

Kommunale Volksabstimmung Sonntag, 15. Mai 2022



Antrag des Gemeinderates für den
Ausbau der neuen Gemeindeverwaltung
in der Dorflaube auf der Parzelle Nr. 877,
Wilmatt, Oberdorf
(Bruttokredit CHF 745'000.00 inkl. MWST)

OBERDORF – NIEDERRICKENBACH – BÜREN

VORLAGE IN KÜRZE

Geschätzte Bürgerinnen und Bürger

Mit der von Ihnen am 27. September 2020 erfolgten Zustimmung zum Kauf vom Baufeld A nördlich vom Landsgemeindeplatz und dem damit verbundenen Abschluss des Baurechtsvertrages haben Sie gleichzeitig die Option eines möglichen Umzugs der Gemeindeverwaltung in das zu realisierende Wohn- und Geschäftshaus offengehalten. Das Vorrecht der Gemeinde Oberdorf auf die dafür vorgesehene Nutzungsfläche für die Gemeindeverwaltung ist bis zum 31. Dezember 2022 befristet.

Der Bau des heutigen Gemeindehauses mit Feuerwehrlokal ist 40 Jahre alt. Eine Gesamtanierung drängt sich seit längerer Zeit auf. Neben energetischen Massnahmen an Fenster, Fassade und Dach muss insbesondere auch die Heizung dringend saniert werden. Ebenfalls ist der hindernisfreie Zugang gemäss Behindertengleichstellungsgesetz zu realisieren. Dieser ist heute weder für die Besucherinnen und Besucher noch für die Mitarbeitenden gewährleistet. Mit der Sanierung sind auch den heutigen Vorgaben entsprechend umfassende Brandschutzmassnahmen zu treffen. Eine Schätzung geht von Sanierungskosten von 1.4 Millionen Franken für die gesamte Liegenschaft aus.

Der Umzug in die «Dorflaube» beim Landsgemeindeplatz würde die Gemeindeverwaltung mitten ins Zentrum rücken. Und zwar dorthin, wo mit den bestehenden Gastronomiebetrieben, den neuen Dienstleistungsangeboten in der «Dorflaube» und der Weiterentwicklung des alten Zeughauses inklusive der Fläche der ehemaligen Soldatenstube in absehbarer Zeit eine Dorfmeile entsteht. Die Kosten von 745'000.00 Franken beinhalten den Ausbau sowie die Ausstattung/Möblierung am neuen Standort.

Mit dem Umzug der Gemeindeverwaltung eröffnen sich für Oberdorf einmalige Chancen, die Gemeinde langfristig zu gestalten und weiterzuentwickeln. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass man diese sich jetzt bietende Chance nutzen muss und so die Weichen für diese generationenübergreifende Entwicklung stellt.

Gemeinderat Oberdorf



AUSGANGSLAGE

Es war ein starkes Zeichen, das die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 27. September 2020 gesetzt haben. Mit einem Ja-Anteil von 80 Prozent wurde dem Erwerb der Parzelle nördlich des Landsgemeindeplatzes durch die Gemeinde zugestimmt. Gleichzeitig gab das Stimmvolk mit der deutlichen Mehrheit von 74 Prozent grünes Licht für die Unterzeichnung des Vorvertrages zum Baurecht. Mit diesem Baurecht verbunden ist die Option, dass die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2022 Vorrang auf die im Investorendossier vorgesehene Nutzungsfläche für die Gemeindeverwaltung hat.

Mit dem historischen Landsgemeindeplatz, der Bebauung «Dorflaube» mit Dienstleistungsangeboten, den bestehenden Gastronomiebetrieben sowie dem alten Zeughaus samt Gelände der Soldatenstube ist in der Kernzone eine Dorfmeile im Entstehen. Sie hat das Potential, Dreh- und Angelpunkt im Gemeindeleben von Oberdorf zu werden. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat bei den Verhandlungen mit dem Investor vom Baufeld A die Option eines möglichen Umzugs der Gemeindeverwaltung in die «Dorflaube» offengelassen.



BEGRÜNDUNG ZUM UMZUG

Zukunft Gemeindeverwaltung

Der Bezug der Gemeindeverwaltung im heutigen Gemeindehaus im Jahre 1982 war ein Meilenstein in der Geschichte von Oberdorf. In den vergangenen 40 Jahren haben sich jedoch die Anforderungen an moderne und zeitgemässe Arbeitsplätze geändert. Ein hindernisfreier Zugang, wie es das Behindertengleichstellungsgesetz fordert, ist sowohl für Mitbürgerinnen und Mitbürger wie auch für Mitarbeitende heute nicht gewährleistet.

Eine externe Bestandesaufnahme hat gezeigt: Das Gemeindehaus mit dem Feuerwehrlokal bedarf einer dringend notwendigen Gesamtanierung. Dies betrifft sowohl den energetischen Bereich wie Fenster, Dämmung und Heizung, aber auch Brandschutzertüchtigungen und Anpassungen aufgrund neuer Arbeitsabläufe. Eine Schätzung hat Kosten für die Sanierung in der Höhe von 1.4 Millionen Franken ergeben. Diese Kosten müssen jährlich abgeschrieben werden und auch die laufenden Unterhaltskosten fallen wie bis anhin zu Lasten der Gemeinde an.

Der Gemeinderat hat die Optionen «Verbleib am heutigen Standort» oder «Umzug in die Dorflaube» intensiv geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass ein Umzug neue Chancen öffnet.

Mit der Einmietung in die Räumlichkeiten bei der «Dorflaube» können die jährlich anstehenden Mietkosten von rund 100'000 Franken fix budgetiert werden. Unterhalts- und Umgebungsarbeiten fallen weg und gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin beim Baufeld A.

Die Gemeindeverwaltung ist zentral gelegen und dadurch noch besser erreichbar.

Neben der hindernisfreien Gestaltung gewinnt die Gemeindeverwaltung an Attraktivität sowohl für die Bevölkerung wie auch als Arbeitgeberin.

Das Eingehen eines Mietverhältnisses hat zudem den Vorteil, dass dieses seitens Gemeinde bei sich verändernden Rahmenbedingungen kündbar bzw. anpassbar ist. So kann bei neuen Bedürfnissen und Anforderungen an die Gemeindeverwaltung rascher reagiert werden.



PROJEKT GEMEINDEVERWALTUNG



Visualisierung Schalter

Die neuen Räumlichkeiten sind auf zwei Geschosse verteilt, welche über eine interne Treppe verbunden sind. Ein direkter Liftzugang stellt die hindernisfreie Nutzung sicher. Die Schalterhalle ist über einen attraktiven Zugang ab dem Vorplatz direkt erschlossen. Dahinter sind die Kanzleiräumlichkeiten angeordnet. Ein separater Raum in der Schalterhalle ermöglicht es den Bürgerinnen und den Bürgern zukünftig Diskretionsgeschäfte abzuwickeln. Zudem bietet dieser Raum auch einen optimalen Platz für das Studium bei Aktenaufgaben. Im Obergeschoss sind das Gemeinderatszimmer für Sitzungen mit bis zu 14 Personen sowie die Büroräume für Bau-, Finanz- und Steueramt untergebracht. Ein weiteres Sitzungszimmer dient zum internen Austausch oder Sitzungen mit wenigen Teilnehmenden.

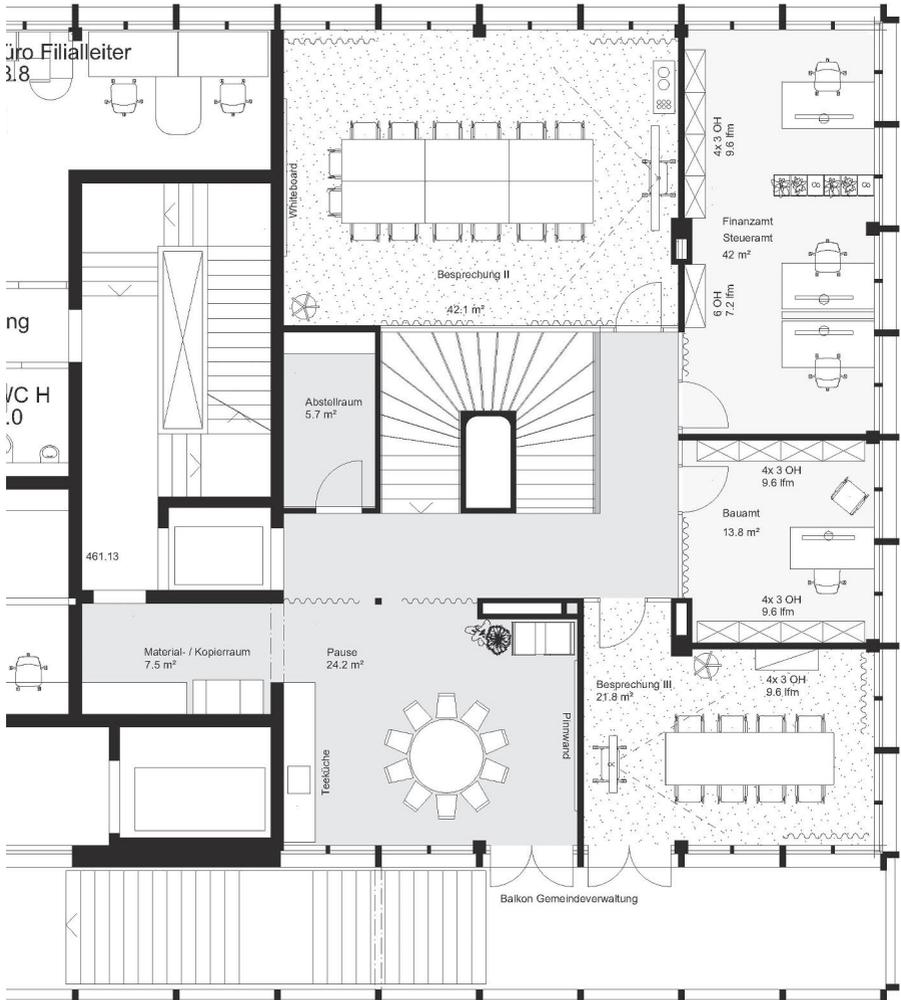
Die Grösse der Räume und die Anzahl der Arbeitsplätze ist so geplant, dass man gegenüber der heutigen Gesamtfläche den Bedarf effizienter gestalten kann und somit ein allfälliger Ausbau von weiteren Plätzen möglich ist. Mehrheitlich geht man weg vom Einzelbüro hin zum Gruppen- oder Gemeinschaftsbüro. Die gewonnenen Flächen können für mehr Austausch und Begegnung mit den Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden. Mit dieser gezielten räumlichen Gestaltung schafft man Werte und Identifikation, fördert Gesundheit und Wohlbefinden und optimiert bzw. beschleunigt durch Zusammenarbeit und Kommunikation die Prozesse.

Die Anforderungen an den Ausbau und die Möblierung ist zeitgemäss. Mit der gezielten Verwendung von natürlichen Materialien wirkt die neue Verwaltung trotz einfachem Ausbau repräsentativ und zeitlos.





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

CHANCE ZUR WEITERENTWICKLUNG DER GEMEINDE

Mit dem Umzug der Gemeindeverwaltung ergibt sich die Chance für eine zukunftsweisende Weiterentwicklung des Areals des heutigen Gemeindehauses mit einer langfristigen positiven finanziellen Auswirkung für die Gemeinde Oberdorf. In die Überlegungen des Gemeinderats ist auch die von kantonaler Seite angedachte Optimierung der Feuerwehren im Engelbergertal eingeflossen.

Die Entwicklung des Areals des heutigen Gemeindehauses setzt die Umzonung der Parzelle der heute öffentlichen Zone in eine Wohnzone voraus. Der Kanton hat signalisiert, dass dies grundsätzlich möglich ist. Je nach Projekt könnten auf der gut 5'800 m² grossen Parzelle zwischen 7'000 bis 8'000 m² neue Wohnfläche entstehen. Das kann 70 bis 100 neue Wohneinheiten bedeuten. Wohnraum, für den die Nachfrage gerade auch von einheimischen Familien da ist und der heute in Oberdorf fehlt. Die bestehenden Infrastrukturen wie Schulräumlichkeiten könnten dies ohne Kostenfolge bewältigen. Die heutigen Schulräume sind nach dem sporadischen Rückgang der Schülerzahlen für die Aufnahme von mehr Kindern vorbereitet.

Der Gemeinderat möchte die sich damit bietende Chance für die Schaffung von Wohnformen, angepasst an die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Lebensabschnitte der Bewohnerinnen und Bewohner von Oberdorf, prüfen. Dass dies ein grosses Bedürfnis bei den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde ist, wird auch aus den Rückmeldungen der Einwohnerbefragung sichtbar, welche im vergangenen Jahr durchgeführt worden ist. Während Oberdorf im Vergleich mit anderen Gemeinden in vielen Bereichen überdurchschnittlich abschneidet, gibt es auch Punkte, die durch die Bürgerinnen und Bürger kritisch beurteilt werden. Dazu gehören u.a. die Bereiche «Familienfreundlichkeit», «Leben im Alter» und «Einkauf und Dienstleistungen».



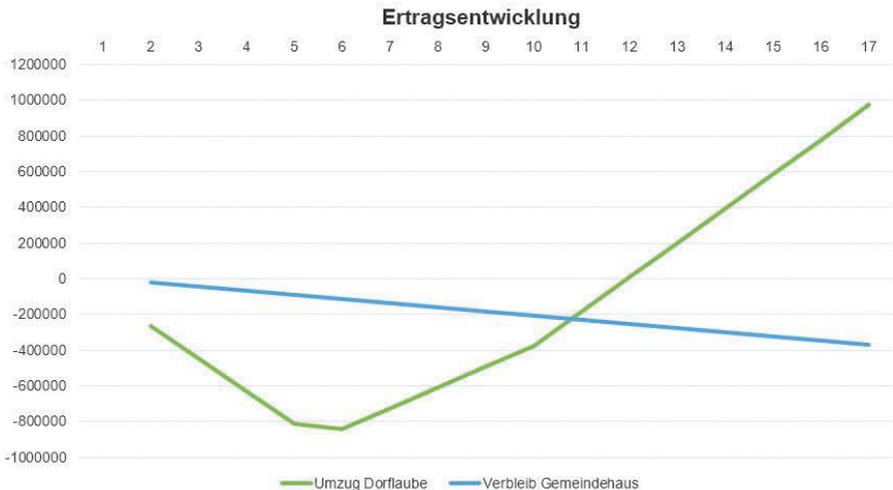
KOSTEN/FINANZIERUNG

Der Bruttokredit setzt sich gemäss Kostenschätzung (+/- 15%) wie folgt zusammen:

Baukosten	CHF	655'000.00
Ausstattung/Mobiliar	CHF	90'000.00
TOTAL	CHF	745'000.00 inkl. MWST

Mit dem «Ja» zum Umzug der Gemeindeverwaltung öffnet sich die Türe für die Weiterentwicklung der Parzelle der heutigen Gemeindeverwaltung und damit die Chance für langfristige Einnahmen in Form von Baurechtszinsen für die Gemeinde.

Im Zentrum der Überlegungen für die erst in groben Skizzen angedachte Entwicklung des Areals des heutigen Gemeindehauses stehen für den Gemeinderat langfristig planbare Einnahmen für die Gemeinde. Je nach Ausgestaltung des Angebotes auf der gemeindeeigenen Parzelle können jährlich Einnahmen von 250'000 bis 300'000 Franken in Form von Baurechtszinsen fix budgetiert werden. Nach Abzug von 100'000 Franken für den Mietzins am neuen Standort der Gemeindeverwaltung, können während der Laufzeit des Baurechts Einnahmen von rund 150'000 bis 200'000 Franken in der Gemeinderechnung verbucht werden.



WEITERES VORGEHEN/TERMINE

Bei Annahme der Vorlage geht der Gemeinderat davon aus, dass der Bezug der neuen Räumlichkeiten ab Mitte 2024 möglich ist, sofern das Bauprojekt «Dorflaube» ohne Unterbrüche umgesetzt werden kann.

Für die Projektentwicklung der Gemeindehaus-Parzelle kann anschliessend von folgenden voraussichtlichen Terminen ausgegangen werden:

2023	Umzonung in Wohnzone und Aufhebung Zivilschutzanlage
2023/24	Investorenwahl, Wettbewerb, Volksabstimmung
2024 bis 2027	Ausarbeitung Gestaltungsplan, Bauprojekt
2025 bis 2028	Zwischennutzung Gemeindehausliegenschaft
2028/29	Zusammenlegung Feuerwehren Engelbergertal in Neubau
ab 2029	Baustart in Etappen



ABSTIMMUNGSFRAGE/EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES

«Wollen Sie dem Bruttokredit von CHF 745'000.00 (inkl. MWST) für den Ausbau der neuen Gemeindeverwaltung in der Dorflaube (Parzelle Nr. 877, Wilmatt) zustimmen?»

Ein **JA** zum neuen Standort der Gemeindeverwaltung

- ist eine Chance, das Dorf langfristig zu gestalten und weiterzuentwickeln
- bringt einen Mehrwert in finanzieller Hinsicht und berücksichtigt die sozialen Aspekte nachhaltig
- schafft in Oberdorf dringend benötigten neuen Wohnraum
- ermöglicht den gemäss Behindertengleichstellungsgesetz geforderten hindernisfreien Zugang zur Gemeindeverwaltung für alle
- sichert der Gemeinde dank Baurechtszins langfristige und jährlich gesicherte Einnahmen

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, geschätzte Bürgerinnen und Bürger, die Vorlage zu unterstützen und dankt Ihnen bestens für Ihr Vertrauen.

Oberdorf, im März 2022

Gemeinderat Oberdorf





Kommunale Volksabstimmung vom Sonntag, 15. Mai 2022

«Kredit über CHF 745'000.00 (inkl. MwSt.) für den Ausbau der neuen Gemeindeverwaltung in der Dorflaube (Parzelle Nr. 877, Wilmatt)»

Als Finanzkommission haben wir den oben erwähnten Kreditantrag geprüft und beurteilt. Mit dem Umzug der Gemeindeverwaltung setzt die Gemeinde Oberdorf einen neuen Meilenstein. Im Hinblick auf den Sanierungsbedarf des Gemeindehauses und auf die notwendigen Investitionen in das digitale Zeitalter, erachtet die FIKO diesen Schritt als sinnvoll und zukunftsorientiert.

Die durch Fachpersonen erstellten Kostenberechnungen scheinen aus Sicht der FIKO realistisch berechnet worden zu sein.

Die FIKO hat die Beurteilung nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch für Finanzkommissionen des Kantons Nidwalden vorgenommen.

Die FIKO beurteilt die Vorlage als massvoll, zukunftsorientiert und nachhaltig. Sie entspricht den vom Gemeinderat aufgezeigten Entwicklungen in der Gemeinde und erfüllt die Vorgaben des Gesetzgebers z.B. im Bereich der Zugänglichkeit für Behinderte.

Die FIKO beantragt dem Stimmvolk, den vorliegenden Kredit über CHF 745'000.00 (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

Oberdorf, 24.03.2022

Finanzkommission Oberdorf

Bernadette Christen
Präsidentin FIKO

Kerstin Märkisch
Mitglied FIKO

Josef Odermatt
Mitglied FIKO

Marcus Risi
Sekretär FIKO

Beat Niederberger
Mitglied FIKO