

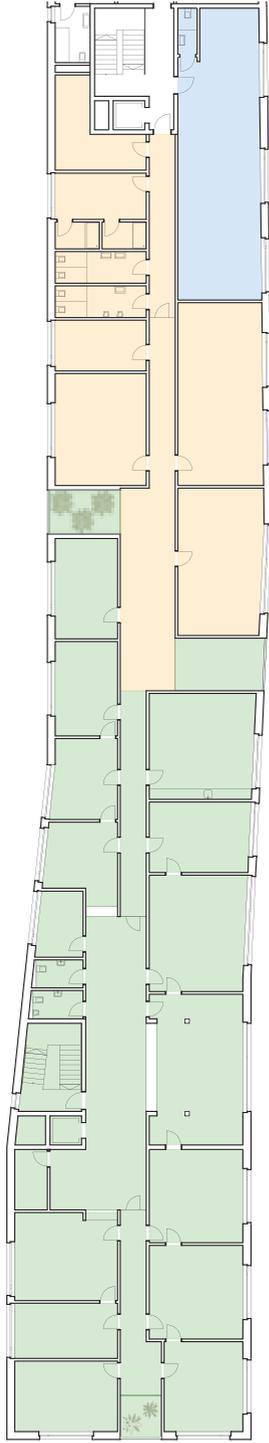
KOMMUNALE**ABSTIMMUNG**

vom 25. November 2012

Botschaft des Gemeinderates

Kredit und Vollmacht für den Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Zentrumsüberbauung im Betrag von CHF 3'685'600.00.





Kauffläche

Mietfläche

Reduktionsfläche



1. Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Zentrumsüberbauung im Betrag von CHF 3'685'600.00 zustimmen und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragen?

2. Ausgangslage

Bekanntlich hat das Stimmvolk eine erste Vorlage am 17. Juni 2012 an der Urne abgelehnt. Dabei handelte es sich um eine Gesamtvorlage mit den Teilprojekten Gemeindeverwaltung inklusive Parkplätzen, Personenaufgang zur Erschliessung des Gebiets Gorgen sowie Platzgestaltung Zentrum mit verkehrsberuhigenden Massnahmen Kantonsstrasse zu Gesamtkosten von CHF 8'370'000.00.

Eine durch den Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe, der auch zwei Kritiker der ersten Vorlage angehörten, definierte nach einer Situationsanalyse das weitere Vorgehen. Eine Echogruppe setzte sich aus Vertretern der politischen Parteien und aus Stimmbürgern zusammen, die der ersten Vorlage kritisch gesinnt waren. Diese brachte verschiedene Aspekte ein und löste konkrete Aktivitäten aus. Für den bisherigen Standort wurde eine Projektstudie für einen Ersatzbau ausgearbeitet. Ebenso wurde ein Vergleich mit anderen Gemeindehäusern im Kanton Obwalden in Auftrag gegeben. Für das bestehende Gemeindehaus wurde die weitere Nutzung nach einem allfälligen Auszug der Verwaltung geprüft.

Beim Projekt am Bahnhof wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen. In Verhandlungen mit dem Generalunternehmer wurde eine Flexibilisierung in Bezug auf den künftigen Raumbedarf angestrebt. Dies sollte durch eine Aufteilung zwischen gekauften und gemieteten Flächen erfolgen. Zusätzlich sollte die beanspruchte Verwaltungsfläche und die Anzahl Parkplätze reduziert und der Preis neu ausgehandelt werden.

Der Zeitplan des Bahnhofumbaus durch die Zentralbahn erforderte ein Herauslösen des Projekts «Erschliessung Gorgen mittels Personenaufgang». Darüber wird gesondert anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. November 2012 abgestimmt. Die Investitionen für die Platzgestaltung Zentrum und für die Verkehrsberuhigung im Bereich der Kantonsstrasse werden als separates Geschäft zu einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung vorgelegt, wenn die Massnahmen und Kosten detailliert bekannt sind.

Die Resultate all dieser Aktivitäten und das daraus geplante Vorgehen wurden anlässlich einer gemeinsamen Sitzung von Arbeitsgruppe und Echogruppe vorgestellt:

- Reduktion der Nettofläche für die Gemeindeverwaltung um 78 m².
- Reduktion der Anzahl Parkplätze von 25 auf 14, was der aktuellen Bedarfsberechnung entspricht.
- Zusätzlicher Preisnachlass durch den Generalunternehmer (GU).
- Aufteilung in Kauf- und Mietflächen als flexible Reaktionsmöglichkeit auf künftige Entwicklungen.
- Reduktion der Investitionssumme für die Gemeindeverwaltung.
- Verkauf des bestehenden Gemeindehauses im Falle eines Auszugs.
- Projektstudie für einen Ersatzbau am bisherigen Standort.
- Vergleichsberechnung mit den Gemeindehäusern von Alpnach und Kerns.

3. Ergebnisse der Abklärungen und Anpassungen

Auf Anregungen aus der Arbeitsgruppe und der Echogruppe wurden ein Vergleich mit anderen Gemeindehäusern im Sarneraatal sowie einer Projektstudie am jetzigen Standort der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegeben.

Für einen Ersatzbau am bestehenden Standort des Gemeindehauses werden in der Projektstudie des Architekten Bärli Halter Kosten von rund CHF 5'130'000.00 inklusive Bauherrenrisiko veranschlagt. Die Kosten weisen in diesem Stadium eine Genauigkeit von +/- 20% auf. Es liegen Pläne für ein zweistöckiges Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage vor. Der Stand des Projekts zeigt auf, dass dieses für die Gemeindeverwaltung funktional wäre. Während der Bauzeit müsste die Gemeindeverwaltung Ersatzräume beziehen, dafür sind CHF 100'000.00 eingerechnet.

Für den nachfolgenden Vergleich wurden das Gemeindehaus Kerns (Baujahr 1975) und das Gemeindehaus Alpnach (Baujahr 1994) auf den heutigen Zeitpunkt indiziert. Es wurden sowohl die Kubikmeterpreise nach BKP 2+3, als auch die Quadratmeterpreise für die Bruttogeschossfläche inklusive Parkplätze in der Tiefgarage ermittelt. Für das Projekt in der Zentrumsüberbauung am Bahnhof wurde vom GU dieselbe Preisbasis ebenfalls errechnet.

	CHF/m ²	CHF/m ³
Gemeindehaus Alpnach	4'766	845
Gemeindehaus Kerns (ohne Tiefgarage)	4'172	1'016
Ersatzbau heutiger Standort	3'336	880
Projekt in der Zentrumsüberbauung	3'854	813

Durch das zeitlich lange Auseinanderliegen der Bauten und die teilweise unterschiedlichen Messweisen lassen die Zahlen nur einen groben Vergleich zu. Dennoch lässt sich eine Tendenz erkennen. Sowohl ein Ersatzbau am heutigen Standort wie auch das Projekt Bahnhof ergeben massvolle Kostenwerte.

Der Vergleich zu einem Ersatzbau am heutigen Standort zeigt, dass eine Gemeindeverwaltung im Zentrum bei der Flächenberechnung deutlich teurer zu stehen kommt. Diese Differenz hat ihre Ursachen in der teureren Bauweise zwischen Bahngleisen und Kantonsstrasse und im eingeschossigen Baukörper, der als Verbindungsbau und gleichzeitig als Perrondach dient. Diese Bauweise ergibt allerdings mehr Volumen, weshalb dort der Kostenvergleich zu Gunsten der Zentrumsvariante ausfällt. Ein vollständiger Kauf beim Projekt Bahnhof inklusive Parkplätze würde in der angepassten Form CHF 6'131'685 kosten.

Für das bestehende Gemeindehaus liegen zwei Kaufgebote vor, das höhere liegt bei CHF 550'000.00. Vor dem Verkauf ist eine Anpassung des Zonenplans erforderlich.

Während bei einem Ersatzbau am bisherigen Standort die gesamte Summe als Investition geleistet werden müsste, bietet das Objekt in der Zentrumsüberbauung den Vorteil der Flexibilität durch die Aufteilung auf Kauf- und Mietflächen.

Dies führt dazu, dass die vorliegende Variante am Bahnhof die Erfolgsrechnung der Gemeinde in den ersten Jahren weniger stark belastet als ein eigenes Bauvorhaben am bisherigen Standort. Der Grund liegt im Mietanteil, der markant tiefere jährliche Aufwände verursacht als Abschreibung und Verzinsung.

Entscheidungsfindung

Während die Arbeitsgruppe an ihrer abschliessenden Sitzung eine erneute Vorlage am Standort Bahnhof beschloss, blieb die Stimmung in der Echogruppe mehrheitlich kritisch. Die Frage, wo sich das Zentrum von Giswil effektiv befindet und der höhere Gesamtpreis der Bahnhofvariante standen dabei im Vordergrund.

4. Empfehlung des Gemeinderates

Es besteht ein unbestrittener Handlungsbedarf für die räumlichen Probleme der Gemeindeverwaltung. Jede zukünftige Lösung verursacht Investitionen in bedeutender Höhe. Eine neue Gemeindeverwaltung kann sowohl am heutigen Standort wie auch am Standort Bahnhof realisiert werden. Die Integration in die Zentrumsüberbauung bringt jedoch einen entscheidenden Zusatznutzen. Der Blick auf Entwicklungen in den letzten Jahren zeigt dies. Zahlreiche Läden in Giswil mussten geschlossen werden, v.a. in den dezentralen Weilern. Für Weitere steht der entscheidende Generationenwechsel an. Dieser Trend kann nur gestoppt oder gar umgekehrt werden, wenn eine minimale Zentrumsbildung erfolgt. Nur so entstehen gegenseitig ermutigende Wirkungen, die ein kleines Zentrum von Läden und Dienstleistungen ermöglichen. Und zweifellos liegt der beste Standort dafür dort, wo die Anbindung an Brünigstrasse und Bahn erfolgt.

Zum jetzigen Zeitpunkt bietet sich der Gemeinde die Chance, für diese Entwicklung einen entscheidenden Impuls zu setzen. Falls sich die Gemeinde als wichtiger Käufer für diesen Standort entscheidet, verstärkt dies den Schwung für zahlreiche weitere Interessenten entscheidend. Ein attraktives Zentrum beim Bahnhof öffnet weitere Perspektiven für Entwicklungen, wie das Schaffen von Arbeitsplätzen im Wirtschaftsjoker Gorgen. Aus diesem Grund sind die höheren Gesamtkosten für den Standort Bahnhof gerechtfertigt. Jetzt haben die Stimmbürgerinnen und die Stimmbürger die Möglichkeit, die entscheidende Weichenstellung zu bestätigen.

Der Gemeinderat empfiehlt ihnen einstimmig und mit Überzeugung, dem Geschäft zuzustimmen.

5. Die Vorlage im Detail

Die Kernaussagen der Vorlage vom Juni 2012 zur aktuellen Platznot der Gemeindeverwaltung, zur Standortfrage und zur Masterplanung mit den Rahmenbedingungen, sowie zu den geplanten Bauten am Bahnhof bleiben unverändert bestehen. Sie werden in dieser Botschaft nicht in allen Teilen wiederholt, sind aber auf der Homepage der Gemeinde Giswil aufgeschaltet.

Die neue Gemeindeverwaltung integriert in die Zentrumsüberbauung

Gesamtprojektbeschreibung

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

Die Parzelle des Bahnhofareals ist rund 300 m lang und 18.5 m breit. Der Kopfbau auf dem nördlichen Parzellenbereich beinhaltet im Erdgeschoss die geplanten neuen Räumlichkeiten der Obwaldner Kantonalbank. In den Obergeschossen können Dienstleistungs- und Wohnflächen realisiert werden. Der längs gerichtete Baukörper auf dem südlichen Parzellenbereich bietet im Erdgeschoss Flächen für Gewerbenutzungen. Angedacht sind unter anderem ein Tourismusbüro, ein Kiosk und andere kleinere Betriebe. Im ersten Obergeschoss wird ein Teil der Fläche von der Gemeindeverwaltung beansprucht. Auf der restlichen Fläche sowie im zweiten und dritten Obergeschoss sind weitere Büroräume und Wohnungen geplant. Die beiden Baukörper sind über eine Tiefgarage mit 71 Parkplätzen verbunden. Zudem sind bis zu 26 weitere Parkplätze auf den Umgebungsflächen im Erdgeschoss vorgesehen.

Um eine hohe Energieeffizienz zu gewährleisten und damit auch den Zielen der Energiestadt gerecht zu werden, soll das Gebäude im Minergiestandard erstellt werden. Es ist ein Anschluss an die geplante Fernwärmanlage der Korporation vorgesehen, welche im Areal Gorgen entstehen soll.

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

Die Gemeindeverwaltung als Teil der Zentrumsüberbauung

Die Gemeindeverwaltung benötigt zur Erfüllung ihrer Kernaufgaben und für den Publikumsverkehr eine Mindestfläche. Diese umfasst sämtliche Büros, den Schalter-

bereich, ein Sitzungszimmer und zugehörige Nebenräume. Dafür soll eine Fläche von netto 542 m² käuflich erworben werden. Weitere 263 m² sollen in Miete übernommen werden und vor allem als zusätzliche Sitzungszimmer, Archive und für weitere Funktionen dienen. Dafür wird ein langfristiger Mietvertrag mit Kaufrecht begründet. Dies erlaubt, bei künftigen Entwicklungen entsprechend zu reagieren und auch allfällig nicht mehr benötigte Flächen zurückzugeben oder unterzuvermieten. Im heutigen Gemeindehaus stehen für die vergleichbaren Funktionen 435 m² zur Verfügung. In der Tiefgarage werden 14 Parkplätze gemietet. Diese Anzahl kann sich aufgrund der definitiven Baubewilligung entsprechend dem Nutzenmix noch leicht ändern.

Welche Kosten entstehen?

Die Investitionskosten für die neue Gemeindeverwaltung belaufen sich auf **CHF 3'685'600.00** und bilden den Inhalt dieser Vorlage. Die Einwohnergemeinde erwirbt das Objekt im Stockwerkeigentum und ist somit nicht Bauherrin. Das ist ein Vorteil für das offerierende einheimische Gewerbe, da so das Submissionsgesetz nicht massgebend ist. Der Preis ist als Fixpreis ausgewiesen, die Gemeinde trägt kein Risiko für allfällige Mehrkosten.

Die zusätzlich benötigten Mietflächen werden jährlich rund CHF 100'000.00 kosten, die Parkplätze nochmals ca. CHF 28'000.00.

Auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

■ Abschreibungen im 1. Jahr	CHF	368'560.00
■ Verzinsung	CHF	70'000.00
■ Mietaufwand Verwaltung	CHF	100'000.00
■ Mietaufwand Parkplätze	CHF	28'000.00
Total 1. Jahr nach Bezug	CHF	566'560.00
Total 10. Jahr nach Bezug ca.	CHF	300'000.00

Da das bestehende Gemeindehaus nach einer Zonenanpassung verkauft werden soll, entfallen im Gegenzug die Abschreibungen für dieses Objekt. Aufgrund von bereits vorliegenden Angeboten wird durch den Verkauf des Gebäudes ein Buchwertgewinn (Differenz aus Verkaufserlös und aktuellem Buchwert) von mindestens CHF 400'000.00 erzielt.

Finanzierung des Projekts

Für die Realisierung des Projekts formulierte der Gemeinderat die Bedingung, dass die Finanzierung ohne Steuererhöhung erfolgen muss. Dabei sind alle relevanten Faktoren zu berücksichtigen, wie Investitionskosten, Miete, Abschreibungen, Zinsen und Betriebskosten. Aber auch die zu erwartenden Entwicklungen in den übrigen Bereichen, wie Steuerertrag und Investitionen in anderen Departementen sind einzubeziehen. Für die Finanzierung werden Bankendarlehen aufgenommen, welche die Erfolgsrechnung im heutigen Geldmarktumfeld auch bei langfristiger Absicherung nicht stark belasten. Die Mieten sind als laufende Ausgaben einzubeziehen.

Die Pro-Kopf-Verschuldung von aktuell CHF 2'187.00 wird vorübergehend um rund CHF 1'000.00 ansteigen, beim Ersatzbau am jetzigen Standort würde der Anstieg aufgrund der höheren Investitionssumme rund CHF 1'400.00 betragen.

Die massgebenden Vorgaben des Finanzhaushaltgesetzes betreffend Defizit der laufenden Rechnung können eingehalten werden.

EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat sieht im modernen Zentrum eine grosse Chance für die künftige Entwicklung von Giswil. Mit dem Einzug der Gemeindeverwaltung wird ein klares Zeichen für ein Zentrum beim Bahnhof gesetzt und ein wesentlicher Bestandteil der Masterplanung umgesetzt. Das überarbeitete Projekt erfordert den geringsten Investitionsbedarf aller Varianten und bietet eine hohe Flexibilität für die künftige Entwicklung. Wesentliche Kritikpunkte an der ersten Vorlage konnten eliminiert werden. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, am 25. November 2012 wie folgt zu stimmen:

JA zum Kauf von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Zentrumsüberbauung im Betrag von CHF 3'685'600.00.

