



Stans, 4. Juli 2017  
Nr. 477

Baudirektion. Hochbauamt. Postulat von Landrat Philippe Banz, Hergiswil, und Landrat Walter Odermatt, Stans, betreffend neuem Verwaltungsgebäude im Raume Stans. Standort-evaluation. Bericht an den Landrat

## **1 Sachverhalt**

### **1.1 Raumbedarf**

Die Zusammenführung der kantonalen Verwaltung an einem zentralen Standort wurde bereits öfters diskutiert. Konkret hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 die Baudirektion beauftragt, den für die kommenden fünf Jahre absehbaren zusätzlichen Raumbedarf der kantonalen Verwaltung und der Gerichte zu erheben. Damals wurde berechnet, dass der Kanton Nidwalden rund 7'100 m<sup>2</sup> für Landrats-, Regierungsrats-, Arbeits-, Sitzungs- und Allgemeinräume benötigt. Dazu kommen nochmals rund 3'400 m<sup>2</sup> Archiv-, Lager- und EDV-Räume.

### **1.2 Strategie 2011**

Als Resultat der Abklärungen wurde mit RRB Nr. 808 vom 8. November 2011 die Strategie für die Standorte der kantonalen Verwaltungen festgelegt.

#### **Mittelfristiger Lösungsvorschlag – Dezentrale Konzentration**

Durch eine Zusammenführung einzelner Direktionen in Schwerpunktzentren können die mittelfristigen Bedürfnisse optimal abgedeckt werden. Die Weiternutzung der bestehenden Gebäude mit einer Anmiete des Mehrflächenbedarfes bietet über alles betrachtet das bessere Kosten/Nutzen-Verhältnis und ist zu vergleichsweise günstigen Kosten (Investitionen und wiederkehrende Kosten) kurzfristig umsetzbar. Dadurch können alle Direktionen mit Synergiepotenzial an einem gemeinsamen Standort zusammengeführt werden. Auch sind für die mittelfristigen zusätzlichen Raumbedürfnisse Reserveflächen vorhanden. Andererseits kann jedoch das Gros der kantonalen Verwaltung nicht an einem Standort zusammengefasst werden, was ein funktionaler Nachteil sein kann. Dieser Nachteil wird bezüglich der Zusammenarbeit der Verwaltungsstellen durch die elektronische Vernetzung teilweise ausgeglichen, jedoch bezüglich des Kundenverkehrs bleibt er bestehen.

#### **Langfristige Variante mit einem Standort**

Ein Standort für die kantonale Verwaltung des Kantons Nidwalden kann ein langfristiges Ziel sein. Eine Zusammenlegung der kantonalen Verwaltungen an einem Standort hätte einerseits eine Steigerung der Effizienz, eine hohe Flexibilität der Raumnutzung und Betriebskosteneinsparungen zur Folge. Andererseits würden jedoch sehr hohe Investitionskosten und die Problematik der zukünftigen Nutzung oder Weiterverwendung der nicht mehr selbstgenutzten kantonalen Gebäude resultieren. Da dannzumal kein geeignetes Grundstück zur Verfügung stand, war die Realisierbarkeit ungewiss, so dass dieser Ansatz zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr weiterverfolgt wurde.

### **1.3 Postulat Philippe Banz / Walter Odermatt**

Mit dem Postulat der beiden Landräte Philippe Banz und Walter Odermatt wurde der Regierungsrat mit folgenden drei Aufgaben betraut:

- 1. Der Regierungsrat wird beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie diverse Standorte für ein neues Verwaltungsgebäude im Raum Stans zu prüfen, Standortvorschläge ausarbeiten und dem Landrat Bericht zu erstatten (innerhalb eines Jahres).*
- 2. Im Rahmen eines klaren Konzeptes ist zu prüfen, wie die mögliche Benützung der bestehenden und des neuen Verwaltungsgebäudes erfolgen soll.*
- 3. Es soll geprüft werden, ob die Finanzierung in Kooperation mit einer selbständigen Anstalt machbar ist (z.B. Nidwaldner Kantonalbank, Pensionskasse Nidwalden, Nidwaldner Sachversicherung, Elektrizitätswerk Nidwalden).*

Mit RRB Nr. 861 vom 10. Dezember 2013 wurde dem Landrat beantragt, das Postulat gutzuheissen.

Das Postulat wurde vom Landrat an der Sitzung vom 2. April 2014 gutgeheissen. Gemäss § 112 des Reglements über die Geschäftsordnung des Landrates (Landratsreglement, LRR; NG 151.11) erfüllt der Regierungsrat gutgeheissene Postulate, indem er dem Landrat einen Bericht erstattet.

### **1.4 Standortevaluation**

Die GKS Architekten + Partner AG, Luzern, und das Hochbaumt haben nochmals die benötigten Flächen verifiziert und einen Anforderungskatalog für den zu evaluierenden Standort erstellt.

### **1.5 Präsentation der Ergebnisse an betroffene Grundeigentümer**

Am 28. April 2016 hat die Baudirektion die betroffenen Grundeigentümer der sechs sehr geeigneten Standorte über die Studie informiert. An dieser Veranstaltung hat der Grundeigentümer der Parzelle Feld (Peter Odermatt) signalisiert, dass er sein Grundstück dem Kanton nicht zur Verfügung stellen werde.

### **1.6 Präsentation 20. Juni 2016**

Anlässlich der Klausur des Regierungsrats am 20. Juni 2016 haben die GKS Architekten + Partner AG zusammen mit der Imhof Odinga AG und dem Hochbaumt die Ergebnisse der Untersuchungen zu einer möglichen Standortwahl für ein zentrales Verwaltungsgebäude präsentiert. Im Anschluss wurden die Ergebnisse in einem Bericht zusammengeführt.

## **2 Erwägungen**

### **2.1 Beurteilung**

Der Regierungsrat ist nicht der Ansicht, dass mit einem grossen zentralen Verwaltungsgebäude einerseits genügend Synergien genutzt und andererseits innerbetriebliche und räumliche Optimierungen umgesetzt werden könnten. Dies obwohl eine Zusammenführung einer Vielzahl von Amtsstellen und der damit verbundenen Dienstleistungen des Kantons aus Sicht des Kunden positiv bewertet werden kann. Um die möglichen Handlungsoptionen auszuloten, unterstützte der Regierungsrat aber das Postulat und damit die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

## 2.2 Flächen

Für die Flächenberechnung wurden alle nicht standortgebundenen Arbeitsplätze mit einbezogen. Standortgebundene Dienste bleiben am altbewährten Standort. Dies umfasst folgende Bereiche: Polizei, Gefängnis, Militär und Bevölkerungsschutz, Mittelschule, Berufsschule, Heilpädagogische Schule, Jobvision, RAV, Museen und das Strasseninspektorat.

Die Berechnung ergab, dass heute 311 Arbeitsplätze benötigt würden. Aufgrund der Entwicklung bis zur Realisation und als Reserve wurde die Flächenberechnung mit 360 Arbeitsplätzen durchgeführt. Dies ergab inkl. Sitzungs-, Lager-, Archiv- und EDV-Räumen eine Geschossfläche von 14'000 m<sup>2</sup>. Daraus resultiert eine benötigte Grundstücksfläche von ca. 9'500 m<sup>2</sup>.

Heute werden für die Mitarbeitenden rund 160 Parkplätze benötigt. Im Projekt wird mit 200 Parkplätzen gerechnet.

## 2.3 Varianten

Die GKS Architekten + Partner AG erarbeiteten in Zusammenarbeit mit der Imhof Odinga AG und mit dem Hochbauamt einen Grundlagenkatalog mit Standortkriterien für die Suche und die Bewertung von möglichen Standorten. Aus der Suche resultierten 20 valable Standorte, welche für ein neues Verwaltungszentrum geeignet wären.

Die 20 Standorte wurden mittels eines Bewertungs-Kriterienkatalogs vertieft überprüft. Der Evaluierungsprozess und die daraus resultierende Rangliste wurden dem Regierungsrat anlässlich einer Klausurtagung vorgestellt. Die Standorte mit den besten Werten befinden sich alle auf dem Gemeindegebiet von Stans. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

- Kreuzstrasse
- Tottikon
- Buochserstrasse 9 (HPS)
- Bahnhofareal
- Untere Turmatt (Parz. 484)
- Feld, Pulverturm (Grundstück steht gemäss Grundeigentümer nicht zur Verfügung)

## 2.4 Kostengrobschätzung

### 2.4.1 Investitionskosten

Die Kostengrobschätzung ergab, dass für ein zentrales Verwaltungsgebäude mit Baukosten von ca. 60 Mio. Franken zu rechnen ist. Die Landerwerbskosten werden mit ca. 14.7 Mio. Franken für den Standort Bahnhofareal (Bahnhofplatz 1, 1a, 3, Tottikonstrasse 4, total 6'689 m<sup>2</sup> x 2'200 Franken/m<sup>2</sup>) geschätzt. Der Substanzwert der darauf befindlichen Gebäude wird auf ca. 16 Mio. geschätzt. Das Gebäude Buochserstrasse 1 ist nicht eingerechnet, weil das Breitenhaus bestehen bleiben muss. Je nach Standort können diese Kosten stark variieren. Somit setzt sich eine grobe Schätzung der Investition wie folgt zusammen.

Landerwerb	ca.	14.70	Mio. Franken
Erwerb Gebäude	ca.	16.00	Mio. Franken
Abbruchkosten	ca.	1.30	Mio. Franken
Baukosten	ca.	60.00	Mio. Franken
<b>Total Investition</b>	<b>ca.</b>	<b>92.00</b>	<b>Mio. Franken</b>

Nach Erstellen eines neuen Verwaltungsgebäudes werden diverse Liegenschaften des Kantons nicht mehr gebraucht. Es ist geplant, einige zu verkaufen und andere fremd zu vermieten.

Folgende Liegenschaften kämen für einen Verkauf in Betracht

- STWEG Dorfplatz 8
  - STWEG Rathausplatz 9
  - Marktgasse 3
  - Engelbergstrasse 34
- Total Ertrag aus Verkauf ca. 14.80 Mio. Franken

#### 2.4.2 Jährliche Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden nach groben Schätzungen etwa wie folgt aussehen:

Abschreibung	4% von 77.2 Mio. Franken, ohne Land	ca. 3.10 Mio.
Finanzierung	3% von 77.2 Mio. Franken	ca. 2.30 Mio.
Instandhaltung	1.5% von 60 Mio. Franken	ca. 0.90 Mio.

**Total jährliche Folgekosten ca. 6.30 Mio.**

Nach dem Erstellen eines neuen Verwaltungsgebäudes könnten diverse Liegenschaften des Kantons, welche dann nicht mehr zu Verwaltungszwecken gebraucht werden, verkauft werden. Dadurch entfallen für diese Liegenschaften die Instandhaltungskosten. Darüber hinaus können Mietverhältnisse gegenüber Drittpartien aufgelöst werden. Diese Beträge errechnen sich wie folgt:

- Wegfall von Instandsetzungskosten (1.5% von 14.8 Mio. Franken) ca. 0.23 Mio.
- Wegfall von Mieten an Dritte ca. 1.28 Mio.

#### 2.4.3 Betriebswirtschaftliche Effekte

Die Erstellung eines zentralen Verwaltungsgebäudes ermöglicht eine Reduktion der Bewirtschaftungskosten. Dies sind Einsparungen bei der Ver- und Entsorgung, den Reinigungs-, Service- und Kontrollkosten sowie den Abgaben und Beiträgen. Die Einsparung wird durch die Differenz des Mittelwertes des Facility-Managements und des Erfahrungswertes aus dem Verwaltungszentrum Burgdorf ermittelt.

- Minderkosten Bewirtschaftung ca. 0.15 Mio.
  - Optimierung von internen und externen Kosten pro Jahr
    - Optimierung von Postdienst
    - Optimierung von Personal (500 % Stellenprozent geschätzt)
    - Optimierung IT
- Total Betriebswirtschaftlicher Effekte pro Jahr ca. 0.50 Mio.

#### 2.5 Finanzielle Betrachtung

Die Investitionskosten für ein zentrales Verwaltungsgebäude belaufen sich auf rund 92 Mio. Franken. Berücksichtigt man einen möglichen Verkauf von Liegenschaften, verbleiben netto rund 77 Mio. Franken. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die Kostengenauigkeit +/- 30% beträgt und die Teuerungsrechnung dem Zürcher Baukostenindex unterliegt. Die vorgeschlagenen Investitionskosten sind nachvollziehbar und zeigen deutlich auf, was für ein gewaltiges Volumen auf den Kanton zukommen würde.

Für eine Finanzierung in Kooperation mit einer selbständigen Anstalt sind grundsätzlich positive Stellungnahmen eingegangen. Es muss aber berücksichtigt werden, dass diese auch

eine angemessene Rendite kalkulieren müssen und sich somit für den Kanton mittelfristig kein wesentlicher finanzieller Vorteil ergibt.

Zu berücksichtigen ist im Weiteren, dass auf den Kanton bereits grössere Investitionsprojekte zukommen werden (z.B. Areal Kreuzstrasse) und so erhebliche Ressourcen gebunden werden. Bei den erwähnten Arbeitsplätzen würden in einem zentralen Verwaltungsgebäude etwa knapp 60 Prozent der Arbeitsplätze berücksichtigt.

Bei der Gegenüberstellung der jährlichen Kosten zeigt sich, dass netto mit jährlichen Mehrkosten von rund 4.1 Mio. Franken zu rechnen ist. Den höheren Folgekosten von 6.3 Mio. Franken stehen angenommene Einsparungen in der Höhe von ca. 2.2 Mio. Franken gegenüber. Diese Differenz zeigt deutlich auf, dass kein aktueller Handlungsbedarf aufgrund von finanziellen Überlegungen besteht. Die Reduktion von Fremdmieten ist zu unterstützen und bei entsprechenden Gelegenheiten umzusetzen.

## 2.6 Fazit

Für die Realisierung eines Zentralen Verwaltungsgebäudes werden ca. 92 Mio. Franken benötigt. Durch den Verkauf von Liegenschaften könnte ein Verkaufserlös von rund 14.8 Mio. Franken erzielt werden. Die Pensionskasse des Kantons Nidwalden und die Nidwaldner Sachversicherung haben auf eine mündliche Anfrage hin ihr Interesse als Investorinnen an diesem Projekt bekundet. Man muss sich jedoch bewusst sein, dass Investoren nur bei einer ausreichenden Rendite investieren.

Die Möglichkeiten der betrieblichen Optimierung sind auf der Basis des heutigen Projektstandes in den erarbeiteten Unterlagen nur fragmentarisch und in Ansätzen dargestellt. Ob zusätzliche Synergien und Einspareffekte der Betriebskosten gemacht werden können, bleibt offen. Des Weiteren können die Einflussfaktoren der Digitalisierung und die damit verbundenen Triebkräfte der Veränderung, welche auch die zukünftigen Arbeitsweisen und insbesondere die Gestaltung der zukünftigen Bürowelten beeinflussen werden, noch nicht eingeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die ermittelten Flächenbedarfswerte vor diesem Hintergrund noch stark verändern werden.

Insgesamt ist der Regierungsrat der Ansicht, dass das Projekt eines zentralen Verwaltungsgebäudes derzeit nicht weiterverfolgt werden soll. Dies, da insbesondere bei der Auslegung der Finanzaufgaben mit vielen Eventualitäten gerechnet wird und dazu noch zu viele Fragen nicht abschliessend beantwortet werden können. Im Sinne einer vorsorglichen Massnahme sollen jedoch für die evaluierten und favorisierten Top-drei-Standorte, welche sich nicht im Eigentum des Kantons befinden, mit den Grundeigentümern weitere Verhandlungen geführt werden. Dies mit dem Ziel, dem Kanton die evaluierten Landflächen langfristig zu sichern und damit alle Optionen für ein späteres allfälliges Zentralisierungsprojekt offen zu halten. Wenn die Möglichkeit besteht, werden Kaufangebote von geeigneten Liegenschaften geprüft.

## Beschluss

1. Der Regierungsrat nimmt vom Bericht vom 13. Juni 2017 zur Standortevaluation „Zentrales Verwaltungsgebäude Kanton Nidwalden“ zustimmend Kenntnis.
2. Der Bericht vom 13. Juni 2017 zur Standortevaluation „Zentrales Verwaltungsgebäude Kanton Nidwalden“ wird dem Landrat zur Kenntnis gebracht.
3. Mit der Berichterstattung an den Landrat wird das Postulat als erledigt abgeschrieben.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, mit den Grundeigentümern der favorisierten Standorte, Verhandlungen zu führen mit dem Ziel der langfristigen Sicherung der benötigten Landflächen. Dem Regierungsrat ist bis in einem Jahr darüber Bericht zu erstatten.



Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Imhof Odinga AG, Sentimattstrasse 6A, 6003 Luzern
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) (Präsidium und Sekretariat)
- Finanzkommission (Fiko) (Präsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung
- Finanzkontrolle
- Direktionssekretariate
- Baudirektion (elektronisch)
- Direktionssekretariat Baudirektion
- Hochbauamt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber

