

KOMMUNALE ABSTIMMUNG

vom 17. Juni 2012

Botschaft des Gemeinderates

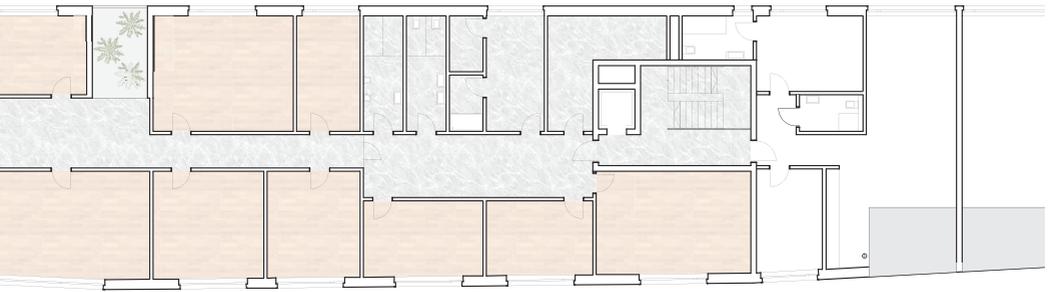
Kredit und Vollmacht für den Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung inklusive Parkplätzen, für die Erschliessung Gorgen mittels Aufgang ab Fussgängerunterführung Zentralbahn, für Platzgestaltung und für verkehrsberuhigende Massnahmen im Bereich Kantonsstrasse, im Rahmen der Zentrumsüberbauung in Höhe von insgesamt CHF 8'370'000.00

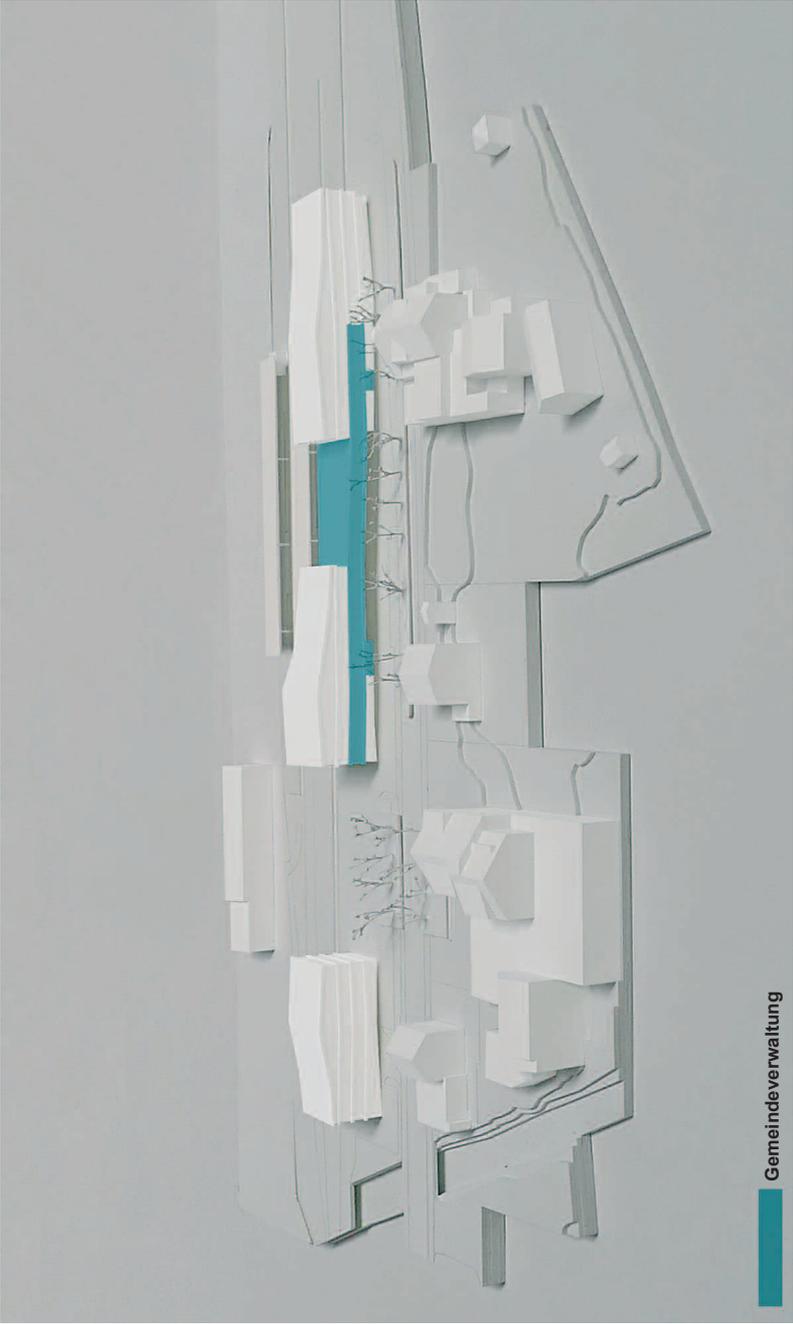
Informationen zur Vorlage

Seiten 4–13

10 Fragen, 10 Antworten

Seiten 14–18





Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2012 plante der Gemeinderat, unter Traktandum 2 folgendes Geschäft zur Abstimmung zu unterbreiten:

Kredit und Vollmacht für den Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung inklusive Parkplätzen, für die Erschliessung Gorgen mittels Aufgang ab Fussgängerunterführung Zentralbahn, für Platzgestaltung und für verkehrsberuhigende Massnahmen im Bereich Kantonsstrasse, im Rahmen der Zentrumsüberbauung in Höhe von insgesamt CHF 8'370'000.00

Innert der nach Abstimmungsgesetz vorgesehenen 10-tägigen Frist seit Publikation der Traktandenliste im Amtsblatt wurden insgesamt 174 gültige Unterschriften eingereicht, welche verlangen, dieses Geschäft an die Urne zu verweisen. Die nach Gesetz notwendigen 100 Unterschriften wurden erreicht. Der Gemeinderat hat als Abstimmungstermin den 17. Juni 2012 festgelegt.

Nachfolgende Botschaft publizierte der Gemeinderat bereits im INFO 1/2012 als Information zu Händen der Gemeindeversammlung.

Ab Seite 14 finden Sie Antworten auf die 10 wichtigsten Fragen zur Vorlage, welche seit der Publikation der Botschaft sowie anlässlich der Informationsveranstaltung an den Gemeinderat herangetragen wurden.

1. Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung inklusive Parkplätzen, der Erschliessung Gorgen mittels Aufgang ab Fussgängerunterführung Zentralbahn, der Platzgestaltung und den verkehrsberuhigenden Massnahmen im Bereich Kantonsstrasse, im Rahmen der Zentrumsüberbauung in Höhe von insgesamt CHF 8'370'000.00 zustimmen und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragen?

2. Empfehlung des Gemeinderates

Die jetzt entstandene Situation bietet eine einmalige Chance und neues Potenzial für Giswil. Einwohner und Gäste werden Giswil als attraktiven Ort mit bester Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr wahrnehmen. Die Entwicklung des Zentrums Bahnhof öffnet zusätzlich neue Perspektiven zu weiteren Entwicklungen, wie zum Beispiel den Wirtschaftsjoker Gorgen. Der Entscheid, die Gemeindeverwaltung in die neue Überbauung zu integrieren, stellt sicher, dass die Entwicklung auch tatsächlich so stattfindet, wie sie der Gemeinderat strategisch wünscht.

Die Vorlage enthält sämtliche Teilprojekte im Bereich Zentrum als ein Geschäft. Dies ist bewusst so gewählt, da es keinen Sinn machen würde, einzelne Teilgeschäfte zur Abstimmung zu bringen. Würde dann nur einem Teilprojekt nicht zugestimmt, so wäre das Gesamtprojekt gefährdet oder zumindest entstünde eine neue Ausgangslage. Teilgeschäfte mit Zustimmung könnten dann nicht oder nicht so wie beschlossen realisiert werden.

Als Stimmbürgerin und Stimmbürger entscheiden Sie somit darüber, ob in Giswil ein modernes Zentrum mit seinen zahlreichen Funktionen entstehen soll. Der Gemeinderat empfiehlt ihnen deshalb mit Überzeugung, dem Geschäft zuzustimmen.

3. Die Vorlage im Detail

Im Rahmen der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2012 hat der Gemeinderat bereits folgende Botschaft publiziert:

Das heutige Gemeindehaus

Am Standort Kirchplatz 1 befindet sich das heutige Gemeindehaus, welches in den 70er Jahren auf einen bestehenden Luftschuttkeller aufgebaut wurde. Erstellt wurde das Gebäude für damals 5 Arbeitsplätze (Gemeindeschreiber, Finanzverwalter/Steuerverwalter, Gemeindetechniker, Grundbuchverwalter sowie 1 Lehrling). Nach einem kleineren Anbau im Jahre 2002 verfügt es heute auf rund 226.0 m² über 1 Sitzungszimmer und 9 Büroräumlichkeiten. Hinzu kommen rund 199.0 m² Lager für Büromaterial (Estrich), Archivraum (Luftschutzraum), Nebenräume (Pausenraum, Putzraum, Raum Entsorgung etc.) und Verkehrsfläche (Schalterraum, Bürozugänge, Treppen etc.).

Weshalb braucht es neue Räume für die Gemeindeverwaltung?

- *Platzverhältnisse*

Heute arbeiten im Gemeindehaus 15 Angestellte auf der gegenüber dem ursprünglichen Zustand nur sehr geringfügig vergrösserten Fläche. Es steht lediglich 1 Sitzungszimmer zur Verfügung, welches zudem nur maximal 12 Personen Platz bietet. Sitzungen mit mehr Teilnehmern müssen deshalb auswärts stattfinden, was mit zusätzlichem Aufwand verbunden ist. Im Übrigen ist die Auslastung des einzigen Sitzungszimmers sehr hoch, so dass vielfach auch Sitzungen und Besprechungen auf engstem Raum in den Büroräumlichkeiten der Angestellten oder im kleinen Pausenraum stehend oder sogar auswärts stattfinden müssen. Gerade bei Beteiligung von externen Personen ist dies aus Gründen des Datenschutzes nicht optimal. Die Akten in den Büros müssen vorher jedes Mal weggeschlossen werden.

Die Raumaufteilung im Gemeindehaus lässt es nicht zu, dass die Büros von Organisationseinheiten nebeneinander liegen. Dies betrifft vor allem den Bereich Bau und Infrastruktur und die Finanzverwaltung. Dies erschwert die täglichen Abläufe und den Informationsfluss.

Dem Gemeindepräsidium steht kein eigener Arbeitsplatz mehr zur Verfügung. Der Gemeindepräsident muss sich heute damit begnügen, einen Arbeitsplatz «in Beschlag» zu nehmen, welcher gerade aufgrund von Abwesenheiten von

Mitarbeitenden frei ist. Ebenso müssen sich die Gemeinderäte für das Aktenstudium, zu welchem sie mindestens 1x pro Woche verpflichtet sind, einen freien Platz suchen.

- *veraltete Gebäudehülle und Haustechnik*

Die gesamte Haustechnik wie Sanitärinstallationen, Elektroinstallationen, Abwasseranlagen etc. stammt aus den 70er Jahren und ist entsprechend veraltet. Hier müsste aus Sicherheits- und Hygienegründen in den nächsten Jahren ohnehin eine umfangreiche Sanierung vorgenommen werden. Eine EDV-Verkabelung existierte ursprünglich natürlich nicht. Diese musste später so gut es ging in den bestehenden Räumlichkeiten untergebracht werden und deckt nur gerade den absolut notwendigen Bedarf ab. Erweiterungen sind kostspielig und werden nur vorgenommen, wenn diese wirklich unumgänglich sind. Auch entspricht die Dämmung der Gebäudehülle nicht den heutigen Standards, was sich im Winter negativ auf die Heizkosten auswirkt und im Sommer die Temperaturen im Haus regelmässig auf gegen 30 Grad ansteigen lässt. Zudem muss das Büromaterial im Estrich gelagert werden. Die ständig stark schwankenden Temperaturen und die Feuchtigkeit sind dazu keine idealen Voraussetzungen. Eine Sanierung der Gebäudehülle wäre daher schon seit einiger Zeit notwendig.

Ein wesentlicher Teil des Archivraums im alten Luftschutzkeller musste schon vor Jahren aufgrund massiver Probleme mit Feuchtigkeit und sogar eindringen von Wasser aufgegeben werden. Die Akten wurden in den Kulturgüterschutzraum im Mehrzweckgebäude verlegt. So ist das Archiv heute auf 2 Standorte verteilt, was das Auffinden von Akten erschwert und damit zusätzlichen Aufwand verursacht.

Das Gemeindehaus ist nicht behindertengerecht. Die Treppe in die obere Etage zum Schalterraum kann vor allem für ältere Personen oftmals kaum mehr begangen werden. Für gehbehinderte Personen ist es unmöglich, den 1. Stock zu erreichen. Die Gemeindekanzlei bietet zwar auf entsprechende Voranmeldung an, ihre Dienstleistungen auch in einem der Büros im Parterre zu erbringen, was aber ebenfalls umständlich und den betroffenen Personen oftmals auch unangenehm ist.

Für den weiteren Betrieb des Gemeindehauses am bestehenden Standort müssten also ohnehin umfangreiche Sanierungen vorgenommen werden. Die Platzverhältnisse könnten damit aber nicht verbessert werden. Eine gleichzeitige Erweiterung des Gemeindehauses würde hohe Kosten verursachen und trotzdem nicht zu einer befriedigenden Lösung führen, da im bestehenden Gebäude die Abläufe nicht optimal gestaltet werden können.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat für den Neubau einer Gemeindeverwaltung entschieden und in seinem Legislaturprogramm 2008–2012 als Ziel formuliert:

Giswil verfügt über ein angemessenes und zweckmässiges Verwaltungsgebäude

Um dieses zu erreichen, wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt und mit der Evaluation eines Standortes beauftragt.

Die Suche nach dem optimalen Standort

Gestützt auf den neuen kantonalen Richtplan wurden die Gemeinden 2007 verpflichtet, einen sogenannten Masterplan zu erarbeiten. Es handelt sich dabei um einen kommunalen Richtplan, welcher die Entwicklungsschwerpunkte in der Gemeinde aufzeigt und dazu verschiedene Visionen formuliert.

Der Masterplan entstand in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Partnern. So waren bei der Erarbeitung Delegationen der Korporation, der Teilsamen, des Gewerbes sowie des Tourismus vertreten. Zudem begleitete der Kanton den gesamten Prozess. Folgende Visionen sind dabei entstanden und wurden im Masterplan festgehalten:

- Triales Dorf
- Wohnresort Giswilerebene
- Wirtschaftsjoker Gorgen
- Erholungspark

Der Masterplan ist das wichtigste strategische Planungsinstrument des Gemeinderats für die nächsten Jahre. Alle Entscheidungen sollten auf die übergeordneten Ziele abgestimmt werden. Gleichzeitig muss aber auch Platz sein, um auf Veränderungen zu reagieren, auf welche der Gemeinderat keinen Einfluss hat oder die unerwartet eintreten. Dies zeigte sich schon kurz nachdem die Arbeiten zur Umsetzung der Masterplanung in Angriff genommen wurden, als eine Entwicklung einsetzte, die vom Gemeinderat schnelles Handeln erforderte. Er nahm diese strategische Herausforderung an und reagierte sofort auf die veränderten Rahmenbedingungen. Ausgelöst wurde diese Dynamik durch folgenden Faktor:

Umbau Bahnhof Zentralbahn

Zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und der Optimierung des immer dichter werdenden Fahrplans plante die Zentralbahn (zb) einen Umbau ihres Bahnhofs. Das

Bahnhofsgebäude wird im Zusammenhang mit den neuen Planungen der Zentralbahn bis auf zwei Technikräume nicht mehr benützt. Die Linienführung der Geleise wird geändert, ebenfalls die Bahnsteige und die Perrondächer. Um die Mittelperons zu erreichen, muss eine neue Unterführung erstellt werden.

Der Gemeinderat sah in diesem Umstand die Möglichkeit, im Bereich des Bahnhofs das für Giswil bisher fehlende klar erkennbare Zentrum entstehen zu lassen. In Verhandlungen mit der Zentralbahn konnten die Rahmenbedingungen dazu zusätzlich optimiert werden und das Projekt konnte gestartet werden. Schon bald zeigten sich weitere Faktoren, welche das Vorhaben positiv beeinflussen können. Diese waren insbesondere:

1. Erwerb des ehemaligen Militärareals Gorgen durch die Korporation
Nach jahrelanger Ungewissheit gab der Bund die ehemaligen militärischen Anlagen im Gorgen auf und beschloss, das Gelände zu veräussern. Die Korporation übte daraufhin ihr Vorkaufsrecht aus und erwarb das gesamte Areal. Dies würde ermöglichen, die Park+Ride-Anlage, welche sich heute zwischen den Gleisanlagen und der Brünigstrasse befindet, auf die gegenüberliegende Seite der Gleisanlagen zu verlegen. Die Park+Ride-Anlage könnte durch die Personenunterführung, welche durch die zb zufolge des Bahnhofumbaus ohnehin erstellt werden muss, erschlossen werden. Es bräuchte lediglich eine Verlängerung und einen Ausgang auf der Seite Gorgen. Somit würde die freiwerdende Fläche zwischen den Gleisanlagen und der Brünigstrasse für eine Zentrumsüberbauung zur Verfügung stehen.
2. Planung neues Bankgebäude OKB
Die Obwaldner Kantonalbank beabsichtigt, ihr heutiges Bankgebäude an der Brünigstrasse aufzugeben, anstatt aufwendig zu renovieren und umzubauen. Deshalb soll ein Neubau realisiert werden. Ein idealer Standort wäre gleich gegenüber auf der anderen Seite der Brünigstrasse, also auf dem Areal der jetzigen Park+Ride-Anlage.
3. Verlegung der Kleinen Melchaa
Um den Hochwasserschutz des Giswiler Dorfes zu gewährleisten, wurde die Umlegung der Kleinen Melchaa an die Hand genommen. Durch die Verlegung des Bachlaufs verringert sich das Gefahrenpotential massiv. Dies ermöglicht, die betroffenen Gebiete entlang des Bachlaufs aus der roten Zone (entspricht faktisch einem Bauverbot) zu entlassen. So kann das Areal anschliessend für weitere Entwicklungen freigegeben werden.

Alle diese Faktoren ergaben sich innerhalb kürzester Zeit unabhängig voneinander und hängen doch stark zusammen. Jede dieser Entwicklungen hat Auswirkungen auf die anderen. Der Gemeinderat erkannte, dass sich hier die einmalige Chance für die Schaffung eines für Giswil massgeschneiderten Zentrums bietet, was wiederum eines der Hauptziele der Masterplanung widerspiegelt, welches in der Vision «trales Dorf» festgehalten ist. Zudem entspricht eine Zentrumsentwicklung einem Ziel, das bereits im Leitbild zum Thema «Raum, Mobilität» wie folgt formuliert ist: «Wir streben ein interessantes und anregendes Zentrum für den täglichen Bedarf an Einkäufen und Dienstleistungen an».

Auch für eine weitere Vision der Masterplanung, den «Wirtschaftsjoker Gorgen», eröffnen sich dadurch beste Möglichkeiten. Diese galt es zu nutzen. Der Gemeinderat beschloss daher, die beiden Visionen aus der Masterplanung zu priorisieren und sofort an die Hand zu nehmen.

Hauptpunkte der angestrebten Entwicklung sind eine Verdichtung des grösstenteils brachliegenden Bahnhofsareals zu einem Ortskern mit Zentrumscharakter und die Schaffung eines Platzes im Zusammenhang mit der Bahnhofunterführung und dem Busbahnhof. In diesem neuen Zentrumsbereich soll auch der Verkehr beruhigt und der Strassenraum aufgewertet werden. Mittels einer entsprechenden Ausschreibung wurde ein Investor gesucht, welcher die geplante Zentrumsentwicklung nach diesen Vorgaben umsetzen kann.

In den darauffolgenden intensiven Arbeiten kristallisierte sich immer mehr die Idee heraus, dass die Zentrumsüberbauung auch der ideale Standort für eine neue Gemeindeverwaltung sein könnte. Die vom Gemeinderat beauftragte Arbeitsgruppe zur Standortevaluation prüfte daraufhin nebst den anderen zur Verfügung stehenden Varianten auch diese Möglichkeit. Dabei zeigte sich, dass diese tatsächlich die grössten Vorteile bieten würde. Gleichzeitig könnte die Gemeinde damit einen aktiven Beitrag für eine Entwicklung im Zentrum leisten. Der Gemeinderat schloss sich der Meinung der Arbeitsgruppe an und entschied, eine neue Gemeindeverwaltung in der Zentrumsüberbauung planen zu lassen. Der Investor nahm diese Ausgangslage auf und berücksichtigte sie in der weiteren Planung. Er erstellte nach den Wünschen und Vorgaben der Gemeinde ein Projekt, welches die Gemeindeverwaltung optimal einbindet.

Die neue Gemeindeverwaltung integriert in die Zentrumsüberbauung

Gesamtprojektbeschreibung

Der Investor hat im Rahmen des Gesamtprojekts Zentrumsüberbauung nach den Wünschen und Vorstellungen der Gemeinde die Gemeindeverwaltung in die Planung einbezogen.

Die zentral gelegene Parzelle des Bahnhofareals ist rund 300 m lang und nur gerade 18.5 m breit. Sie ist durch das in Nord-/Südrichtung verlaufende Gleisfeld und die Brünigstrasse begrenzt. Im Süden treffen die Brünigstrasse und das Gleisfeld spitzförmig aufeinander. Im Norden wird das Areal durch das Bachbett der Melchaa begrenzt. Das Areal kann als Insel inmitten von Verkehrsanlagen bezeichnet werden. Die Form der Parzelle, die beidseitige Begrenzung durch Verkehrsachsen sowie die Nutzung durch die zb und Postauto AG haben die Struktur des Gebäudes entscheidend geprägt.

Das Projekt sieht zwei Baukörper vor, die den zentral gelegenen Platz flankieren. Der Platz dient dem Postauto als Wendebereich. Der Kopfbau auf dem nördlichen Parzellenbereich beinhaltet im Erdgeschoss die Räumlichkeiten der OKB. In den Obergeschossen können Dienstleistungs- und Wohnflächen realisiert werden. Gegenüber dem Platz tritt der Baukörper viergeschossig in Erscheinung. Auf der Nordseite ist die Gebäudehöhe auf drei Geschosse reduziert. Auf diese Weise integriert sich das Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur.

Der längs gerichtete Baukörper auf dem südlichen Parzellenbereich bietet im Erdgeschoss Flächen für Gewerbenutzungen. Angedacht sind unter anderem ein Tourismusbüro, ein Kiosk oder kleinere lokal verankerte Betriebe. Eine bautechnische Herausforderung ist das Stellwerk der Zentralbahn. Dieses muss in den Neubau integriert werden. Im ersten Obergeschoss werden zwei Drittel der Fläche von der Gemeindeverwaltung beansprucht. Auf der restlichen Fläche, sowie im zweiten und dritten Obergeschoss sind Wohnungen geplant. Der Wartebereich für das Postauto und die Erschliessung der Perronanlage liegen unter dem auskragenden Obergeschoss. Dadurch entstehen witterungsgeschützte Bereiche für den Aufenthalt. Wie beim Kopfbau beträgt die Gebäudehöhe gegenüber dem Platz vier Geschosse und auf der Südseite der Parzelle drei Geschosse.

Die spezielle Lage und Ausrichtung des Grundstücks wurde in der Projektierung der Wohnungsgrundrisse berücksichtigt. Die Wohnzimmer wurden nach Möglichkeit mit Ost- und Westausrichtung geplant. Mit Ausnahme der Kleinwohnungen

verfügen alle Wohnungen über einen grosszügigen Aussenbereich, in Form einer Loggia. Das Wohnungsangebot richtet sich primär an Pendler, jüngere Paare sowie auch an ältere Personen, die auf den öffentlichen Verkehr angewiesen sind. Die meisten Wohnungen verfügen über 2 ½ oder 3 ½ Zimmer. Zudem wurden einige 4 ½-Zimmerwohnungen geplant. Der Innenausbau orientiert sich an den gängigen Standards für Mietwohnungen. Die Wohnungen im Kopfbau sind tendenziell grösser.

Die beiden Baukörper sind über eine Tiefgarage verbunden. Diese ist über die Rampe auf der Südseite der Parzelle erschlossen und verfügt gemäss aktuellem Stand über 71 Parkplätze. Zudem sind bis zu 26 weitere Parkplätze auf den Umgebungsflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Je nach definitiver Nutzung müssen allenfalls auf der geplanten Park+Ride-Anlage Gorgen zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

Die Überbauung Bahnhofareal wird das neue Zentrum von Giswil entscheidend prägen. Es ist deshalb umso wichtiger, über die Formensprache und die Materialisierung der Gebäudehülle einen Bezug zum Ort herzustellen. Die Holzwirtschaft, wie auch die Verwendung von Holz als Baumaterial, hat die Region geprägt. Zudem ist Holz ein nachhaltiger Baustoff. Aus diesen Gründen hat man sich im Verlauf der Projektierung für eine Holzfassade entschieden. Über die horizontale Gliederung werden die beiden Baukörper in ihrer Erscheinung als formale Einheit gestärkt.

Um eine hohe Energieeffizienz zu gewährleisten und damit auch den Zielen der Energiestadt gerecht zu werden, soll das Gebäude im Minergiestandard erstellt werden.

Seitens des Investors wird mit einem Baubeginn im Frühling 2013 gerechnet. Der Bezug der Räumlichkeiten ist auf Frühling 2015 geplant.

Die Gemeindeverwaltung als Teil der Zentrumsüberbauung

Für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung stehen insgesamt 1'293 m² (Bruttogeschossfläche) zur Verfügung. Damit wird die Nutzfläche gegenüber der heutigen Situation mehr als verdoppelt. Dies erscheint auf den ersten Blick hoch, jedoch müssen zukünftige Entwicklungen mitberücksichtigt und die entsprechenden Reserven geschaffen werden. Zudem kann die heutige Situation nicht als Vergleich beigezogen werden, da diese schon länger nicht mehr zeitgemäss und für die heutigen Bedürfnisse nicht mehr tragbar ist.

Die räumliche Aufteilung der zur Verfügung stehenden Fläche wurde in enger Zusammenarbeit mit den Angestellten der Gemeindeverwaltung vorgenommen. Das erarbeitete Konzept nutzt die vorhandenen Möglichkeiten optimal und gewährleistet zweckmässige Abläufe. Die Abhängigkeiten unter den verschiedenen Verwaltungsabteilungen wurden berücksichtigt.

Welche Kosten entstehen?

Die Kosten für die neue Gemeindeverwaltung belaufen sich auf insgesamt CHF 8'370'000.00 und setzen sich wie folgt zusammen:

■ Gemeindeverwaltung inkl. Parking	CHF	7'350'000.00
■ zuzüglich Möblierung	CHF	150'000.00
■ Infrastruktur		
- Treppen- und Rampenaufgang (Erschliessung Gorgen)	CHF	500'000.00
- Anteil Gemeinde an Platzgestaltung und verkehrsberuhigende Massnahmen Brünigstr.	CHF	370'000.00
Total	CHF	8'370'000.00

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde selber nicht als Bauherr auftritt, sondern sich lediglich in Form eines Stockwerkeigentums in der Gesamtüberbauung einkauft. Das Angebot ist deshalb verbindlich, ausgenommen die Möblierung, welche durch die Gemeinde selber organisiert wird. Allfällige Kostenüberschreitungen gehen daher nicht zu Lasten der Gemeinde.

Fachliche Überprüfung des Angebots und Vergleich mit Alternativen

Um die Qualität des Angebots kritisch zu hinterfragen und sicherzustellen, dass das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt, wurde ein externes Fachbüro damit beauftragt, die Unterlagen zu prüfen und anhand von vergleichbaren Objekten zu plausibilisieren.

Die Überprüfung ergab, dass die Kosten für den Neubau der Gemeindeverwaltung angemessen sind und das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt. Das Angebot kann aufgrund des Vergleichs mit realisierten Verwaltungsgebäuden als marktorientiert bezeichnet werden.

Zudem wurde eine Vergleichsrechnung erstellt, welche Kosten anfallen würden, wenn die Gemeinde selber ein eigenständiges Gebäude «auf der grünen Wiese», an ähnlicher Lage, erstellen würde. Auch dieser hielt das Angebot des Investors

stand. Es zeigte sich, dass die Investitionskosten annähernd gleich hoch wären. Mit der Realisation der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Zentrumsüberbauung lassen sich aber viele Synergieeffekte erzielen. Vor allem wird damit überhaupt erst eine Zentrumsentwicklung möglich. Die Beteiligung der Gemeinde ist eine wichtige Voraussetzung in der Entwicklung des gesamten Projekts. Die Gemeindeverwaltung bildet das Herz der Überbauung. Ein Einzelbau würde zusätzliches, wertvolles Kulturland beanspruchen, was es zu vermeiden gilt.

Finanzierung des Projekts

Als Bedingung für die Realisierung des Projekts formulierte der Gemeinderat, dass die Finanzierung ohne Steuererhöhung zu bewerkstelligen ist. Der Finanzplan musste dies aufzeigen. Dabei wurden alle Faktoren berücksichtigt, welche im Zusammenhang mit dem Neubau der Gemeindeverwaltung relevant sind (Investitionskosten, Abschreibungen, Zinsen, Betriebskosten etc.). Aber auch die zu erwartenden Entwicklungen in den übrigen Bereichen, wie Steuerertrag, Teuerung, Zinsentwicklung galt es einzubeziehen. Dem Finanzplan ist zu entnehmen, dass die laufenden Rechnungen vorübergehend vor allem durch die Abschreibungen aufgrund der hohen Investitionen belastet werden. Laut Finanzhaushaltsgesetz gilt die degressive Abschreibungsmethode mit 10% jährlich, was sich in den ersten Abschreibungsjahren entsprechend auswirkt. Da für die Finanzierung nicht genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen, müssen Bankendarlehen aufgenommen werden. Im heutigen Geldmarktumfeld belasten die Zinsen die Rechnung auch bei langfristiger Absicherung nicht sehr stark. Die Pro-Kopf-Verschuldung, welche in den letzten Jahren massiv reduziert werden konnte, wird vorübergehend wieder ansteigen, aber klar unter dem Niveau von vor 10 Jahren liegen. Die massgebenden Vorgaben des Finanzhaushaltsgesetzes betreffend Defizit der laufenden Rechnung im Verhältnis zu den Steuereinnahmen und 10-jährigem Selbstfinanzierungsgrad von 100% können eingehalten werden. Die Berechnungen basieren auf der Entwicklung der Vergangenheit, wozu die Zahlen der Rechnungen von 2004 bis 2011 und das Budget 2012 berücksichtigt wurden. Für die Zukunftsbetrachtung sind die jüngsten Entwicklungen und Erkenntnisse ebenfalls eingeflossen. Für Investitionen in andere Bereiche, zum Beispiel Strassenbau oder Abwehr von Naturgefahren, sind auch für die zukünftigen Rechnungen Beträge enthalten und zwar über dem Durchschnittswert der Vergangenheit. Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass das vorliegende Projekt für Giswil finanzierbar und kein Auslöser für eine Steuererhöhung ist.

4. 10 FRAGEN, 10 ANTWORTEN

1. *Warum muss gerade jetzt über dieses Projekt entschieden werden?*

- Die Zentralbahn hat mit dem Bau von neuen Geleiseanlagen, Perrons und Unterführungen begonnen und investiert rund 12 Mio. Franken. Aufgrund der Intervention des Gemeinderats wird durch das Verschieben der Geleise auf der Bahnhof Seite mehr Platz geschaffen. Ebenfalls auf Intervention des Gemeinderats wird die Personenunterführung vom letzten Perronaufgang bis zum Aufgang Gorgen verlängert, auf Kosten der Zentralbahn.
- Das Areal Gorgen ist von der Armasuisse in den Besitz der Korporation Giswil übergegangen und kann nun als Wirtschaftsjoker entwickelt werden. Dazu braucht es neben der bestehenden Strassenerschliessung auch einen kurzen Zugang zum öffentlichen Verkehr und zum Dorf. Gleichzeitig muss auch ein Zugang zum neu geplanten Standort des Park&Ride entstehen.
- Der Projektfortschritt der Umlegung Kleine Melchaa erlaubt eine Anpassung der Gefahrenkarte ab Ende Mai 2012, wodurch die roten Gefahrenzonen in den Bereichen Gorgen und Bahnhof entfallen und eine bauliche Entwicklung wieder möglich ist.
- Der Gemeinderat konnte einen Investor finden, der bereit ist, rund 30 Mio. Franken in eine Überbauung zu investieren, worin Gewerbe, Dienstleister und Wohnungen Platz finden.
- Die Gemeindeverwaltung benötigt dringend mehr Platz und hat zusammen mit dem Gemeinderat in einem Auswahlverfahren das Gebiet Bahnhof als idealen Standort erkoren.

All diese Faktoren zusammen führen zu einer Gelegenheit, die vermutlich als einmalig betrachtet werden kann. Es ist daher jetzt der notwendige und somit richtige Zeitpunkt, um über das Projekt zu entscheiden.

2. *Wie setzt sich die Summe von 8,37 Mio. Franken genau zusammen?*

CHF 6'200'000.00	für die Gemeindeverwaltung als Fixpreis inklusive Projektierung
CHF 1'150'000.00	für 25 Parkplätze in der Tiefgarage als Fixpreis (werden teilweise weiter vermietet)
CHF 150'000.00	für die Inneneinrichtung (Möblierung, Infrastruktur)
CHF 500'000.00	für den Gemeindeanteil am überdeckten Aufgang Gorgen
CHF 170'000.00	für die Gestaltung der Aussenplätze (Attraktivitätssteigerung)
CHF 200'000.00	für verkehrsberuhigende Massnahmen an der Kantonsstrasse

3. Sind 6,2 Mio. Franken für die Räume der Gemeindeverwaltung nicht zu viel?

Um dies zu überprüfen, wurde durch einen externen Spezialisten ein Vergleich mit 8 Objekten und mit den Berechnungen der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksexperten durchgeführt. Das geplante Projekt in Giswil liegt preislich 1,2% unter dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte. Es ist zu bedenken, dass der Bau zwischen Bahngleisen und Kantonsstrasse in schmaler und langer Formgebung nicht die preiswerteste Bauart darstellt. Auch sind betreffend elektrischen Störfeldern und Lärmbelastung geeignete Massnahmen zu treffen. Für 6,2 Mio. erhält Giswil ein schlüsselfertiges bezugsberechtigtes Objekt, lediglich die Möblierung ist nicht inbegriffen.

4. Wäre es nicht günstiger, die Gemeindeverwaltung am jetzigen Standort aus respektive neu zu bauen oder an einem anderen Standort neu zu bauen?

Auch diese Möglichkeit wurde vom externen Spezialisten geprüft. Der Durchschnitt aus den Berechnungsvarianten ergibt einen Wert von 7.35 Mio. Franken inklusive Parkplätze und Planung. Dies entspricht den jetzt vorliegenden Projektkosten von 6.2 Mio. Franken für die Gemeindeverwaltung plus 1.15 Mio. Franken für die Parkplätze.

5. Benötigt die Gemeindeverwaltung so viel Platz und ist ein langes und schmales Raumkonzept sinnvoll?

Die Verwaltung, der Gemeinderat und die Teilnehmer an Sitzungen und Besprechungen sollen in Räumen arbeiten und tagen können, welche den heutigen Standards entsprechen. Auch sollen genügend viele Ausbildungsplätze für Lehrlinge zur Verfügung stehen, was heute leider nicht der Fall ist. Bei der Berechnung des Platzbedarfs wurde auch bewusst eine zusätzliche Reserve eingebaut. Strategische Entscheide verlangen, mögliche künftige Entwicklungen in die Überlegungen einzubeziehen. Sollte sich das Raumvolumen bis zum Einzug als zu grosszügig erweisen, lässt das gewählte bauliche Konzept eine Abtrennung und die Vermietung von Räumen zu.

Das vorliegende Raumkonzept ergibt sich aus der Gebäudeanordnung und hat bedeutende Vorteile. So lassen sich die verschiedenen Bereiche, wie Sozialamt, Bauamt, etc. ideal anordnen, das Sozialamt könnte bei Bedarf sogar über einen separaten Eingang mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen verfügen. Trotzdem sind die Bereiche ohne Treppen miteinander verbunden und auch die Infrastruktur lässt sich ideal gemeinsam nutzen. Der Gemeinderat hat diesem Konzept klar den Vorzug gegenüber einer mehrstöckigen Variante gegeben. An einem anderen Standort wäre ein solches Raumkonzept wohl kaum realisierbar.

6. Kann sich die Gemeinde Giswil eine solche Investition leisten und kann man das nicht wesentlich günstiger haben?

Ja, Giswil kann sich das leisten. Vor allem stellt sich nicht die Frage, ob diese Investition oder keine, sondern ob diese Investition oder eine andere. Die Gemeindeverwaltung benötigt mehr Platz und dies führt zwangsläufig zu Investitionen. Die gemachten Vergleiche zeigen, dass auch Alternativen ein ähnliches Investitionsvolumen ergeben. Der wesentliche Unterschied ist der Verbrauch von Kulturland, was mit der jetzt vorliegenden Lösung vermieden werden kann.

Es gibt Stimmen, die bei der Wahl eines anderen Standortes eine Reduktion der Investition um 2 Mio. Franken für möglich halten. Der Gemeinderat kann dies aufgrund der im Projekt gewonnenen Erkenntnisse nicht nachvollziehen. Trotzdem, angenommen eine solche Einsparung würde tatsächlich erzielt werden können, welche Auswirkungen hätte dies? Die laufende Rechnung würde um rund CHF 25'000 bei den Zinsen und im Durchschnitt um CHF 37'000 bei den Abschreibungen entlastet. Im Verhältnis zur Gemeinderechnung entspricht dies 0.4% des Gesamtaufwandes oder 0.75% der Steuereinnahmen.

7. Gibt es eine Absicherung betreffend Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag?

Ja, der Investor garantiert einen Fixpreis. Allfällige Mehrkosten gehen zu seinen Lasten.

8. Kann das einheimische Gewerbe mit Aufträgen rechnen?

Zumindest für den Teil der Gemeindeverwaltung wird im Vertrag mit dem Investor eine entsprechende Klausel enthalten sein. Der Investor hat auch zugesagt, dass das einheimische Gewerbe bei sämtlichen Arbeiten mit offerieren kann. Bei anderen Projekten hat dieser Investor dem jeweils einheimischen Gewerbe lukrative Aufträge erteilt.

Anders wäre der Fall, sollte die Einwohnergemeinde an einem anderen Standort als Bauherr auftreten. Dann müssten die Auftragsvergaben nach Submissionsgesetz erfolgen, was eine Bevorteilung des einheimischen Gewerbes verunmöglicht.

9. Wie sind die Auswirkungen auf die Finanzen und muss mit einer Steuererhöhung gerechnet werden?

Eine solche Investition bedarf einer langfristigen Betrachtung und diese zeigt, dass die Steuern nicht erhöht werden müssen. Es wurden auch keine Kürzungen in der ordentlichen Planrechnung aufgrund des vorliegenden Projekts vorgenommen. Bei allen Departementen sind gegenüber den Vergangenheitswerten steigende Ausgaben geplant und auch bei den Investitionen werden keine Abstriche gemacht, es sind sogar höhere Werte eingesetzt.

Nicht in die Planrechnung eingeflossen ist der zu erwartende Effekt, dass aufgrund der Zielsegmente junge Berufstätige und mobile Ältere zusätzliche interessante Steuerzahler in die neu geschaffenen Räumlichkeiten direkt beim Bahnhof einziehen werden. Eine Auswirkung von nur schon 1% auf die Steuereinnahmen würde netto in der Langzeitbetrachtung bereits einen positiven Effekt auf die Finanzen ergeben. Dass dies nicht unrealistisch ist, zeigt auch die Zunahme der Steuereinnahmen von durchschnittlich 2,3% seit dem Jahr 2006 (neue Steuerstrategie Obwalden). Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die Steuern und Gebühren, welche aufgrund des 30 Mio. Franken Projekts als Einnahmen verbucht werden können.

Kurzfristig wird Pro Kopf Verschuldung von rund CHF 2'187 auf knapp CHF 4'000 ansteigen und nach rund 7 Jahren wieder das heutige Niveau erreichen. Zur Erinnerung, nach dem Bau des Mehrzweckgebäudes lag die Pro Kopf Verschuldung bei über CHF 5'200.

Wie sieht dies bei einer Ablehnung des Projekts aus? Die kostenrelevanten Effekte zeigen sich in ähnlichem Umfang durch die Investition in eine alternative Lösung. Auf der Einnahmeseite werden die positiven Effekte geringer sein, bei einem allfälligen Stopp des Projekts sogar ganz entfallen. Dies erklärt, weshalb bei einer Ablehnung auch keine Steuersenkung zu erwarten ist.

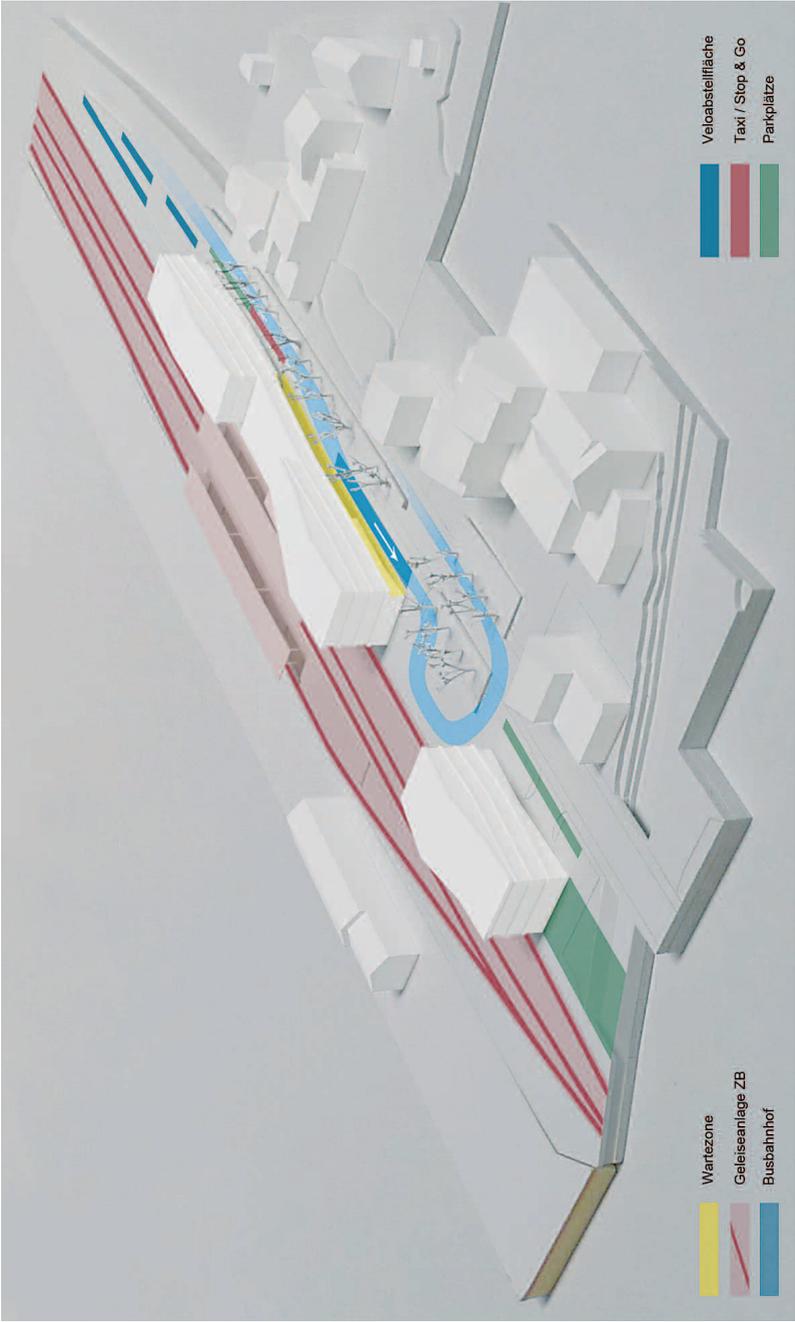
10. Was passiert, wenn das Geschäft am 17. Juni 2012 an der Urne abgelehnt wird?

Dann gibt es zwei Möglichkeiten:

- Der Investor realisiert die Überbauung auch ohne Einzug der Gemeindeverwaltung.
 - a. Der Gemeinderat müsste ein neues Geschäft aufbereiten für einen Kreditbeschluss über CHF 870'000 für den Aufgang Gorgen, die Platzgestaltung und die Brünigstrasse.
 - b. Der Gemeinderat müsste ein weiteres Geschäft aufbereiten für einen Kreditbeschluss über einen Projektierungskredit für die neue Gemeindeverwaltung.
 - c. Zu einem späteren Zeitpunkt müsste der Gemeinderat ein weiteres Geschäft aufbereiten für einen Kreditbeschluss für den Bau der neuen Gemeindeverwaltung.
 - d. Für die Projektierung und den Bau gibt es zurzeit die Berechnung des externen Spezialisten, welche eine Summe von 7.35 Mio. Franken ergibt.

- Der Investor verzichtet auf die Realisation der Überbauung.
 - a. Die Gemeinde müsste wohl einen Beitrag an die Platzgestaltung der Zentralbahn bezahlen, die Höhe des Beitrags wäre zu verhandeln.
 - b. Das Park&Ride verbliebe dann wohl am bestehenden Standort, auf die Investition in den Aufgang Gorgen zum jetzigen Zeitpunkt könnte verzichtet werden.
 - c. Der Gemeinderat müsste ein weiteres Geschäft aufbereitet für einen Kreditbeschluss über einen Projektierungskredit für ein Gebäude für die Gemeindeverwaltung.
 - d. Zu einem späteren Zeitpunkt müsste der Gemeinderat ein weiteres Geschäft aufbereiten für einen Kreditbeschluss für den Bau einer neuen Gemeindeverwaltung.
 - e. Für die Projektierung und den Bau gibt es zurzeit die Berechnung des externen Spezialisten, welche eine Summe von 7.35 Mio. Franken ergibt.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Giswil würden auf eine Chance verzichten, die sich in dieser oder ähnlicher Form wohl kaum wieder ergeben wird. Man verzichtet bei einem Nein auch auf ein ausgereiftes, über lange Zeit mit viel Herzblut und Engagement erarbeitetes Projekt, welches der Gemeinderat zu 100% unterstützt und gerne für diese und kommende Generationen realisieren würde.



EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, am 17. Juni 2012 wie folgt zu stimmen:

JA zu Kredit und Vollmacht für den Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung inklusive Parkplätzen, zur Erschliessung Gorgen mittels Aufgang ab Fussgängerunterführung Zentralbahn, zur Platzgestaltung und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen im Bereich Kantonsstrasse, im Rahmen der Zentrumsüberbauung in Höhe von insgesamt CHF 8'370'000.00.

