



sarnen

Einwohnergemeinde

Botschaft

des Einwohnergemeinderates Sarnen zur
Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019

**Entwicklung Marktplatz Sarnen,
Kredit für Investorenwettbewerb über
CHF 255'500.00**

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Beschluss des Einwohnergemeinderates betreffend der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (Investorenwettbewerb) auf dem Marktplatz, Parzellen 254 und 255 mit Kosten von CHF 255'500.00 zustimmen?

Abstimmungsempfehlung

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit einem „Ja“ an der Urne, der Durchführung eines Investorenwettbewerbs mit der LANDI Obwalden Genossenschaft zuzustimmen.

Wichtig zu wissen

Die Kosten für den Investorenwettbewerb sind im Budget 2019 mit CHF 330'000.00 enthalten. Das Budget wurde an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 angenommen.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE | 4 |
| 1. Zusammenfassung | 4 |
| DIE VORLAGE IM EINZELNEN | 5 |
| 2. Ausgangslage | 5 |
| Anlass | 5 |
| Zusammenarbeit | 5 |
| Ziel des Investorenwettbewerbs | 6 |
| 3. Projektbeschrieb | 7 |
| Raumbedürfnisse und Flächenkonzeption | 7 |
| LANDI Laden | 7 |
| Convenience Shop / Kiosk mit angegliedertem Bistro | 7 |
| Raumprogramm Wohnnutzungen | 7 |
| Weitere Vorgaben der Gemeinde | 8 |
| Verkehrsbelastung und Erschliessung | 8 |
| Art des Wettbewerbsverfahren | 10 |
| Baurecht | 10 |
| 4. Kosten | 11 |
| 5. Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung | 13 |

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Zusammenfassung

Mit einem Wettbewerbsverfahren soll für den Marktplatz in Sarnen ein Projekt und ein Investor gefunden werden. In der neuen Bebauung soll im Erdgeschoss ein LANDI Laden mit den dazugehörenden Rangier- und Lagerflächen sowie ein Konsumwarenladen (Convenience Shop / Kiosk) mit angegliedertem Bistro entstehen. Die Parkierung erfolgt, bis auf wenige oberirdische Parkplätze, unterirdisch. Als Ersatz für die Jugendbox im ehemaligen Kindergarten ist mit der Bebauung ein generationenübergreifender Veranstaltungsraum einzuplanen. In den oberen Geschossen sind zu mindestens 70% kostengünstige Mietwohnungen anzubieten. 30% der Flächen in den Obergeschossen können mit Dienstleistungen belegt werden.

Das Bebauungsprojekt und der Investor werden mit einem Studienauftrag ausgeschrieben. Auftraggeber des Investorenwettbewerbs sind die Gemeinde und die LANDI Obwalden Genossenschaft, welche ihre Grundstücke einbringen, sowie die LANDI Obwalden Genossenschaft, welche den zukünftigen LANDI Laden betreiben.

Am Studienauftrag sollen maximal sechs Investoren teilnehmen, die sich für den Wettbewerb mit Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zusammenschliessen. Das Kostendach des Planungsverfahrens wurde auf maximal CHF 365'000.00 festgelegt. Die Gemeinde trägt davon einen Teil von 70% (CHF 255'500.00), was dem Anteil des eingebrachten Grundstücks entspricht.

Nach erfolgreichem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens möchten die Gemeinde und die LANDI Obwalden Genossenschaft die beiden Grundstücke an den siegreichen Investor im Baurecht abgeben. Dafür und für die notwendige Zonenplanänderung bedarf es einer weiteren Zustimmung der Sarner Stimmbevölkerung.

Mit dem geplanten Wettbewerbsverfahren wird ein Konzeptvorschlag gesucht, welcher die Anforderungen und Vorstellungen der Gemeinde und der LANDI, wie auch die Interessen des Investors, ausgewogen zu erfüllen vermag.

Die LANDI Obwalden Genossenschaft hat an der ordentlichen Generalversammlung vom 03. Dezember 2018 dem Wettbewerbskredit zugestimmt.

DIE VORLAGE IM EINZELNEN

2. Ausgangslage

Anlass

Die LANDI beabsichtigt seit über 10 Jahren auf dem Gemeindegebiet Sarnen einen neuen Standort für einen LANDI Laden zu realisieren. Dabei wurden verschiedene Möglichkeiten für eine Aussiedlung des Betriebs aus der Kernzone geprüft. Diese Prüfung führte jedoch aus unterschiedlichen Gründen zu keiner neuen Standortlösung. Daher wurde in mehreren Besprechungen zwischen der Gemeinde Sarnen und der LANDI eine gemeinsame Arealentwicklung diskutiert, mit dem Ziel, die LANDI am jetzigen Standort zu erhalten.

Gemäss Leitbild der Einwohnergemeinde Sarnen soll der Marktplatz mit einer zentrumsbildenden Überbauung zu einem generationenübergreifenden Begegnungsort entwickelt werden.

Wie im Info Sarnen vom November 2017 informiert wurde, haben die Beteiligten Grundeigentümer (die LANDI Obwalden Genossenschaft und die Einwohnergemeinde Sarnen) zusammen mit der LANDI Unterwalden AG und der fenaco Genossenschaft eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen. In der Entwicklungsvereinbarung wurden Zielsetzungen und Vorgaben für die Entwicklung des Standorts festgehalten. Die Entwicklungsvereinbarung dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Programms für den beabsichtigten Investorenwettbewerb. Die wichtigsten Anforderungen dazu werden in der Botschaft zusammengefasst.

Zusammenarbeit

Die Planung zur Entwicklung des Marktplatzes umfasst die beiden Parzellen Nr. 254 und 255. Dabei befindet sich die Parzelle Nr. 254 im Besitz der Einwohnergemeinde Sarnen. Die LANDI Obwalden Genossenschaft ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 255. Die LANDI Unterwalden AG betreibt seit Anfang 2015 den aktuellen LANDI Standort auf der Parzelle Nr. 255 und ist Mieterin der Immobilie.



Ziel des Investorenwettbewerbs

Die Projekte für die Bebauung des Marktplatzes sollen folgende Ziele erfüllen:

Städtebau und Architektur

- Qualitativ gute ortsbauliche und gestalterisch-architektonische Lösung
- Entwicklung einer zentrumsbildenden Überbauung, welche einen generationenübergreifenden Begegnungsort bildet
- Funktionale, gut zugeschnittene und besonnte Wohnungen

Konzeptionelle Anforderungen

- Erfüllung der betrieblichen Anforderungen und Nutzungsvorstellungen für die Ladennutzung

Wirtschaftlichkeit

- Attraktiver Baurechtszins
- Einhaltung der maximalen Kosten für die LANDI Gewerbefläche
- Einhaltung der vorgegebenen Nettomieten der Wohnungen

3. Projektbeschrieb

Raumbedürfnisse und Flächenkonzeption

Als Grundlage für den Investorenwettbewerb wird ein Raumprogramm mit folgenden Anforderungen definiert:

LANDI Laden

| | |
|---|--------------------------|
| Verkaufsfläche (beheizt) | ca. 1'000 m ² |
| Verkaufsfläche (unbeheizt) | ca. 800 m ² |
| Lagerflächen | ca. 520 m ² |
| weiterer Flächen für Technik und Personal, Sitzungszimmer | ca. 250 m ² |
| <hr/> | |
| Total | ca. 2'570 m ² |

Autoabstellplätze min. 70 im 1. Untergeschoss

Convenience Shop / Kiosk mit angegliedertem Bistro

| | |
|---|------------------------|
| Ladenfläche inkl. Bistro | ca. 160 m ² |
| Lager | ca. 70 m ² |
| weiterer Flächen für Technik und Personal | ca. 25 m ² |
| <hr/> | |
| Total | ca. 255 m ² |

Autoabstellplätze min. 6 Kurzzeitparkplätze

Die LANDI stellt im Raumprogramm konzeptionelle Anforderungen, damit ein wirtschaftlicher Betrieb des Detailhandelsgeschäfts möglich ist. Der LANDI Laden und der Convenience Shop sind angrenzend an die Lagerflächen im Erdgeschoss angeordnet. Büro und Sozialräume können in anderen Geschossen integriert werden.

Raumprogramm Wohnnutzungen

Nebst den genannten Erdgeschossnutzungen, möchte die Gemeinde Sarnen in den oberen Geschossen des Areals auf mindestens 70% der möglichen Flächen preiswerte Wohnungen mit hohem Wohnwert für Kleinfamilien, Paare, Singles, jüngere und insbesondere ältere Menschen, im nicht subventionierten Wohnungsbau, erstellen.

Der aufgeführte Wohnungsmix sowie die Flächen- und Mietzinsvorgaben sind als Zielsetzung zu verstehen.

| Wohnungstypen | Fläche ca. | Anteil in % | Nettomietzins / Mt. |
|---------------------|------------------------|-------------|---------------------|
| 2.5-Zimmerwohnungen | 50-65 m ² | 25-35% | CHF 1'200 – 1'350 |
| 3.5-Zimmerwohnungen | 75-85 m ² | 20-30% | CHF 1'450 – 1'600 |
| 4.5-Zimmerwohnungen | 95-105 m ² | 30-45% | CHF 1'700 – 1'900 |
| 5-Zimmerwohnungen | 110-125 m ² | 10% | CHF 2'100 – 2'300 |

Die Vorgaben zur Wohnungsgrösse und zum Nettomietzins sind für das Attikageschoss nicht anzuwenden.

Es ist ein generationenübergreifender Veranstaltungsraum (ca. 80 m²) vorzusehen. Dieser soll in erster Priorität im Erdgeschoss entstehen – je nach Gesamtkonzeption kann dieser auch in einem Obergeschoss angeordnet werden.

Maximal 30% der möglichen Flächen in den Obergeschossen können als Dienstleistungsnutzungen (z.B. Büro) genutzt werden.

Weitere Vorgaben der Gemeinde

Die bestehende Sammelstelle soll ersetzt und mit den notwendigen Flächen für die Wohnüberbauung kombiniert werden. Bevorzugt anzubieten sind Unterflur-Container für Glas, für Weissblech/Aluminium sowie für gebührenpflichtige Abfallsäcke.

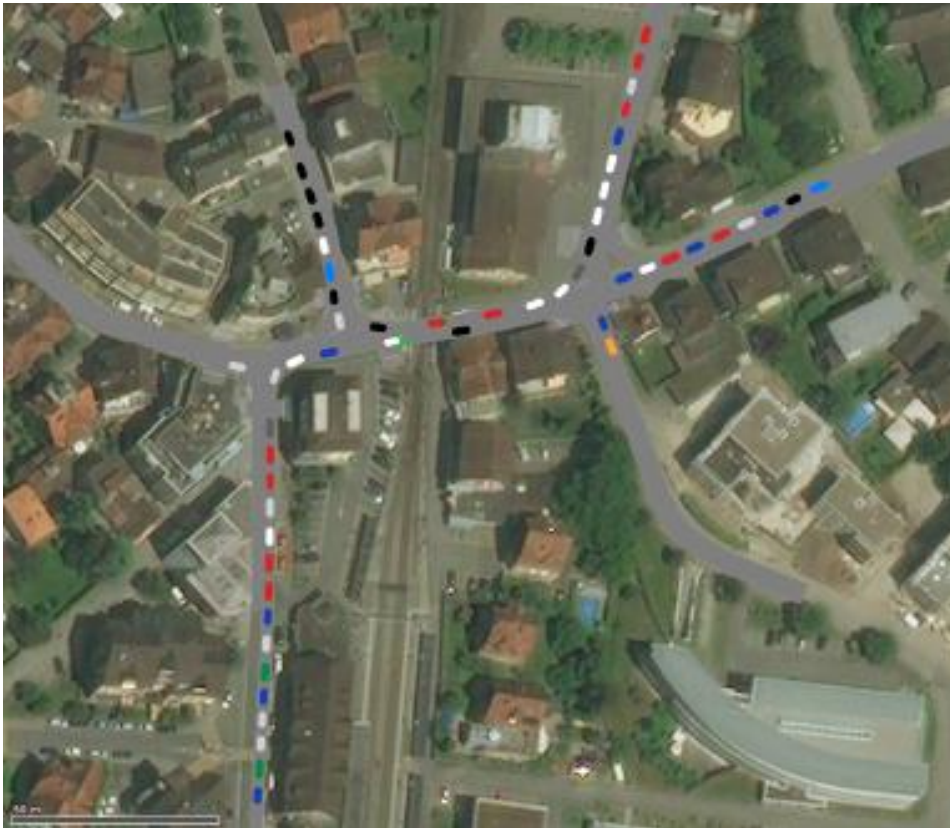
Zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen für die LANDI sowie die Wohnungen und Büroflächen sollen 10 bis 30 Parkplätze zum öffentlichen Gebrauch geschaffen werden.

Für den Investorenwettbewerb werden keine Vorgaben bezüglich der Geschossigkeit oder der Fassaden- und Firsthöhe gemacht. Hochhäuser werden mit der Lage im Inventar der schützenswerten Ortsbilder nicht entstehen. Die ortsbauliche Verträglichkeit ist im Wettbewerbsverfahren zu beurteilen.

Verkehrsbelastung und Erschliessung

Das bestehende und das zukünftige Fahrtenpotenzial wurde aufgrund der Parkplätze und deren täglichen Nutzung abgeschätzt. Durch die intensivere Nutzung des Marktplatzes wird sich das Verkehrsaufkommen annähernd verdoppeln. Aufgrund der getroffenen Annahmen ist Werktags mit durchschnittlich 1200 Fahrten zu rechnen.

Um abzuschätzen, ob der zusätzliche Verkehr bewältigt werden kann, wurde mit Videoaufzeichnungen der Verkehrsablauf rund um den Bahnübergang analysiert. Mit einer Verkehrssimulation wurden zwei Zustände in der Abendspitze im Jahr 2030 simuliert. Ein Zustand mit dem Projekt Markt- platz und einer ohne Projekt.



Ausschnitt aus dem Simulationsprogramm, Rückstau kurz nach dem Öffnen des Bahnübergangs

Die Verkehrsqualität der Knoten kann bei beiden Zuständen als gut bezeichnet werden. Mit dem Projekt vergrössern sich die mittleren Wartezeiten an der Marktstrasse, der Lindenstrasse sowie der St. Antonistrasse um 2 bis 4 Sekunden.

Der Bahnübergang verursacht mit durchschnittlichen Schliesszeiten von 1:50 Minuten Rückstaus auf der Bahnhof- und der Kernserstrasse, welche über die benachbarten Knoten hinausreichen.

Fahrzeuge, welche in diesen Stausituationen warten müssen, haben normalerweise Verlustzeiten von über 45 Sekunden (kritische Qualitätsstufe). Für die Leistungsbeurteilung eines Knotens sind aber die mittleren Verlustzeiten aller Fahrzeuge massgebend.

Die Staus können sich nach Öffnen der Barriere jeweils wieder vollständig auflösen. Zudem ist kein signifikanter Unterschied in der Rückstaulänge zwischen den Zuständen mit und ohne Projekt festzustellen.

Fazit aus der Verkehrsuntersuchung:

Der Bahnübergang Kernserstrasse verursacht während der Simulation Rückstaus von etwa 20 Fahrzeugen. Grund dafür ist jedoch das allgemeine Verkehrswachstum und nicht der Mehrverkehr durch das Projekt Marktplatz. Die Stausituationen konnten sich zudem immer vollständig auflösen.

Die Knotenfolge Markt- / Kernserstrasse bis Post- / Bahnhofstrasse kann den Mehrverkehr von 90 Fahrten in der Abendspitzenstunde durch das Projekt Marktplatz aufnehmen.

Der Güterverkehr wurde nicht speziell untersucht. Durch den Wegfall der Mühle wird sich die Anlieferung auf Güter des täglichen und periodischen Bedarfs der LANDI Läden beschränken.

Art des Wettbewerbsverfahren

Das Verfahren besteht aus zwei Stufen: In einer ersten Stufe (Präqualifikation) wird das Vorhaben öffentlich ausgeschrieben. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, der LANDI und Fachexperten wählt maximal sechs Bietergemeinschaften für die Teilnahme am Studienauftrag aus. Die Auswahl erfolgt auf der Grundlage von Bewerbungsunterlagen und anhand von Qualifikationskriterien.

Die ausgewählten Bietergemeinschaften projektieren im Studienauftrag ihren Bebauungsvorschlag, berechnen die Kosten und offerieren den Grundeigentümern einen Baurechtszins.

Als Desinvestition der Gemeinde Sarnen untersteht das Verfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die öffentliche Ausschreibung des Präqualifikationsverfahrens erfolgt freiwillig.

Baurecht

Die LANDI und die Gemeinde Sarnen werden die Grundstücke dem Investor im Baurecht abgeben. Das Baurecht soll für eine Dauer von 60 Jahren vereinbart werden. Die Abgabe des Grundstücks im Baurecht bedarf der Zustimmung des Soveräns.

Die Bietergemeinschaften haben mit dem Bebauungsvorschlag eine verbindliche Baurechtszinsofferte abzugeben. Gestützt auf das Lageklassenmodell beträgt der Baurechtszins 32% der Nettoerträge für die Geschäftsnutzungen bzw. 30% für die Nettoerträge der Wohnnutzungen. Der Baurechtszins wird zwischen der LANDI und der Gemeinde nach Massgabe der eingebrachten Landfläche aufgeteilt.

4. Kosten

Die Kosten des Investorenwettbewerbs werden auf total CHF 365'000.00 (inkl. MwSt.) geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|----------------|
| Organisation und Begleitung durch externes Büro | 100'000 |
| Modellbau | 10'000 |
| Preissumme Wettbewerb gemäss Wegleitung zu SIA 142 | 180'000 |
| Entschädigungen Experten Beurteilungsgremium | 47'000 |
| Honorar Notar für Baurechtsvertrag | 10'000 |
| Spesen und Drittkosten | 4'000 |
| Reserven (ca. 4%) | 14'000 |
| Total | 365'000 |

Die Planungskosten werden zwischen der LANDI und der Gemeinde nach Massgabe der Grundstücksflächen aufgeteilt. Die Gemeinde trägt 70% der Kosten, die LANDI 30%.

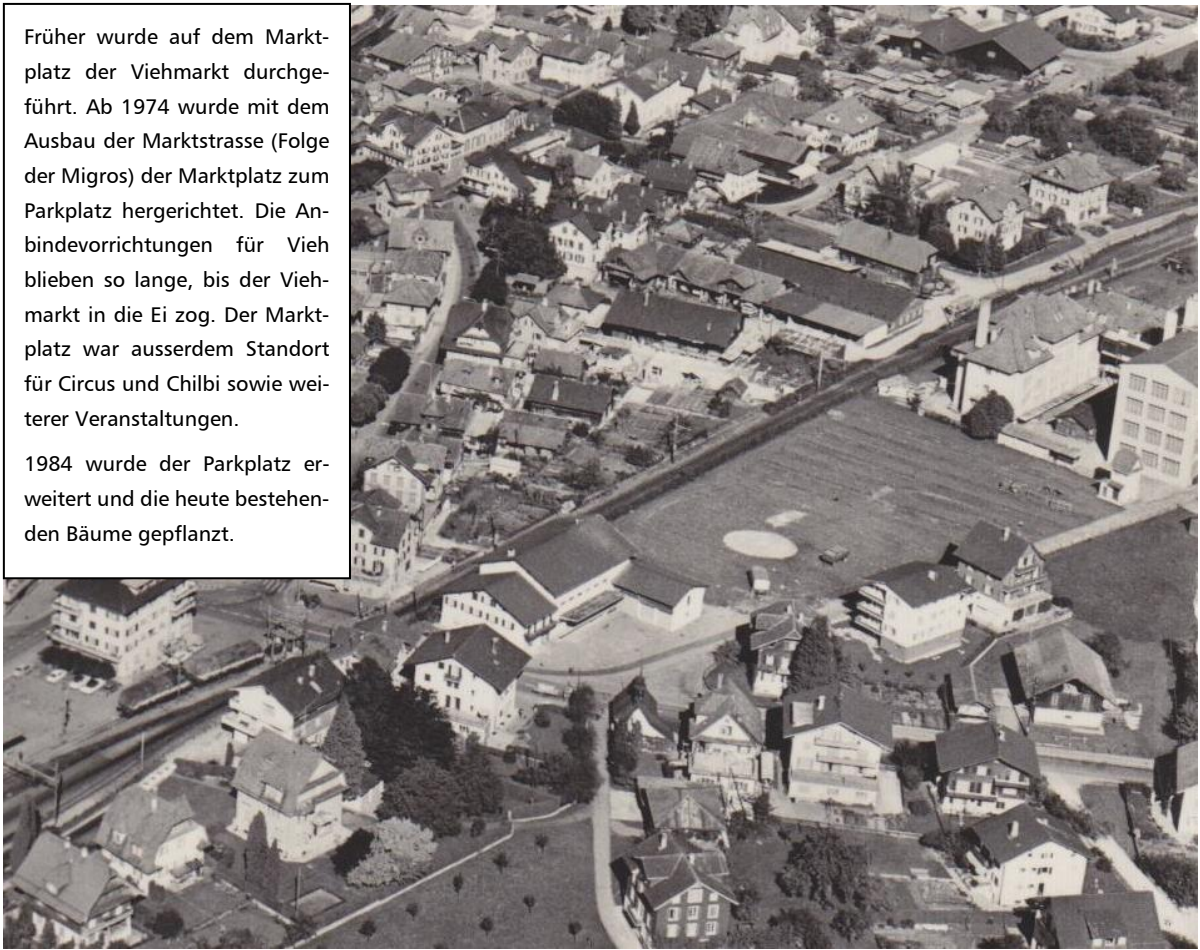
Die Gemeinde trägt somit Kosten im Umfang von maximal CHF 255'500.00.

Die Kosten für den Investorenwettbewerb sind im Budget 2019 mit CHF 330'000.00 enthalten. Das Budget wurde an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 angenommen.

Die LANDI Obwalden Genossenschaft hat an der ordentlichen Generalversammlung vom 03. Dezember 2018 dem Wettbewerbskredit bereits zugestimmt.

Früher wurde auf dem Markt-
platz der Viehmarkt durchge-
führt. Ab 1974 wurde mit dem
Ausbau der Marktstrasse (Folge
der Migros) der Marktplatz zum
Parkplatz hergerichtet. Die An-
bindevorrichtungen für Vieh
blieben so lange, bis der Vieh-
markt in die Ei zog. Der Markt-
platz war ausserdem Standort
für Circus und Chilbi sowie wei-
terer Veranstaltungen.

1984 wurde der Parkplatz er-
weitert und die heute bestehen-
den Bäume gepflanzt.



Luftbild ca. 1966

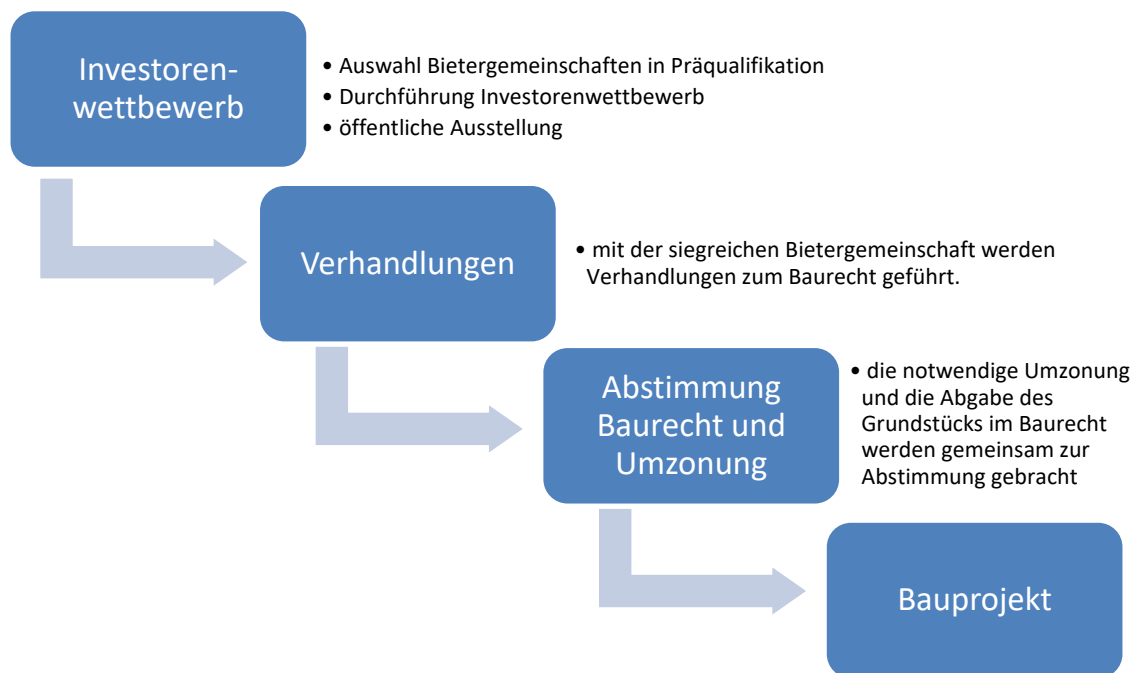
5. Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung

- **Vorbereitung zum Investorenwettbewerb**

Ein Programm für den Investorenwettbewerb liegt im Entwurf vor. Das Programm wird durch den Einwohnergemeinderat und die LANDI verabschiedet.

- **Durchführung Investorenwettbewerb**

Nach erfolgter Auswahl der Bietergemeinschaften im Präqualifikationsverfahren wird der Investorenwettbewerb im Frühsommer 2019 gestartet. Der Studienauftrag beinhaltet eine Zwischenbesprechung um konzeptspezifische Fragen bereinigen zu können. Nach Abschluss des Investorenwettbewerbs erfolgt Ende Jahr 2019 eine Ausstellung der eingereichten Projekte.



- **Verhandlungen zum Baurecht**

Mit dem Gewinner des Investorenwettbewerbs werden die Bedingungen zum Baurecht verhandelt. Ein Entwurf des Baurechtsvertrags wird den Teilnehmern bereits zum Investorenwettbewerb als Grundlage für die Angebote ausgehändigt.

- **Umzonung und Genehmigung Baurechtsvertrag**

Die Sarnener Stimmbürgerinnen und Stimmbürger müssen der Abgabe des gemeindeeigenen Grundstücks und dem dazugehörigen Baurechtsvertrag zustimmen. Auch die LANDI Obwalden Genossenschaft muss dem Baurechtsvertrag beschliessen.

Da das Grundstück der Gemeinde Sarnen heute noch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist, muss eine Umzonung durchgeführt werden, mit welcher der Bau des LANDI Ladens und der Wohnungen ermöglicht wird. Die neue Zone wird massgeschneidert auf das Siegerprojekt angepasst.

Werden die Zonenplanänderung und das Baurecht durch die Stimmbewölkerung angenommen, kann das Bauprojekt ausgearbeitet werden.

EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten aus den dargelegten Gründen am 10. Februar 2019 wie folgt abzustimmen:

JA zum Kredit über CHF 255'500.00 für den Investorenwettbewerb zur Entwicklung des Marktplatzes Sarnen.