



KANTON
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

HOCHBAUAMT

Beilage 1a

Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371
Stans
Telefon 041 618 72 01, www.nw.ch

BERICHT / BAUBESCHRIEB JOB-VISION OB-/NIDWALDEN ERSATZNEUBAU WERKHALLE



Stans, 22. September 2020

Verfasser

KANTON NIDWALDEN

Baudirektion

Hochbauamt
Buochserstrasse 1, Postfach 1241
6371 Stans
Tel 041 618 72 01

Mitwirkung

Büro für Bauökonomie AG

Zähringerstrasse 19
6003 Luzern
Tel 058 451 77 00
info@bfbag.ch

Baubüro Zimmermann & Würsch GmbH

Alte Gasse 2
6373 Ennetbürgen
Tel 041 620 88 08
info@baubuerogmbh.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Allgemein	4
1.2	Baulicher Zustand	5
1.2.1	Cafeteria / Küche	5
1.2.2	Natur & Landschaft / Fotostudio.....	7
1.2.3	Fazit baulicher Zustand.....	7
1.3	Prognostizierte Entwicklung job-vision	8
2	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3	Prüfung von Projektmöglichkeiten.....	9
3.1	Variante 1 (Ersatz)	10
3.1.1	Vor- und Nachteile Variante 1	11
3.1.2	Grobschätzung der Baukosten.....	11
3.2	Variante 2 (Ausbau)	12
3.2.1	Vor- und Nachteile Variante 2.....	13
3.2.2	Grobschätzung der Baukosten.....	13
3.3	Vergleich Variantenstudie	14
3.4	Variante 3 (Ersatz optimiert)	15
3.4.1	Vor- und Nachteile Variante 3.....	16
3.4.2	Grobschätzung der Baukosten.....	16
4	Baubeschrieb.....	16
4.1	Allgemein.....	16
4.2	Planungsauftrag	16
4.3	Konstruktionsbeschreibung.....	17
4.4	Mögliche Eigenleistungen job-vision	18
4.5	Möglicher Betriebsablauf während der Bauzeit	18
5	Fazit	19
6	Anhang.....	19

1 Ausgangslage

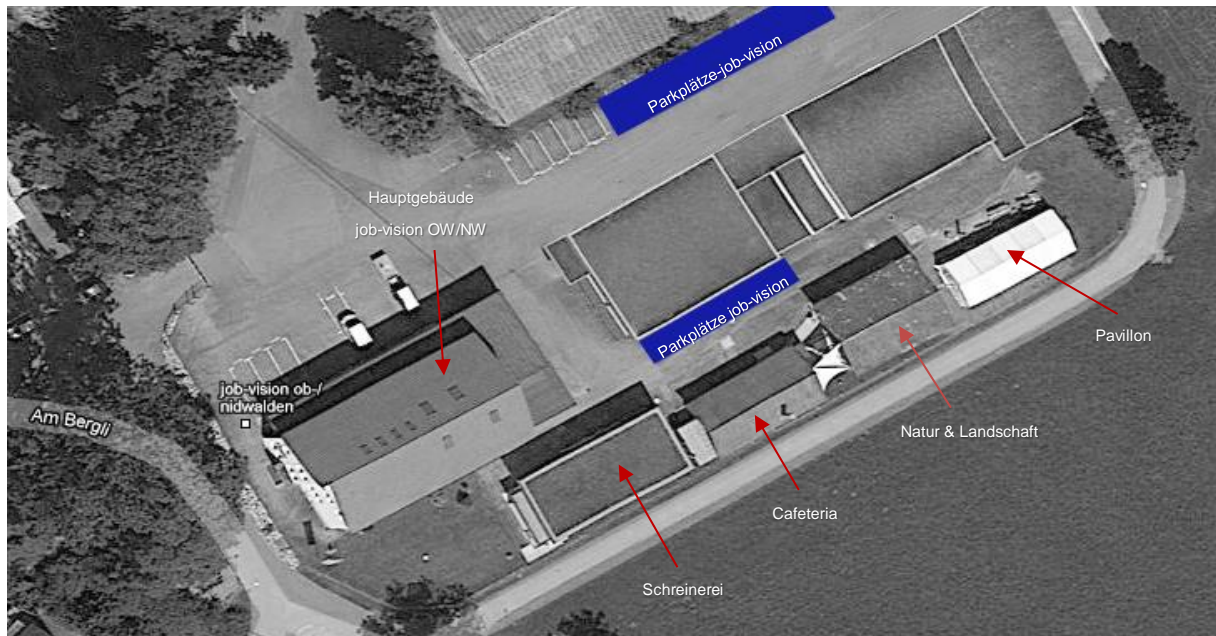
1.1 Allgemein

Die Kantone sind vom Bund im Rahmen der Arbeitslosenversicherung verpflichtet, arbeitsmarktliche Massnahmen (AMM) anzubieten oder diese von Dritten erbringen zu lassen. Die job-vision Ob-/Nidwalden stellt eine solche arbeitsmarktliche Massnahme dar. Sie ist ein Programm zur vorübergehenden Beschäftigung nach Arbeitslosenversicherungsgesetz (AVIG; SR 837.0), dessen Ziel es ist, stellenlose Personen möglichst rasch und nachhaltig in den Arbeitsmarkt zu integrieren und deren Vermittelbarkeit zu verbessern. Jährlich werden zwischen 200 und 300 Stellensuchende im Betrieb beschäftigt. Gleichzeitig nehmen etwa 120 Stellensuchende Bildungsmassnahmen in Anspruch. Weiter bestehen Leistungsvereinbarungen mit den Zentralschweizer IV-Stellen Obwalden und Nidwalden, welche Personen aus ihrem Versicherungsbereich ins Programm der job-vision zur beruflichen Integration zuweisen. Auch können neu Personen im Asylbereich im Rahmen der Integrationsagenda die Dienstleistungen der job-vision in Anspruch nehmen. Eine entsprechende Leistungsvereinbarung mit dem Amt für Asyl besteht seit 2020. Die Differenz aus den Aufwänden zu den Einnahmen aus dem Verkauf von Produkten und dem Erbringen von Dienstleistungen werden durch Bundesgelder (SECO) gedeckt. Das kantonale Budget wird dadurch vollständig entlastet. Dabei darf der Plafond des jährlich dem Kanton Nidwalden vom Bund zur Verfügung gestellten AMM-Budgets nicht überschritten werden.

Die Stellensuchenden werden in verschiedenen handwerklichen Abteilungen wie Holz, Metall, Montage, Natur & Landschaft oder in der Hauswirtschaft eingesetzt. Für Personen mit kaufmännischem oder HR-Hintergrund stehen die Angebote "Administration" sowie "Job-Marketing" (Bewerbungsunterstützung) zur Verfügung. In der betriebseigenen Kantine (Cafeteria) wird Küchenpersonal eingesetzt, Fachleute aus dem Detailhandel finden eine Aufgabe im eigenen Brockenhaus (Brockähuis Nidwalden, Stans).

Die job-vision hat ihren Standort seit 2008 auf der Parzelle Nr. 427, Am Bergli 41, in Stans. Für dieses Areal wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 24. Februar 2015 (Nr. 120) ein neuer Mietvertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und der armasuisse als Liegenschaftsbesitzerin abgeschlossen. Einzig das ebenfalls zur job-vision gehörende "Brockähuis" Nidwalden hat seinen Standort ausserhalb dieses Areals (Oberstmühle 1, Stans).

Nebst dem Hauptgebäude stehen eine Halle für die Schreinerei, eine Baracke für die Kantine (Cafeteria), eine weitere Baracke (Natur & Landschaft, Fotostudio) sowie 46 Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich steht ein Unterstand für die Abteilung "Natur & Landschaft" zur Verfügung, welcher gekauft wurde und nicht Teil der Mietsache ist.



Situation Ist-Zustand

1.2 Baulicher Zustand

Die Räumlichkeiten der Job-Vision wurden in den 40er, 50er und 60er Jahren erbaut und sind entsprechend in die Jahre gekommen. Während das Hauptgebäude und die Schreinerei, die in Massivbauweise erstellt wurden, eine dem Baujahr entsprechend noch gute Bausubstanz (konstruktiv und energetisch) aufweisen, sind die Baracken der Cafeteria und des Gebäudes Natur & Landschaft / Fotostudio in einem schlechten Zustand. Es handelt sich um über fünfzigjährige Holzbauten, die in Bezug auf die Energieeffizienz (Isolation, Winddichtigkeit der Aussenhülle) bei weitem nicht mehr den aktuellen Standards genügen.

Es besteht kurzfristig erheblicher Sanierungsbedarf mit hohen Kostenfolgen.

1.2.1 Cafeteria / Küche

Die Holz-Baracke der Cafeteria weist im Allgemeinen einen schlechten Bauzustand auf. Der Boden des Gebäudes (Konstruktion nicht bekannt) weist stellenweise Verformungen auf und ist möglicherweise nicht isoliert, denn es steigt Kälte auf - was während der Winterzeit problematisch ist. Es wird zudem davon ausgegangen, dass Feuchtigkeit in die Bodenkonstruktion eindringt. Die Fassade weist in verschiedene Stellen Schäden auf. Die Abflussrinnen sind in einem teils sehr schlechten Zustand. Die Personaltür ist unten an der Schwelle morsch und musste bereits mehrfach repariert werden.

Die Aussenhülle ist wenig isoliert und es besteht keine Winddichtigkeit. Dadurch wird während der kalten Jahreszeiten viel Energie verbraucht und im Sommer besteht ein schlechter Schutz gegen Hitze. Die Wände und das Dach sind mit asbesthaltigen Eternit-Schindeln eingekleidet. Es ist von einem potentiellen, aber nicht akuten, Gesundheitsrisiko auszugehen.



Die Küche der Cafeteria wurde von der job-vision im Jahr 2009 selber eingebaut (Occasion gekauft, teilweise über 10jährig) und zeigt sich allgemein in gutem Zustand. Der Steamer und die Abwaschmaschine sind ca. zweijährig und praktisch neuwertig. Der Backofen und die Kochplatten haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Die bestehende Lüftungsanlage funktioniert zwar einwandfrei, bedarf jedoch zwingend den Einbau eines Wärmetauschers zur Wärmerückgewinnung. Im Übrigen weist die Küche kleine organisatorische Mängel (z.B. Platzierung von Geräte usw.) auf, welche im Rahmen einer Sanierung behoben werden sollten.





1.2.2 Natur & Landschaft / Fotostudio

Das Gebäude, in welchem die Tätigkeiten der Abteilung Natur & Landschaft erbracht werden und in dem das Fotostudio untergebracht ist, weist im Grundsatz die gleichen konstruktiven und wärmetechnischen Mängel wie das Gebäude der Cafeteria auf. Zwar gibt es bei dieser Baracke keine Eternit-Verkleidungen, jedoch lösen sich immer wieder Dachziegel (schon mehrmals repariert) und die Fassade ist teilweise nicht mehr dicht und lässt Feuchtigkeit eintreten. Folgeschäden sind deshalb nicht auszuschliessen. An mindestens einer Stelle ist das Dach nicht mehr dicht und es tropft im Innern des Gebäudes.



1.2.3 Fazit baulicher Zustand

Angesichts der schlechten Bausubstanz und den vielen Baumängeln sind weitere Investitionen in die Bauten der "Cafeteria" und "Natur & Landschaft" aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Zumal die Vermieterin (Armasuisse) klar festgehalten hat, dass sie nicht bereit ist, die erwähnten Holzbauten entsprechend zu sanieren. Aus diesem Grund hat die Volkswirtschaftsdirektion in Zusammenarbeit mit der Baudirektion (Hochbauamt) verschiedene Varianten (Szenarien) zur Verbesserung der Situation der job-vision geprüft. Nach Abwägung aller Möglichkeiten konnte – basierend auf RRB Nr. 431 vom 25. Juni 2019 - zwischen dem Kanton Nidwalden und der armasuisse ein Baurechtsvertrag über 30 Jahren ausgehandelt werden. Dieser soll dem Kanton NW nun ermöglichen, die zwei oben erwähnten Holzbauten abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

1.3 Prognostizierte Entwicklung job-vision

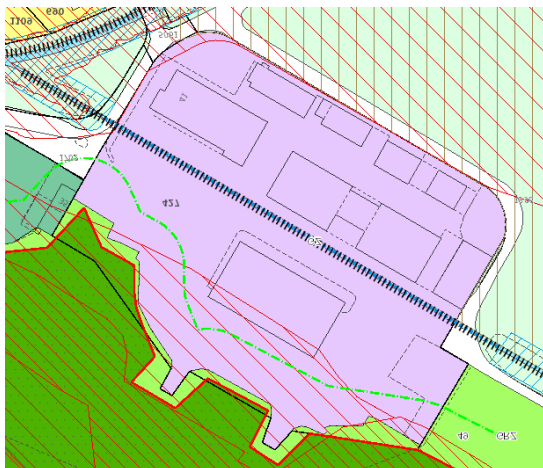
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass immer ein Bedarf nach Arbeitsintegration bestehen wird. Anhand der Entwicklung der letzten Jahre zeigt sich zudem ein steigender Bedarf der IV-Stellen nach Dienstleistung im Bereich Integration/Beschäftigung. Im Jahr 2020 konnte zusätzlich eine Leistungsvereinbarung mit dem Amt für Asyl und Flüchtlinge (AAF) abgeschlossen werden, was zu einem weiteren Anstieg der Grundausrüstung des Betriebes führt. Die Nachfrage nach den Beschäftigungsprogrammen der job-vision konnte bisher stets mit der bestehenden Infrastruktur abgedeckt werden. Ein Bedarf nach grösseren Kapazitäten, um künftig für mehr Personen Beschäftigungsprogramme anbieten zu können, besteht nicht. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil der Kanton Nidwalden stets die Möglichkeit hat, Personen in Beschäftigungsprogramme anderer Kantone zu verweisen.

Bezogen auf die Produktion hat die zu knappe / fehlende Lagerfläche jedoch in der Vergangenheit verschiedentlich zu Problemen geführt. Unter anderem mussten deswegen schon Kundenaufträge abgelehnt werden.

Insgesamt besteht somit ein Bedarf, die Bauten der "Cafeteria" und "Natur & Landschaft" zu erneuern und zusätzlichen Lagerplatz zu schaffen. Dabei ist nach Möglichkeit gleichzeitig vorhandenes Optimierungspotential in Bezug auf die Nutzung der job-vision-Räumlichkeiten zu prüfen.

2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die betroffene Parzelle Nr. 427 sowie die Baurechtsparzelle Nr. 4000 liegen in der Gewerbezone und werden von der Landwirtschaftszone umgrenzt. Entlang der Parzellen-Nordgrenze stockt Wald. Dieser tangiert die Baurechtsparzelle Nr. 4000 jedoch nicht. Die Parzelle Nr. 427 wird zudem vom eingedolten Mülibach durchquert. Dieser tangiert teilweise die Nordgrenze der Baurechtsparzelle und könnte für allfällige bauliche Veränderungen im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes von Relevanz sein.



Für Neubauten gilt eine maximale Dichte von 15 m First- bzw. Gesamthöhe sowie eine Grünflächenziffer von 0.1. Der ordentliche Grenzabstand (gegenüber der Stammparzelle) beträgt 40% der Fassadenhöhe, min. jedoch 3 m. Ausnahmen bedingen die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. eine Dienstbarkeit. Gemäss Baurechtsvertrag wurde zu Gunsten des Baurechtsnehmers (Kanton NW) ein Grenzbaurecht im Bereich der Ersatzneubauten eingeräumt. Gegenüber der Privatstrasse (Flurstrasse), entlang der südlichen und östlichen Grenze, ist ein Strassenabstand von 4 m einzuhalten. Unterschreitungen können ausnahmsweise bis min. 2 m bewilligt werden. Die Parzellengrenze gilt als Bauzonengrenze und muss zwingend einen minimalen Abstand von 2 m einhalten. Die Baracke der jetzigen Cafeteria weist einen Strassenabstand von lediglich ca. 1.5 m auf und gilt damit im Grundsatz

als gesetzwidrig. Die Liegenschaft Nr. 569 steht gegenüber der Baurechtsgrenze im Unterabstand.

Die Baurechtsparzelle wird von der Gefahrenzone Wildbach tangiert. Es wird davon ausgegangen, dass keine Nachweise bezüglich Naturgefahren zu erbringen sind. Diese Frage ist im Rahmen der Projektierung mit der Fachkommission Naturgefahren (beat.meier@nsv.ch) konkret zu klären.

Im Übrigen hat sich die Fassaden- und Dachgestaltung eines allfälligen Neubaus in die bestehende Umgebung einzugliedern.

3 Prüfung von Projektmöglichkeiten

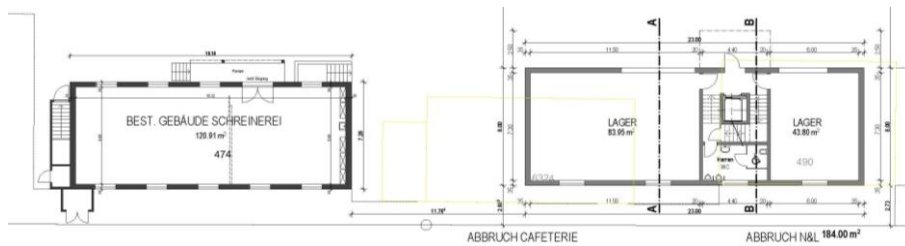
Derzeit bezahlt der Kanton Nidwalden der armasuisse für die Nutzung der Gebäude und der Parkplätze der job-vision jährlich einen Mietzins. Nach Abschluss des Baurechtsvertrages entfällt dieser Mietzins. Stattdessen entstehen Kosten für den Baurechtszins, für die Miete der Parkplätze, für Gebäude- und Haftpflichtversicherung sowie für den Unterhalt der Gebäude. Die resultierende Differenz (Ersparnis) beträgt jährlich ca. CHF 100'000.-. Kapitalisiert man diese Summe (CHF 100'000.-) mit einem realistischen Kapitalisierungssatz von 5 %, so ergibt sich ein Betrag von ca. CHF 2 Mio.

Darausfolgend könnte mit einem Investitionsbetrag bis zu maximal CHF 2 Mio. ein Bauprojekt realisiert werden, mit dem die Situation der job-vision für die nächsten 30 Jahren verbessert wird und bei welchem über die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages keine Mehrkosten für die beteiligten Kantone Ob- und Nidwalden anfallen. Die allgemeinen Nebenkosten (Strom-, Heiz- und Wasserkosten) bleiben trotz Volumenvergrösserung, aufgrund Einsatzes von effizienteren Energietechniken, unverändert.

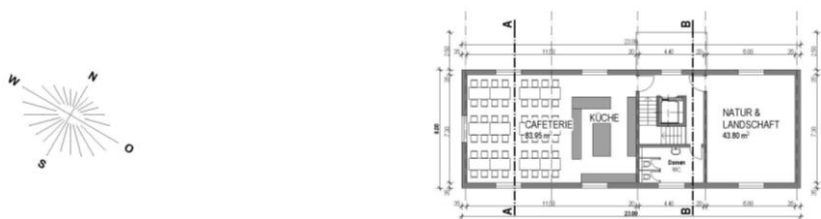
Um diesen dem Hochbauamt erteilten Auftrag zu erfüllen, wurden im Grundsatz zwei Projektvarianten in Erwägung gezogen.

3.1 Variante 1 (Ersatz)

Bei der Variante 1 (Ersatz) sollen die zwei Baracken der "Cafeteria" und "Natur & Landschaft" abgebrochen werden und durch einen zweigeschossigen Neubau mit total ca. 370 m² (ca. 1'800 m³) ersetzt werden. Das Obergeschoss des Neubaus soll der neuen Cafeteria inkl. Küche sowie der Räumlichkeiten "Natur & Landschaft" dienen. Das Erdgeschoss des Gebäudes soll als unbeheizter Lagerraum ausgebaut und genutzt werden.



Mögliches Grundrisskonzept Erdgeschoss Variante 1



Mögliches Grundrisskonzept Obergeschoss Variante 1



Mögliche Volumetrie / Fassaden Variante 1

	Flächen IST	Flächen Variante 1
Cafeteria inkl. Küche	ca. 100 m ²	(Neubau OG /EG) ca. 200 m ²
Natur & Landschaft	ca. 100 m ²	
Lager	ca. 35 m ²	(Neubau EG) ca. 170 m ²
Flexibel einsetzbare Fläche*	0 m ²	0 m ²
Schreinerei total EG + UG*	ca. 250 m ²	ca. 250 m ²
Kühlraum / Vorrat Küche*	ca. 30 m ²	ca. 30 m ²
Total	ca. 515 m² (davon beheizt: 480 m ²)	ca. 650 m² (davon beheizt: 480 m ²)

*Diese Gebäude / Flächen bleiben bei der Variante 1 unverändert bestehen und erfahren auch keine Änderung bei der Nutzung. Damit die Vergleichbarkeit mit den folgenden Varianten möglich ist, sind sie hier trotzdem aufgeführt.

Das Neubauprojekt hätte zur Folge, dass die zur Verfügung stehenden Flächen für die Cafeteria inkl. Küche und für die Büroräumlichkeiten "Natur & Landschaft" (beheizte Fläche) praktisch unverändert ersetzt werden. Der Lagerraum (unbeheizte Fläche) könnte hingegen um ca. 135 m² erweitert werden. Dies entspricht einem Bedarf der job-vision, da die aktuell nur beschränkt zur Verfügung stehende Lagerfläche verschiedentlich zu Problemen geführt hat. Unter anderem mussten deswegen schon Kundenaufträge abgelehnt werden.

3.1.1 Vor- und Nachteile Variante 1

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> + Es werden tiefere Investitionskosten generiert. + Für die Cafeteria steht ein Neubau, welcher den heutigen Energie-Standards entspricht, zur Verfügung. + Es entsteht eine zusätzliche Lagerfläche von ca. 135 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Cafeteria im 1. Obergeschoss bedingt eine hindernisfreie Erschliessung mit einem Personenlift (in Projektkosten eingerechnet). - Es entstehen längere Wege (Logistik) zwischen der neuen Küche und dem bestehenden Vorratsraum (Untergeschoss des Schreinereigebäudes) - Die schlechten logistischen Abläufe der Schreinerei bleiben unverändert. - Die Cafeteria lässt sich nicht mit einem Aussen-Sitzplatz kombinieren (Synergien). - Provisorium für die Cafeteria erforderlich.

3.1.2 Grobschätzung der Baukosten

Die Grobkostenschätzung wurde durch Benchmarkzahlen ermittelt und basiert auf den Plänen der Machbarkeitsstudie.

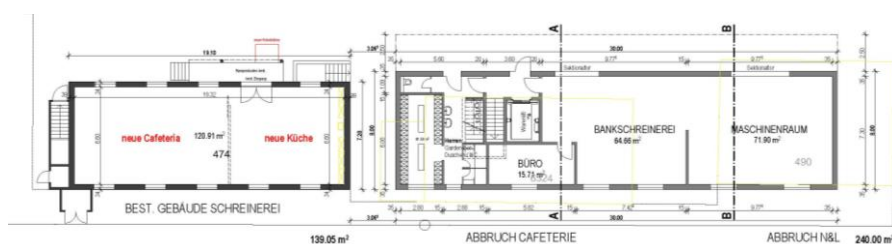
BKP	Bezeichnung	CHF inkl. 7.7% MWST
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten / Provisorien	206'000
2	Gebäude	1'366'000
3	Betriebseinrichtungen	36'000
4	Umgebung	70'000
5	Baunebenkosten	48'000
6	Reserve	25'000
9	Ausstattung	0
0-9	Total Erstellungskosten (gerundet)	1'750'000

Kostenstand Juli 2020, Kostengenauigkeit ±25%, inkl. 7.7% MWST

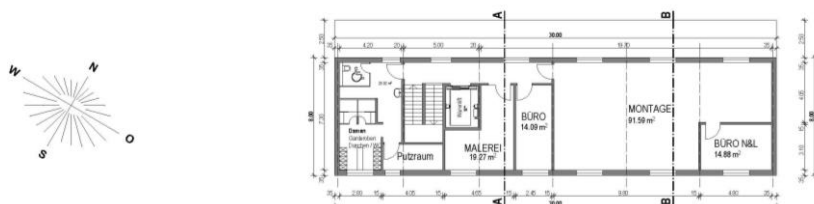
3.2 Variante 2 (Ausbau)

Die Variante 2 sieht ebenfalls den Abbruch der zwei Holzbauten "Cafeteria" und "Natur & Landschaft" vor. Anstelle der abzubrechenden Bauten soll ein grösserer, zweigeschossiger Neubau mit total ca. 480 m² beheizte Fläche (ca. 2'400 m³) erstellt werden. Im Erdgeschoss des Neubaus sollen die Räumlichkeiten der Schreinerei (Bankschreinerei, Maschinenraum, Büro), Garderobe / Dusche für Herren sowie die WC-Anlagen untergebracht werden. Das Obergeschoss soll nebst den Räumlichkeiten "Natur & Landschaft" (Büro und Garderobe) auch Flächen für die Malerei, Montage mit Zwischenlager, sowie Garderoben / Dusche für Damen anbieten. Bei dieser Variante wird die gesamte Schreinerei im selben Gebäude reorganisiert.

Die Cafeteria inkl. Küche soll neu im bestehenden Gebäude der jetzigen Schreinerei Einzug finden. Dafür soll das Erdgeschoss, das sich im Hochparterre befindet, entsprechend umgebaut / saniert werden. Eine hindernisfreie Erschliessung kann mit einer Aussenrampe entlang der Fassade oder einer Hebebühne sichergestellt werden.



Mögliches Grundrisskonzept Erdgeschoss Variante 2



Mögliches Grundrisskonzept Obergeschoss Variante 2



Mögliche Volumetrie / Fassaden Variante 2

	Flächen IST	Flächen Variante 2
Schreinerei total EG + UG	ca. 250 m ²	(Neubau EG + OG) ca. 480 m ²
Natur & Landschaft	ca. 100 m ²	
Lager	ca. 35 m ²	(best. umgenutzt) ca. 140 m ²
Cafeteria inkl. Küche	ca. 100 m ²	
Kühlraum / Vorrat Küche	ca. 30 m ²	(best. unverändert) ca. 30 m ²
Flexibel einsetzbare Fläche	0 m ²	ca. 110 m ²
Total	ca. 515 m² (davon beheizt: 480 m ²)	ca. 760 m² (davon beheizt: 760 m ²)

Mit den geplanten baulichen Massnahmen stehen der job-vision total ca. 760 m² beheizte Fläche zur Verfügung. Diese setzt sich zusammen aus dem Neubau (480 m²), der bestehenden Erdgeschoss-Fläche des Schreinereigebäudes die neu zur Cafeteria umgenutzt wird (140 m²), dem bestehenden Kühlraum im Untergeschoss (30 m²), der unverändert bleibt, sowie einer

ca. 110 m² grossen flexibel einsetzbaren Fläche. Dies entspricht gegenüber der aktuell vorhandenen Fläche einer Erweiterung von ca. 245 m².

Der Kühl- bzw. Vorratsraum für die Cafeteria verbleibt im Untergeschoss der jetzigen Schreinerei unverändert. Weil die sich derzeit ebenfalls dort befindende Malerei in den Neubau verlegt werden kann, wird eine Fläche von ca. 110 m² frei, die nicht einer fixen Nutzung zugeordnet ist. Dort kann beispielsweise das Fotostudio untergebracht werden.

Somit könnte mit der Umsetzung von Variante 2 nicht nur die Kapazitäten für das Abwickeln von Zusatzaufträgen erhöht werden, sondern durch die Zusammenlegung (Reorganisation) der Schreinerei-Arbeiten im selben Gebäude könnten logistische Abläufe optimiert bzw. verbessert werden. Im Allgemeinen kann dadurch eine höhere Arbeits-Effizienz erreicht werden, von der sich die job-vision zusätzliche Einnahmen verspricht.

3.2.1 Vor- und Nachteile Variante 2

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> + Die gesamte Schreinerei kann im selben Gebäude reorganisiert werden (Verbesserung der logistischen Abläufe) + Die bestehenden Flächen werden um ca. 105 m² erweitert. + Durch den zusätzlichen Platz können Maschinen angeschafft werden, welche die Produktivität erhöhen und die Arbeitssicherheit verbessern. + Die Schreinerei und die Cafeteria können in Bauten, welche den heutigen Energie-Standards entsprechen, untergebracht werden. + Die Cafeteria kann unmittelbar über dem bestehenden Vorratsraum realisiert werden (logistische Optimierung). + Die Cafeteria kann mit einem Ausser-Sitzplatz kombiniert werden (Synergien). 	<ul style="list-style-type: none"> - Es fallen höhere Investitionskosten an. - Die Cafeteria im Hochparterre bedingt eine hindernisfreie Erschliessung mit einer Rampe entlang der Fassade oder einer Hebebühne.

3.2.2 Grobschätzung der Baukosten

Die Grobkostenschätzung wurde durch Benchmarkzahlen ermittelt und basiert auf den Plänen der Machbarkeitsstudie.

BKP	Bezeichnung	CHF inkl. 7.7% MWST
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	173'0000
2	Gebäude inkl. Sanierung und Einbau Cafeteria / Küche	2'089'0000
3	Betriebseinrichtungen	34'0000
4	Umgebung	131'0000
5	Baunebenkosten	76'0000
6	Reserve	38'0000
9	Ausstattung	0
0-9	Total Erstellungskosten (gerundet)	2'540'000

Kostenstand Juli 2020, Kostengenauigkeit ±25%, inkl. 7.7% MWST

3.3 Vergleich Variantenstudie

Die Variante 1 (Ersatz) zeigt im Grundsatz eine gut funktionierende, jedoch eher pragmatische Lösung auf. Damit könnte die "Cafeteria" und "Natur & Landschaft" in einem Neubau, welcher den heutigen Energie-Standards entspricht, untergebracht werden und neu würde für die job-vision eine zusätzliche Lagerfläche von ca. 135 m² entstehen. Diese Variante entspricht faktisch einem "Realersatz". Bestehende logistische Abläufe, welche zurzeit nicht optimal organisiert sind, bleiben dabei weiterhin bestehen. Die Platzierung der Cafeteria im 1. Obergeschoss bedingt zudem eine hindernisfreie Erschliessung mit einem Personenlift. Diese Bedingung belastet den im Grundsatz sehr schlichten Holzbau mit hohen Kosten (Kosten/Nutzen).

Mit der Variante 2 (Ausbau) soll nicht nur ein grösserer Neubau erstellt werden, sondern die verschiedenen Nutzungen (Schreinerei inkl. Lager, Cafeteria und Natur & Landschaft) sollen neu organisiert werden. Dabei kann die gesamte Schreinerei (Maschinen- und Bankschreinerei, Malerei, Montage, Zwischenlager usw.) im selben Gebäude untergebracht werden. Diese Variante bietet der job-vision nicht nur eine Flächenerweiterung von ca. 280 m² (beheizte Fläche), sondern erlaubt gleichzeitig eine wesentliche Verbesserung der logistischen Abläufe. Damit könnte nicht nur die Kapazität für das Abwickeln von Zusatzaufträgen erhöht, sondern gleichzeitig auch eine markant höhere Arbeits-Effizienz erreicht werden, von der sich die job-vision zusätzliche Einnahmen verspricht. Darüber hinaus wird im Untergeschoss der jetzigen Schreinerei eine flexibel einsetzbare Fläche von ca. 110 m² geschaffen, auf welcher die job-vision künftig das Fotostudio und weitere Nutzungsformen unterbringen könnte.

Die geschätzten Baukosten der Variante 2 liegen total bei 2.54 Millionen Franken und überschreiten damit das festgelegte Kostendach von 2 Millionen. Diese Bedingung schliesst die Realisierung der gesamten Projekt-Variante 2 aus.

Die Variante 1 weist eine Kostenschätzung von 1.75 Millionen Franken auf. Mit der zusätzlichen Investition von 250'000 Franken würde sich jedoch ein Bauprojekt realisieren lassen, welches die Bedürfnisse der job-vision wesentlich besser abdeckt und dennoch die möglichen Investitionskosten von 2 Millionen Franken nicht überschreitet. Aus diesen Überlegungen hat die Baudirektion nachträglich eine weitere Projektvariante geprüft (Variante 3 Ersatz optimiert). Diese soll die Auslagerung der Cafeteria und die Reorganisation der Schreinerei im selben Gebäude ermöglichen, jedoch das Bauvolumen so reduzieren und das Raumprogramm so vereinfachen, dass die maximalen Investitionskosten eingehalten werden können.

3.4 Variante 3 (Ersatz optimiert)



Mögliches Grundrisskonzept Erdgeschoss Variante 3



Mögliches Grundrisskonzept Obergeschoss Variante 3



Mögliche Volumetrie / Fassaden Variante 3

	Flächen IST	Flächen gemäss Variante 3
Schreinerei total EG + UG	ca. 250 m ²	(Neubau EG + OG) ca. 400 m ²
Natur & Landschaft	ca. 100 m ²	
Lager	ca. 35 m ²	
Cafeteria inkl. Küche	ca. 100 m ²	(best. umgenutzt) ca. 140 m ²
Kühlraum / Vorrat Küche	ca. 30 m ²	(best. unverändert) ca. 30 m ²
Flexibel einsetzbare Fläche	0 m ²	ca. 110 m ²
Total	ca. 515 m² (davon beheizt: 480 m ²)	ca. 680 m² (davon beheizt: 680 m ²)

Mit der Variante 3 (Ersatz optimiert) ist ein Neubau mit total ca. 400 m² beheizter Fläche geplant. Analog zur Variante 2 soll auch bei dieser Variante die gesamte Schreinerei im Neubau reorganisiert werden. Dabei soll die Cafeteria inkl. Küche im bestehenden Gebäude der jetzigen Schreinerei ausgelagert werden und im Untergeschoss dieses bestehenden Gebäudes wird eine Fläche von ca. 110 m² frei, die nicht einer fixen Nutzung zugeordnet ist und wo beispielsweise das Fotostudio untergebracht werden kann. Zusammen mit der bestehenden Fläche der Cafeteria inkl. Küche und Kühlraum stehen der job-vision total ca. 680 m² beheizte Fläche zur Verfügung. Dies entspricht gegenüber der vorhandenen Fläche einer Erweiterung von ca. 165 m².

3.4.1 Vor- und Nachteile Variante 3

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> + Die maximalen Investitionskosten können eingehalten werden. + Die gesamte Schreinerei kann im selben Gebäude reorganisiert werden (Verbesserung der logistischen Abläufe) + Die Schreinerei und die Cafeteria können in Bauten, welche den heutigen Energie-Standards entsprechen, untergebracht werden. + Die Cafeteria kann unmittelbar über dem bestehenden Vorratsraum realisiert werden (logistische Optimierung). + Die Cafeteria kann mit einem Aus-sen-Sitzplatz kombiniert werden (Synergien). 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Cafeteria im Hochparterre bedingt eine hindernisfreie Erschliessung mit einer Rampe entlang der Fassade oder einer Hebebühne.

3.4.2 Grobschätzung der Baukosten

Die Grobkostenschätzung wurde durch Benchmarkzahlen ermittelt und basiert auf den Plänen der Machbarkeitsstudie.

BKP	Bezeichnung	CHF inkl. 7.7% MWST
0-9	Erstellungskosten gemäss Variante 1	1'750'000
	Sanierung bestehendes Schreinereigebäude inkl Hebelift	130'000
	Ausbau- und Nebenkostendifferenzen (z.B. Beheizung EG, Warenlift statt Personenlift, etc.)	115'000
	Reserve	5'000
0-9	Total Erstellungskosten Variante 3	2'000'000

Kostenstand August 2020, Kostengenauigkeit $\pm 25\%$, inkl. 7.7% MWST

4 Baubeschrieb

4.1 Allgemein

Die geplanten baulichen Massnahmen haben im Allgemeinen den neusten Stand der Technik (technisch, energetisch und betrieblich) zu entsprechen. Diese sollen sich an die nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen, Normen und Empfehlungen halten:

- kantonalen und kommunalen Bauvorschriften (PBG, PBV, BZR),
- Vorschriften der kantonalen Sachversicherung, der Feuerpolizei, des Arbeitsamtes usw.,
- Normen der SIA, BFU und weitere Fachverbände.

4.2 Planungsauftrag

Aufgrund der einfachen Ausführung ist vorgesehen, auf einen Projekt-Wettbewerb zu verzichten und eine reine Honorarsubmission durchzuführen.

4.3 Konstruktionsbeschreibung

Der Ersatzneubau (Werkhalle) hat im Grundsatz einen schlichten Erststellungs- und Ausbau-Standard aufzuweisen. Die Konstruktion soll nach Möglichkeit in Holz-Elementbauweise erfolgen und robuste, rohe Oberflächen (Boden, Wände, Decken) aufweisen. Die Installationen (Elektro, Sanitär) können unter Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorschriften sichtbar ausgeführt werden.

Für die Kostenberechnung des Neubaus wird von folgenden Leistungen und Ausführungs-Standards ausgegangen:

Vorbereitungsarbeiten	Allfällige Gebäude-Untersuchungen, Abbrüche der Bauten "Cafeteria" und "Natur & Landschaft", Entsorgung von Schadstoffmaterialien usw.
Rohrleitungen	Erneuerungen / Anpassungen best. Werkleitungen, neue Kanalisationsanschlüsse, Versickerung von Meteorwasser
Foundation	Armierte Bodenplatte (ca. 25 cm) auf Magerbeton und Wärmedämmung inkl. Liftunterfahrt
Boden	Erdgeschoss: Beton roh Obergeschoss: Holzdecke roh evtl. mit Verschleisssschicht Nasszellen mit Kunstharz oder Platten
Decke	Holzdecke (Brettstapel oder Kastenelemente) roh evtl. gedämmt (Anforderung Schallschutz) – 400 kg maximale Deckenbelastung/m ²
Aussenwände	Holz-Elementbau mit hinterlüfteter Holzfassade / Innenbeplankung: OSB-Platten roh.
Innenwände	Holz-Elementbau (je nach Anforderung tragend / nicht tragend) Innenbeplankung: OSB-Platten roh. Nasszellen mit Feuchtigkeitsschutz
Küche	Einbau und Anpassung der bestehenden Küche, Ersatz Backofen und Kochplatten, Anpassung / Ergänzung der bestehenden Lüftungsanlage mit einem Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung (gemäss Offerte Creative Gastro vom 09.07.2020)
Treppe	Vorfabrizierte Elementtreppe aus Holz oder Stahlbeton
Aufzug	Personen / Warenlift mit Nutzlast ca. 1'600 kg (elektrischer Antrieb) inkl. Betonschacht (gemäss Offerte Schindler vom 24. Juni 2020).
Fenster	Holz-Metallfenster, Dreifachverglasung nach aktuellen Energiestandards / evtl. Kunststoff-Fenster
Türen	Aussen- und Techniktüren und Tore aus Metall, Innentüren aus Holz (Feuerwiderstand gemäss Anforderungen NSV)
Bedachung	Pult- oder Satteldach, Grundkonstruktion Holz-Elementbau; Eindeckung Eternit, Metall oder vollflächige Photovoltaik-Panels (Contracting)
Elektroinstallationen	Verteilung, Sicherheitselemente, Verkabelung und Beleuchtung nach aktuellen Normen und Nutzerbedürfnisse (nach Möglichkeit sichtbar)
Wärmeerzeugung	Anschluss an bestehende Erdsonden-Wärmepumpe (Hauptgebäude)
Strombezug	Eigenverbrauch teilweise durch Photovoltaik
Wärmeverteilung	Erdgeschoss: Radiatoren (nur bei Variante 2) Obergeschoss: Radiatoren
Bei den Varianten 2 und 3 ist eine Umnutzung des Erdgeschosses der jetzigen Schreinerei in die Cafeteria geplant. Der bestehende Raum soll dafür wie folgt umgebaut / renoviert werden.	
Installationen	Anpassung der bestehenden Heiz-, Elektro- und Sanitärinstallationen

Nasszelle	Toiletten werden in unmittelbarer Nähe, im Neubau, angeboten
Küche	Einbau und Anpassung der bestehenden Küche, Ersatz Backofen und Kochplatten, Anpassung/Ergänzung der bestehenden Lüftungsanlage mit einem Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung – analog Variante 1
Oberflächen	Allgemeine Anpassungen / Auffrischungen von Holzboden und Wänden, neuer abwaschbarer Boden und Wände (z.B. aus Kunstharz oder Keramik) im Küchenbereich, Einbau einer neuen Schallschutzdecke inkl. Beleuchtung, neue Anstriche
Fassade	Anbau einer Rampe entlang der Fassade inkl. allfällige Fassadenanpassungen (hindernisfreie Erschliessung) oder Hebebühne
Mobiliar	Bestehend

4.4 Mögliche Eigenleistungen job-vision

Demontagen	Alte Küche demontieren und in der neuen Cafeteria montieren (Anschlüsse durch Fachspezialisten Sanitär/Elektriker/Flachdachanschluss) Demontage WC-Container Demontage wiederverwendbare Bauteile von Cafeteria und N&L (Türen, Fenster, Lampen usw.)
Neubau	Montage Trennwände innen, die keine statischen oder speziellen Funktionen (z.B. Nasszellen, usw.) aufweisen.
Interne Einrichtung	Montage der Absauganlage und Anschlüsse an Maschinen (ausser Anschluss Strom) Montage der pneumatischen Luft und deren Anschlüsse Montage von Lampen ohne Anschluss Strom Montage von Gestellen und Maschinen ohne Stromanschluss
Provisorium	Einrichten und Zügeln der Schreinerei und nach Bedarf der Cafeteria

4.5 Möglicher Betriebsablauf während der Bauzeit

Der geplante Ersatzneubau wird während der Bauzeit gewisse Einschränkungen beim gewohnten Betriebsablauf der job-vision mit sich bringen. Es ist nicht zu vermeiden, dass es während einer Demontage / Montage (z.B. Cafeteria, Schreinerei) zu kurzen Betriebsausfällen kommt.

Bei der Realisierung der Variante 1 (Ersatz) kann die Abteilung Natur & Landschaft in den bestehenden Pavillon zwischengelagert bzw. umplatziert werden. Die Cafeteria (Küche und Essbereich für ca. 30-40 Personen) muss für den Zeitraum von ca. 4–6 Monaten (Bauzeit) in ein Container-Provisorium ausgelagert werden. Die Cafeteria soll auch während der kalten Jahreszeit genutzt werden können. Für dieses Provisorium ist mit zusätzlichen Kosten von ca. Fr. 60'000.- zu rechnen. Ein Lieferungsdienst (Catering) während der Bauzeit könnte gegebenenfalls in Erwägung gezogen werden.

Die geplanten Umnutzungen bei den Varianten 2 (Ausbau) und 3 (Ersatz optimiert) erlauben eine Abfolge von Nutzungs-Auslagerungen, bei der auf ein allfälliges Provisorium verzichtet werden kann. Dabei soll als erstes die Schreinerei in den bestehenden Pavillon umplatziert werden. Dies erlaubt den erforderlichen Umbau / Sanierung des bestehenden Schreinereigebäudes sowie anschliessend den Einbau und die Inbetriebnahme der "neuen" Cafeteria. Danach können die Altbauten abgebrochen werden. Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus kann als Letztes die gesamte Schreinerei in den neuen Räumlichkeiten eingerichtet werden.

5 Fazit

Aktuell werden für die "Cafeteria" und die Räumlichkeiten "Natur & Landschaft" der job-vision zwei über fünfzigjährige Holzbauten gemietet, welche den heutigen Standards (technisch, energetisch) bei Weitem nicht mehr genügen. In diese bestehende schlechte Bausubstanz zu investieren, ist weder wirtschaftlich noch nachhaltig. Mit den oben aufgezeigten Machbarkeitsstudien wurden mögliche Lösungsansätze geprüft, welche die unbefriedigende Situation der job-vision längerfristig (für die nächsten 30 Jahren) verbessern sollen. Dabei ist als Ziel gesetzt, dass nach 30 Jahren (Abschluss des Baurechtsvertrages) weder für die beteiligten Kantone noch für den Bund Mehrkosten anfallen.

Die Variante 2 (Ausbau) zeigt eine – aus der Sicht der Nutzer – bestmögliche Ausbauvariante auf. Nebst der Flächenerweiterung wird vor allem die Auslagerung der Cafeteria und die Möglichkeit für eine Reorganisation der Schreinerei im selben Gebäude als grosse Vorteile gegenüber der einfacheren Variante 1 betrachtet. Die Baukosten der Variante 2 liegen mit 2.54 Millionen Franken höher als die möglichen Investitionskosten, weshalb diese Variante nicht weiter verfolgt werden kann.

Die Variante 1 (Ersatz) zeigt eine im Grundsatz gut funktionierende, jedoch eher pragmatische Lösung auf. Diese Variante entspricht faktisch einem "Realersatz". Bestehende logistische Abläufe, welche zurzeit nicht optimal organisiert sind, bleiben dabei jedoch weiterhin bestehen. Die Variante 1 bedingt zudem den Einsatz eines Provisoriums für die Cafeteria (Küche und Essbereich), was die Abläufe während der Bauzeit zusätzlich erschweren würde. Aus diesen Gründen empfiehlt die Baudirektion diese Variante nicht zur Ausführung.

Mit 1.75 Millionen Franken liegen die Baukosten der Variante 1 (Ersatz) 250'000 Franken tiefer als die möglichen Investitionskosten. Durch die zusätzliche Investition von 250'000 Franken lassen sich Massnahmen realisieren, die gegenüber der Variante 1 klaren Mehrwerte aufzeigen. Vor allem die Umplatzierung der Cafeteria und die Reorganisation der gesamten Schreinerei im selben Gebäude, bringen für die betrieblichen Abläufe der job-vision wesentliche Vorteile. Zusätzlich würde ein Neubau mit zwei beheizten Vollgeschossen und ohne spezifische Nutzungsbestimmung (z.B. Cafeteria) grosse Flexibilität ermöglichen, nicht nur für allfällige Veränderungen der job-vision, sondern auch für weitere Nutzungen innerhalb einer öffentlichen Nutzung. Aus diesen Überlegungen empfiehlt die Baudirektion die nachträglich skizzierte Variante 3 (Ersatz optimiert) als Ersatzneubau für die job-vision zu realisieren.

6 Anhang

1. Grobkostenschätzungen, Büro für Bauökonomie AG, Luzern, vom 28.07.2020