK/PP. Grosse Flächen befinden sich in den ehemaligen zwei Speisesälen des Restaurants Linde. Diese rund 61 m² sind denkmalgeschützt. Das bedeutet, dass eine Raumteilung durch feste Installationen nicht möglich ist. Nach Auskunft des Denkmalpflegers ist es auch nicht gestattet, die dunkelbraunen Räume hell zu streichen.

Als weitere Option besteht die Möglichkeit, die genau gleichen Räume wie heute im renovierten Zustand zu mieten (übereinander liegend auf drei Stockwerken, ohne Säle). Die Kosten für die Miete würden ca. Fr. 67'000.--, exkl. Archiv/NK/PP, betragen.

Bei beiden Varianten sind die Büroräume nicht zusammenhängend intern erschlossen. Um von den einen Räumen in die anderen zu gelangen muss das allgemein zugängliche Treppenhaus, das auch anderen Mietern zur Verfügung steht, benutzt werden, was zusätzliche organisatorische Massnahmen zur Folge hat (Zutrittskontrolle, Schliessanlage, Begleitung von Besuchern etc.). Im Weiteren sind die langen Wege zu berücksichtigen, was die internen Abläufe erschwert. Zudem muss für rund 10 Monate eine Übergangslösung gesucht werden. Das bedeutet auch, dass zweimal gezügelt werden muss.

Als Vorteil dieses Standorts sind die zentrale Lage, die gute ÖV-Erschliessung und die Nähe zur GSD zu erwähnen.

2.3

An der Stansstaderstrasse 54 ist es möglich, im 2. OG die KESB auf 219 m² unterzubringen. Die Miete würde ca. Fr. 49'000.--, exkl. Archiv/NK/PP betragen. Für die Nebenkosten sind rund Fr. 5'500.- zu budgetieren. Die Kosten für die Miete eines notwendigen Archivraumes von 70 m² würden zusätzlich rund Fr. 6'300.- pro Jahr betragen.

2.4

Mit RRB Nr. 101 vom 7. Februar 2012 wurden Flächen-, Raum- und Mobiliarstandards für Büroräume der kantonalen Verwaltung verabschiedet.

Im Dorfplatz 7a wird der kantonale Raumstandard überall eingehalten und zum Teil überschritten. Eine Optimierung mit kleineren Einzelbüros ist fast nicht möglich. Die bestehenden Tragwände und die Fenstereinteilung verhindern dies.

An der Stansstaderstrasse 54 liegen die Flächen bei der Amtsleitung, dem juristischen Mitarbeiter und den Einzelbüros unter den kantonalen Raumstandards. Dies kann teilweise durch die grosszügigen Fenster und die Raumhöhe von 2.80 m kompensiert werden. Die unter dem Raumstandard liegenden Einzelbüros sind vom Amt so gewünscht, da diese Mitarbeiter überproportional viel Abklärungen und Gespräche am Telefon führen. Die Mitarbeitenden sind überzeugt, dass mit dieser Lösung ein effizienteres Arbeiten möglich ist als im Mehrpersonenbüro.

Es ist zu beachten, dass mit 11 Arbeitsplätzen, davon 2 befristet bis 2015, und einer Praktikantin das Flächenangebot völlig ausgeschöpft ist. Eine personelle Ausweitung der KESB ist nur via Desk-Sharing oder Pensenerweiterung der Teilzeitstellen (Ist: 2x60%, 2x70%, 6x80%, 1x100%) möglich.

2.5

Grobkostenschätzung Umzug Dorfplatz 7a/Provisorium/Rückkehr Dorfplatz 7a

Anpassung Elektroinstallationen Provisorium	Fr.	2'000
Anpassung EDV/Telefon Provisorium	Fr.	4'000
Anpassung Elektroinstallationen vor Neubezug	Fr.	6'000
Anpassung EDV/Telefon vor Neubezug	Fr.	8'000
Lampen vor Neubezug	Fr.	6'000
Anpassungen Sicherheit	Fr.	6'000
Baureinigung Provisorium	Fr.	3'000
Planung	Fr.	4'000
Umzug 2x	Fr.	24'000
Beschriftung vor Neubezug	Fr.	4'000
Miete Provisorium	Fr.	25'000
Unvorhergesehenes	Fr.	15'000
Total	Fr.	107'000

Grobkostenschätzung Stansstaderstrasse 54

Abbruch	Fr.	3'000
Anpassung Brandschutz	Fr.	2'000
Anpassung Elektroinstallationen	Fr.	13'000
Anpassung EDV/Telefon	Fr.	22'000
Lampen	Fr.	10'000
Anpassungen Heizung/Lüftung	Fr.	20'000
Küche	Fr.	15'000
Gipswände/Abrieb inkl. aller Anschlüsse/Zuschläge (52m x 3.2m x 200Fr./m ²)	Fr.	34'000
Türzargen/Türblätter/Drücker	Fr.	8'000
Anpassung Schliessanlage Treppenhaus	Fr.	2'000
Doppelboden bei neuen Wänden öffnen/anpassen (52m x 2 x 100Fr./m)	Fr.	11'000
Neuer Bodenbelag	Fr.	22'000
Anpassung Kühldecken	Fr.	4'000
Malerarbeiten	Fr.	12'000
Baureinigung	Fr.	3'000
Planung	Fr.	10'000
Kopien	Fr.	1'000
Umzug	Fr.	14'000
Beschriftung	Fr.	4'000
Unvorhergesehenes	Fr.	20'000
Total	Fr.	230'000

2.6

Die Hauswartung kann mit den bisherigen 11 Stellenprozenten an beiden Standorten sichergestellt werden.

2.7

Die EDV-Anbindung an das Netz des Kantons ist an beiden Standorten gewährleistet.

2.8

Weitere Alternativen in kantonseigenen Liegenschaften wurden geprüft. Im Moment sind einzig an der Kreuzstrasse 2 grössere Flächen frei. Diese reichen aber nicht aus, um die KESB dort unterzubringen. Im Übrigen ist diese Raumreserve für das Grundbuchamt reserviert.

3 Mitbericht Gesundheits- und Sozialdirektion

Die Gesundheits- und Sozialdirektion begrüsst den Umzug an die Stansstaderstrasse 54. Auch wenn dort weniger Bürofläche zur Verfügung stehen wird, kann für die Mitarbeitenden der KESB eine auf sie zugeschnittene Lösung erreicht werden. Die KESB befindet sich auch im zweiten Jahr ihrer Existenz immer noch in der Aufbauphase, weshalb nach der Kündigung durch die Pensionskasse der Büroräume am Dorfplatz 7a rasch eine gute Lösung gefunden werden muss. Ein langes Provisorium könnte allenfalls in Kauf genommen werden, wenn nachher eine optimale Lösung erreicht würde. Dies ist jedoch mit dem geplanten Umbau des Gebäudes Dorfplatz 7a keineswegs der Fall.

4 Mitbericht Finanzdirektion

Das Budget 2015 wurde am 16. September vom Regierungsrat zu Händen des Landrates verabschiedet. Die vorgängig erwähnte Ausgangslage ist im Budget 2015 nicht berücksichtigt. Aufgrund der beschriebenen Sachlage ist das Budget 2015 in der Erfolgs- und Investitionsrechnung wie folgt anzupassen:

Konto	Budget 2015 Bisher	Nachtrag	Budget 2015 Neu
Erfolgsrechnung:			
2230.3160.00 Mieten	1'455'000	5'000	1'460'000
Investitionsrechnung			
I1177 / 5040.63 Umzug KESB	0	230'000	230'000

Beschluss

1. Dem Umzug der KESB an die Stansstaderstrasse 54 in Stans wird zugestimmt.
2. Die Baudirektion wird beauftragt, mit der Nidwaldner Kantonalbank einen Mietvertrag für die Räume im 2. OG und einen Archivraum an der Stansstaderstrasse 54 abzuschliessen.
3. Für die Büroraumplanung und Kostenermittlung wird ein Nachtragskredit zum Budget 2014 von Fr. 7'000.00 zu Lasten Konto 2230/3132.00 bewilligt.
4. Dem Landrat wird beantragt, das Budget 2015 mit den folgenden veränderten Positionen zu genehmigen:
Erfolgsrechnung, 2230.3160.00, Mieten, Fr. 1'460'000 (inkl. Fr. 5'000);
Investitionsrechnung, I1177 / 5040.63, Umzug KESB, Fr. 230'000.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Finanzkommission (Präsidium und Sekretariat)
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (Präsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Finanzdirektion
- Finanzverwaltung
- Finanzkontrolle
- Gesundheits- und Sozialdirektion
- Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB
- Baudirektion
- Direktionssekretariat Baudirektion
- Hochbauamt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber-Stv.

A. Eluli

