



## Botschaft der Einwohnergemeinde Sarnen an die Stimmberechtigten

### **Abstimmung vom 4. Februar 2024**

Ausbau Gemeindehaus  
und Neubau Multifunktionsgebäude  
Objektkredit von CHF 20.820 Mio.

---

Neubau unterirdisches Parking Cher Nord  
Objektkredit von CHF 3.596 Mio.

---

Abstimmung vom 4.2.2024

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinderat Sarnen

**Produktion Botschaft**

8'000 Exemplare

**Gestaltung und Druck**

von Ah Druck AG, Sarnen



Ausbau Gemeindehaus  
und Neubau Multifunktionsgebäude  
Objektkredit von CHF 20.820 Mio.

---

ab Seite

4



Neubau unterirdisches Parking Cher Nord  
Objektkredit von CHF 3.596 Mio.

---

30



## Ausbau Gemeindehaus und Neubau Multifunktionsgebäude

### In Kürze

■ Ausgangslage	6
■ Die Vorlage	6
■ Abstimmungsfrage	7
■ Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates	7
■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission	7



## Im Detail

■ Zusammenfassung	8
■ Projektbeschrieb Gemeindehaus	9
■ Projektbeschrieb Multifunktionsgebäude	12
■ Bau- und Folgekosten	14
■ Finanzierung	16
■ Termine	16
■ Was geschieht bei einem JA – was bei einem NEIN?	17
■ Antworten auf die wichtigsten Fragen	18
■ Abstimmungsfrage	20
■ Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates	20
■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission	20
■ Anhang mit Plangrundlagen	21
Untergeschoss	21
Erdgeschoss	22
Erstes Obergeschoss	23
Zweites Obergeschoss	24
Drittes Obergeschoss	25
Attika	26
Schnitte	27
Fassaden Süd und Ost	28
Fassaden West und Nord	29

## In Kürze

### ■ Ausgangslage

Das 1974/75 erbaute Gemeindehaus entspricht nicht mehr den geltenden Normen und Anforderungen bezüglich Energie, Brandschutz- und Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit sowie Gebäudetechnik. Zudem bietet das Gemeindehaus für die aktuellen und zukünftig benötigten Dienstleistungen zu wenig Raum. Ein Abriss und Neubau käme gemäss einer Vorstudie teurer und es würde wertvolle Bausubstanz vernichtet. Mit der Totalrenovation, verbunden mit einer Aufstockung, entstehen insgesamt 56 Arbeitsplätze (inkl. 9 Reserveplätze).

Das Schulhaus 4 wird mit einem neuen Multifunktionsgebäude aus einheimischem Holz ersetzt. Es dient als Basis für das 15-köpfige Hauswartteam, das für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der zahlreichen Gebäude der Gemeinde verantwortlich ist. Damit kann die Hauswartung zentralisiert und optimiert werden. Die heutigen schulischen Nutzungen werden im neuen Multifunktionsgebäude weitergeführt und erweitert.

Mit dem Bau eines ober- und unterirdischen Parkings hinter dem Gemeindehaus können total 73 Parkplätze für die Öffentlichkeit und Kunden geschaffen werden. Das unterirdische Parking Cher Nord ist Teil einer separaten Abstimmungsvorlage. Falls der Kredit für das unterirdische Parking abgelehnt wird, können maximal 42 oberirdische Parkplätze erstellt werden.

Im Mai 2021 wurde der Projektierungskredit über CHF 0.920 Mio. für den Ausbau des Gemeindehauses, das unterirdische Parking so-

wie den Neubau des Multifunktionsgebäudes durch die Gemeindeversammlung angenommen. Nach der gut zweieinhalbjährigen Planungszeit liegt das Bauprojekt Gemeindehaus und Multifunktionsgebäude mit dem Kostenvoranschlag von CHF 20.820 Mio. vor. Nach der Annahme des Objektkredits beginnen umgehend das Baubewilligungsverfahren sowie die Submissionen. Die Fertigstellung der beiden Gebäude ist für das 2. Semester 2026 geplant.

### ■ Die Vorlage

Der Einwohnergemeinderat beabsichtigt, das rund 50-jährige Gemeindehaus umfassend zu renovieren und durch eine Aufstockung zu erweitern. Es entsteht ein zeitgemässes, effizientes und nachhaltiges Dienstleistungszentrum, das den Bedürfnissen und Anforderungen sowohl der Saronerinnen und Saroner wie auch der Mitarbeitenden gerecht wird. Hinter dem Gemeindehaus werden eine hindernisfreie Toilette, Veloabstellplätze sowie oberirdische Parkplätze erstellt. Das heutige Schulhaus 4 wird durch einen grösseren, multifunktionalen Holzbau ersetzt. Dieser ist für die Zentralisierung und Optimierung des Liegenschaftsunterhalts sowie für bisherige und neue schulische Nutzungen bestimmt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entscheiden über einen Objektkredit für die beiden Gebäude in der Höhe von CHF 20.820 Mio. inkl. MwSt.

## Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie den Objektkredit über CHF 20.820 Mio. inkl. 8.1% MwSt. für den Ausbau des Gemeindehauses und den Neubau des Multifunktionsgebäudes annehmen?*



## Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates

**JA** Der Einwohnergemeinderat empfiehlt ein JA zum Objektkredit für den Ausbau des Gemeindehauses und den Neubau des Multifunktionsgebäudes von CHF 20.820 Mio. inkl. 8.1 % MwSt.

### ■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission hat sich mit der vorliegenden Botschaft intensiv auseinandergesetzt. Die Notwendigkeit für den Ausbau des Gemeindehauses sowie den Neubau eines Multifunktionsgebäudes ist gegeben. Die Gesamtkosten (inklusive Planungskosten) von CHF 20.820 Mio. sind in der Finanzplanung der nächsten Jahre enthalten, dies unter Abzug einer Entnahme aus dem Erhaltungsmanagement von CHF 5,085 Mio. Die GRPK empfiehlt ein JA zu diesem Objektkredit.

## Im Detail

### ■ Zusammenfassung

Der Einwohnergemeinderat plant, das renovationsbedürftige und den heutigen Anforderungen nicht mehr genügende Gemeindehaus in ein modernes, effizientes und nachhaltiges Dienstleistungszentrum für die Sarner Bevölkerung auszubauen.

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde zunächst abgeklärt, ob die Bausubstanz des Gemeindehauses nutzbar ist oder ob das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll. Die Studie hat ergeben, dass mit einer Renovation und Erweiterung des Gemeindehauses die Ansprüche bezüglich Raum, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, Ortsbild, ökologischer Nachhaltigkeit (CO<sub>2</sub>-Bilanz) und Energie am besten erfüllt werden können. Ein Abriss und Neubau käme teurer und es würde wertvolle Bausubstanz vernichtet. Die neue Fassade und das Dach werden mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

Eine Sanierung des Schulhauses 4 wäre aufgrund der schlechten Bausubstanz unverhältnismässig teuer. Daher ist ein neues Multifunktionsgebäude geplant, das auch langfristig eine nachhaltige und flexible Nutzung ermöglicht. Die heute in der ganzen Gemeinde verteilten Materiallager und Arbeitsplätze der Hauswarte werden darin zentralisiert. Es entstehen gemeinsame Garderoben und Aufenthaltsräume, Büroarbeitsplätze, Abstellplätze für Maschinen und Geräte sowie eine Werkstatt und eine Waschküche. Dadurch können viele Synergien genutzt werden. In den oberen Geschossen sind Räume für schulische Nutzungen vorgesehen. Das Gebäude wurde so geplant, dass andere oder zusätzliche

Nutzungen ohne grosse bauliche Eingriffe realisiert werden können. Auch das neue Multifunktionsgebäude wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

An der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2021 haben die Sarner Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Planungskredit in der Höhe von CHF 0.920 Mio. für den Ausbau des Gemeindehauses mit unterirdischem Parking und dem Neubau Schulhaus 4 zugestimmt. In der Folge wurde das nun vorliegende Bauprojekt vom Planungsteam unter Begleitung einer internen Projektsteuergruppe ausgearbeitet.

Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist der Objektkredit für den Ausbau des Gemeindehauses sowie für den Ersatzbau des Schulhaus 4 als Multifunktionsgebäude. Konkret werden CHF 20.820 Mio. inkl. 8.1% MwSt. für die Realisierung beantragt. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt  $\pm 10\%$ . Um den aktuellen Unsicherheiten bezüglich der Preisentwicklungen auf den Märkten Rechnung zu tragen, werden im beantragten Kredit CHF 1.752 Mio. Reserven ausgewiesen.

Der Einwohnergemeinderat befürwortet den Objektkredit. Es ist ein notwendiger Schritt, um die von der Bevölkerung nachgefragten Dienstleistungen und Angebote auch in Zukunft in zeitgemässen Gebäuden erbringen zu können.



**Visualisierung Gemeindehaus von der Brünigstrasse aus gesehen, im Hintergrund links das Multifunktionsgebäude**

## ■ Projektbeschrieb Gemeindehaus

Pläne im Anhang und weitere Informationen unter [sarnen.ch/gemeindehaus](https://www.sarnen.ch/gemeindehaus)



Das Gemeindehaus ist und bleibt ein funktionales Gebäude, das die nachgefragten Dienstleistungen der Sarner Bevölkerung optimal erfüllen soll. Die Renovierung und der Ausbau wurden von innen heraus geplant. Das heisst, die Bedürfnisse der Kunden und Mitarbeitenden stehen im Zentrum. Das Gebäude wird bis auf das Betonskelett zurückgebaut. Um den heutigen Anforderungen bezüglich

Betrieb, Unterhalt, Nutzerfreundlichkeit, Energie und Ökologie sowie Hindernisfreiheit gerecht zu werden, wurden der Innenausbau sowie die Fassade komplett neu geplant. Die neue Fassade wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Ortsbild entwickelt. In Kombination mit feinen farblichen Abstufungen entsteht eine neue und doch sehr vertraute Fassade. Von aussen erhält das Gebäude zusammen mit der Umgebung einen für Sarnen angemessenen, repräsentativen Charakter.

Das neue Gemeindehaus wird nach dem Standard «MINERGIE-Modernisierung» zertifiziert. An die Bauteile werden erhöhte Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit gestellt. Durch die Erweiterung um einen Stock auf vier Etagen wird der knappe Baugrund bestmöglich genutzt. An der Fassade und auf dem Dach werden Solarpanels eingebaut.

Auch im Hinblick auf die Zukunft wurde das Gemeindehaus möglichst flexibel gestaltet.



**Visualisierung Erdgeschoss  
mit Kundenempfang**



Visualisierung Gestaltung der Arbeitsplätze



Visualisierung Gemeindehaus und Multifunktionsgebäude, im Vordergrund die hindernisfreie Toilette mit gedeckten Veloabstellplätzen

Es soll bei Bedarf ohne grosse bauliche Eingriffe an neue Ansprüche angepasst werden können. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Zivilschutzanlage im Untergeschoss werden sinnvoll genutzt und zu Archiv- und Lagerräumen, Garderoben und Technikräumen umgestaltet.

Im Erdgeschoss befindet sich der Empfangsbereich mit einem Raum für die öffentlichen Auflagen. Auch das Zivilstandsamt Obwalden mit dem Trauzimmer, Arbeitsplätzen und einem angrenzenden multifunktionalen Kommissionszimmer wird im Erdgeschoss angesiedelt. In den oberen Stockwerken befinden sich die nach Bereichen gegliederten 56 Arbeitsplätze (davon 9 Reserveplätze) mit Diskretions- und Sitzungszimmern. Im Attikageschoss sind das Ratszimmer und eine Cafeteria geplant.

Oberirdisch werden 42 Parkplätze für Besucherinnen und Besucher und die Öffentlichkeit erstellt. In einem zusätzlichen kleinen Gebäude sind eine hindernisfreie öffentliche Toilette sowie gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen. Gesamthaft entstehen rund 40 Plätze für Velos und Mietvelos auf dem Grundstück.

## ■ **Projektbeschreibung** **Multifunktionsgebäude**

Pläne im Anhang und weitere Informationen unter [sarnen.ch/gemeindehaus](http://sarnen.ch/gemeindehaus)



Das heutige Schulhaus 4 soll zu einem flexiblen, für verschiedene Nutzungen offenen Multifunktionsgebäude entwickelt werden. Das Untergeschoss sowie der Treppen Kern sind aus Beton. Ab dem Erdgeschoss ist das Haus in Elementbauweise aus Holz konstruiert. Die sehr gute Gebäudedämmung und die gewählten Materialien entsprechen den heutigen Anforderungen im nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Auf dem Dach des Multifunktionsgebäudes wird eine Photovoltaikanlage eingebaut. Auch hier wird der knappe Baugrund durch eine Aufstockung um eine Etage bestmöglich ausgenutzt.

Das neue Multifunktionsgebäude wird nach dem Standard «MINERGIE-A» zertifiziert. An die Bauteile werden erhöhte ökologische Anforderungen gestellt. Beim Multifunktionsgebäude wurde speziell darauf geachtet, dass dieses bei Bedarf ohne grosse bauliche Eingriffe an neue Bedürfnisse angepasst werden kann. Vorgesehen ist, die Hauswartung darin zu zentralisieren. Dazu sollen für das mittlerweile 15-köpfige Hauswart- und Reinigungsteam zweckmässige Räume wie Zentrallager, eine Werkstatt, eine Waschküche, sechs Büroarbeitsplätze und genügend Garderoben geschaffen werden. Die bereits heutige Nutzung als Schulinsel wird im 2. Obergeschoss weitergeführt. Zusätzlich entsteht weiterer Raum für schulische Nutzungen wie Tagesstrukturen, Begabtenförderung etc.





Visualisierung Multifunktions-  
gebäude und Gemeindehaus  
vom Schulhausplatz aus gesehen

## ■ Bau- und Folgekosten

Für die Renovation und den Ausbau des Gemeindehauses sowie dem Neubau des Multifunktionsgebäudes wird ein Objektkredit in der Höhe von CHF 20.820 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung und des Erhaltungsmagements Liegenschaften beantragt. Zusammen mit den am 11. Mai 2021 genehmigten anteilmässigen Planungskosten von CHF 0.811 Mio. (gesamter Planungskredit inkl. unterirdisches Parking war CHF 0.920 Mio.) beträgt die Gesamtinvestition CHF 21.631 Mio.

### **Kostenvoranschlag Gemeindehaus und Multifunktionsgebäude, Kostenstand April 2023 / Baupreisindex April 2023 (in CHF inkl. 8.1 % MwSt.)**

Baukosten	19.068 Mio.
Baukosten Reserve	1.752 Mio.
<b>Objektkreditantrag</b>	<b>20.820 Mio.</b>
Anteil Planungskosten (an der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2021 genehmigt)	0.811 Mio.
Objektkosten inkl. Planung	21.631 Mio.

### **Übersicht Kostenvoranschlag Teilprojekte inkl. Planung (in CHF inkl. 8.1 % MwSt.)**

Gemeindehaus	17.926 Mio.
Multifunktionsgebäude	3.705 Mio.
Total inkl. Planung	21.631 Mio.

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus und basiert auf Zahlen von tatsächlich abgerechneten Vergleichsobjekten in den letzten Jahren. Dieses Projekt wird vom Einwohnergemeinderat gemäss Finanzplan als strategische Investition klassiert.

**Kostenvoranschlag nach Arbeitsgattungen (in CHF exkl. MwSt.)**

Grundstück	0
Vorbereitung	1'854'000
Konstruktion Gebäude	1'526'000
Technik Gebäude	3'424'000
Äussere Wandbekleidungen Gebäude	2'320'000
Bedachungen Gebäude	335'000
Ausbau Gebäude	3'618'000
Umgebung	1'151'000
Ausstattung Gebäude	1'152'000
Planungskosten	2'653'000
Nebenkosten	228'000
Reserve, Teuerung	1'752'000
Mehrwertsteuer	1'618'000
<b>TOTAL</b>	<b>21'631'000</b>

**Folgekosten nach Fertigstellung (ab 2027)**

Zinsen kalkulatorisch (0.5 % von CHF 16.544 Mio.)	CHF 83'000
Degressive Abschreibungen Immobilien (8 % von CHF 15.392 Mio.)	CHF 1'231'000
Degressive Abschreibungen Mobilien (35 % von CHF 1.152 Mio.)	CHF 403'000
Kalkulatorische Betriebskosten 1.5 % der Bruttoinvestition von CHF 21.631 Mio. (Energie, Entsorgung, Betriebsmaterial, Versicherungen, Löhne Hauswartung)	CHF 307'000
<b>TOTAL im ersten Jahr</b>	<b>CHF 2'024'000</b>

Die Inbetriebnahme ist im Jahr 2026 geplant. Die Investitionskosten werden daher erstmals in der Jahresrechnung 2027 degressiv abgeschrieben. Bei dieser Abschreibungsmethode nehmen die Folgekosten ab dem zweiten Betriebsjahr entsprechend ab.

## ■ Finanzierung

Ein Teil der Investition wird durch die Vorfinanzierung «Erhaltungsmanagement Liegenschaften» finanziert. Hier sind Entnahmen im Umfang von CHF 5 Mio. geplant. Zusätzlich erfolgt eine Entnahme aus dem Fonds «Ersatzabgabe für Eigenstromerzeugung» im Umfang von CHF 87'000. Durch diese einmaligen Beiträge von gesamthaft 5.09 Mio. CHF reduzieren sich die Gesamtkosten. Das führt in den Folgejahren zu tieferen Abschreibungsbeträgen.

Die Gemeinde Sarnen verfügt aktuell über genügend liquide Mittel, so dass für das Projekt voraussichtlich keine langfristigen Darlehen aufgenommen werden müssen.

### Beiträge (in CHF)

Entnahme aus dem Erhaltungsmanagement Liegenschaften	5.000 Mio.
Entnahme aus Ersatzabgaben für Eigenstromversorgung	0.087 Mio.

Die Beträge werden in den entsprechenden Budgets bzw. der Finanzplanung berücksichtigt.

## ■ Termine

Die Gemeindeverwaltung befindet sich bis zur Fertigstellung des Gemeindehauses im Haus Cher West (ehemals OKB-Provisorium). Dieses Gebäude ist im Anschluss für schulische Zwischennutzungen vorgesehen. Es ist daher ein straffer Projektablauf notwendig.

Bei Annahme des Objektkredits sind folgende Schritte für die Realisierung geplant:

Einreichung Baugesuch	März 2024
Ausführungs- und Ausschreibungsplanung	April – September 2024
Voraussichtliche Baugenehmigung	Juli 2024
Arbeitsvergaben	Juli / August 2024
Baustart	Herbst 2024
Bauabschluss und Bestimmungsübergaben	2. Semester 2026

### ■ Was geschieht bei einem JA – was bei einem NEIN?

Bei einem JA werden die Schritte gemäss dem Terminprogramm umgesetzt. Verzögerungen gäbe es bei Einsprachen gegen das Bauvorhaben und/oder gegen die Arbeitsvergaben.

Die Gemeindeverwaltung ist seit September 2022 im Haus Cher West (ehemaliges OKB-Provisorium) untergebracht. Eine Rückkehr ins alte Gemeindehaus ohne bauliche Massnahmen ist ausgeschlossen. Bei einem NEIN müsste das Projekt mit den entsprechenden

Kostenfolgen angepasst oder neu geplant werden. Für die erneute Projektierung müsste wiederum ein Planungskredit beantragt werden. Anschliessend käme es zur Abstimmung über die neuen Bauvorhaben. Die voraussichtlich mehrjährige Verzögerung hätte Auswirkungen auf die Schulraumplanung. Es ist vorgesehen, das Haus Cher West nach dem Auszug der Gemeindeverwaltung als Provisorium für den Um- oder Neubau von Schulhäusern zu nutzen. Falls zusätzliche andere Provisorien für den dringend benötigten Schulraum erstellt werden müssen, hätte das entsprechende Kostenfolgen.

## ■ Antworten auf die wichtigsten Fragen

### **Warum wird das Gemeindehaus nicht abgerissen und neu gebaut?**

In diesen Entscheid sind viele Überlegungen eingeflossen: die Kosten, das Einspracherisiko, die Erweiterbarkeit, das Raumprogramm etc. Ein wichtiger Punkt war die mögliche Weiterverwendung der Bausubstanz. Die gut erhaltene Betonskelettstruktur kann weiter genutzt und damit viel Energie und auch Kosten gespart werden.

### **Warum erhält das Haus nicht ein komplett neues Erscheinungsbild?**

Das Gemeindehaus steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch im Inventar als Objekt von regionaler Bedeutung aufgeführt. Das Gebäude befindet sich mit den umliegenden geschützten Gebäuden im Perimeter des ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung). Da das Haus nicht komplett rückgebaut wird, ist die Gemeinde damit verpflichtet, das Erscheinungsbild bestmöglich zu erhalten. Zur Qualitätssicherung wurde die Gestaltung der neuen Fassade im Austausch mit dem Fachgremium Ortsbild entwickelt.

### **Sieht die Fassade beim Gemeindehaus in ein paar Jahren wieder so schlecht aus?**

Die Fassade des Gebäudes wird komplett erneuert und entspricht den aktuellen Wärmeschutzanforderungen. Die neue Oberflächenbehandlung wird mithilfe modernster Techniken ausgeführt. Zudem wurde die Geometrie der Brüstungselemente optimiert, um Wasserflecken und -schäden zu vermeiden. Diese Massnahmen werden insgesamt zu einer verbesserten Ästhetik der Fassade führen. Auch wird dem Unterhalt zukünftig vermehrt Beachtung geschenkt.

### **Auf welchen Grundlagen wurden die Kosten berechnet?**

Alle notwendigen Bauarbeiten und Bauteile wie Beton, Türen und Fenster, elektrische Anlagen etc. wurden mit den aktuell verfügbaren Preisen kalkuliert. In einer Gegenprüfung wurden diese Preise mit kürzlich abgeschlossenen Bauten verglichen. Im Quervergleich mit ähnlichen Objekten in der Schweiz liegen die vorliegenden Preise im oberen Mittelfeld.

### **Genügen 42 Parkplätze für das Gemeindehaus und das Multifunktionsgebäude?**

Aufgrund der baurechtlichen Vorschriften müssten mindestens 55 Parkplätze für die beiden Gebäude erstellt werden. Der Einwohnergemeinderat als Baubewilligungsbehörde hat hier jedoch einen grossen Ermessensspielraum. Mit einem griffigen Mobilitätskonzept für die Mitarbeitenden der Gemeinde kann der Einwohnergemeinderat das Projekt mit 42 Parkplätzen genehmigen. Um das knappe Parkplatzangebot in der Nähe des Bahnhofs und dem Dorfzentrum zu verbessern, plant der Einwohnergemeinderat gleichzeitig ein unterirdisches Parking hinter dem Gemeindehaus. Wenn der separate Objektkredit angenommen wird, entstehen insgesamt 73 Parkplätze.

### **Warum sind die zwei Gebäude zusammengefasst und werden nicht in separaten Vorlagen unterbreitet?**

Das Gemeindehaus wie auch das Schulhaus 4 sind in einem renovationsbedürftigen Zustand. Da sie unmittelbar beisammenstehen, wurden beide Objekte in die Planung einbezogen. Wenn eines der beiden Gebäude erst später realisiert würde, wären zweimal grosse und lang andauernde Grossbaustellen die Folge. Und das auf einem Areal, welches durch Kinder und die Öffentlichkeit sehr stark ge-

nutzt wird. Grossbaustellen in Schulinähe sind zudem immer auch ein gewisses Sicherheitsrisiko für die Schulkinder. Ein späterer Bau wäre nicht nur schwieriger, sondern auch erheblich teurer, da die baulichen Synergien wegfallen würden (Baustelleneinrichtung, Aushub, Erschliessung etc.).

### **Wie wird das heutige Gemeindehaus- Provisorium Cher West künftig genutzt?**

Nach dem Umzug der Gemeindeverwaltung wird das Haus Cher West für den dringend benötigten Schulraum umfunktioniert. Sei es als Provisorium bei absehbaren Schulhaus-sanierungen und Neubauten oder auch als zusätzlicher Schulraum bei höheren Schülerzahlen. Bereits heute sind vier Kindergärten im Gebäude in Betrieb.

### **Wegen des Regionalen Sozialdienstes in Alpnach braucht es nicht mehr so viele Arbeitsplätze. Warum wird das Gemeinde- haus aufgestockt?**

Zum einen kommt das Zivilstandsamt Obwalden inkl. Trauzimmer wieder zurück in das Gemeindehaus. Zum anderen soll die knappe Grundfläche mit der Aufstockung maximal ausgenutzt werden. Von den total 56 Arbeitsplätzen sind 9 als strategische Reserve zu betrachten.

### **Wie werden die möglichen Veränderungen des Klimas berücksichtigt?**

Die Fenster werden zusätzlich zu den Sonnenstoren mit kleinen Dächern beschattet (Brise Soleil). Diese Dächer an der Fassade werden mit Photovoltaikelementen bestückt und produzieren so gleichzeitig Strom. Das ganze Haus ist sehr gut gedämmt und kann geheizt bzw. gekühlt werden. Zudem wird die Nordfassade teilweise begrünt.

### **Können die Mitarbeitenden der Gemeinde kostenlos parkieren?**

Nein. Es ist vorgesehen, dass zukünftig sämtliche Parkplätze auf dem Areal Cher bewirtschaftet werden, damit diese für die Öffentlichkeit nutzbar werden. Heute gelten während den Arbeitszeiten Parkverbote und die Parkplätze dürfen nur durch Mitarbeitende oder Kundinnen und Kunden genutzt werden. Die Bewirtschaftung der Parkplätze wird mit einer Revision des Parkplatzreglements festgesetzt. In einem Mobilitätskonzept über die gesamte Verwaltung inkl. Schule (derzeit in Erarbeitung), sind die Nutzung und die Kosten der Parkplätze für die Mitarbeitenden zu definieren.

### **Wird das Zivilstandsamt Obwalden wieder in das Gemeindehaus integriert?**

Ja. Im Erdgeschoss wird das Zivilstandsamt inkl. Trauzimmer untergebracht. Die Umgebung des Gemeindehauses wird so gestaltet, dass im Anschluss an Trauungen auch Apéros von Hochzeitsgesellschaften veranstaltet werden können.

## Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie den Objektkredit über CHF 20.820 Mio. inkl. 8.1% MwSt. für den Ausbau des Gemeindehauses und den Neubau des Multifunktionsgebäudes annehmen?*



## Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates

**JA** Der Einwohnergemeinderat empfiehlt ein JA zum Objektkredit für den Ausbau des Gemeindehauses und den Neubau des Multifunktionsgebäudes von CHF 20.820 Mio. inkl. 8.1 % MwSt.

### ■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission hat sich mit der vorliegenden Botschaft intensiv auseinandergesetzt. Die Notwendigkeit für den Ausbau des Gemeindehauses sowie den Neubau eines Multifunktionsgebäudes ist gegeben. Die Gesamtkosten (inklusive Planungskosten) von CHF 20.820 Mio. sind in der Finanzplanung der nächsten Jahre enthalten, dies unter Abzug einer Entnahme aus dem Erhaltungsmanagement von CHF 5,085 Mio. Die GRPK empfiehlt ein JA zu diesem Objektkredit.

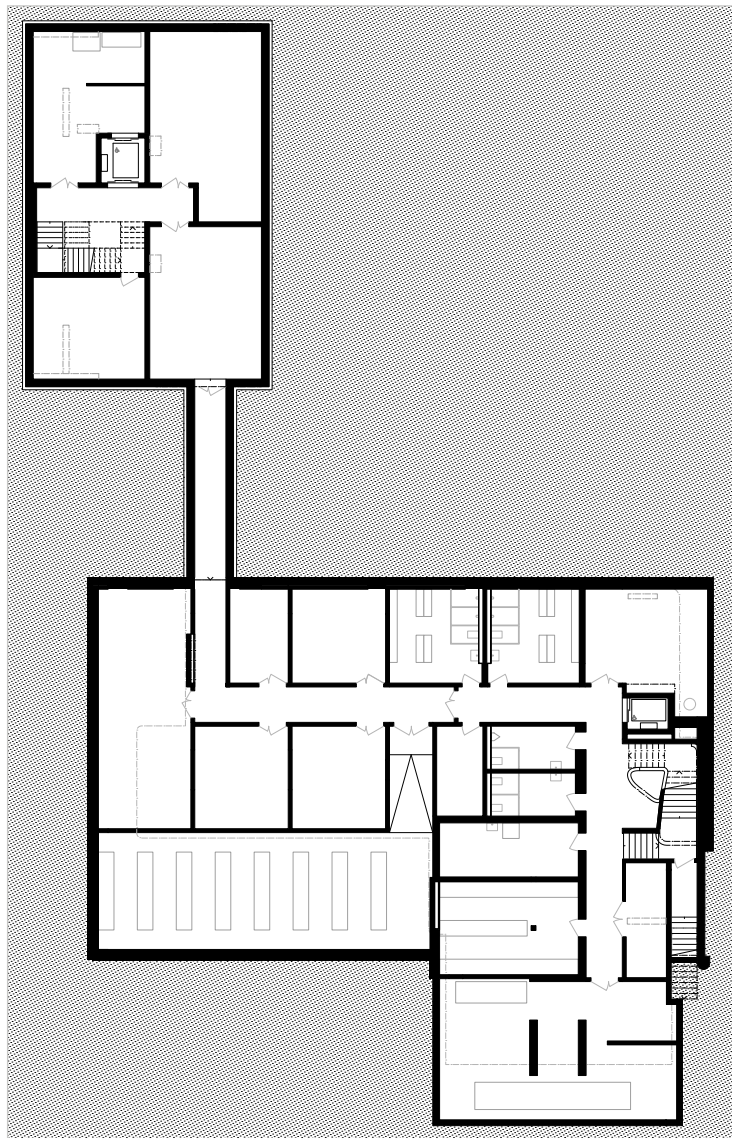




■ **Anhang mit Plangrundlagen**

Pläne im Anhang und weitere Informationen unter [sarnen.ch/gemeindehaus](http://sarnen.ch/gemeindehaus)

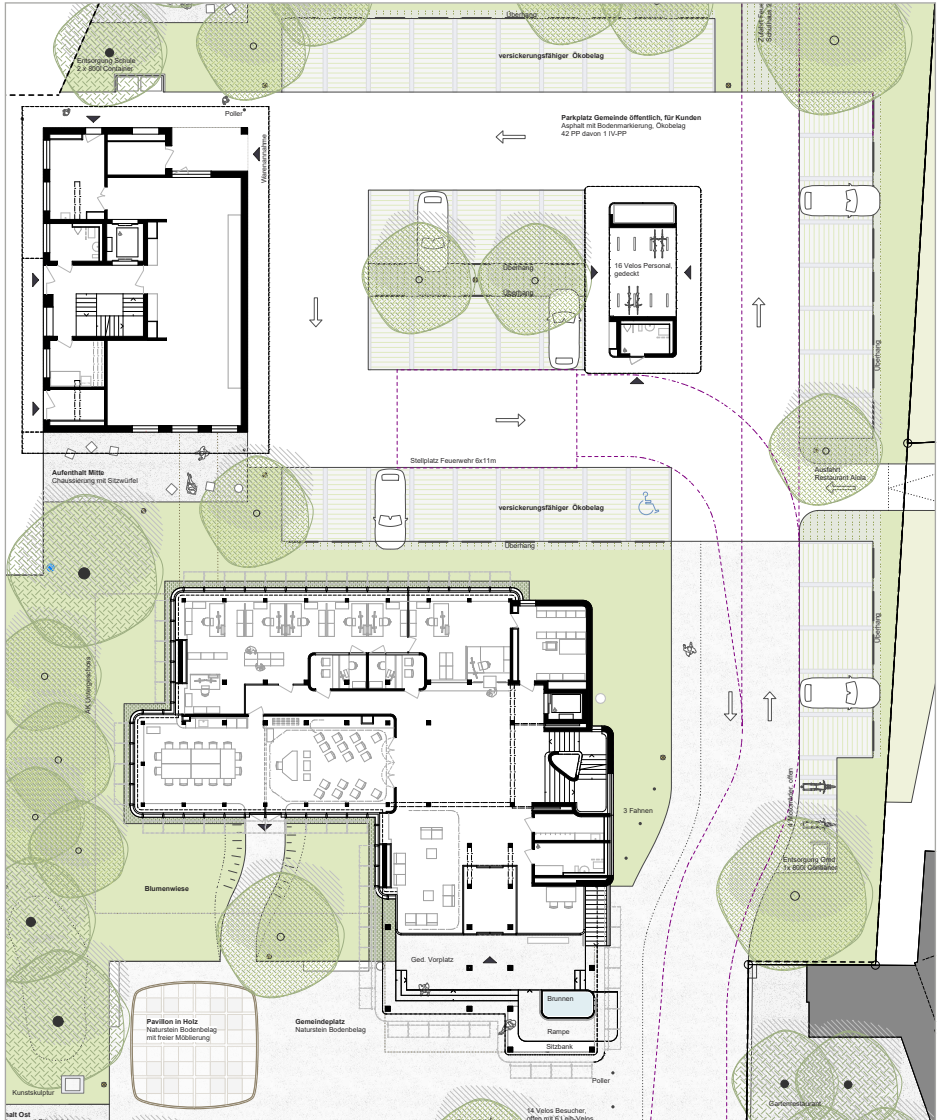
**Untergeschoss**



**Grundrissplan  
Untergeschoss  
Gesamtprojekt  
(ohne unterir-  
disches Parking)**

## Erdgeschoss

Der Vorplatz des Gemeindehauses wird komplett neugestaltet und mit einem Pavillon versehen. Neu gepflanzt werden einheimische Bäume und Sträucher, welche die Biodiversität erhöhen.



## Erstes Obergeschoss



Grundrissplan erstes Obergeschoss  
Gesamtprojekt

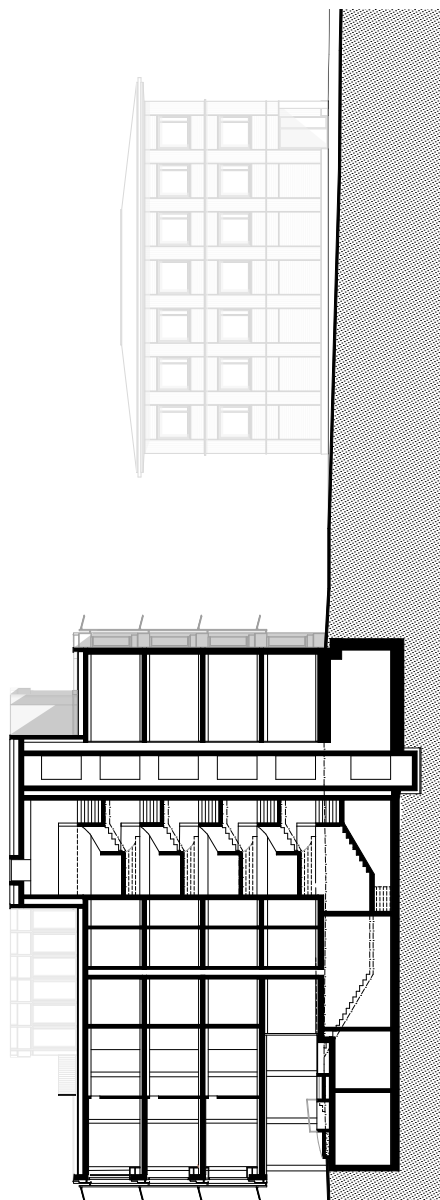




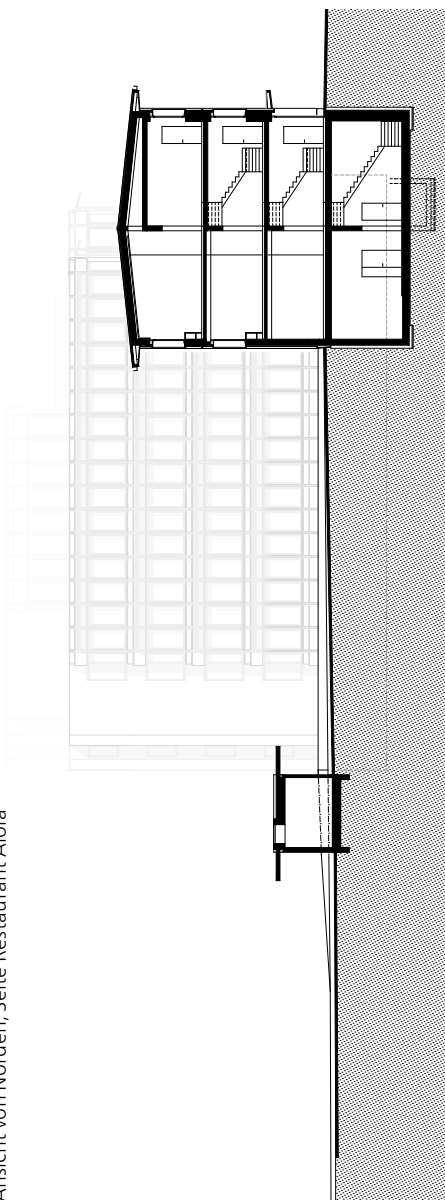




Schnitte

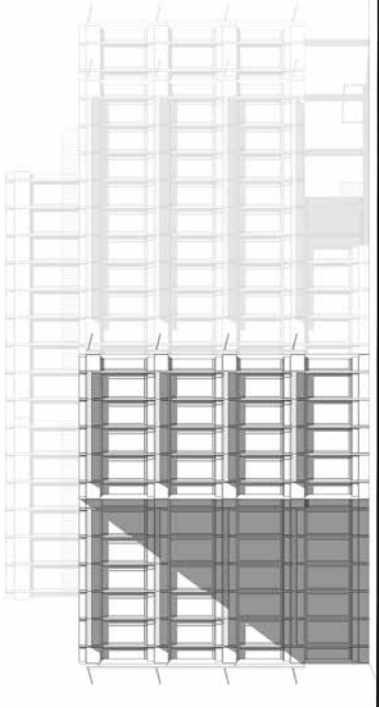


Ansicht von Norden, Seite Restaurant Aiola

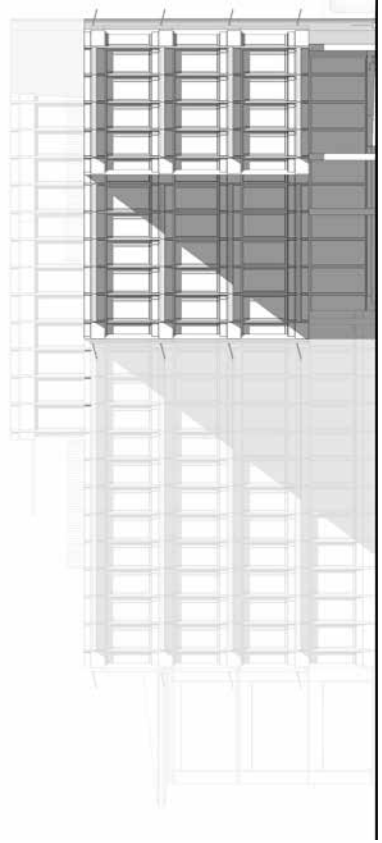


Ansicht von Westen, Seite Sameraa

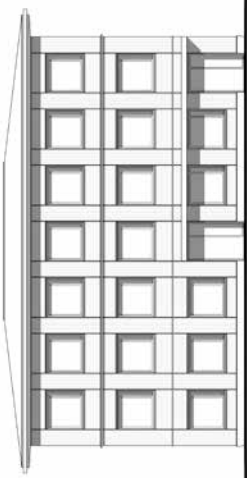
# Fassaden Süd und Ost



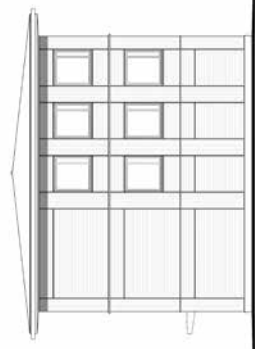
Ansicht Gemeindefaehaus Süd



Ansicht Gemeindefaehaus Ost



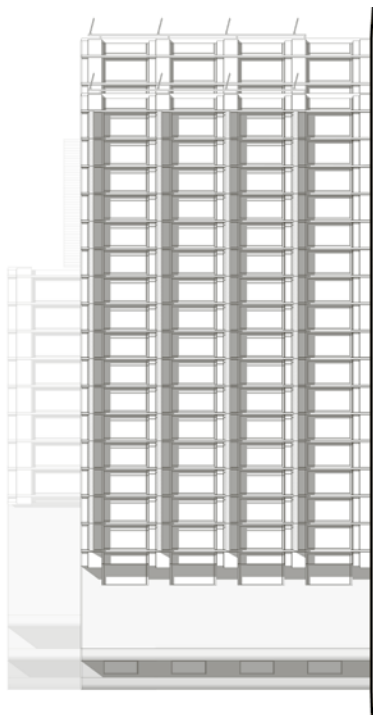
Ansicht Multifunktionsgebäude Süd



Ansicht Multifunktionsgebäude Ost



Fassaden West und Nord



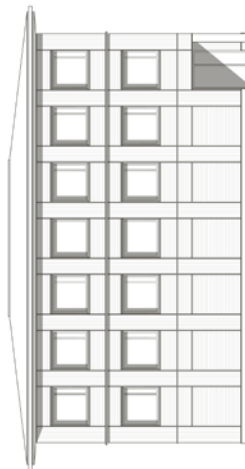
Ansicht Gemeindehaus West



Ansicht Gemeindehaus Nord



Ansicht Multifunktionsgebäude West



Ansicht Multifunktionsgebäude Nord



## Neubau unterirdisches Parking Cher Nord

### In Kürze

■ Ausgangslage	32
■ Die Vorlage	32
■ Abstimmungsfrage	33
■ Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates	33
■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission	33

## Im Detail

■ Zusammenfassung	34
■ Projektbeschrieb Neubau unterirdisches Parking Cher Nord	36
■ Zukunftsstrategie unterirdische Parkierung Areal Cher	40
■ Bau- und Folgekosten	42
■ Finanzierung	43
■ Termine	44
■ Was geschieht bei einem JA – was bei einem NEIN?	44
■ Antworten auf die wichtigsten Fragen	45
■ Abstimmungsfrage	47
■ Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates	47
■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission	47

## In Kürze

### ■ Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Totalrenovierung und der Aufstockung des Gemeindehauses sowie dem Ersatzneubau des Schulhaus 4 als Multifunktionsgebäude, soll hinter dem Gemeindehaus das unterirdische Parking Cher Nord mit 38 Parkplätzen entstehen.

Zusammen mit den 35 oberirdischen Parkplätzen können damit 73 Parkplätze für die Kundschaft und die Öffentlichkeit in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des Dorfsentrums geschaffen werden. Das kleine Gebäude auf dem Parking beinhaltet neben der Kasse und dem Personenaufgang auch Velo-unterstände sowie eine hindernisfreie öffentliche Toilette. Mit dem Parking sollen auch die rund 30 Parkplätze kompensiert werden, welche in den vergangenen Jahren im Dorf aufgehoben wurden. Speziell die Einwohnerinnen und Einwohner von Kägiswil, Ramersberg, Schwendi und Wilen sind auf zentrumsnahe Parkplätze im Dorf angewiesen.

Das unterirdische Parking ist zudem der erste Teil eines angedachten Parkierungskonzepts über das gesamte Areal Cher. So sollen bestehende oberirdische Parkplätze bei künftigen weiteren Bauten möglichst unterirdisch angelegt und untereinander verbunden werden. Der oberirdische Raum kann so für Grün-

flächen, Pausenplätze sowie Aufenthalts- und Begegnungszonen genutzt werden.

Im Mai 2021 wurde der Projektierungskredit über CHF 0.920 Mio. für den Ausbau des Gemeindehauses, das unterirdische Parking sowie den Neubau des Multifunktionsgebäudes durch die Gemeindeversammlung angenommen. Nach der gut zweieinhalbjährigen Planungszeit liegt das Bauprojekt Parking Cher Nord mit dem Kostenvoranschlag von CHF 3.596 Mio. vor. Nach der Annahme des Objektkredits beginnen umgehend das Baubewilligungsverfahren sowie die Submissionen. Die Fertigstellung des unterirdischen Parking ist für das 2. Semester 2026 geplant.

### ■ Die Vorlage

Hinter dem Gemeindehaus soll ein unterirdisches öffentliches Parking mit 38 Parkplätzen gebaut werden. Auf dem Parking werden die Kasse, eine hindernisfreie öffentliche Toilette, rund 40 Veloabstellplätze sowie 35 oberirdische Parkplätze erstellt. Alle 73 Parkplätze sind öffentlich und werden bewirtschaftet. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entscheiden über einen Objektkredit für das unterirdische Parking in der Höhe von CHF 3.596 Mio. inkl. MwSt.

## Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie den Objektkredit über CHF 3.596 Mio. inkl. 8.1% MwSt. für den Neubau des unterirdischen Parking Cher Nord annehmen?*



## Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates

**JA** Der Einwohnergemeinderat empfiehlt ein JA zum Objektkredit Neubau unterirdisches Parking Cher Nord von CHF 3.596 Mio. inkl. 8.1 % MwSt.

### ■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission hat sich mit der vorliegenden Botschaft intensiv auseinandergesetzt. Die Kosten von CHF 3.596 Mio. für ein unterirdisches Parking mit 38 Plätzen sind sehr hoch. Ein kostendeckender Betrieb wird nicht möglich sein. Auch mit der allfälligen späteren Realisierung des Gesamtkonzeptes wird die betriebswirtschaftliche Situation nicht verbessert. Aus Sicht der GRPK gehört die Erstellung eines unterirdischen Parkings nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinde, insbesondere wenn das Parking nicht kostendeckend betrieben werden kann. Daher empfiehlt die GRPK ein NEIN zum Objektkredit.

## Im Detail

### Zusammenfassung

Zentrumsnahe Parkplätze entsprechen einem Bedürfnis der Bevölkerung und der Unternehmen im Dorf. Aus verschiedenen Gründen wurden in den letzten zehn Jahren rund 30 zentrumsnahe Parkplätze aufgehoben (Bahnhofstrasse, Marktplatz, Bahnhof, Ei Süd). Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren zusätzlich rund 30 weitere zentrumsnahe Parkplätze aufgrund von Verkehrssicherheitsmassnahmen aufgehoben werden müssen (Bahnhofplatz, Bahnhofstrasse, Dorfplatz, Klosterallee). Speziell die Einwohnerinnen und Einwohner von Kägiswil, Ramersberg, Schwendi und Wilen sind auf zentrumsnahe Parkplätze angewiesen. Aktuell ist die Fläche hinter dem Gemeindehaus der einzige Ort, an dem die Parkplätze kurzfristig kompensiert werden können. Im Zusammenhang mit dem Ausbau Gemeindehaus und dem Neubau des Multifunktionsgebäudes wurde daher hinter dem Gemeindehaus ein unterirdisches Parking mit 38 Parkplätzen geplant. Zusammen mit den bereits bestehenden oberirdischen Parkplätzen entstehen so gesamthaft 73 zentrumsnahe Parkplätze. Die Parkplätze sind öffentlich nutzbar und werden bewirtschaftet. In unmittelbarer Nähe zum Ortskern wird das Angebot an zentrumsnahen Parkplätzen damit markant verbessert. Ober- und unterirdisch entstehen auch je vier Parkplätze für Motorräder, je vier E-Ladestationen sowie rund 40 Veloabstellplätze (oberirdisch) für Kundinnen und Kunden des Gemeindehauses sowie Mitarbeitende der Gemeindeverwaltung.

Langfristig sollen die Mehrheit der oberirdischen Parkplätze auf dem Areal Cher in den

Boden. Der gewonnene Raum und die freierwerdenden Pausenplätze können so für die Bedürfnisse der Schule und der Bevölkerung gestaltet und aufgewertet werden. Das unterirdische Parking ist so konzipiert, dass es in weiteren Ausbautetappen des Schulareals unter den Pausenplätzen erweitert und später über die Rütistrasse erschlossen werden könnte. Durch die neue unterirdische Parkierung wird der knappe Boden im Zentrum von Sarnen effizient genutzt.

An der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2021 haben die Sarnen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Planungskredit in der Höhe von CHF 0.920 Mio. für die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses mit unterirdischem Parking und dem Neubau Schulhaus 4 zugestimmt. In der Folge wurde das nun vorliegende Bauprojekt vom Planungsteam unter Begleitung einer internen Projektsteuergruppe ausgearbeitet.

Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist der Objektkredit für das unterirdische Parking. Konkret werden CHF 3.596 Mio. inkl. 8.1 % MwSt. für die Realisierung beantragt. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt  $\pm 10\%$ . Um den aktuellen Unsicherheiten bezüglich der Preisentwicklungen auf den Märkten Rechnung zu tragen, sind im beantragten Kredit CHF 0.303 Mio. Reserven enthalten.

Der Einwohnergemeinderat befürwortet den Objektkredit für das unterirdische Parking. Damit können die aufgehobenen Parkplätze in Zentrumsnähe ersetzt werden. Der Treppenaufgang mit Personenlift, die Kasse und die Rampe sind Vorinvestitionen für eine künftige unterirdische Parkierung auf dem gesam-



**Visualisierung Parkanlage, im Vordergrund die Ein- und Ausfahrtsrampe ins Untergeschoss, auf dem Platzzentrum der Personen Ein- und Ausgang des unterirdischen Parking Cher Nord, mit hindernisfreier Toilette und Veloabstellplätzen**

ten Areal Cher. Es besteht in Verbindung mit dem unterirdischen Parking die einmalige Chance, den oberirdischen Raum rund um unsere Schulhäuser in Zukunft für unsere Kinder und die Bevölkerung sinnvoller zu nutzen und aufzuwerten.

## ■ **Projektbeschreibung Neubau unterirdisches Parking Cher Nord**

Weitere Informationen unter  
[sarnen.ch/gemeindehaus](https://sarnen.ch/gemeindehaus)

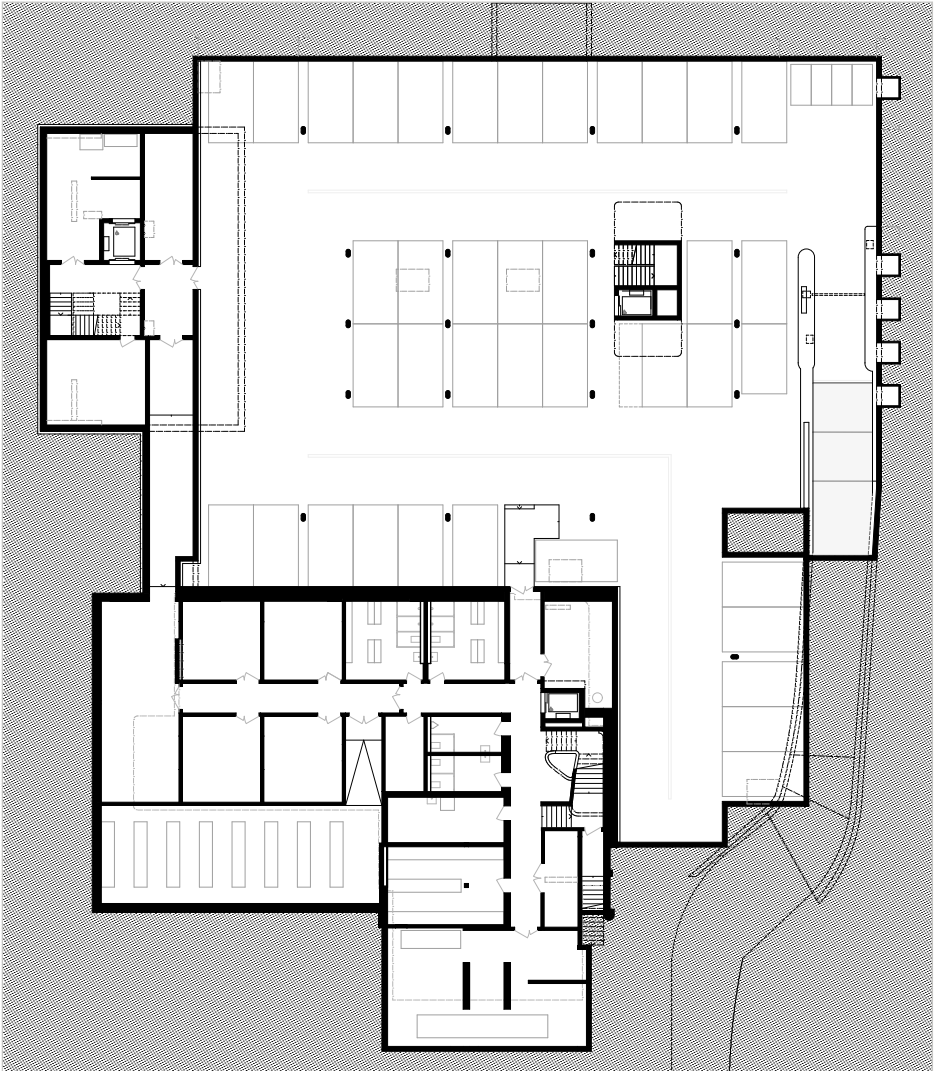


Die Ein- und Ausfahrt führt über eine Rampe rechts vom Gemeindehaus, geregelt durch eine Ampel. Im kleinen Gebäude auf dem Platzzentrum hinter dem Gemeindehaus befinden sich der Treppen Auf- und Abgang sowie ein Personenlift. Zudem entstehen dort eine hindernisfreie öffentliche Toilette und zahlreiche Veloabstellplätze.

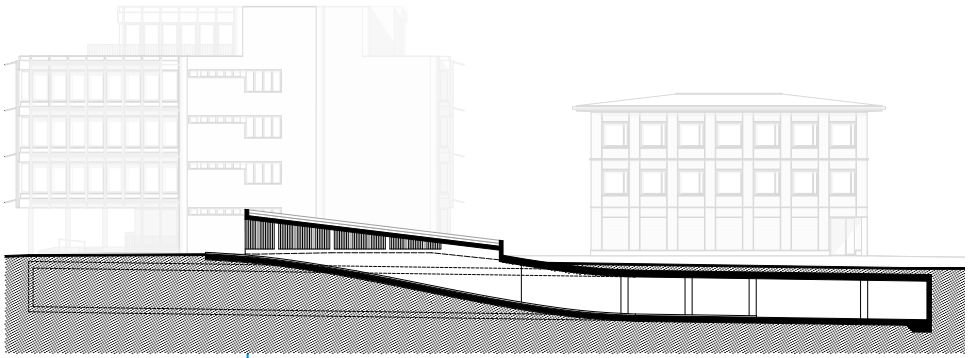




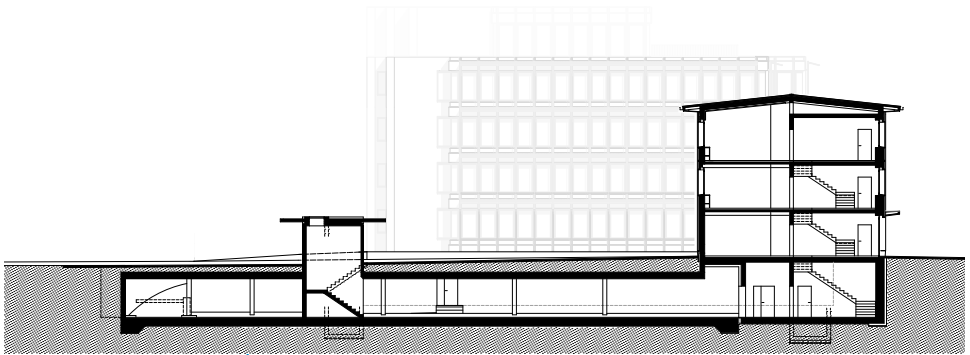
Über das unterirdische Parkingdeck gelangt man direkt in das Gemeindehaus oder in das Multifunktionsgebäude. Zudem werden die Gebäude für Materialtransporte unterirdisch miteinander verbunden.



Anordnung der 38 unterirdischen Parkplätze



Schnitt von Norden, Seite Aiola



Schnitt von Westen, Seite Sarneraa

## Zukunftsstrategie unterirdische Parkierung Areal Cher

Das Areal Cher gehört der Gemeinde Sarnen. Auf der Parzelle Cher sind zahlreiche öffentliche Nutzungen wie die Schulen, die Aula Cher, das Gemeindehaus, Spiel- und Pausenplätze etc. angesiedelt. Für die künftige Entwicklung dieses Areals ergibt sich bezüglich der Nutzung des oberirdischen Raums mit einem unterirdischen Parking eine einmalige Chance.

Die kommunalen Bauvorschriften verlangen aufgrund der Nutzungen auf dem Areal Cher rund 300 Parkplätze. Langfristig soll die Mehrheit dieser heutigen oberirdischen Parkplätze auf dem Areal Cher in einem unterirdischen Parking untergebracht werden.

Um die baurechtlich geforderten rund 300 Parkplätze anbieten zu können, werden heute relativ grosse oberirdische Flächen beansprucht.



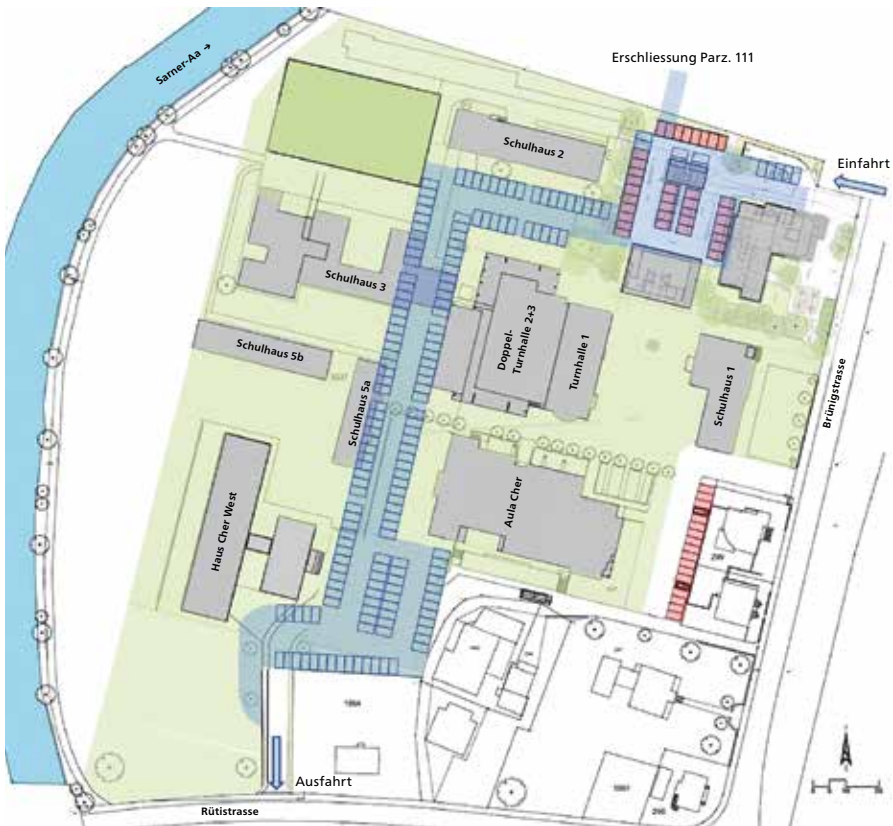
Heutige Situation Parkierung bei einem Anlass (rot eingezeichnet)

Im Zusammenhang mit dem mittelfristig geplanten Ersatz des Schulhaus 3 sowie dem Ersatz der Provisorien Haus Cher West und Schulhauspavillon 5a und b, würden Synergien mit dem Bau eines unterirdischen Parkings entstehen. Im Sinne der ökonomischen Verwendung öffentlicher Mittel sind solche positiven Effekte zu berücksichtigen.

Der oberirdische Raum um die öffentlichen Gebäude und die Schulhäuser könnte quali-

tativ aufgewertet werden, wenn die oberirdischen Parkplätze verschwinden. Die Verkehrssicherheit, sowie die Aufenthaltsqualität für die Kinder und die Bevölkerung auf dem ganzen Areal Cher würden sich stark verbessern.

Ein weiterer positiver Effekt wäre die Ausfahrt des Parkings in die Rütistrasse. Damit würde die heutige Ausfahrt zwischen dem Restaurant Aiola und dem Gemeindehaus stark entlastet.



Das Areal Cher (grün hinterlegt) mit der möglichen unterirdischen Erweiterung (blau) des geplanten unterirdischen Parkings hinter dem Gemeindehaus, rot die verbleibenden oberirdischen Parkplätze

## ■ Bau- und Folgekosten

Für den Neubau des unterirdischen Parking Cher Nord wird ein Objektkredit in der Höhe von CHF 3.596 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung beantragt. Zusammen mit den am 11. Mai 2021 genehmigten anteilmässigen Planungskosten von CHF 0.109 Mio. (gesamte Planungskosten CHF 0.920) beträgt die Investition CHF 3.705 Mio.

### **Kostenvoranschlag unterirdisches Parking Cher Nord, Kostenstand April 2023/Baupreisindex April 2023 (in CHF inkl. 8.1 % MwSt.)**

Baukosten	3.293 Mio.
Baukosten Reserve	0.303 Mio.
<b>Objektkreditantrag total</b>	<b>3.596 Mio.</b>
Anteil Planungskosten (an der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2021 genehmigt)	0.109 Mio.
Objektkosten inkl. Planung	3.705 Mio.

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus und basiert auf Zahlen von tatsächlich abgerechneten Vergleichsobjekten in den letzten Jahren.

### **Kostenvoranschlag nach Arbeitsgattungen (in CHF)**

Grundstück	0.00
Vorbereitung	885'000
Konstruktion	893'000
Technik	161'000
Äussere Wandbekleidungen	72'000
Bedachungen	138'000
Ausbau	433'000
Umgebung	65'000
Planungskosten Ausführung	385'000
Nebenkosten	93'000



Reserve, Teuerung	303'000
Mehrwertsteuer	277'000
<b>TOTAL Bruttoinvestition</b>	<b>3'705'000</b>

## Folgekosten nach Fertigstellung (ab 2027)

Zins kalkulatorisch 0.5% von CHF 3.305 Mio.	CHF 16'525
Degressive Abschreibung Immobilie 8% von CHF 3.305 Mio.	CHF 264'400
Kalkulatorische Betriebskosten 0.5% der Bruttoinvestition (Energie, Versicherungen, Löhne Hauswartung etc.)	CHF 18'525
Kalkulatorischer Ertrag (Parkgebühren) 38 Parkplätze x 300 Tage x CHF 5.00	CHF - 57'000
<b>TOTAL im ersten Jahr</b>	<b>CHF 242'450</b>

Die Inbetriebnahme ist im Jahr 2026 geplant. Die Investitionskosten werden daher erstmals in der Jahresrechnung 2026 degressiv abgeschrieben. Bei dieser Abschreibungsmethode nehmen die Folgekosten ab dem zweiten Betriebsjahr entsprechend ab.

## Finanzierung

Ein Teil der Investition wird durch den Fonds «Ersatzabgaben für Parkplätze» finanziert. Durch diesen einmaligen Beitrag im Umfang von CHF 0.4 Mio. reduzieren sich die Gesamtkosten, was in den Folgejahren zu tieferen Abschreibungsbeträgen führt.

Die Gemeinde Sarnen verfügt aktuell über genügend liquide Mittel, so dass für das Projekt voraussichtlich keine langfristigen Darlehen aufgenommen werden müssen.

## Beiträge

Entnahme aus Ersatzabgaben für Parkplätze an das unterirdische Parking Cher Nord	CHF 400'000
---	-------------

Die entsprechenden Beträge werden im Budget 2026 bzw. der Finanzplanung der Folgejahre 2027 bis 2030 berücksichtigt.

## ■ Termine

Bei Annahme des Objektkredits sind folgende Schritte für die Realisierung geplant:

Einreichung Baugesuch	März 2024
Ausführungs- und Ausschreibungsplanung	April – September 2024
Voraussichtliche Baugenehmigung	Juli 2024
Arbeitsvergaben	Juli / August 2024
Baustart	Herbst 2024
Bauabschluss und Bestimmungsübergaben	2. Semester 2026

## ■ Was geschieht bei einem JA – was bei einem NEIN?

Bei einem JA zum Neubau des unterirdischen Parking Cher Nord sowie einem JA zum Ausbau Gemeindehaus und Neubau Multifunktionsgebäude werden die Schritte gemäss dem Terminprogramm umgesetzt. Verzögerungen gäbe es bei Einsprachen gegen das Bauvorhaben und/oder gegen die Arbeitsvergaben.

Bei einem JA zum Neubau Parking und einem NEIN zum Ausbau Gemeindehaus und Neubau Multifunktionsgebäude, würde das unterirdische Parking vorerst sistiert.

Bei einem NEIN würde das unterirdische Parking nicht gebaut. Durch den Wegfall der Rampe (Ein-/Ausfahrt) können oberirdisch maximal 42 Parkplätze erstellt werden.



## ■ Antworten auf die wichtigsten Fragen

### *Warum braucht es ein unterirdisches Parking beim Gemeindehaus?*

- Einzige Möglichkeit in der Nähe des Dorfsentrums für neue Parkplätze
- Ersatz für bereits aufgehobene Parkplätze im Dorfszentrum
- Kompensation für zukünftig aufgehobene Parkplätze im Dorfszentrum
- Parkplätze für Bibliothek in der alten Kantonalbank
- Möglichkeit für Bahnkunden zu parkieren (P+R)
- Start für Zukunftsstrategie unterirdische Parkierung gesamtes Areal Cher
- Einmalige Chance für Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität auf dem Schulareal

Es besteht ein grosses Bedürfnis an Parkplätzen nahe am Zentrum und am Bahnhof. Aus verschiedenen Gründen wurden in den letzten 10 Jahren rund 30 zentrumsnahe Parkplätze aufgehoben (Bahnhofstrasse, Marktplatz, Bahnhof, Ei Süd). Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren aufgrund von Verkehrssicherheitsmassnahmen weitere rund 30 zentrumsnahe Parkplätze aufgehoben werden (Bahnhofplatz, Bahnhofstrasse, Dorfplatz, Klosterallee). Im Rahmen eines Parkplatzkonzepts wurden für zusätzliche Parkplätze im Ortskern von Sarnen verschiedene Standorte angeschaut. Nachdem auf der Parzelle der alten Kantonalbank keine Parkplätze für die Öffentlichkeit erstellt werden können, ist der Platz hinter dem Gemeindehaus die einzige Möglichkeit für ein zentrumsnahes Parkplatzangebot. Es können attraktive Parkmöglichkeiten für Besuchende des Dorfes und der neuen Bibliothek bei der alten OKB sowie für Kundinnen und Kunden der Gemeinde angeboten werden.

Die unterirdischen Parkplätze sind zu moderaten Preisen für eine längere Parkdauer zu haben. So werden in vertretbarer Fussdistanz auch Möglichkeiten für Bahnkunden (Park+Ride) geschaffen. Da alle Parkplätze bewirtschaftet und keine Parkfelder ausschliesslich für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung vorbehalten sind, entsteht mit dem Parking ein willkommenes Angebot am südlichen Rand des historischen Zentrums.

Das neue unterirdische Parking ist der Beginn eines Parkierungskonzepts über das ganze Areal Cher. Es ist mittel- bis langfristig vorgesehen, den grössten Teil dieser Parkplätze unterirdisch zu erstellen und den gewonnenen Raum für die Schulkinder und die Bevölkerung intelligent zu nutzen. Das Parking ist somit auch eine Vorinvestition in dieses Konzept. Es dient zudem der unterirdischen Erschliessung des Gemeindehauses und des Multifunktionsgebäudes.

### *Warum sind die Erstellungskosten der Parkplätze im Vergleich so hoch?*

Im Vergleich zu einem Einstellplatz in der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses sind die Parkplätze deutlich teurer. Die Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses dient in der Regel auch als Fundament. Dadurch kann ein grosser Teil dieser Kosten dem Wohnungsbau zugeschlagen werden. Bei dieser Mischrechnung sind die Verkäufer der Immobilie frei, so dass die Tiefgaragenplätze aus Marketinggründen oft nicht mit den Vollkosten angeboten werden. Im Gegenzug werden die Wohnungen teurer. Auf dem Parking hinter dem Gemeindehaus entstehen zunächst nur Parkplätze. Eine Mischrechnung mit einem Gebäude ist somit nicht möglich.

Die Investitionen in Installationen wie die Lüftung, der Ausgang mit Lift und Kasse, die Ampelanlage etc. können anfänglich nur auf 38 Parkplätzen verteilt werden. Bei einem

künftigen Ausbau würden dann diese Vorinvestitionen auf die zusätzlich entstehenden Parkplätze verteilt. Dadurch wird der einzelne Parkplatz wieder günstiger.

### ***Auf welchen Grundlagen wurden die Kosten berechnet?***

Alle notwendigen Bauarbeiten und Bauteile wie Abbrüche, Aushub, Beton, Lüftungen, elektrische Anlagen etc. wurden mit den aktuell verfügbaren Preisen kalkuliert. Diese Preise wurden mit kürzlich abgeschlossenen Bauten verglichen. Im Quervergleich mit ähnlichen Objekten in der Schweiz liegen die vorliegenden Preise im oberen Mittelfeld.

### ***Könnte das Parking auch später gebaut werden?***

Das wäre technisch möglich, wenn auch nicht sinnvoll. Falls der Objektkredit für das Gemeindehaus wie auch das Multifunktionsgebäude angenommen wird, ergeben sich mit dem Bau des Parkings bauliche Synergien. Wenn das Parking erst später realisiert würde, wären zweimal lang andauernde Grossbaustellen die Folge. Und das auf einem Areal, welches durch Kinder und die Öffentlichkeit sehr stark genutzt wird. Grossbaustellen in Schulnähe sind zudem immer auch ein gewisses Sicherheitsrisiko für die Schulkinder. Ein späterer Bau wäre nicht nur schwieriger, sondern auch erheblich teurer, da die baulichen Synergien wegfallen würden (Baustelleneinrichtung, Aushub, Erschliessung etc.).

### ***Gibt es mit den zusätzlichen Parkplätzen nicht ein noch grösseres Verkehrschaos am Mittag?***

Zur Mittagszeit wird auch zukünftig mit erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sein und die Autofahrenden müssen vor der Schule besonders aufmerksam bleiben. Das grössere Parkplatzangebot mit dem Parking wird die

Wartezeiten für den auf die Brünigstrasse einmündenden Verkehr nicht wesentlich verlängern. Für den übergeordneten Verkehr auf der Brünigstrasse werden mit dem Parking keine grösseren Störungen zur Stosszeit entstehen. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird der Fussgängerstreifen um einige Meter nach Süden verschoben. Die Komplexität des Verkehrsablaufs und die Gefahrensituation können so entschärft werden. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit wird auch mit der Verbindung zum Parkplatz des Restaurants Aiola erreicht. Restaurantbesuchende sollen künftig die Ausfahrt des Gemeindehauses nutzen. Die unübersichtliche Ausfahrt Aiola – rotes Haus wird nur noch als Einfahrt dienen. Weitere Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden derzeit in Hinblick auf die anstehende Strassen- und Werkleitungsanierung der Brünigstrasse geprüft.

### ***Können die Mitarbeitenden der Gemeinde kostenlos parkieren?***

Nein. Es ist vorgesehen, dass zukünftig sämtliche Parkplätze auf dem Areal Cher bewirtschaftet werden, damit diese für die Öffentlichkeit nutzbar werden. Heute gelten während den Arbeitszeiten Parkverbote und die Parkplätze dürfen nur durch Mitarbeitende oder Kundinnen und Kunden genutzt werden. Die Bewirtschaftung der Parkplätze wird mit einer Revision des Parkplatzreglements festgesetzt. In einem Mobilitätskonzept über die gesamte Verwaltung inkl. Schule (derzeit in Erarbeitung), sind die Nutzung und die Kosten der Parkplätze für die Mitarbeitenden zu definieren.

Pläne und weitere Informationen unter [sarnen.ch/gemeindehaus](https://sarnen.ch/gemeindehaus)



## Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie den Objektkredit über CHF 3.596 Mio. inkl. 8.1% MwSt. für den Neubau des unterirdischen Parking Cher Nord annehmen?*



## Abstimmungsempfehlung des Einwohnergemeinderates

**JA** Der Einwohnergemeinderat empfiehlt ein JA zum Objektkredit Neubau unterirdisches Parking Cher Nord von CHF 3.596 Mio. inkl. 8.1 % MwSt.

### ■ Abstimmungsempfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission hat sich mit der vorliegenden Botschaft intensiv auseinandergesetzt. Die Kosten von CHF 3.596 Mio. für ein unterirdisches Parking mit 38 Plätzen sind sehr hoch. Ein kostendeckender Betrieb wird nicht möglich sein. Auch mit der allfälligen späteren Realisierung des Gesamtkonzeptes wird die betriebswirtschaftliche Situation nicht verbessert. Aus Sicht der GRPK gehört die Erstellung eines unterirdischen Parkings nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinde, insbesondere wenn das Parking nicht kostendeckend betrieben werden kann. Daher empfiehlt die GRPK ein NEIN zum Objektkredit.

