



Stans, 21. März 2023
Nr. 126

Baudirektion. Parlamentarische Vorstösse. Interpellation von Landrat Mario Röthlisberger, Ennetbürgen, und Landrat Remo Zberg, Hergiswil, betreffend Immobilienbewirtschaftung. Beantwortung

1 Sachverhalt

1.1

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2022 übermittelte das Landratsbüro dem Regierungsrat die Interpellation von Landrat Mario Röthlisberger, Ennetbürgen, und Landrat Remo Zberg, Hergiswil, betreffend Immobilienbewirtschaftung.

1.2

Die Interpellanten ersuchen um die Beantwortung verschiedener Fragen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung. Zu den einzelnen Fragen und Antworten wird auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen. Hintergrund der Fragen ist, dass der Kanton Nidwalden Besitzer diverser Liegenschaften und zugleich Mieter in verschiedenen Büroräumlichkeiten ist. Das Landratsbüro hat die Interpellation geprüft und festgestellt, dass sie Art. 53 Abs. 4 des Gesetzes über die Organisation und die Geschäftsführung des Landrates (Landratsgesetz, LRG; NG 151.1) entspricht. Zur Interpellation ist binnen sechs Monaten Stellung zu nehmen (vgl. § 108 Abs. 2 des Reglements über die Geschäftsordnung des Landrates [Landratsreglement, LRR; NG 151.11]).

2 Erwägungen

Der Regierungsrat nimmt fristgerecht zu den gestellten Fragen Stellung.

2.1 Einleitung

Der Kanton Nidwalden verfügt im Wesentlichen über Liegenschaften und Gebäude, welche für die Erbringung von staatlichen Dienstleistungen benötigt werden. Er hat kaum Immobilien, welche als Kapitalanlage dienen und an Dritte vermietet werden. Der Ausbau, eine Umnutzung oder der Neubau von kantonseigenen Liegenschaften erfolgt, soweit dies zur Erfüllung von staatlichen Aufgaben zwingend und wirtschaftlich vertretbar ist. Soweit nötig, hat der Kanton auch geeignete Räumlichkeiten zugemietet. Ein wesentlicher Teil dieser Mietobjekte befindet sich im Eigentum von selbständigen Anstalten des Kantons (Pensionskasse Nidwalden und Nidwaldner Kantonalbank).

Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 808 vom 8. November 2011 eine kantonale Raumstrategie festgelegt, bei der er sich zur Steigerung der Effizienz und zwecks Einsparung von Betriebskosten eine räumliche Zusammenfassung der Direktionen und die Schaffung von Verwaltungsschwerpunkten als Ziel setzte.

Die Raumstrategie aus dem Jahre 2011 hat dabei im Grundsatz zwei Phasen verfolgt:

- Mittelfristiger Lösungsvorschlag mit dezentraler Konzentration auf drei Schwerpunkzentren:
 - Zentrum Dorf Stans
 - Areal Kreuzstrasse, Stans / Oberdorf
 - Areal Stansstaderstrasse 54, Stans
- Langfristige Variante mit zwei Schwerpunkzentren mit dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Areal Kreuzstrasse und dem Zentrum Dorf in Stans.

Gestützt auf ein Postulat der Landräte Philippe Banz, Hergiswil und Walter Odermatt, Stans hat der Regierungsrat im Jahre 2016 Abklärungen für ein neues zentrales Verwaltungsgebäude im Raume Stans gemacht. Das Resultat dieser Studie wurde dem Landrat im Sommer 2017 zur Kenntnis gebracht (RRB Nr. 477 vom 4. Juli 2017). Der Regierungsrat kam damals zum Schluss, dass die Erstellung eines zentralen Gebäudes grundsätzlich möglich wäre und evaluierte dafür geeignete Standorte in Stans. Die Erstellungskosten würden sich auf rund 92 Millionen Franken belaufen und durch den Verkauf nicht mehr benötigter Liegenschaften könnte ein Verkaufserlös von rund 14,8 Millionen Franken erzielt werden. Die jährlichen Mehrkosten würden sich unter Berücksichtigung des Einsparpotenzials auf rund 4,1 Millionen Franken belaufen. Dabei bleibe jedoch offen, wie hoch tatsächlich zusätzliche Synergien und Einspareffekte bei den Betriebskosten gemacht werden könnten. Zudem seien die Auswirkungen der Digitalisierung und der damit einhergehenden Veränderung der Arbeitsweisen schwer absehbar. Insgesamt war der Regierungsrat damals der Ansicht, dass das Projekt eines zentralen Verwaltungsgebäudes nicht weiterverfolgt werden soll. Mit Landeigentümern geeigneter Landflächen solle jedoch zur langfristigen Sicherung von Landflächen weitere Verhandlungen geführt werden, um alle Optionen für ein späteres Zentralisierungsprojekt offen zu halten. Diese Gespräche führten aber in der Folge zu keinen konkreten Kaufoptionen von geeigneten Landflächen.

Seit der im Jahre 2011 ausformulierten Raumstrategie des Kantons wurden diverse Liegenschaften des Kantons saniert oder umgebaut (z. B. Marktgasse 3, Zivilstandsamt, Mürgstrasse 12, Amt für Kultur). Zudem mussten punktuell auch zusätzliche Liegenschaften zugemietet werden (z. B. Stansstaderstrasse 59, LUD, Stansstaderstrasse 54, BID, KESB).

Im Rahmen der Testplanung in Sachen Arealentwicklung Kreuzstrasse wurde geprüft, ob Verwaltungseinheiten, welche zum jetzigen Zeitpunkt fremd eingemietet sind, auf dem Areal untergebracht werden könnten. Hierbei hat sich gezeigt, dass diese Verwaltungseinheiten grundsätzlich in das Projekt integriert werden könnten, ohne dass hierbei zusätzliche Erdgeschossfläche verbraucht werden müsste. Der Planungsauftrag umfasste in der Hauptsache die Realisierung eines Sicherheitskompetenzzentrums. Der Regierungsrat hat sich nach intensiven Abklärungen entschieden, dem Landrat zu beantragen, auf dem Areal Kreuzstrasse ein Sicherheitskompetenzzentrum ohne zusätzliche Verwaltungsgebäude zu planen.

2.2 Beantwortung der Fragen

1. Wie sieht die künftige Nachnutzung des Zeughauses nach Ablauf der befristeten Baubewilligung aus?

Das Zeughaus wird aktuell für die Unterkunft von Schutzsuchenden aus der Ukraine umgebaut und ausgestattet. Diese Zwischennutzung wurde gemäss Baubewilligung befristet auf drei Jahre bewilligt und endet somit Ende 2025.

Mit der Prüfung einer definitiven Nachnutzung des Zeughauses wurde das Hochbauamt HBA vom Regierungsrat bereits mit Beschluss Nr. 473 vom 24. August 2021 beauftragt. Daraufhin wurde im September 2021 mit einer "Nutzungs- und Flächenstudie" unter Begleitung der Kon- tur Architekten, Stans, mit folgenden Fragen gestartet:

- Wie lässt sich die Gesamtfläche / das Volumen des Zeughauses durch die kantonale Verwaltung am geeignetsten nutzen?
- Welche baulichen Massnahmen lassen sich mit den denkmalpflegerischen Anforderungen vereinbaren/sind zulässig?
- Welche Nutzung(en) könnte(n) im Sinne einer künftigen Entwicklung des Gebietes rund um den "Landsgemeindeplatz" in Erwägung gezogen werden?

Nebst zwei baulichen/architektonischen Varianten-Studien, hat das HBA auch verschiedene Nutzungen für das historische Gebäude vertieft geprüft. Es liegen entsprechende Berichte vor.

Da das Gebäude auf kantonaler sowie Bundes-Ebene unter Schutz steht, hat das Hochbauamt zudem ein bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten erstellen lassen. Dieses dient als Basis für das erforderliche denkmalpflegerische Massnahmen-Konzept, welches in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet wird.

Der ursprüngliche Zeitplan für die "Nutzungs- und Flächenstudie Zeughaus" hat sich aufgrund der oben genannten Zwischennutzung des Gebäudes verzögert. Mit Abschluss der Abklärung wird der Regierungsrat die künftige Nutzung und mögliche Nutzungskombinationen diskutieren und das weitere Vorgehen definieren.

Denkbar wären dabei auch weitere Zwischennutzungen:

Aktuell stehen im Kanton Nidwalden kurz- bis längerfristig verschiedene Sanierungs- und Neubauprojekte an. Eine flexible Gebäude-Nutzung im Zeughaus würde für den Kanton Nidwalden gute Möglichkeiten für Provisorien/Zwischennutzungen während den Neubau- und Sanierungsarbeiten an kantonalen Liegenschaften bieten.

2. Welche Auswirkungen haben die neuen Arbeitsformen (Home-Office usw.) auf das Raumprogramm der kantonalen Verwaltung?

Die neuen Arbeitsformen (z. B. Home-Office und Desksharing) werden, soweit sinnvoll und erwünscht, bereits angewendet und im Sinne einer "Flächenentlastung" stets mitgeprüft. Insbesondere das Thema Homeoffice beziehungsweise Telearbeit hat aufgrund der Corona-Pandemie innert kurzer Zeit eine grosse Bedeutung gewonnen. Dies wird auch zukünftig aktuell bleiben. Jeder grössere Arbeitgeber wird sich mit dieser Thematik beschäftigen müssen, da die Möglichkeit zur Telearbeit vermehrt von Mitarbeitenden und Bewerbern nachgefragt wird und damit ein Bestandteil der Arbeitgeberattraktivität ist. Gesetzliche Grundlagen fehlen im Kanton Nidwalden aber noch, deshalb wird dies im Rahmen einer Teilrevision des Personalgesetzes und weiterer Personalerlasse nachgeholt. Die Teilrevision ist aktuell in Revision. Die Grundzüge der bestehenden Weisung der Finanzdirektion sollen in die Personalverordnung überführt werden. Aktuell hat Telearbeit keinen direkten Einfluss auf das Raumprogramm. Gemäss geltenden Richtlinien "Flächen-, Raum- und Mobiliarstandards für die Verwaltungsbauten des Kantons Nidwalden vom 19. Januar 2012", welche dem vorliegenden Beschluss beiliegen, haben Mitarbeitende ab einem Arbeitspensum von 50 Prozent Anrecht auf einen eigenen Arbeitsplatz. Die neuen Arbeitsformen haben keinen Einfluss auf die Berechnung des Beschäftigungsgrades. Telearbeit ist freiwillig und den Mitarbeitenden wird gemäss Weisungen der Finanzverwaltung keine Entschädigung ausgerichtet, sondern nach wie vor der ordentliche Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt. Der Beschäftigungsgrad bildet deshalb die Grundlage für die Berechnung des Raumprogramms beziehungsweise des Raumbedarfs gemäss geltendem Standard.

Es wurde in früheren Studien davon ausgegangen, dass sich die ermittelten Flächenbedarfswerte aufgrund der Einflussfaktoren der Digitalisierung und die damit verbundenen Veränderungen der Arbeitsformen (New Work) stark wandeln beziehungsweise reduzieren würden. Unter "New Work" werden neue organisatorische sowie raum-strukturelle Arbeitsformen verstanden. Das Hochbauamt berücksichtigt die neuen Arbeitsformen bei den aktuellen Sanierungs- und Neubauprojekten bereits mit. Sie führen jedoch nicht automatisch zu einer Verminderung oder Entlastung des Raumbedarfs, sondern zu einer "Neuzuteilung" und

"Neugestaltung" der Arbeitsflächen. So werden beispielsweise Einzelbüros in Grossraumbüros umgenutzt, was wiederum zusätzliche Flächen für Team-Aktivitäten, Ruhezonen usw. erfordert.

3. Sieht der Regierungsrat Optimierungspotenzial in der Zusammenarbeit und bei den Prozessen, indem Mitarbeitende zentral angesiedelt werden?

Die Zentralisierung der Verwaltung wurde in den vergangenen Jahren bereits mehrfach geprüft. Die einleitend erwähnte Raumstrategie aus dem Jahr 2011 (RRB Nr. 808 vom 8. November 2011) legte langfristig eine räumliche Zusammenlegung der Direktionen und die Schaffung von zwei Verwaltungsschwerpunkten fest. Im Jahr 2016 wurde zudem im Zusammenhang mit der Behandlung des Postulats der Landräte Philippe Banz und Walter Odermatt eine umfassende Standortevaluation für ein zentrales Verwaltungsgebäude Kanton Nidwalden durchgeführt (RRB Nr. 477 vom 4. Juli 2017). Die Planung eines zentralen Verwaltungsgebäudes wurde jedoch aufgrund der sehr hohen Investitionskosten, mangels eines geeigneten Standortes sowie aufgrund des bescheidenen Ausmasses des Optimierungspotenzials nicht fortgesetzt.

Durch die zentrale Ansiedelung der Mitarbeitenden können die kurzen Wege zur Optimierung beitragen und Verbesserungspotenzial im Bereich Empfang, Sekretariat, Postdienst, IT und Immobilienbewirtschaftung anfallen. Demgegenüber müsste aber bei der Realisierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes auch heute mit bedeutenden Mehrkosten gerechnet werden. Dabei ist fraglich, ob diese zusätzlichen Kosten den Nutzen einer Zentralisierung auch angesichts der fortschreitenden Digitalisierung aufwiegen würden.

4. Gibt es eine Kosten-/Nutzenanalyse betreffend Fremdmieten/Eigenmieten, was künftige Nutzungen und den baulichen Unterhalt anbelangt?

Der Regierungsrat hat in seinem Bericht zum Postulat der Landräte Philippe Banz und Walter Odermatt (RRB Nr. 477 vom 4. Juli 2017) festgehalten, dass die zugemietete Fläche soweit möglich und bei entsprechenden Gelegenheiten reduziert werden soll. Aktuell wird somit der Grundsatz verfolgt, möglichst viele Verwaltungseinheiten in kantonseigenen Liegenschaften unterzubringen. Dabei gilt es festzuhalten, dass der Kanton auch bei selbständigen kantonalen Anstalten eingemietet ist (Dorfplatz 2 STK, Bahnhofplatz 3 FD, Gerichte, Stansstaderstrasse 54 BID, VD, KESB). Eine konkrete und detaillierte Kosten-/Nutzenanalyse betreffend Fremdmieten/Eigenmieten, welche den baulichen Gebäudeunterhalt mitberücksichtigt, wurde bisher nicht durchgeführt. Eine solche umfassende Kosten-/Nutzenanalyse wäre sehr planungs- und kostenintensiv.

5. Existiert eine konkrete Immobilienstrategie? Wenn nein, erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, dass der Kanton im Hinblick auf die obengenannten Themen eine solche erarbeitet?

Der Regierungsrat hat sich – wie bereits ausgeführt – im Jahre 2011 mit den Grundsätzen zu einer Immobilienstrategie und 2016/17 mit der Planung eines zentralen Verwaltungsgebäudes auseinandergesetzt. Er verfügt derzeit aber nicht über eine umfassende und vor allem nicht über eine aktuelle Immobilienstrategie. Die derzeit bestehende Immobilienstrategie aus dem Jahre 2011 sollte daher zu gegebener Zeit, sobald wegweisende Entscheide im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Zeughauses und des Areals Kreuzstrasse gefallen sind, überarbeitet werden.

Die kantonalen Liegenschaften sind mehrheitlich dem Verwaltungsvermögen zugeteilt. Ein sehr geringer Anteil liegt im Finanzvermögen. Dabei werden laufend werterhaltende sowie wertvermehrende Massnahmen geprüft und umgesetzt. Die Erfassung und Auswertung erfolgt im Portfoliomanagement-Programm "Stratus". Der Kanton verfügt zudem über viele historisch wertvolle, denkmalgeschützte und damit schutz- oder erhaltenswerte Bauten, welche erhöhte bauliche Anforderungen bedingen. Eine konkrete Immobilienstrategie würde Leitfaden für sol-

che Planungen bilden und die Notwendigkeit von Bauprojekten positiv unterstützen. Die Erarbeitung einer umfassenden neuen Immobilienstrategie ist jedoch sehr planungs- und personalintensiv.

2.3 Fazit

Der Regierungsrat beschäftigt sich seit einigen Jahren mit der strategischen Planung der kantonalen Verwaltungsräume. Es wurden diesbezüglich verschiedene Studien und Analysen durchgeführt sowie im Jahre 2011 eine Raumstrategie für die kantonale Verwaltung festgelegt. Eine Überarbeitung der bestehenden Strategie wäre grundsätzlich zu begrüssen. Damit ist aber nach Ansicht des Regierungsrates zuzuwarten, bis die politischen Grundsatzentscheide zur Überbauung des Areals Kreuzstrasse gefällt sind und die Nutzungs- und Flächenstudie zur Nachnutzung des Zeughauses vorliegt.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, von der Beantwortung der Interpellation von Landrat Mario Röthlisberger, Ennetbürgen, und Landrat Remo Zberg, Hergiswil, betreffend Immobilienbewirtschaftung Kenntnis zu nehmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landrat Mario Röthlisberger, Ennetbürgen
- Landrat Remo Zberg, Hergiswil
- Baudirektion (elektronisch)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Hochbauamt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber Armin Eberli

