



**sarnen**

Einwohnergemeinde

# Immobilienstrategie

Einwohnergemeinde Sarnen

vom 21. Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie	5
1.2 Ziel und Inhalt der Immobilienstrategie	5
1.3 Prozess zur Erarbeitung der Immobilienstrategie	7
1.4 Handlungsbedarf mit Priorisierung	8
1.5 Grundlagen	8
<b>2. Leitziele</b>	<b>9</b>
<b>3. Übersicht Bestand und Bedarf</b>	<b>10</b>
3.1 Übersicht Bestand	10
3.2 Übersicht Bedarf Verwaltung	12
3.3 Übersicht Bedarf Schulen	14
<b>4. Handlungsoptionen und -empfehlungen</b>	<b>19</b>
4.1 Handlungsoptionen	19
4.2 Handlungsempfehlungen	20
<b>5. Areal und Objektstrategie</b>	<b>23</b>
5.1 Übersicht Arealstandorte	23
5.2 Areal Cher	24
5.3 Areal Friedhof Sarnen	37
5.4 Areal Kloster	38
5.5 Areal Seefeld	40
5.6 Areal Werkhof	43
5.7 Areal Feld	44
5.9 Areal Marktplatz	45
5.10 Areal Ei	46
5.11 Areal Dorf Kägiswil	47
5.12 Areal Dorf Wilen	51
5.13 Areal Murhof	53
5.14 Areal Dorf Stalden	54
5.15 Areal Mos	57
5.16 Areal Dorf Ramersberg	58
5.17 Einzelobjekte	60

---

<b>6.</b>	<b>Grundsätze Planung, Unterhalt und Betrieb</b>	<b>69</b>
6.1	Flächenstandards	69
6.2	Energie und Nachhaltigkeitsziele	70
6.3	Instandhaltung und Instandsetzung	71

---

<b>7.</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>72</b>
7.1	Zuständigkeit	72
7.2	Bedarfsplanung	72
7.3	Massnahmen- und Investitionsplanung	72
7.4	Überprüfung Immobilienstrategie	72

**A1 Anhang** (Raumlisten)

**A2 Objektliste**

## Abkürzungsverzeichnis

DoZ .....	Dorfzone
EGR .....	Einwohnergemeinderat
FV .....	Finanzvermögen
GF .....	Geschossfläche
HNF .....	Hauptnutzfläche
KurZ .....	Kurzzone
LwZ .....	Landwirtschaftszone
NsZ .....	Naturschutzzone
ÖZ .....	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
SuS .....	Schülerinnen und Schüler
TEZ .....	Tourismus- und Erholungszone
VV .....	Verwaltungsvermögen

# 1. Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie

Das Liegenschaftsportfolio der Einwohnergemeinde Sarnen umfasst 67 Immobilien (Hochbauten) mit einem Gebäudeversicherungswert (Wiederbeschaffungswert) von total 138 Millionen Franken. Insgesamt stehen rund 270 Grundstücke (Strassen, Liegenschaften, Gewässer, Wald, etc.) im Eigentum der Einwohnergemeinde Sarnen (Verwaltungs- und Finanzvermögen).

In den kommenden Jahren stehen für die Einwohnergemeinde wichtige Entscheidungen im Immobilienportfolio an. Dies bedeutet, dass in den Bereichen Werterhaltung, Verbesserungen (Energieeffizienz, Brandschutz, Hindernisfreiheit, Nutzerbedürfnisse für effiziente Betriebsabläufe) sowie Aus- und Neubauten grosse Investitionen anfallen werden. Auch langfristige Standortfragen sind zu klären.

Die anstehenden Entscheidungen sollen abgestimmt auf die Entwicklung des gesamten Immobilienportfolios und im Einklang mit festgesetzten Leitzielen und Grundsätzen für Planung, Entwicklung und Betrieb der Immobilien und unter Berücksichtigung der jeweiligen Areal- und Objektstrategien erfolgen. Der Einwohnergemeinderat beschloss aus diesem Grund, eine Immobilienstrategie zu erarbeiten und beauftragte 2020 den Fachbereich Liegenschaften dazu. Der Fachbereich Liegenschaften ist zuständig für die Projektierung und die Realisierung von Hochbauprojekten und deren Werterhaltung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Gemeindeliegenschaften und ist für die langfristige Planung sowie der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und für die Investitionsplanung zuständig.

Entwicklung im Einklang mit Zielen und Grundsätzen

## 1.2 Ziel und Inhalt der Immobilienstrategie

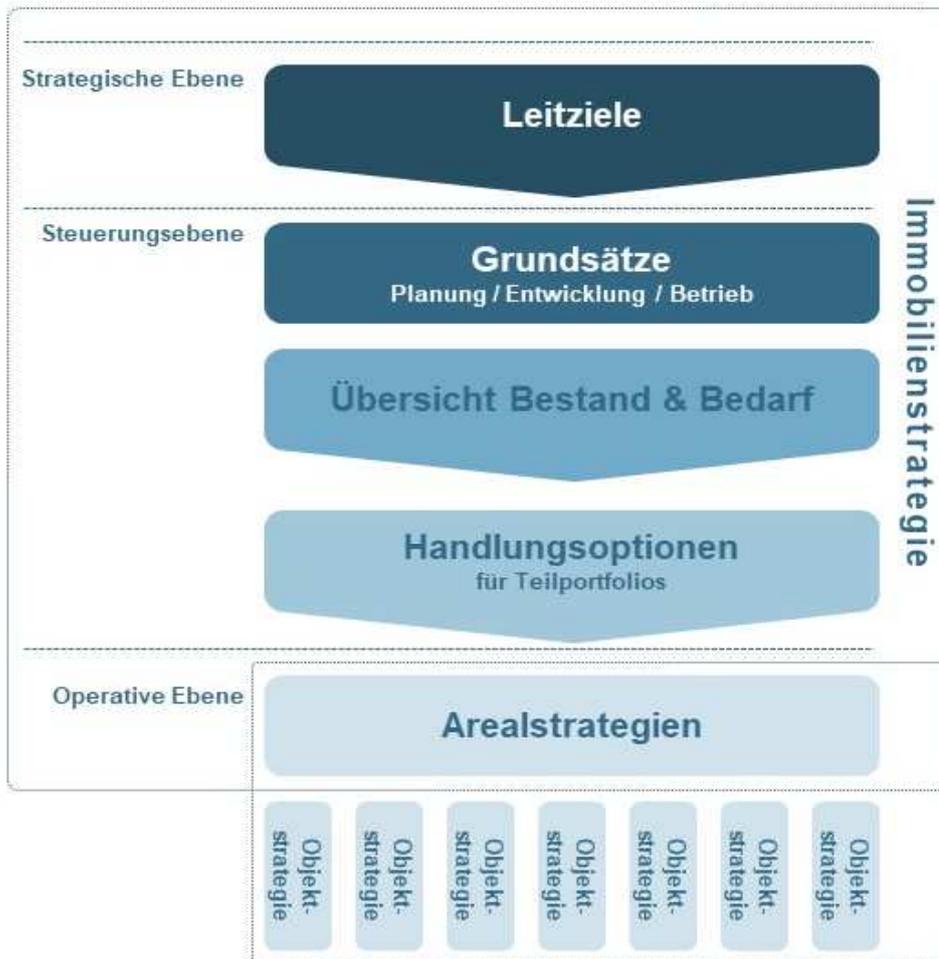
Die Immobilienstrategie bildet die Entscheidungsgrundlage aus einer Gesamtsicht für Investitionen im Immobilienportfolio der Gemeinde Sarnen. Damit die politischen Entscheidungsträger (Einwohnergemeinderat, Geschäftsleitung) die langfristig richtigen und wirtschaftlichen Investitionsentscheide fällen können, brauchen sie eine Gesamtsicht über den aktuellen Bestand und den zukünftigen Bedarf und nach welchen Zielen und Grundsätzen diese Investitionen zu priorisieren sind. Für die Immobilienstrategie sind daher folgende Ziele vorgegeben:

Gesamtsicht für Investitionen ermöglichen

- Leitziele und Grundsätze für Planung, Entwicklung und Betrieb der Immobilien im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind festgelegt
- Mittel- bis langfristig angelegte Bedarfsplanung für Schulen ist aufgezeigt
- Areal- und Objektstrategien mit langfristigen Massnahmeplänen und Grobkosten liegen vor

- Standards zu Flächenbedarf, Gebäudezustand, Energieeffizienz, Hindernisfreiheit sind definiert
- Langfristige (bis 2040) Massnahmen- und Investitionsplanung für das Immobilienportfolio mit Priorisierung zeigt den Investitionsbedarf auf

Die Immobilienstrategie umfasst folgende Inhalte:



Struktur der Immobilienstrategie

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Ebenen Immobilienstrategie

### Strategische Ebene

Acht Leitziele geben die strategischen Leitplanken für strategische Entscheidungen zur langfristigen Entwicklung des Immobilienportfolios vor.

### Steuerungsebene

Die Grundsätze enthalten übergeordnete Vorgaben zu anzustrebenden Flächenstandards, Energieeffizienz und Unterhalt. Die Übersicht zum Bestand & Bedarf geht vom aktuellen Immobilienportfolio aus und identifiziert und priorisiert den Handlungsbedarf. Die Handlungsoptionen für die langfristige Entwicklungsplanung zeigen konkrete Umsetzungsmöglichkeiten für Teilportfolios auf und bilden eine Entscheidungsgrundlage.

### Operative Ebene

In den Arealstrategien ist auf Basis der übergeordneten Leitziele die langfristige Entwicklungsplanung konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für die Festlegung der Objektstrategie für jedes Objekt auf den einzelnen Arealen. Die Objektstrategien enthalten die Entwicklungsmassnahmen. Der dafür nötige Mittelbedarf fliesst in den Investitionsplan der Einwohnergemeinde Sarnen ein, welcher laufend aktualisiert wird.

### 1.3 Prozess zur Erarbeitung der Immobilienstrategie

Der Einwohnergemeinderat genehmigte Pflichtenheft, Projektorganisation und Vorgehen für die Erarbeitung der Immobilienstrategie und beauftragte den Fachbereich Liegenschaften mit der Ausarbeitung.

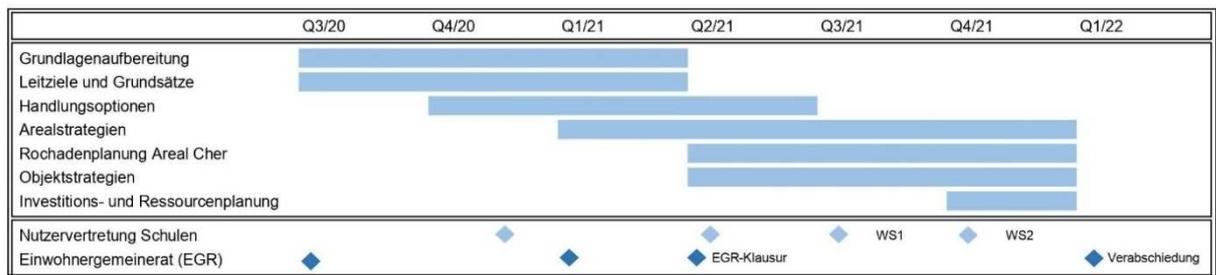


Abbildung 2: Terminplan Immobilienstrategie

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie erfolgte unter der Leitung des Bereichs Infrastruktur/Raumentwicklung/Umwelt und des Fachbereichs Liegenschaften zwischen September 2020 und Dezember 2021 mit Unterstützung externer Experten der EBP Schweiz AG aus dem Bereich Immobilienökonomie. Neben dem Bereichs- und Fachbereichsleiter waren im Projektteam die Prorektorin der Schule Sarnen als Nutzerververtretung und der Vorsteher des Departements Liegenschaften/Umwelt vertreten. In sieben Schritten erarbeitete das Projektteam in einem iterativen Prozess und unter Beizug des Gesamtgemeinderats (EGR) für Einschätzungen und Zwischenentscheide, die vorliegende Immobilienstrategie. Im Mai 2021 informierte der Bereichsleiter Infrastruktur/Raumentwicklung/Umwelt im Rahmen der Einwohnergemeinderatsklausur über die wesentlichen Zwischenergebnisse und gab dabei Gelegenheit für Rückmeldungen. Der Einwohnergemeinderat verabschiedet die vorliegende Immobilienstrategie am 24. Januar 2022.

Berücksichtigung der Eigentümer-, Bereitsteller- und Nutzersicht

## 1.4 Handlungsbedarf mit Priorisierung

Im ersten Schritt der Grundlagenaufbereitung wurde eine Ermittlung des Handlungsbedarfs und eine Priorisierung anstehender Massnahmen vorgenommen und diese im Projektteam und im Einwohnergemeinderat diskutiert.

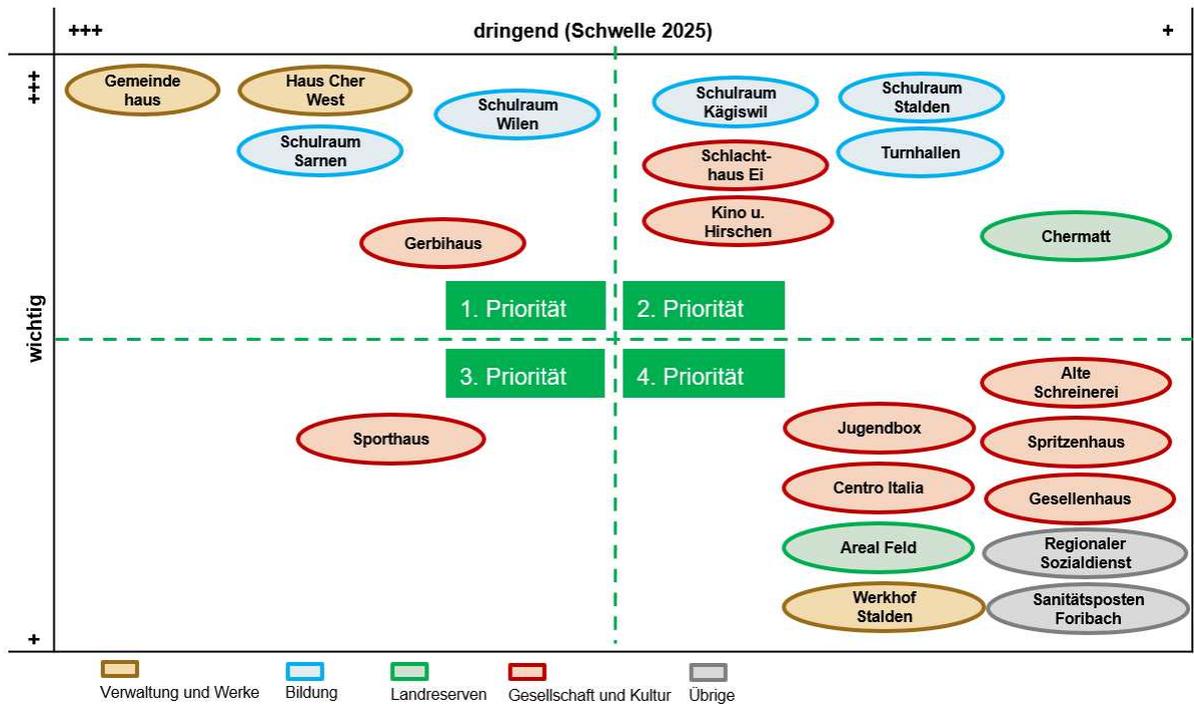


Abbildung 3: Priorisierung Handlungsbedarf

Das Projektteam und der Einwohnergemeinderat sieht die Prioritäten bei der Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses, der Zwischennutzung des ehemaligen Provisoriums der Obwaldner Kantonalbank (Haus Cher West), der Sanierung und Schaffung von zusätzlichem Schulraum sowie der Klärung von sanierungsbedürftigen oder unternutzten Liegenschaften (Gerbihaus, Kino und Hirschen, Schlachthaus Ei).

## 1.5 Grundlagen

Als Grundlage für die Immobilienstrategie dienten folgende Dokumente:

- Bau- und Finanzplan 2013+ (Erhaltungsmanagement) vom 06.05.2013
- Daten aus InfraAlta Immobilienbewirtschaftungsprogramm Stand 2020
- Immobilienliste mit aktuellem Versicherungswert vom 07.02.2020
- Flächenstandards Verwaltung des Kantons Luzern vom Januar 2013
- Bericht Volksschule Raumprogramm der Stadt Luzern vom Februar 2019
- Rochadenplanung Areal Cher vom November 2021
- CRB-Objektarten-Katalog OAK Bildungsbauten vom 03.08.2017
- Planungsgrundlage 201 – Sporthallen, Bundesamt für Sport BASPO

## 2. Leitziele

Acht Leitziele

Die Leitziele machen grundsätzliche Aussagen über die Kriterien, welche bei zukünftigen Immobilienentscheidungen berücksichtigt werden sollen. Sie sind von übergeordneter, strategischer Bedeutung und wurden in einem iterativen Prozess unter Bezug des Gesamtgemeinderats erarbeitet.

Die Einwohnergemeinde Sarnen orientiert sich bei Planung, Entwicklung und Betrieb von Immobilien an den folgenden Leitzielen:

### **Funktionalität und Zweckmässigkeit**

Bei der Bereitstellung von Immobilien wird der Funktionalität und der Zweckmässigkeit hohe Beachtung geschenkt. Die Immobilien erlauben optimierte Betriebsabläufe und ermöglichen Synergien sowie sinnvolle Wege innerhalb der Organisation. Zudem wird auf Qualität, Nutzungsflexibilität und angemessene Nutzungsreserven geachtet.

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

Wirtschaftlich sinnvolle Massnahmen zur Schonung der Umwelt und eine nachhaltige Energieversorgung sind der Gemeinde Sarnen wichtig und sie übernimmt diesbezüglich eine Vorbildrolle. Bei Investitionsvorhaben ist der Einsatz regionaler, nachhaltiger Baustoffe Bestandteil der Vergabekriterien.

### **Umgang mit Kulturgütern**

Mit einem verantwortungsvollen Umgang ihrer denkmalgeschützten Immobilien, leistet die Gemeinde Sarnen einen aktiven Beitrag zum Erhalt des historischen Erbes. Bei inventarisierten Objekten wird der Gestaltungsspielraum in verantwortungsvoller Weise genutzt.

### **Eigentum vor Kauf und Miete**

Die Nutzung eigener Baulandreserven wird dem Erwerb neuer Grundstücke oder Immobilien grundsätzlich vorgezogen. Wo ein langfristiger Bedarf besteht, wird dieser mit gemeindeeigenen Immobilien gedeckt.

### **Halten vor Desinvestition**

Bei langfristig nicht betriebsnotwendigen Immobilien wird eine Abgabe im Baurecht oder eine Verpachtung einem Verkauf vorgezogen.

### **Keine Instandhaltungsdefizite**

Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite im Immobilienportfolio werden vermieden. Investitionen in Bestandsobjekte werden im Kontext des Gebäudelebenszyklus betrachtet.

### **Zusammenarbeit mit Institutionen**

Wo sinnvoll und möglich sind Synergien und gemeinsame Lösungen mit Nutzungen und Immobilien anderer Institutionen zu prüfen und zu unterstützen.

### **Bedürfnisorientierte Bereitstellung**

Wo ein langfristiges, gesellschaftliches Bedürfnis mit hohem öffentlichem Interesse besteht, stellt die Gemeinde Sarnen die dazu notwendigen Immobilien – soweit möglich und sinnvoll – zur Verfügung.

### 3. Übersicht Bestand und Bedarf

Das Liegenschaftsportfolio der Einwohnergemeinde Sarnen umfasst 67 Immobilien (Hochbauten) mit einem Gebäudeversicherungswert (Wiederbeschaffungswert) von total 138 Millionen Franken. Insgesamt stehen rund 270 Grundstücke (Strassen, Liegenschaften, Gewässer, Wald, etc.) im Eigentum der Einwohnergemeinde Sarnen (Verwaltungs- und Finanzvermögen). Die Immobilienstrategie konzentriert sich auf die Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen.

67 Immobilien –  
rund 270 Grundstücke

Untersucht wurden 67 Immobilien aus dem Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie sechs Mietobjekte. Die Immobilienstrategie konzentriert sich primär auf Hochbauten. Zudem werden bebaute und unbebaute Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betrachtet. In der Immobilienstrategie nicht untersucht werden Strassen, Wälder und Gewässer.

#### 3.1 Übersicht Bestand

Die untersuchten Immobilien befinden sich auf 14 Arealen in der Gemeinde. 58 Immobilien befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde, 6 Immobilien werden zugemietet, 8 Immobilien sind im Baurecht der Gemeinde Sarnen und bei einer Immobilie wird das Eigentumsrecht zwischen dem Kanton OW und der Einwohnergemeinde geteilt (Stand Januar 2020).

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht der Anzahl der Immobilien nach Nutzungsart im Verwaltungsvermögen (VV) und Finanzvermögen (FV) der Einwohnergemeinde Sarnen sowie der Mietobjekte (Details siehe Anhang Objektliste).

Hochbauten im Verwaltungsvermögen (VV)		
Nutzungsart	Anzahl Gebäude	HNF [m <sup>2</sup> ]
Bildung	19	11'880
Bürogebäude	1	1'005
Bildung/Bürogebäude (Haus Cher West)	1	2'031
Freizeit/Kultur	9	2'530
Gewerbe	2	326
Mehrzweckgebäude	4	4'213
Werke	20	5'614
Wohnen	3	1'275
Diverses	7	1'689
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>30'563</b>

Tabelle 1: Hochbauten im Verwaltungsvermögen (VV)

Grundstücke im Verwaltungsvermögen (VV)		
Areal	Parzellen-Nr.	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]
Feld	2768	15'158
Marktplatz	254	3'763
Parkplatz Ei Nord	3377	4'274
Schlossacher (Seefeld)	733	14'588
Schlossacher (Seefeld)	398	13'266
Schlossacher (Seefeld)	735	18'388
<b>Total</b>		<b>69'437</b>

Tabelle 2: Grundstücke im Verwaltungsvermögen (VV)

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Liegenschaften, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung kaufmännisch gearbeitet werden kann, sind dem Finanzvermögen zugeordnet. Mit diesen Liegenschaften ist grundsätzlich eine Rendite zu erzielen.

Renditeziel im Finanzvermögen

Hochbauten im Finanzvermögen (FV)		
Nutzungsart	Anzahl Gebäude	HNF [m <sup>2</sup> ]
Diverses (Kino u. Hirschen)	1	679
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>679</b>

Tabelle 3: Hochbauten im Finanzvermögen (FV)

Hochbauten zur Miete		
Nutzungsart	Anzahl Gebäude	HNF [m <sup>2</sup> ]
Bildung (Schulhaus Konvikt, Kegelhalle Konvikt, Pfarrhaus Kägiswil, Schwanderhof Stalden)	4	2'508
Bürogebäude (Zivilstandsamt Kloster)	1	273
Werke (WC-Anlage Kapelle)	1	32
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>2'813</b>

Tabelle 4: Hochbauten zur Miete

Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden sämtliche Objekte im Liegenschaftsportfolio der Einwohnergemeinde Sarnen überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass bei sechs Objekten, die sich heute im Verwaltungsvermögen befinden, kein langfristiger Bedarf mehr vorhanden ist. Liegenschaften, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sollten vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen werden:

Übertrag von sechs Liegenschaften vom VV ins FV

Allfällige Übertragung von Hochbauten ins Finanzvermögen (FV)		
Parzelle	Bezeichnung	HNF [m <sup>2</sup> ]
276	Gesellenhaus	126
26	Spritzenhaus	463
216	Gerbihaus	380
128	Schlachthaus Ei	264
128	Schlachthaus Ei Nebengebäude	62
2159	Wohn- und Gewerbehäuser Kägiswil	762
<b>Total</b>		<b>2'057</b>

Tabelle 5: Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

### 3.2 Übersicht Bedarf Verwaltung

Der Raumbedarf der Verwaltung ist Gegenstand des Um- und Ausbauprojekts Gemeindehaus. Es ist angedacht, eine strategische Reserve an Nutzfläche an diesem Standort zu schaffen, auch wenn sie noch nicht unmittelbar genutzt wird. Das Erweiterungspotenzial hängt von diversen Faktoren wie Statik, städtebaulichen Fragen und Ortsbildschutz etc. ab.

Für allfällige Entwicklungen von zusätzlich benötigten Büroarbeitsplätzen im Werkhof und bei der Feuerwehr stehen vor Ort genügend Reserven zur Verfügung. Der Regionale Sozialdienst wird gemäss aktuellem Kenntnisstand zukünftig nicht im Gemeindehaus untergebracht.

Die Tabelle 6 zeigt das prognostizierte Wachstum von durchschnittlich 19% der Arbeitsplätze im Gemeindehaus in Sarnen. Das prognostizierte Wachstum der einzelnen Bereiche wurde durch den Fachbereich Liegenschaften aufgrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ermittelt.

Bereiche	Anzahl Büroarbeitsplätze 2021	Veränderung in Prozent [%]	Prognose Arbeitsplätze 2040	Bemerkungen (Haupttreiber)
Präsidiales, Wirtschaft, Kultur	12	8%	13	Aufgrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040
Infrastruktur, Raumentwicklung, Umwelt	15	13%	17	Aufgrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040
Finanzen, Personal	8	50%	12	Aufgrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Administration Verwaltungsangestellte und Lehrpersonen
Soziales, Gesellschaft	7	14%	8	Aufgrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>19%</b>	<b>50</b>	

Tabelle 6: Bedarf Büroarbeitsplätze Gemeindeverwaltung

Ebenfalls wurden auch die Büro-Aussenarbeitsplätze, welche nicht im Gemeindehaus untergebracht sind, erfasst und deren Entwicklung für die Zukunft abgeschätzt.

Standorte	Anzahl Büroarbeitsplätze 2021	Veränderung in Prozent [%]	Prognose Arbeitsplätze 2040	Bemerkungen (Haupttreiber)
Werkhof (Sarnen)	2	50%	3	Aufgrund des Wachstums der Gemeinde Sarnen ist mit einer Vergrösserung des Werkhofteams und somit mit der Administration zu rechnen
Hauswartzentrum (Sarnen)	5	40%	7	Zukünftige Schulhaus-, Turnhallen-, und Verwaltungserweiterungen
Werkhof (Stalden)	-	-	-	Nur Aussenlager, ohne Büroarbeitsplätze
Stützpunkt Feuerwehr (Sarnen)	3	33%	4	Aufgrund des Wachstums der Gemeinde Sarnen ist mit einer Vergrösserung der Feuerwehr und somit der Administration zu rechnen
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>40%</b>	<b>14</b>	

Tabelle 7: Bedarf Büro-Aussenarbeitsplätze Gemeindeverwaltung

Auf der einen Seite führen das erwartete Bevölkerungswachstum (ca. 10% bis 2040) und die Zunahme von Teilzeitstellen zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen. Andererseits wirken Faktoren wie Effizienzsteigerung, Digitalisierung, neue Arbeitsplatzkonzepte sowie vermehrtes Homeoffice einem zusätzlichen Raumbedarf entgegen.

Als Planungsgrösse für die Immobilienstrategie wird ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitsplätzen für die Gemeindeverwaltung im Gemeindehaus von +19% zwischen 2021 und 2040 angenommen. Diese Annahme für die Abschätzung eines zusätzlichen Raumbedarfs dient im Rahmen der Immobilienstrategie als Planungsgrösse für die mittel- bis langfristige Raumbelegungsplanung und stellt keine effektive Prognose des künftigen Raumbedarfs dar. Die effektive Anzahl der Arbeitsplätze und deren Ausgestaltung muss projektbezogen bei der Realisierung von Bauvorhaben detailliert bestimmt werden.

**Investitionsbedarf Verwaltung**

Kurzfristig müssen für die Verwaltung bauliche Massnahmen getroffen werden. In der folgenden Tabelle werden Schätzungen der Erstellungskosten aufgeführt, welche als Massnahmen eine Totalsanierung und Aufstockung des Gemeindehauses, ein Neubau einer Einstellhalle und einen Ersatzneubau des Hauswartenzentrums vorsehen. In den Erstellungskosten enthalten sind Kosten für die Planung und Realisierung des Bauwerks und dessen Umgebung. Das Grundstück, die Reserven, die Teuerung und die Mehrwertsteuer sind ausgenommen.

Investitionsbedarf Verwaltung CHF 11.5 bis 17 Mio.

Standort	Massnahmen	Schätzung Erstellungskosten [Mio. CHF]
Areal Cher	Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus	8 bis 12
Areal Cher	Neubau Einstellhalle	2 bis 3
Areal Cher	Ersatzneubau Hauswartenzentrum	1.5 bis 2
<b>Total Investitionsbedarf Verwaltung</b>		<b>11.5 bis 17</b>

Tabelle 8: Grobkostenschätzung Investitionsbedarf Verwaltung

**3.3 Übersicht Bedarf Schulen**

Der Schulraumbedarf für Sarnen bis 2040 setzt sich wie folgt zusammen:

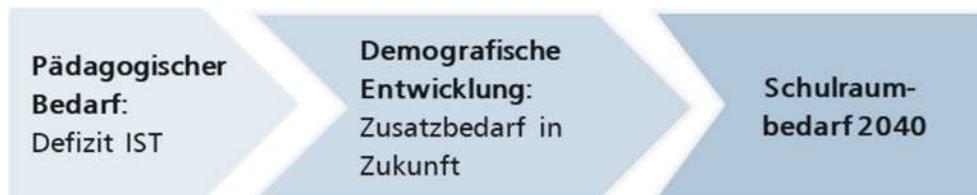


Tabelle 9: Schulraumbedarf 2040

**Herleitung des Schülerwachstums für Sarnen**

Im Jahr 2019 betrug die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Sarnen insgesamt 10'453 Bewohnerinnen und Bewohner. Davon waren rund 944 Schülerinnen und Schüler (SuS), was einem Anteil von rund 9% entspricht. Für das Schuljahr 2020/2021 wurden 921 SuS gemeldet.

Für die Herleitung des Schülerwachstums von Sarnen wurden unterschiedliche statistische Referenzen beigezogen. Diese Annahmen zum Schülerwachstum können wie folgt zusammengefasst werden:

Referenz	Wachstum SuS bis 2040	SuS-Zahlen
Bundesamt für Statistik (BFS)	8%	+ 76
Potenzial Entwicklungsgebiete (Karten Raum+)	17%	+ 157
Kantonaler Richtplan	12%	+ 110
<b>Angenommenes Wachstum</b>	<b>11%</b>	<b>+ 105</b>

Tabelle 10: Prognose Schülerwachstum bis 2040

Für die nachfolgenden Berechnungen wird ein Wachstum von +105 SuS bis 2040 angenommen.

### Anteilmässiges Wachstum

Das anteilmässige Wachstum in den vier Ortsteilen Sarnen Dorf, Wilen, Stalden und Kägiswil wurde auf der Basis des Bebauungsstands und der Entwicklungsgebiete anhand der Karte Raum+ entwickelt. Diese sieht folgendes Wachstum vor:

Ortsteil	Wachstum SuS bis 2040	SuS-Zahlen
Sarnen Dorf	80%	+ 85
Wilen	10%	+ 10
Stalden	6%	+ 6
Kägiswil	4%	+ 4
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>+ 105</b>

Tabelle 11: Schülerwachstum nach Ortsteilen bis 2040

Sämtliche nachfolgende Berechnungen zur Schulraumentwicklung basieren auf dem Schülerwachstum von +105 SuS.

Die untenstehende Tabelle veranschaulicht die Arbeitsplatzentwicklung für Lehrpersonen an den Schulstandorten aufgrund des angenommenen Schülerwachstums von + 105 SuS.

Abteilungen Bildung	Anzahl Arbeitsplätze 2021	Veränderung in Prozent [%]	Prognose Arbeitsplätze 2040	Bemerkungen (Haupttreiber)
Schule Sarnen Cher (Musikschule)	69 (5)	17% (60%)	81 (8)	Aufgrund demographischer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird von zusätzlich 12 Schulklassen (SK) ausgegangen (+ 3 SK KiGa, + 3 SK US, + 3 SK MS I, + 3 SK MS II)
Schule Sarnen altes Gymnasium und Konvikt IOS (Musikschule)	27 (1)	11% 0%	30 (1)	Aufgrund demographischer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird von zusätzlich 3 Schulklassen für die IOS ausgegangen
Schule Wilen	16	6%	17	Aufgrund demographischer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird von zusätzlich 1 Schulklassen ausgegangen
Schule Kägiswil (Musikschule)	15 (1)	0% (0%)	15 (1)	Aufgrund des geringen prognostizierten Schülerwachstums wird von keinen zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen
Schule Stalden	17	6%	18	Aufgrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird von zusätzlich 1 Schulklassen ausgegangen
<b>Total</b>	<b>144 (7)</b>	<b>12% (43%)</b>	<b>161 (10)</b>	

Tabelle 12: Arbeitsplätze für sämtliche Schulstandorte

Das prognostizierte Schülerwachstum in Sarnen (+ 105 SuS) führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen für sämtliche Schulstandorte (ausgenommen Kägiswil).

Als Planungsgrösse für die Immobilienstrategie wird ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitsplätzen für die Schulen von rund +12% im Zeitraum zwischen 2021 bis 2040 angenommen. Diese Annahme für die Abschätzung an zusätzlichem Raumbedarf dient im Rahmen der Immobilienstrategie als Planungsgrösse für die mittel- bis langfristige Raumbelungsplanung und stellt keine effektive Prognose des künftigen Raumbedarfs dar. Die effektive Anzahl der Arbeitsplätze und deren Ausgestaltung muss projektbezogen bei der Realisierung von konkreten Vorhaben detailliert bestimmt werden.

**Investitionsbedarf Schulen (alle Standorte)**

Mittel- bis langfristig müssen an den verschiedenen Schulstandorten bauliche Massnahmen getroffen werden. In der folgenden Tabelle werden Schätzungen der Erstellungskosten aufgeführt. Darin enthalten sind Kosten für die Planung und Realisierung des Bauwerks und dessen Umgebung. Das Grundstück, die Reserven, die Teuerung und die Mehrwertsteuer sind ausgenommen. Als Massnahme werden Totalsanierungen mit Erweiterung und als alternative Neubauten resp. Ersatzneubauten vorgesehen.

Investitionsbedarf Schulen (alle Standorte)  
CHF 59 bis 75 Mio.

Standort	Massnahmen	Schätzung Erstellungskosten [Mio. CHF]
Areal Cher	Ersatz- und Neubauten	40 bis 50
Areal Dorf Kägiswil	Totalsanierung und Erweiterung	6 bis 8
Areal Dorf Kägiswil	Ersatzneubauten	7.5 bis 9.5
Areal Dorf Wilen	Totalsanierung und Erweiterung	8.5 bis 10.5
Areal Dorf Wilen	Ersatzneubauten	9 bis 11.5
Areal Dorf Stalden	Totalsanierung und Erweiterung	4.5 bis 6.5
Areal Dorf Stalden	Ersatzneubauten	5 bis 6.5
<b>Total Totalsanierungen, Erweiterungen u. Neubauten</b>		<b>59 bis 75</b>
<b>Total Ersatzneubauten anstelle von Totalsanierungen</b>		<b>61.5 bis 77.5</b>

Tabelle 13: Schätzung Erstellungskosten Schulbauten

**Kapazitäten Turnhallen Sarnen Dorf**

Die Kapazitätsgrenze der Turnhallenbelegung ist bereits heute knapp und bis spätestens 2027 erreicht. Gemäss Sportförderungsverordnung des Bundes sind wöchentlich drei Lektionen Sportunterricht durchzuführen (Ausnahme bildet der Kindergarten mit 2 Lektionen):

Kapazitätsgrenze Turnhallen-Belegung bereits heute knapp, bis 2027 erreicht

Ausgangslage	Anzahl Klassen	Total Lektionen
IST	39 Klassen	111 Lektionen
SOLL (bis 2040)	54 Klassen	153 Lektionen

Tabelle 14: Anzahl geforderter Turnlektionen IST und SOLL (bis 2040)

Bereits heute werden Einzellektionen nicht in den Turnhallen abgehalten. Dies ergibt eine Turnhallenbelegung mit folgenden freien Kapazitäten:

Bereits heute z.T. Einzellektionen nicht in Turnhallen möglich

Ausgangslage	Kapazitäten in Turnhallen (8:00–15:00Uhr)	Freie Kapazitäten in Turnhallen (8:00–15:00Uhr)	Freie Kapazitäten in Turnhallen (nach 15:00Uhr)
IST	Max. 112 Lektionen	8 Lektionen	10 Lektionen

Tabelle 15: Kapazitäten der Turnhallen in Sarnen Dorf

- Insgesamt verbleiben 8 Lektionen (4 Doppellektionen) für die Stufen KiGa bis MS II, in den vorgesehenen Zeitfenstern
- Es benötigt für die Stufen KiGa bis MS II bis ins Jahr 2040 zusätzlich Platz von insgesamt 24 Lektionen (12 Doppellektionen)
- 16 Lektionen (8 Doppellektionen) können nicht in den Turnhallen absolviert werden
- Der Turnunterricht der IOS dürfte nur noch im Zeitraum zwischen 15:00–16:45 Uhr durchgeführt werden

Es benötigt bis ins Jahr 2040 zusätzlich Platz von insgesamt 24 Lektionen

**Kapazitäten Turnhallen Aussenstandorte**

- Der zusätzliche Schulraumbedarf ist in den Aussenschulen geringer, da die SuS-Zahlen nicht so stark zunehmen
- Die Aussenschule mit der geringsten Turnhallenkapazität ist Stalden. Wenn in den nächsten Jahren mehr als eine Klasse pro Jahrgang (3 Klassen) dazukommen, wird die Turnhalle kaum mehr ausreichen, um Doppellektionen abzuhalten
- Ausreichende Turnhallenkapazität während der Unterrichtszeiten haben Wilen und Kägiswil, jedoch entsprechen die Turnhallengrössen, wie auch in Stalden, nicht den heutigen Anforderungen basierend auf den Planungsgrundlagen Sporthallen des Bundesamtes für Sport BASPO

**Investitionsbedarf Turnhallen (alle Standorte)**

Mittel- bis langfristig müssen an den verschiedenen Schulstandorten bauliche Massnahmen getroffen werden. In der folgenden Tabelle werden Schätzungen der Erstellungskosten aufgeführt. Darin enthalten sind Kosten für die Planung und Realisierung des Bauwerks und dessen Umgebung. Das Grundstück, die Reserven, die Teuerung und die Mehrwertsteuer sind ausgenommen. Als Massnahme werden Totalsanierungen mit Erweiterung und als alternative Neubauten resp. Ersatzneubauten vorgesehen.

Investitionsbedarf Turnhallen (alle Standorte) CHF 13.5 bis 19.5 Mio.

Standort	Massnahmen	Schätzung Erstellungskosten [Mio. CHF]
Areal Cher	Neubau Doppeltturnhalle	6 bis 8
Areal Dorf Kägiswil	Totalsanierung und Erweiterung	2 bis 3.5
Areal Dorf Kägiswil	Ersatzneubau Einfachturnhalle	2.5 bis 3.5
Areal Dorf Wilen	Totalsanierung und Erweiterung	3 bis 4.5
Areal Dorf Wilen	Ersatzneubau Einfachturnhalle	4 bis 5
Areal Dorf Stalden	Totalsanierung und Erweiterung	2.5 bis 3.5
Areal Dorf Stalden	Ersatzneubau Einfachturnhalle	3 bis 4
<b>Total Totalsanierung, Erweiterungen u. Neubauten</b>		<b>13.5 bis 19.5</b>
Total Ersatzneubauten anstelle von Totalsanierungen		15.5 bis 20.5

Tabelle 16: Schätzung Erstellungskosten Turnhallen

## 4. Handlungsoptionen und -empfehlungen

### 4.1 Handlungsoptionen

Die Handlungsoptionen für die langfristige Entwicklungsplanung der gemeindeeigenen Liegenschaften orientieren sich an den übergeordneten Leitzielen gemäss Kapitel 2 sowie an den räumlichen Forderungen gemäss Kapitel 3 und konkretisieren diese. Handlungsoptionen hat die Gemeinde in den nachfolgenden Bereichen:

#### 4.1.1 Landreserven

Der Zweck strategischer Landreserven ist die Sicherstellung von öffentlichen Aufgaben und Bauten (Verwaltung, Schulraum, Werkhof, Feuerwehr, öffentliche Strassen, Abwasserreinigung etc.). Weiter kann die Gemeinde mit ihren Landreserven Einfluss nehmen auf Gemeindeentwicklung, Wohnraumförderung oder auch auf Wirtschafts- und Standortförderung innerhalb des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Sarnen ist in der Situation, dass Sie an wichtigen Standorten innerhalb der Gemeinde Landreserven besitzt und diese in Zukunft individuell nutzen kann. Beispiele sind:

Strategische Landreserven vorhanden

- Landreserven für öffentliche Bauten und Anlagen (Bsp. Areal Ei)
- Landreserven für Landabtausch Realersatz Hochwasserbau (Chermatte, Gesellenhaus)
- Landreserven für Landabtausch Standort-/Wirtschaftsförderung (Bsp. Chermatte)
- Landreserven für Wohnraumförderung (Bsp. Areal Feld – bedingt Umzonung)
- Landreserven für zentrumsnahe Nutzungen (Bsp. Areal Marktplatz – bedingt Umzonung)

#### 4.1.2 Gemeindeverwaltung und Werke

Die Gemeindeverwaltung soll langfristig auf dem Areal Cher im Zentrum von Sarnen verbleiben. Die Standorte der Werke sollen auch in Zukunft dezentral betrieben werden.

#### 4.1.3 Schulen

Die Gemeinde Sarnen hält auch in Zukunft an den vier Schulstandorten (Sarnen, Wilen, Kägiswil und Stalden) für den Kindergarten (KiGa), die Unterstufe (US) und die Mittelstufe (MS I und MS II) fest. Gemäss den Leitzielen (Bedürfnisorientierte Bereitstellung) ist die Gemeinde daran interessiert, öffentliche Bedürfnisse sinnvoll zur Verfügung zu stellen. Die Oberstufe (IOS) soll mittel- bis langfristig auf dem Areal Kloster unterkommen, wobei eine Rückkehr auf das Areal Cher nicht ausgeschlossen wird.

Auch zukünftig vier Schulstandorte

#### 4.1.4 Gesellschaft und Kultur

Mit den Liegenschaften Kino und Hirschen, dem Schlachthaus Ei oder dem Gerbihaus hat die Gemeinde Sarnen Möglichkeiten der gezielten Einflussnahme auf Immobilien- und Arealentwicklungen, um die Gemeindeentwicklung proaktiv zu unterstützen und beispielsweise Immobilien für gesellschaftliche Bedürfnisse mit hohem und langfristigem öffentlichem Interesse bereitzustellen (Leitziel bedürfnisorientierte Bereitstellung).

### 4.2 Handlungsempfehlungen

#### 4.2.1 Gemeindeverwaltung und Werke

Durch den Aus- und Umbau des Gemeindehauses entsteht genügend Raum, um die Verwaltungsnutzungen zentral unterzubringen (Ausnahme Werkhof und Feuerwehr). Das heute ausgelagerte regionale Zivilstandsamt zieht ebenfalls zurück ins Gemeindehaus. Ist dieses Projekt abgeschlossen, besteht bezüglich Gemeindeverwaltung vorerst kein weiterer Handlungsbedarf.

Die einzelnen Standorte der Werke bleiben auch in Zukunft dezentral.

#### 4.2.2 Schulen

Langfristig wird an den vier Schulstandorten (Sarnen Dorf, Stalden, Kägiswil und Wilen) festgehalten. Aufgrund des Schülerwachstums müssen die Standorte ausgebaut werden. Dazu sind folgende Entwicklungen und Belegungen angestrebt:

- **Schulen Sarnen Dorf (Areal Cher):** Das Areal Cher soll auch in Zukunft der Hauptstandort der Schulen bleiben. Aufgrund des Schülerwachstums und der bereits heute vorhandenen Raumdefizite muss zwingend neuer Schulraum sowie Turnhallenraum geschaffen werden. Die Kapazitätsgrenze der bestehenden Turnhallen sind spätestens ab 2027 erreicht (gemäss Prognose Bevölkerungswachstum, siehe dazu Kapitel 3.3).
- **Haus Cher West (Areal Cher):** Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. September 2020 wurde das Haus Cher West (bis dato im Besitz der Obwaldner Kantonalbank) von der Einwohnergemeinde erworben. Während den Umbauarbeiten des Gemeindehauses wird die Gemeindeverwaltung im Haus Cher West untergebracht. Im ersten Halbjahr 2022 wird das Haus Cher West umgebaut. Anschliessend wird die Gemeindeverwaltung ab Sommer 2022 bis voraussichtlich Herbst 2025 im Haus Cher West einziehen. Ebenfalls werden ab Sommer 2022 vier Kindergärten im EG, Haus Cher West einziehen. Nach Auszug der Gemeindeverwaltung nach 2025 wird das gesamte Gebäude zur schulischen Nutzung zur Verfügung stehen (die Rochadenplanung ist im Kapitel 5.2 Areal Cher detailliert beschrieben).

- **Schule Sarnen Dorf (Altes Gymnasium und Konvikt):** Das Alte Gymnasium und das Konvikt werden heute für schulische Zwecke der IOS genutzt, was mittelfristig auch so bleibt. Langfristig muss aufgrund des Schülerwachstums jedoch zusätzlicher Schulraum generiert werden. Sei dies durch Anmietung zusätzlicher Nutzflächen (Bsp. Schwesternhaus) oder aber die IOS kehrt auf das Areal Cher zurück, falls dort ein entsprechendes Neubauprojekt realisiert werden kann (die möglichen Entwicklungsschritte sind im Kapitel 5.2 Areal Cher detailliert beschrieben).
- **Schule Kägswil:** Im Zeitraum ab 2027 soll eine integrale Planung über die gesamte Schulanlage stattfinden (evtl. Projektwettbewerb). Ziel ist es, die Flächen des Pavillons in den Hauptbau zu integrieren. Nach der Sanierung und Erweiterung soll der Mietvertrag mit dem Pfarrhaus aufgelöst werden, der Unterricht für technisches und textiles Gestalten (TTG) und der Mittagstisch in der Schulanlage integriert werden. Ebenso soll der provisorische Werkraum im Wohn- und Gewerbehäus in der neuen Schulanlage integriert werden. Alternativ ist ein Ersatzneubau für das bestehende Schulhaus sowie die Turnhalle zu prüfen.
- **Schule Wilen:** Im Zeitraum ab 2024 soll eine integrale Planung über die gesamte Schulanlage stattfinden (evtl. Projektwettbewerb). Die bestehende Turnhalle könnte erweitert werden. Der Rückbau des Schulhauses 1 beziehungsweise eine Totalsanierung und Erweiterung des Schulhauses 2 soll so geplant werden, dass eine Vergrösserung des Pausenplatzes möglich wird. Alternativ ist ein Ersatzneubau für die bestehenden Schulbauten (Schulhaus 1 und 2) sowie die Turnhalle zu prüfen.
- **Schule Stalden:** Das Schulhaus 1 wurde im Jahr 2018 totalsaniert. Das Schulhaus 2 ist in einem guten Zustand und könnte erweitert und aufgestockt werden. Die bestehende Hauswartwohnung wird in den kommenden Jahren aufgelöst. Die Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> kann umgenutzt und dem Schulbetrieb zugeführt werden. Im Falle einer Erweiterung des Schulhauses 2 könnte der Mietvertrag mit dem Schwanderhof aufgelöst werden. Heute befindet sich der Singsaal und der Mittagstisch im Schwanderhof. Der Mietvertrag wird bis auf Weiteres jedoch weitergeführt. Alternativ ist ein Ersatzneubau für das bestehende Schulhaus 2 sowie die Turnhalle zu prüfen.

Anmietung zusätzlicher Flächen für die IOS oder Rückkehr auf das Areal Cher

Die Schulraumplanung und deren Umsetzung sind längerfristige Prozesse. In Anbetracht des kurzfristig ausgewiesenen Schulraumbedarfs sind diese weiteren Verfahrensschritte zeitnah anzugehen (vergleiche auch Kapitel 5.2.5 Handlungsempfehlungen für weitere Verfahrensschritte).

Schulraumplanung zeitnah angehen

#### 4.2.3 Landreserven

Die zukünftige Entwicklung der Landreserven will sich die Gemeinde Sarnen offenlassen. Wo langfristig kein Bedarf vorhanden ist, steht die Gemeinde einer Abgabe und Nutzung im Baurecht offen gegenüber. Gemäss den Leitzielen «Eigentum vor Kauf und Miete» und «Halten vor Desinvestition» soll der Verkauf von Landreserven grundsätzlich vermieden werden.

Entwicklung der Landreserven offenlassen

#### 4.2.4 Gesellschaft und Kultur

- **Gerbihaus:** Das Gerbihaus dient heute der Unterbringung von Sozialwohnungen. Da die Liegenschaft baufällige ist, ist eine Abgabe im Baurecht im Jahr 2023/2024 zu prüfen. Eine Übertragung vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) ist zu prüfen. Abgabe im Baurecht im 2023/2024 prüfen
- **Schlachthaus Ei:** Für das Schlachthaus Ei ist im Jahr 2022 eine konkrete Nutzungsstrategie zu erarbeiten. Eine Übertragung vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) ist sinnvoll, da langfristig kein Bedarf für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gegeben ist. Nutzungsstrategien im 2022 erarbeiten
- **Kino und Hirschen:** Für Kino und Hirschen ist im Jahr 2022 eine konkrete Nutzungsstrategie zu erarbeiten. Nutzungsstrategien im 2022 erarbeiten

## 5. Areal und Objektstrategie

### 5.1 Übersicht Arealstandorte

Die Immobilienstrategie beinhaltet Arealstrategien für alle durch die Einwohnergemeinde Sarnen genutzten Immobilien. Diese Immobilien gruppieren sich in die folgenden 14 Areale:

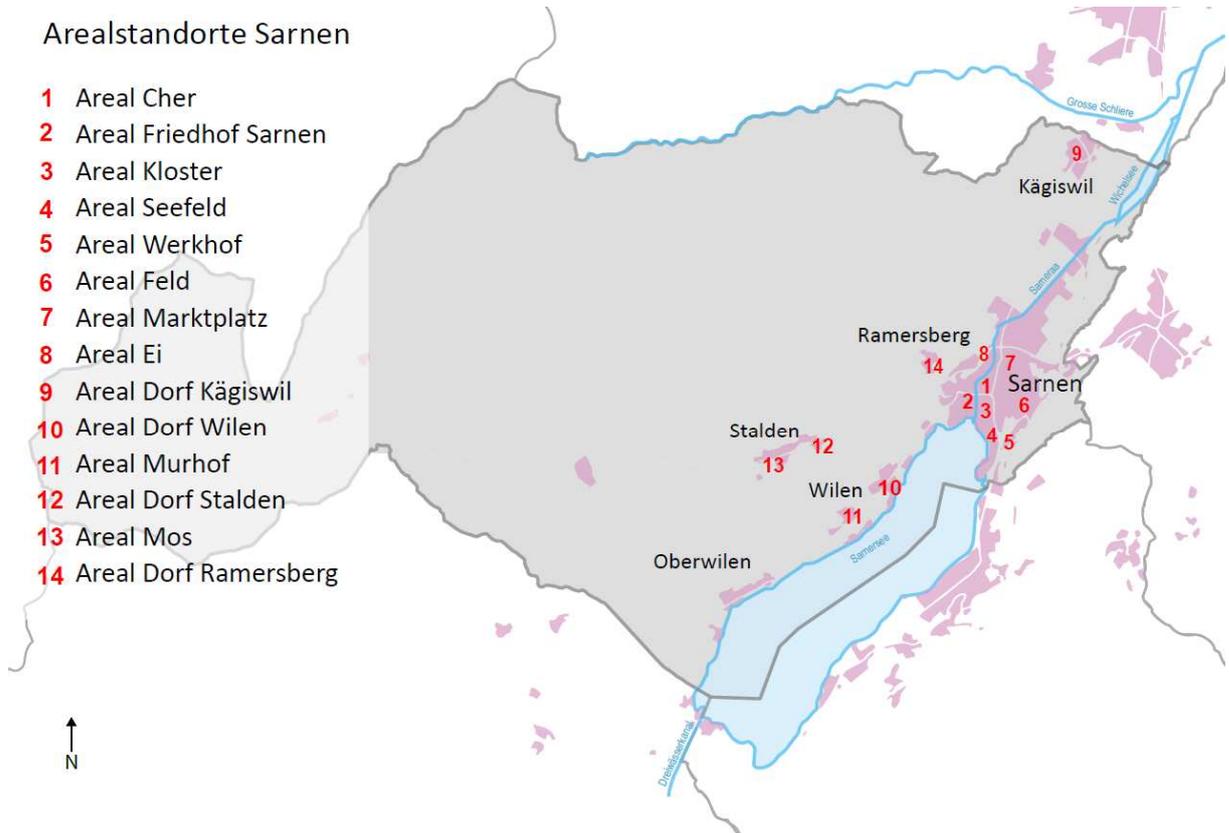


Abbildung 4: Übersicht Arealstandorte

#### 5.1.1 Objektstrategien

Für die einzelnen Objekte auf den Arealen werden drei verschiedene Objektstrategien unterschieden. In Abhängigkeit des langfristig vorhandenen Bedarfs für die öffentliche Aufgabenerfüllung werden die einzelnen Objekte einer der drei nachfolgenden Objektstrategien zugeteilt:

Drei verschiedene Objektstrategien

- **Halten und zyklisch sanieren:** Das Objekt wird in der heutigen Nutzung fortgeführt, verbleibt im Eigentum der Gemeinde und wird im Rahmen der ordentlichen Gebäudesanierungszyklen periodisch saniert.
- **Klären:** Die zukünftige Nutzung des Objektes ist offen. Das Objekt wird minimal unterhalten, bis die langfristige Verwendung des Objekts geklärt ist, das Objekt einer neuen Nutzung zugeführt oder ein Ersatzneubau realisiert wird. Eventuell sind Zwischennutzungen vorzusehen.

- **Verwerten:** Das Objekt wird aus dem Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde herausgelöst und nach Möglichkeit im Baurecht abgegeben. Bei Mietobjekten ist vorgesehen, dass der Mietvertrag bei der nächsten Gelegenheit aufgelöst wird.

In der Übersicht zeigt sich folgende Verteilung der Objektstrategien nach Gebäudeversicherungswert und Anzahl Objekte:

Objektstrategien	Gebäudeversicherungswert (CHF)	Anzahl Objekte
Halten und zyklisch sanieren	99.5 Mio.	42
Klären	33.5 Mio.	21
Verwerten	5 Mio.	4
<b>Total</b>	<b>138 Mio.</b>	<b>67</b>

Tabelle 17: Übersicht Objektstrategien

Nachfolgend werden die einzelnen Areale und Objekte detailliert beschrieben.

## 5.2 Areal Cher

### 5.2.1 Ausgangslage

Das Areal Cher befindet sich im Zentrum von Sarnen und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuordnen. Auf diesem Areal befindet sich die Gemeindeverwaltung und die Schule Sarnen Dorf.

Auf dem Areal befindet sich nebst der schulischen und Verwaltungs-Nutzung das ehemalige Provisorium der Obwaldner Kantonalbank. Die Obwaldner Kantonalbank (OKB) konnte als Übergangslösung auf dem Areal ein Provisorium errichten, bis zur Fertigstellung des Neubaus ausserhalb des Zentrums. Das Provisorium wurde, gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung im September 2020, von der Einwohnergemeinde Sarnen erworben und wird neu als «Haus Cher West» bezeichnet.

Im Zuge der Immobilienstrategie wurden die bestehenden Schulanlagen von der Liegenschaftsverwaltung flächenmässig erfasst und mit den Minimalstandards des Kantons Luzern verglichen. Generell kann festgehalten werden, dass die Mehrheit der Schulanlagen die Mindeststandards erfüllen. Ausgenommen davon sind das Schulhaus 1 und die Turnhallen.

Mehrheit der Schulanlagen erfüllt Mindeststandards

Bereits heute besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Schule, basierend auf den heutigen Bildungsstandards, von rund 1'208 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF), welcher vom Rektorat angemeldet wurde (Defizit IST):

Defizit IST	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Defizit Kindergarten	142
Defizit Unterstufe	377
Defizit Mittelstufe II	120
Defizit Musikschule	270
Defizit Spezialräume	240
Defizit Rektorat	59
<b>Defizit IST Total</b>	<b>1'208</b>

Tabelle 18: Defizit IST (Detail siehe Anhang A1.1.2)

Gemäss prognostiziertem Bevölkerungswachstum in Sarnen Dorf kann man von einem Schülerwachstum von ca. +85 SuS ausgehen. Dieses Wachstum erfolgt gemäss den statistischen Referenzen in mehreren Etappen:

Zeitraum	Schülerwachstum [SuS]
2021 – 2025	+5
2025 – 2030	+50
2030 – 2035	+30
<b>Total</b>	<b>+85</b>

Tabelle 19: Schülerwachstum bis 2035

Entsprechend dieser Prognose geht das Rektorat davon aus, dass bis ins Jahr 2040 rund 12 zusätzliche Schulklassen nötig sein werden:

12 zusätzliche Schulklassen bis 2040

Stufe	Anzahl zusätzlicher Schulklassen
Kindergarten	+3
Unterstufe	+3
Mittelstufe I	+3
Mittelstufe II	+3
<b>Total</b>	<b>+12</b>

Tabelle 20: Zusätzliche Schulklassen

Dies entspricht einem zusätzlichen weiteren Schulraumbedarf in Zukunft von rund 1'290 m<sup>2</sup> HNF:

Stufe	Zusätzlicher Schulraumbedarf Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Kindergarten	355
Unterstufe	330
Mittelstufe I	315
Mittelstufe II	290
<b>Total zusätzlicher Schulraumbedarf alle Stufen</b>	<b>1'290</b>

Tabelle 21: Zusätzlicher Schulraumbedarf (Detail siehe Anhang A1.1.3)

Das Gesamttotal an zusätzlichem Schulraumbedarf 2040 (Defizit IST + Zusatzbedarf in Zukunft), exkl. Turnhallen für das Areal Cher beziffert sich auf rund 2'500 m<sup>2</sup> HNF (1'208 m<sup>2</sup> + 1'290 m<sup>2</sup>).

2'500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Schulraumbedarf bis 2040

Auch die Kapazitätsgrenze der Turnhallenbelegung ist bereits heute knapp und bis spätestens 2027 erreicht. Entsprechend des prognostizierten Schülerwachstums wird ein zusätzlicher Turnhallenbedarf von rund 910 m<sup>2</sup> benötigt.

910 m<sup>2</sup> zusätzlicher Turnhallenbedarf

### 5.2.2 Übersicht Areal Cher

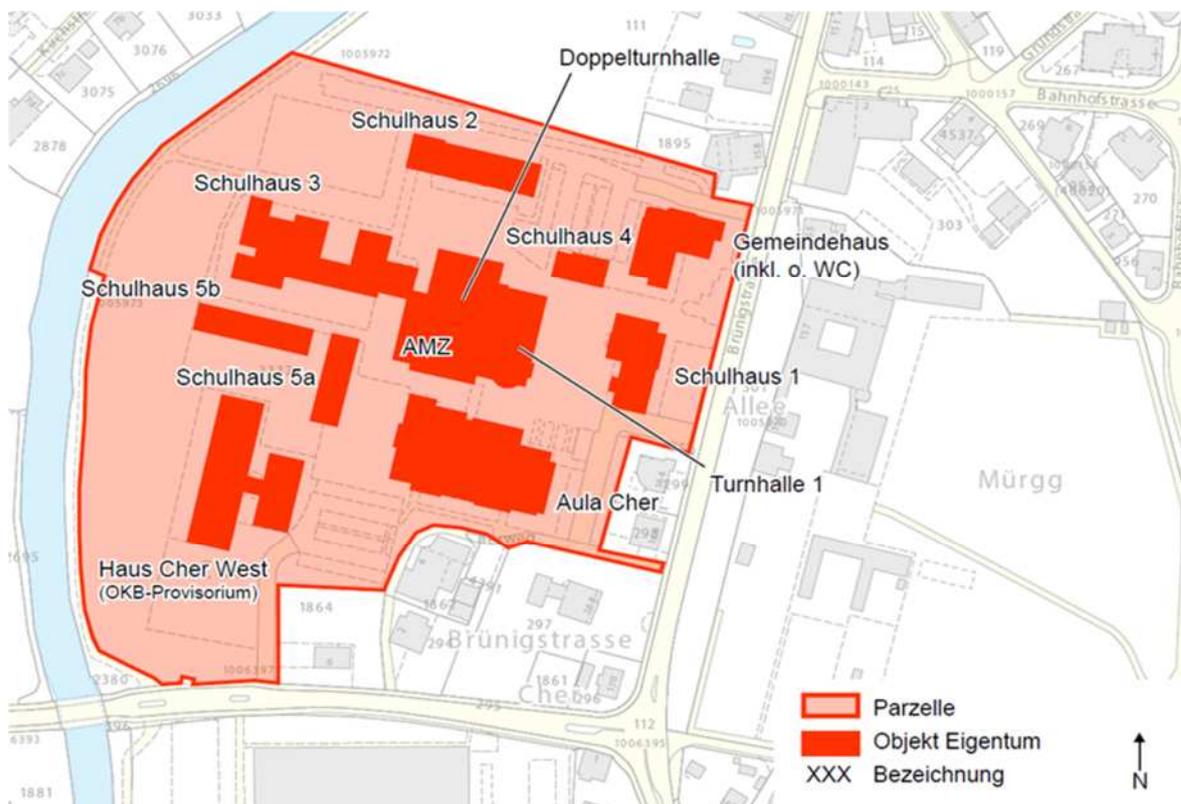


Abbildung 5: Übersichtsplan Areal Cher

Parzelle	Grundstücksfläche [m²]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m²]	Hauptnutzfläche [m²]	Strategie
3337	40'274	ÖZ	Gemeindehaus (inkl.ö.WC)	1'856	1'005	Halten und zyklisch sanieren
3337	-	ÖZ	Aula Cher	4'174	1'367	Halten und zyklisch sanieren
3337	-	ÖZ	Schulhaus 1	2'649	1'257	Halten und zyklisch sanieren
3337	-	ÖZ	Schulhaus 2	2'685	1'455	Klären
3337	-	ÖZ	Schulhaus 3	2'439	1'509	Klären
3337	-	ÖZ	Schulhaus 4	500	144	Klären
3337	-	ÖZ	Schulhaus 5a	296	216	Klären
3337	-	ÖZ	Schulhaus 5b	373	253	Klären
3337	-	ÖZ	Turnhalle 1	602	492	Klären
3337	-	ÖZ	Doppeltturnhalle	2'160	1'503	Halten und zyklisch sanieren
3337	-	ÖZ	AMZ (Arbeits- und Medienzentrum)	250	213	Halten und zyklisch sanieren
<b>3337</b>	-	ÖZ	Haus Cher West	3'094	2'031	Klären
<b>Total</b>	<b>40'274</b>			<b>21'078</b>	<b>11'445</b>	

Tabelle 22: Übersicht Objekte Schulstandort Sarnen Dorf

### 5.2.3 Arealstrategie

Das Areal Cher soll auch in Zukunft der Hauptstandort der Gemeindeverwaltung und der Schule Dorf bleiben. Ab 2022 wird das bestehende Gemeindehaus bis voraussichtlich 2025 renoviert, ausgebaut und erweitert. Als vorübergehende Lösung wird die gesamte Gemeindeverwaltung im Haus Cher West untergebracht. Für die geplante Sanierung und Aufstockung des Gemeindehauses wurde eine grosszügige Flächenreserve eingerechnet, welche mittel- bis langfristig (2040) genügend Raumreserven bietet. Das Schulhaus 4 weicht einem Neubau und wird zum Hauswartzentrum.

Hauptstandort für öffentliche Nutzungen

### 5.2.4 Rochadenplanung Areal Cher

#### Ausgangslage

Das Areal Cher befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Liegenschaften, welche sich auf dem Areal befinden, werden durch die Schule Sarnen und die Gemeindeverwaltung genutzt. Die Ausnahme bildet das rund zehnjährige Provisorium Haus Cher West.

Es ist vorgehesehen, dass das bestehende Gemeindehaus ab 2023 umfassend saniert und erweitert wird. Während der Bauphase wird die Gemeindeverwaltung das Haus Cher West zwischennutzen. Dafür soll das Haus Cher West bis Ende 2. Quartal 2022 umgebaut werden, damit die Gemeindeverwaltung das Haus Cher West ab 3. Quartal 2022 bis Ende 4. Quartal 2025 nutzen kann. Im Haus Cher West stehen rund 2'000 m² Hauptnutzfläche (HNF) zur Verfügung. Davon sollen bis 2025 rund 1'500 m² durch die

Gemeindeverwaltung belegt werden. Die restlichen 500 m<sup>2</sup> können ab dem 3. Quartal 2022 durch den Kindergarten genutzt werden.

Ab dem 1. Quartal 2026 werden die Umbauarbeiten im Gemeindehaus abgeschlossen und somit bezugsbereit sein, wodurch im Haus Cher West weitere Schulnutzungen untergebracht werden können.

Aufgrund der Sanierung des Gemeindehauses sowie weitere umfassende bauliche Massnahmen an den Schulgebäuden auf dem Areal Cher, die ab 2025 vorgesehen sind, ist das Haus Cher West Ausgangspunkt für (Zwischen-) Nutzungen durch pädagogische Einheiten, was einer bedarfsgerechten und zeitlich gut abgestimmten Rochadenplanung bedarf.

### **Zielsetzung**

Die Rochadenplanung Areal Cher, Sarnen Dorf, verfolgt insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Eine optimale Raum-/Flächenzuteilung aus Sicht der Nutzenden
- Eine Grobterminplanung für die Rochaden bis 2026/2027
- Weitere Entwicklungsschritte bis 2035
- Erarbeitung der Grundlagen für eine verbindliche Belegungsplanung
- Ein schonender Umgang der finanziellen und personellen Ressourcen

### **Rochaden und Entwicklungsschritte**

Im Zeitraum ab Juni 2021 bis November 2021 wurde im Projektteam die Rochadenplanung in zwei halbtägigen Workshops in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung und dem Rektorat erarbeitet. Dabei wurden verschiedene Szenarien untersucht und optimale Lösungen ausgearbeitet.

Dieses Teilkapitel schafft einen Überblick über die Rochadenplanung bis 2027 und weiterer Entwicklungsschritte bis 2035. Die zeitliche Entwicklung wird in folgenden 6 Etappen aufgezeigt:

- Rochaden 2022–2023
- Rochaden ab 2026–2027
- Entwicklungsschritte ab 2028
- Entwicklungsschritte ab 2031
- Entwicklungsschritte ab 2033
- Entwicklungsschritte ab 2035

Jede Etappe wird nachfolgend textlich und schematisch dargestellt.

### Rochaden 2022–2023

- Einzug Kindergarten aus Schulhaus 5a (2 Stk.) im Erdgeschoss Haus Cher West
- Einzug Kindergarten aus dem Dachgeschoss Schulhaus 1 (1 Stk.) im Erdgeschoss Haus Cher West
- Schaffung eines zusätzlichen Kindergartens im Erdgeschoss des Haus Cher West
- Einzug der Gemeindeverwaltung aus dem Gemeindehaus in die übrigen Flächen Haus Cher West
- Einzug KITS (Kindertagesstätte) im Schulhaus 5a
- Einzug der Schulinsel aus Schulhaus 4 im Dachgeschoss Schulhaus 1 im Sommer 2023
- Rückbau Schulhaus 4 ab dem 3. Quartal 2023 möglich. Der künftige Ersatzneubau wird ausschliesslich als Hauswartzentrum genutzt

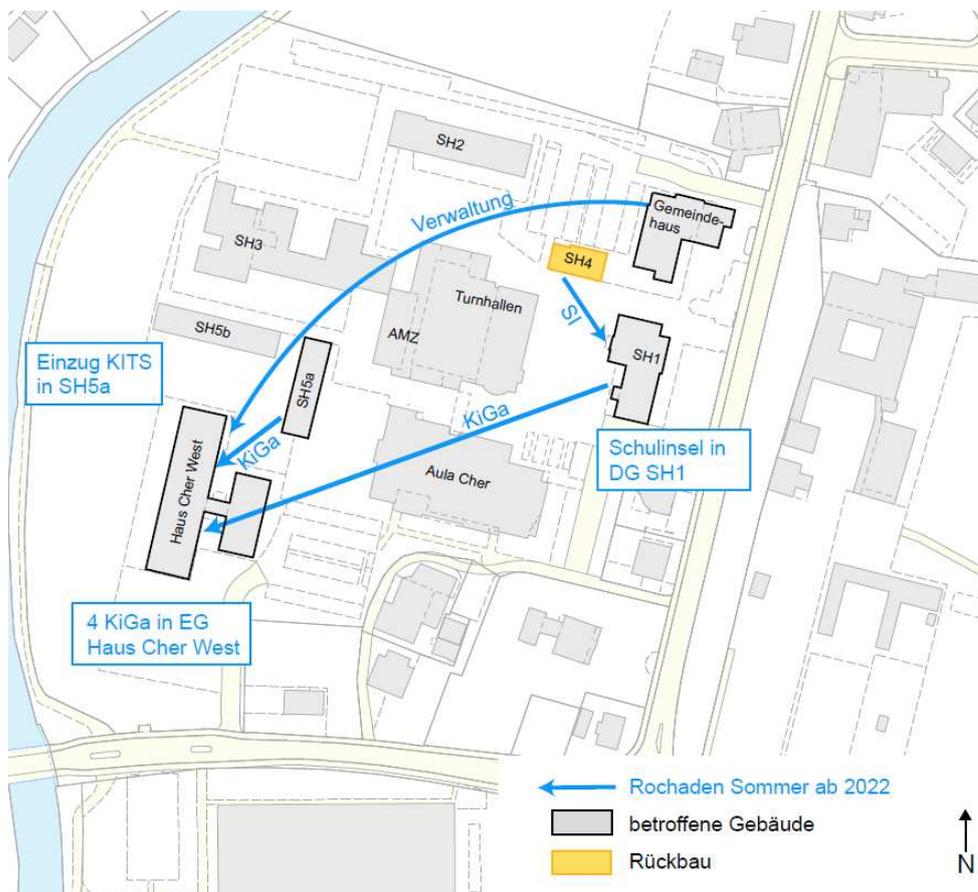


Abbildung 6: Rochaden 2022–2023

### Rochaden 2026–2028

- Einzug der Gemeindeverwaltung im neu renovierten und erweiterten Gemeindehaus
- Bezug neues Hauswartzentrum (HWZ)
- Umbau Haus Cher West (ca. 8 Monate / Start ab 2026)
- Einzug Mittelstufe II (aus Schulhaus 3 und Aula Cher) und Ludothek (aus UG Turnhalle 1) im Haus Cher West im Sommer resp. Herbst 2026
- Umbau Aula Cher (ca. 6 Mt. / Start ab Herbst 2027)
- Umbau Schulhaus 3 (Einbau Schulküche aus UG Aula Cher), Start ab 2027
- Einzug Schulinsel (aus Dachgeschoss Schulhaus 1), Musikschule (inkl. zusätzlichem Raumbedarf), Rektorat und Musikschulleitung (aus Schulhaus 3) und Trommelsammlung in Aula Cher im Frühling 2028
- Umbau Dachgeschoss Schulhaus 1 für fehlende Räumlichkeiten Unterstufe (optional ist zu prüfen, ob das Estrichgeschoss ebenfalls ausgebaut werden kann)
- Planung neues Schulhaus Alpha (Ersatzbau für Schulhaus 3)

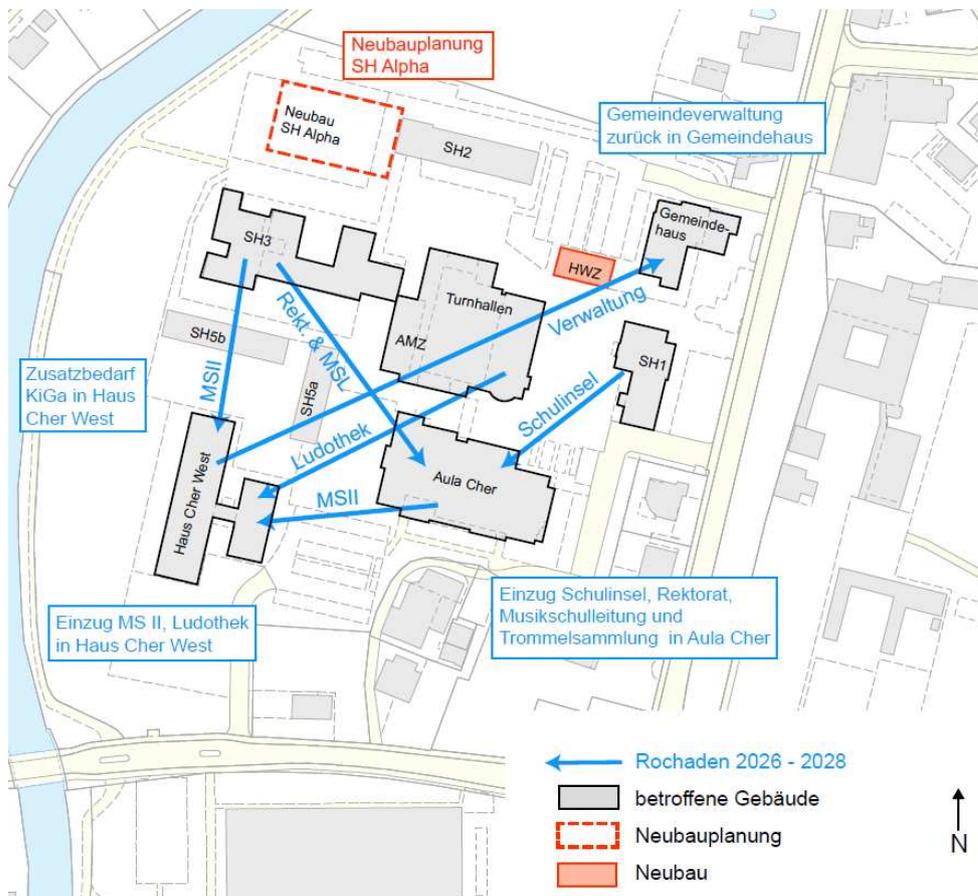


Abbildung 7: Rochaden 2026–2028

### Mögliche Entwicklungsschritte ab 2028/2029

Die möglichen Entwicklungsschritte ab 2028/2029 wurden im Herbst 2021 vom Projektteam erarbeitet. Diese zeigen ein mögliches Szenario auf, welches jedoch keine abschliessende Gültigkeit hat. In den weiteren Planungsschritten sollen die Szenarien verfeinert und weiterentwickelt werden.

- Fertigstellung des ersten Neubaus Schulhaus Alpha
- Einzug sämtlicher schulischer Nutzungen Schulhaus 3 in SH Alpha
- Einzug KITS aus Schulhaus 5a und des Kindergartens aus Schulhaus 5b im Haus Cher West
- Start Rückbau Schulhaus 3, Schulhaus 5a und Schulhaus 5b
- Planung Neubau Doppelturnhalle und Schulhaus Beta

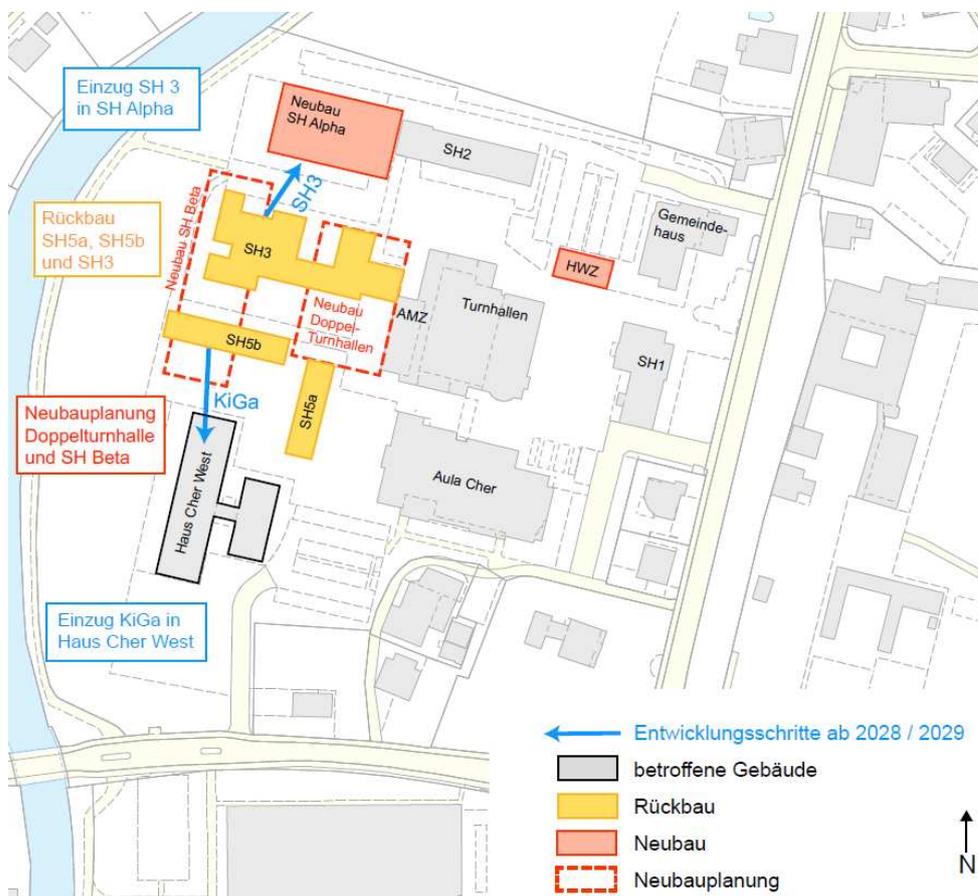


Abbildung 8: Entwicklungsschritte ab 2028/2029

### Mögliche Entwicklungsschritte ab 2031

- Fertigstellung des Neubaus Doppelturnhalle und Schulhaus Beta
- Rückbau Schulhaus 2
- Planung Ersatzneubau Schulhaus 2
- Planung Sportplatz mit Rennstrecke

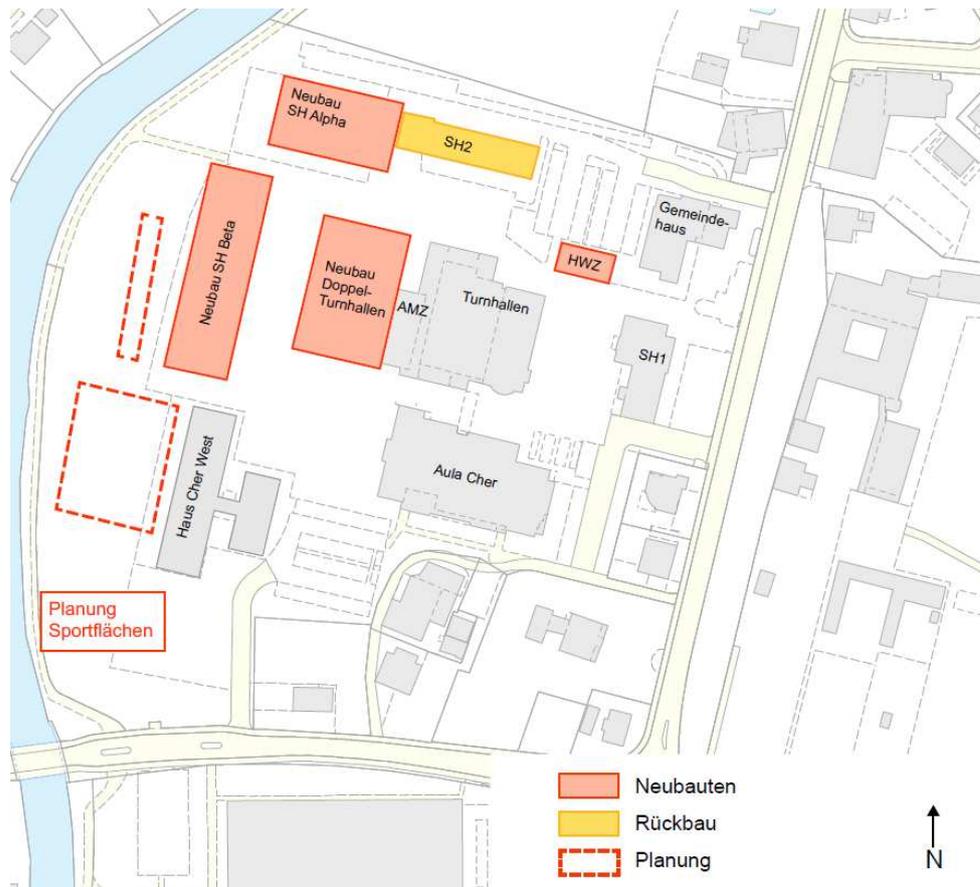


Abbildung 9: Entwicklungsschritte ab 2031

### Mögliche Entwicklungsschritte ab 2033:

- Fertigstellung des neuen Sportplatzes mit Rennstrecke
- Fertigstellung des Ersatzneubaus Schulhaus 2
- Rückbau des Haus Cher West
- Neubauplanung Schulhaus Gamma

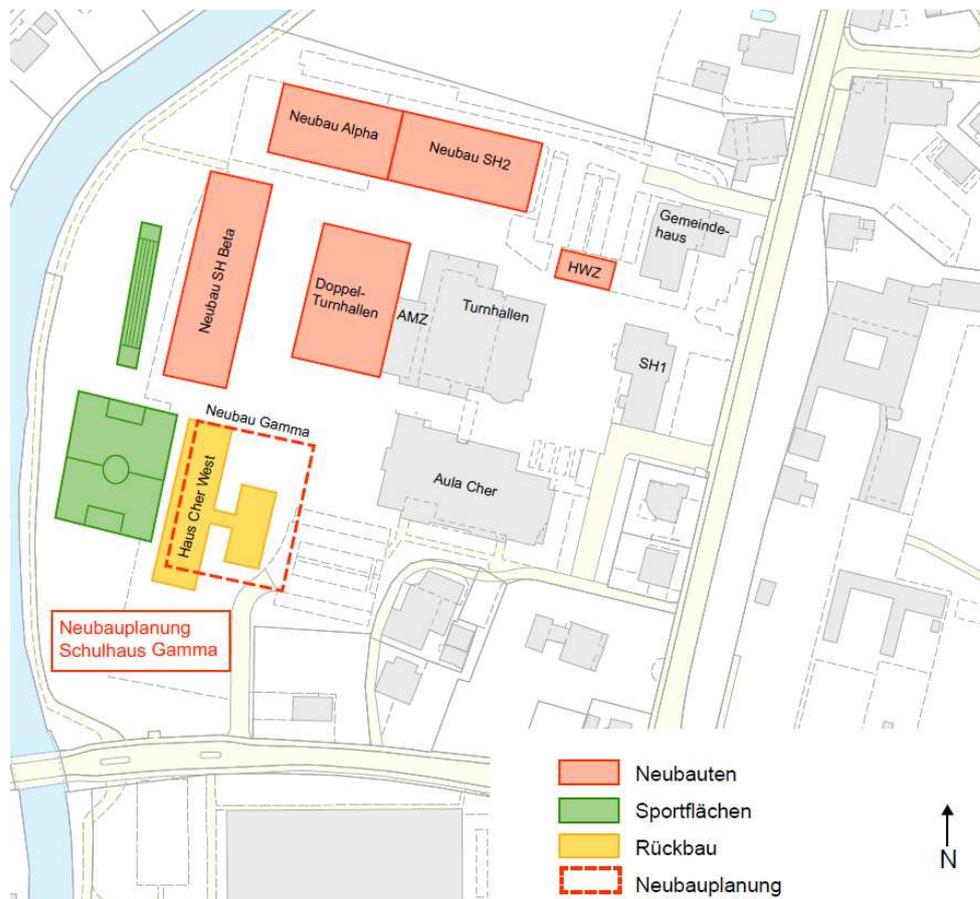


Abbildung 10: Entwicklungsschritte ab 2033

### Mögliche Entwicklungsschritte ab 2035:

- Fertigstellung Neubau SH Gamma

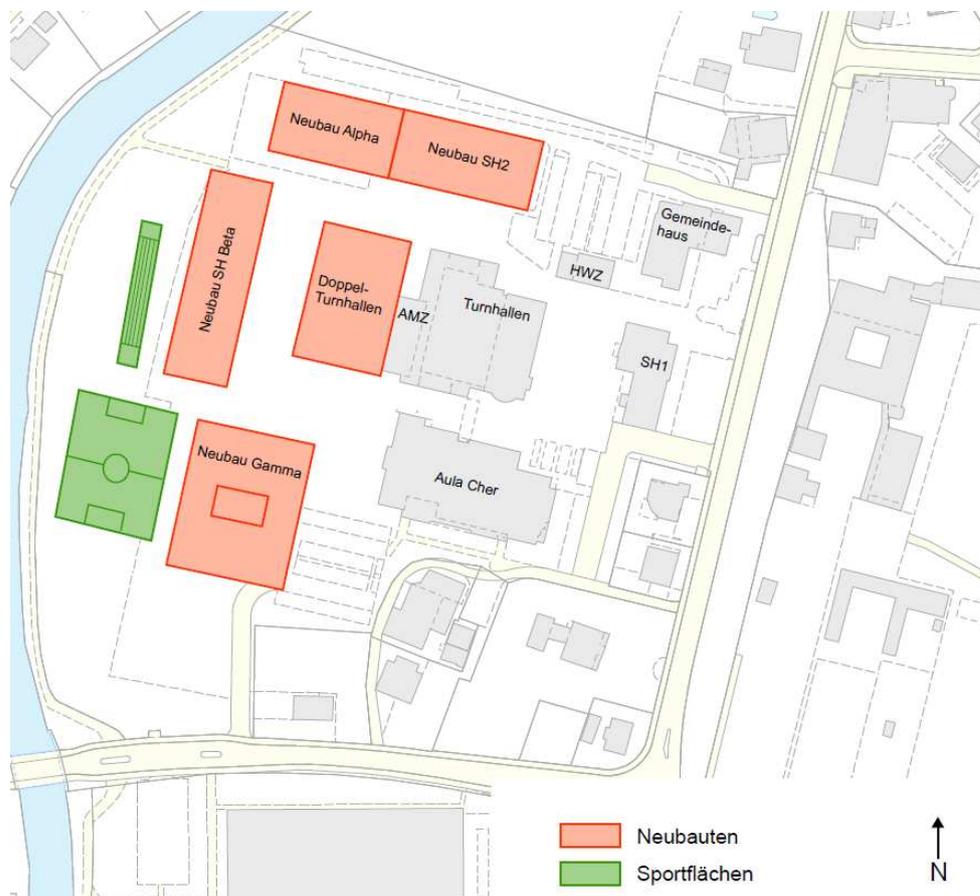


Abbildung 11: Entwicklungsschritte ab 2035

Die Schulraumplanung und deren Umsetzung sind längerfristige Prozesse. In Anbetracht des kurzfristig ausgewiesenen Schulraumbedarfs sind diese weiteren Verfahrensschritte zeitnah anzugehen.

### Investitionsvolumen Areal Cher

Aufgrund der Ausgangslage kann für die möglichen Entwicklungsschritte von 2028 bis 2040 von Erstellungskosten für die Neubauten (Schulhaus Alpha, SH Beta, Ersatzneubau Schulhaus 2) von rund CHF 40 bis 50 Mio. ausgegangen werden (Annahme: 12'900 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF).

Erstellungskosten für Neubauten von rund CHF 40 bis 50 Mio.

Weiter ist mit Erstellungskosten für eine Doppelturnhalle von rund CHF 6 bis 8 Mio. zu rechnen (Annahme: 2'100 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF).

Erstellungskosten für eine Doppelturnhalle von rund CHF 6 bis 8 Mio.

Falls sämtliche schulischen Nutzungen (inkl. IOS aus Areal Kloster) ab 2040 auf dem Areal Cher untergebracht werden, muss von weiteren Erstellungskosten von rund CHF 17 bis 20 Mio. für einen zusätzlichen Neubau (SH Gamma) (Annahme: 5'250 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF) ausgegangen werden.

Erstellungskosten für Neubau IOS ab 2040 von rund CHF 17 bis 20 Mio.

Die Flächenbedarfe und die Kosten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu verifizieren.

## 5.2.5 Handlungsempfehlungen für weitere Verfahrensschritte

Es empfiehlt sich, für die Entwicklung des Areals Cher eine integrale Gesamtsicht einzunehmen. Auf der Grundlage der Rochadenplanung bietet sich für das weitere Verfahren das folgende mehrstufige Vorgehen an.

### Masterplan Areal Cher

Zur Entwicklung einer robusten ortsbaulichen Lösung, die flexible Umsetzungsgeschwindigkeiten der einzelnen Bauprojekte als auch aufwärtskompatible Zwischenzustände zulässt, wird die Durchführung eines städtebaulichen Studienauftrags mit drei Planungsteams mindestens aus den Disziplinen Städtebau/Architektur, Freiraum und Mobilität sowie eines begleitenden, qualifizierten Beurteilungsgremiums und einer erfahrenen Verfahrensbegleiterin empfohlen. Aus dem städtebaulichen Studienauftrag soll ein Siegerprojekt ermittelt werden, welches im Anschluss entsprechend den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem «städtebaulichen Masterplan Areal Cher» weiter ausgearbeitet und vertieft wird. Der Masterplan hält die anzustrebenden Entwicklungen hinsichtlich Bebauung, Frei- und Grünräumen, Nutzung, Erschliessung und Verkehr sowie Etappierung fest und dient als robustes Gerüst für die langfristige Entwicklung des Areals. Für die Erarbeitung des Masterplans ist mit einer Dauer von einem bis einhalb Jahren zu rechnen.

Ortsbauliche Richtlinie für die Arealentwicklung

### Architekturwettbewerb

Auf der Grundlage des Masterplans kann in der Folge flexibel und bedarfsorientiert die weitere Entwicklung des Areals Cher angegangen werden. Beispielsweise können für ortsbaulich anspruchsvolle oder wichtige Teilgebiete einzelne Architekturwettbewerbe durchgeführt werden, respektive für weniger komplexe Vorhaben oder Teilgebiete auch Direktvergaben vorgesehen werden. Auf Basis des Masterplans kann so auf dem Areal eine

Architektonische Vielfalt ermöglichen

architektonische Vielfalt entstehen und es müssen nicht bei jedem Bauvorhaben die gleichen Grundfragen untersucht werden. Damit bietet sich für die Gemeinde die Chance, auch kleinere, lokale Architekturbüros zu berücksichtigen und die Wertschöpfung in der Region zu halten. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs ist mit einer Dauer von ca. einem bis eineinhalb Jahren zu rechnen.

### Umsetzung

Anschliessend kann eine etappierte Umsetzung erfolgen. Pro Bauvorhaben ist mit Vor- und Bauprojekt und Realisierung mit zweieinhalb bis dreieinhalb Jahre zu rechnen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die einzelnen Bausteine und Zeitdauer der Entwicklung des Areals Cher grafisch auf.

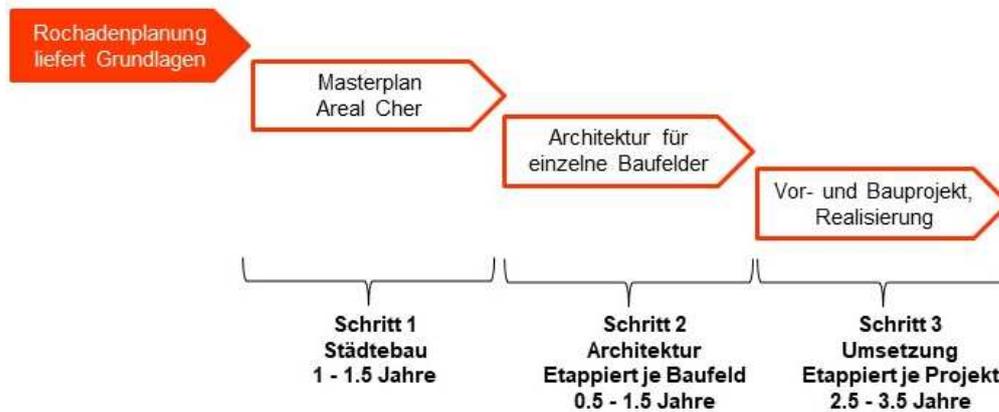


Abbildung 12: Weitere mögliche Verfahrensschritte

### 5.3 Areal Friedhof Sarnen

#### 5.3.1 Ausgangslage

Das Areal Friedhof Sarnen ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Auf dem Areal befindet sich der Friedhof mit Abdankungshalle, zwei Friedhofshallen (obere und untere Friedhofhalle) und eine öffentlichen WC-Anlage.

#### 5.3.2 Übersicht Areal Friedhof Sarnen

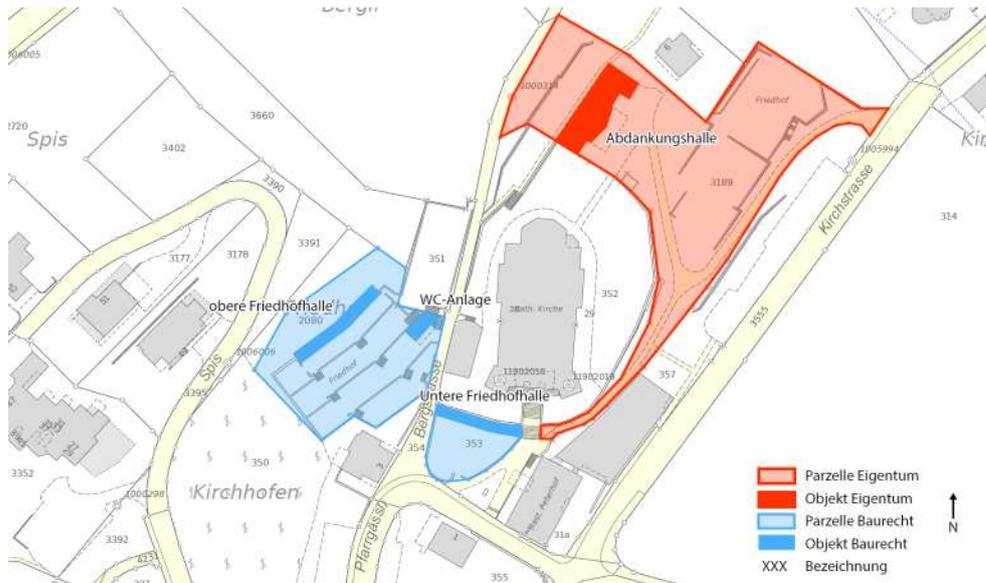


Abbildung 13: Übersichtsplan Areal Friedhof Sarnen

Parzelle	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
3189	3'596	ÖZ	Abdankungshalle	208	146	Halten und zyklisch sanieren
2080	1'678	ÖZ	Obere Friedhofhalle	102	71	Halten und zyklisch sanieren
353	385	ÖZ	Untere Friedhofhalle	71	48	Halten und zyklisch sanieren
2080	1'678	ÖZ	Öffentl. WC-Anlage Friedhof	35	25	Halten und zyklisch sanieren
<b>Total</b>	<b>7'337</b>			<b>416</b>	<b>290</b>	

Tabelle 23: Übersicht Areal Friedhof Sarnen

#### 5.3.3 Arealstrategie

Für das Areal Friedhof Sarnen besteht kein Handlungsbedarf (Status quo beibehalten).

## 5.4 Areal Kloster

### 5.4.1 Ausgangslage

Das Areal Kloster ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) und der Klosterzone (KIZ) zuzuordnen. Auf dem Areal befinden sich das Alte Gymnasium, das Schulhaus Konvikt mit ehem. Kegelhalle Konvikt und angrenzend das Schwesternhaus.

Die Eigentumsverhältnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Altes Gymnasium: Die Einwohnergemeinde Sarnen ist Stockwerkeigentümerin
- Schulhaus Konvikt: Die Einwohnergemeinde Sarnen mietet dieses Objekt
- Kegelhalle Konvikt: Die Einwohnergemeinde Sarnen mietet dieses Objekt
- Schwesternhaus: Die Einwohnergemeinde Sarnen mietet einen Teil des Erdgeschosses für den Zivilstandsamt

Das Alte Gymnasium und das Schulhaus Konvikt sind der schulischen Nutzung zugewiesen. In beiden Schulgebäuden ist die IOS (Integrierte Orientierungsschule /Oberstufe) angesiedelt.

Die Kegelhalle wird durch die Schule als gedeckter Pausenplatz genutzt.

Im Zuge der Immobilienstrategie wurden die beiden Schulanlagen von der Liegenschaftsverwaltung flächenmässig erfasst und mit den Minimalstandards des Kanton Luzerns verglichen, wobei ein Defizit von 95 m<sup>2</sup> festgestellt wurde.

Bereits heute besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Schule basierend auf den heutigen Bildungsstandards von rund 25 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF), welcher vom Rektorat angemeldet wurde (Defizit IST).

Gemäss prognostiziertem Bevölkerungswachstum in Sarnen Dorf, kann man von einem Schülerwachstum von ca. +85 SuS ausgehen. Entsprechend dieser Prognose geht das Rektorat davon aus, dass bis ins Jahr 2040 3 zusätzlich Schulklassen nötig sein werden.

Dies entspricht einem zusätzlichen weiteren Schulraumbedarf in Zukunft von rund 430 m<sup>2</sup> HNF:

Stufe	Zusätzlicher Schulraumbedarf Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Integrative Oberstufe (IOS)	430
<b>Total zusätzlicher Schulraumbedarf IOS</b>	<b>430</b>

Tabelle 24: Zusätzlich benötigter Schulraum (Detail siehe Anhang A1.2.3)

Das Gesamttotal an zusätzlichem Schulraumbedarf 2040 (Defizit Minimalstandard + Defizit IST + Zusatzbedarf in Zukunft), für das Areal Kloster beziffert sich auf rund 550 m<sup>2</sup> HNF (95 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> + 430 m<sup>2</sup>).

550 m<sup>2</sup> zusätzlicher Schulraumbedarf bis 2040

### 5.4.2 Übersicht Areal Kloster

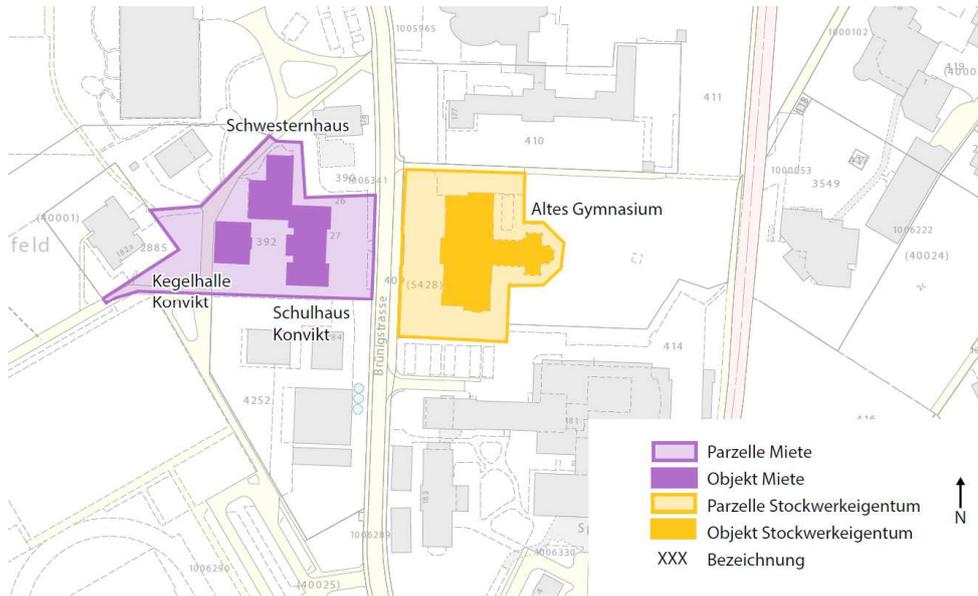


Abbildung 14: Übersicht Areal Kloster

### 5.4.3 Übersicht Objekte

Parzelle	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
5428	5'000	KIZ	Altes Gymnasium	–	650	Klären
392	5'499	ÖZ	Schulhaus Konvikt	3'615	1'886	Klären
392	–	ÖZ	Kegelhalle Konvikt	284	174	Klären
392	–	ÖZ	Schwesternhaus (Zivilstandsamt)	–	273	Verwerten
<b>Total</b>	<b>10'499</b>			<b>3'899</b>	<b>2'983</b>	

Tabelle 25: Übersicht Objekte Areal Kloster

### 5.4.4 Arealstrategie

Als zusätzlicher Schulstandort für die IOS wäre es denkbar, dass das Schwesternhaus (unmittelbar an das Konvikt angrenzend) in Betracht gezogen werden könnte. Der Bedarf von Seite der Gemeinde muss in einem nächsten Schritt diskutiert und frühzeitig angemeldet werden (Eigentümer des Schwesternhauses ist das Benediktinerkloster – es besteht noch kein Mietvertrag über das gesamte Gebäude zwischen dem Kloster und der Gemeinde). Ebenfalls wäre es denkbar, dass die IOS auf das Areal Cher zurückkehrt, falls ein Neubauprojekt realisiert werden kann.

## **5.5 Areal Seefeld**

### **5.5.1 Ausgangslage**

Das Areal Seefeld ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ), Tourismus- und Erholungszone (TEZ), Naturschutzzone 1 (NsZ 1 – lokale Bedeutung), Naturschutzzone 2 (NsZ 2 – lokale Bedeutung) und der Kurzone (KurZ) zuzuordnen.

Über das Areal besteht ein kommunaler Richtplan der Natur- und Erholungsansprüche koordiniert.

Auf dem nördlichen Teil des Areals Seefeld befindet sich der Sportplatz Seefeld mit dem Sporthaus, dem Bootshaus, der Seebar und der Minigolfanlage mit WC-Anlage. Zudem befindet sich im nordöstlichen Teil des Areals Seefeld die Liegenschaft Kino und Hirschen. Die Liegenschaft ist nicht vermietet, ist der Kurzone zuzuordnen und befindet sich im Finanzvermögen (FV) der Einwohnergemeinde.

Im südlichen Teil des Areals Seefeld befindet sich der Camping Seefeld mit Haupt- und Nebengebäude und das Seebad.

### 5.5.2 Übersicht Areal Seefeld

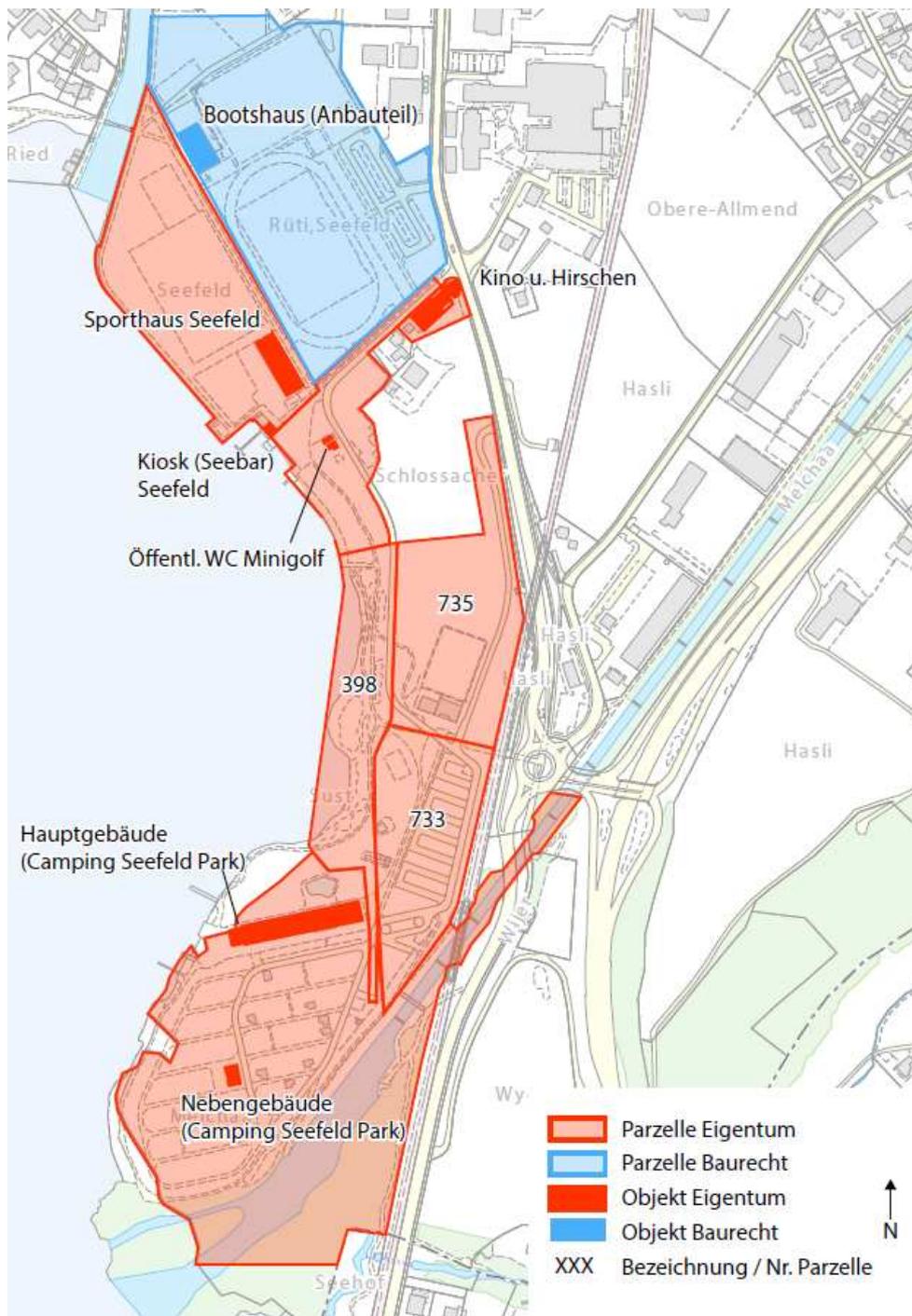


Abbildung 15: Übersicht Areal Seefeld

Parzelle	Grundstücksfläche [m²]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m²]	Hauptnutzfläche [m²]	Strategie
732	65'216	TEZ	Hauptgebäude (Camping Seefeld Park)	2'216	1'033	Halten und zyklisch sanieren
732	-	TEZ	Nebengebäude (Camping Seefeld Park)	207	127	Halten und zyklisch sanieren
735	18'388	ÖZ	Schlossacher			
733	14'588	ÖZ	Schlossacher			
393	49'860	ÖZ	Bootshaus (Anbauteil)	-	145	Halten und zyklisch sanieren
395	23'640	ÖZ	Sporthaus Seefeld	1'272	838	Halten und zyklisch sanieren
395	-	ÖZ	Kiosk (Seebar) Seefeld	50	35	Klären
397	10'789	ÖZ	Öffentl. WC Minigolf	21	15	Klären
398	13'266	ÖZ	Schlossacher			
401/1943	1'554	KurZ	Kino und Hirschen	1'304	679	Verwerten
<b>Total</b>	<b>197'301</b>			<b>5'070</b>	<b>2'872</b>	

Tabelle 26: Übersicht Objekte Areal Seefeld

### 5.5.3 Arealstrategie

Das Areal soll als Naherholungs-, Freizeit- und Tourismusgebiet weiterentwickelt werden. Allenfalls mögliche Erweiterungspotenziale des Areals werden mit grossem Interesse verfolgt.

#### Folgende Massnahmen sind geplant:

Die Liegenschaften Kino und Hirschen weisen einen Sanierungsbedarf auf. Zur Nutzungsfrage der Liegenschaften wurde eine Arbeitsgruppe gegründet. Grundsätzlich könnten die beiden Liegenschaften Kino und Hirschen verwertet werden, da sich diese im Finanzvermögen (FV) der Einwohnergemeinde befinden. Die beiden Liegenschaften befinden sich in der Grundwasserschutzzone. Bei einem allfälligen Rückbau dürfte hier kein neues Gebäude mehr entstehen. Ein Teilersatz müsste auf den Grundmauern des Bestands errichtet werden.

Aufgrund der sehr guten Auslastung der Campinganlage und dem Trend vermehrter Wintercamper besteht ein erhöhter Bedarf an Sanitären Anlagen. Um den ausgewiesenen Bedarf abzudecken wird das Nebengebäude 2022/23 durch eine Aufstockung erweitert.

Für die Neugestaltung der gesamten Seepromenade mit Einbezug Seebar, Minigolf- und WC-Anlage wird 2022 ein Projektwettbewerb in Auftrag gegeben.

## 5.6 Areal Werkhof

### 5.6.1 Ausgangslage

Das Areal Werkhof ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Das Areal Werkhof befindet sich gemäss Zonenplan in der Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

Auf dem Areal befindet sich der Entsorgungshof, ein Einfamilienhaus (ehem. Wärterhaus) und der Werkhof.

### 5.6.2 Übersicht Areal Werkhof

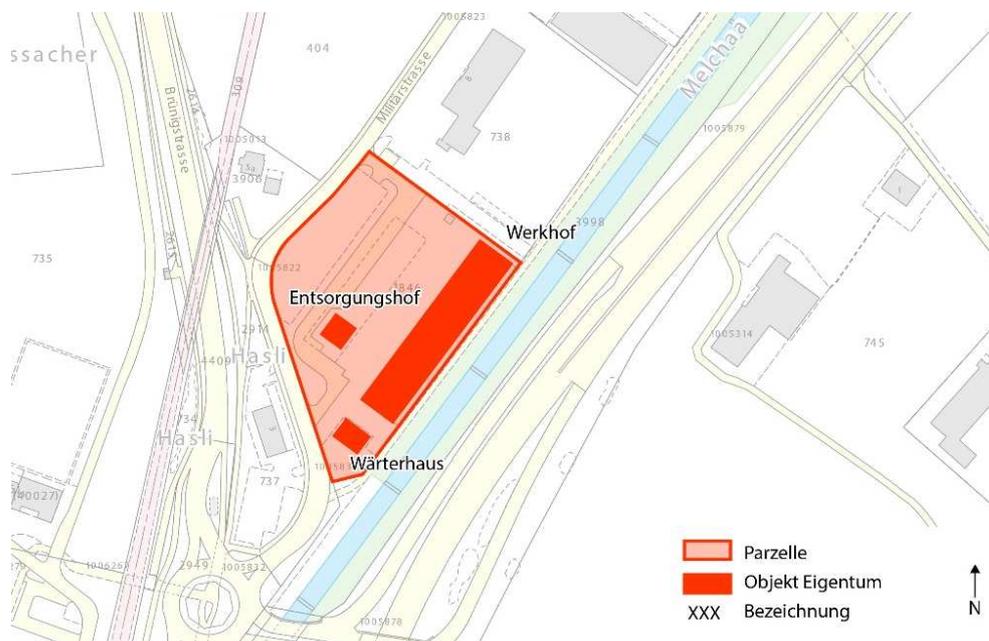


Abbildung 16: Übersicht Areal Werkhof

Parzelle	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
1846	8'416	ÖZ	Wärterhaus	310	133	Halten und zyklisch sanieren
1846	–	ÖZ	Werkhof	3'367	1'349	Halten und zyklisch sanieren
1846	–	ÖZ	Entsorgungshof	1'135	1'135	Halten und zyklisch sanieren
<b>Total</b>	<b>8'416</b>			<b>4'812</b>	<b>2'617</b>	

Tabelle 27: Übersicht Objekte Areal Werkhof

### 5.6.3 Arealstrategie

Der Standort Areal Werkhof soll auch in Zukunft seine Funktion beibehalten – es besteht kein Handlungsbedarf (Status quo beibehalten).



## 5.9 Areal Marktplatz

### 5.9.1 Ausgangslage

Das Areal Marktplatz befindet sich im Zentrum von Sarnen und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen.

Auf dem Areal befinden sich ein öffentlicher Parkplatz, das Centro Italia, die Jugendbox und eine Sammelstelle.

Das Grundstück für das Centro Italia stellt die Einwohnergemeinde der Stiftung «Gastgeber-Zentrum Obwalden» mit der Auflage, dass die Gebäude lediglich als Reversbauten erstellt werden dürfen, gratis zur Verfügung. Die Bauten müssen auf Verlangen hin, auf Kosten der Stiftung, zurückgebaut werden und das Grundstück muss in tadellosem Zustand hinterlassen werden.

### 5.9.2 Übersicht Areal Marktplatz

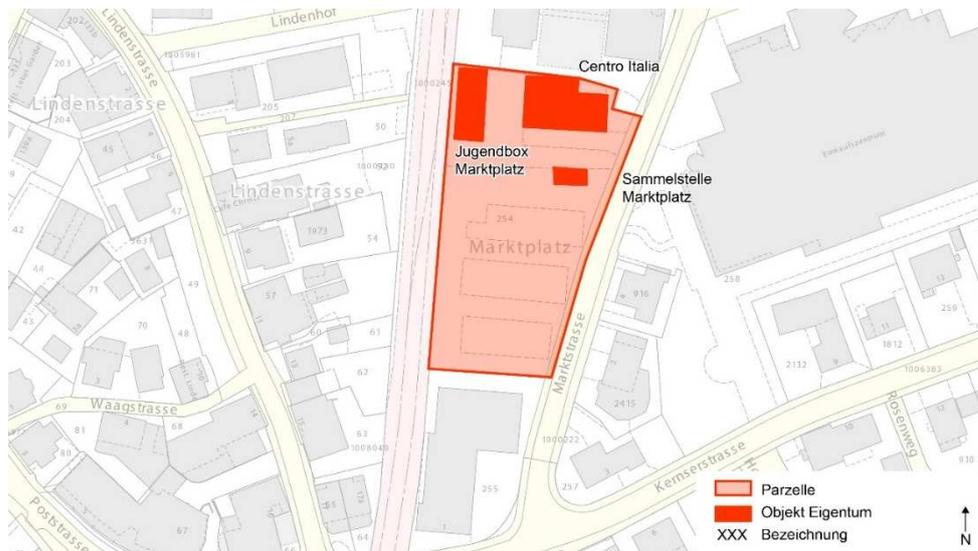


Abbildung 18: Übersicht Areal Marktplatz

Parzelle	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
254	3'763	ÖZ	Jugendbox Marktplatz	146	118	Klären
254	–	ÖZ	Sammelstelle Marktplatz	41	29	Halten und zyklisch sanieren
254	–	ÖZ	Centro Italia	298	209	Klären
<b>Total</b>	<b>3'763</b>			<b>485</b>	<b>356</b>	

Tabelle 29: Übersicht Objekte Areal Marktplatz

### 5.9.3 Arealstrategie

Das Areal Marktplatz dient als langfristige, strategische Entwicklungsreserve für die Einwohner-Gemeinde Sarnen. Die bestehenden Nutzungen auf dem Areal (Parkplatz, Jugendbox und Centro Italia) sollen vorläufig bestehen bleiben. Mittel- bis langfristig wird der Marktplatz mit einer zentrumsbildenden Überbauung zu einem generationenübergreifenden Begegnungsort entwickelt.

#### Folgende Massnahmen sind geplant:

Ein Entwicklungskonzept für den Marktplatz unter Einbezug der Bevölkerung sowie der Nachbarn ist in Arbeit und soll die zukünftige Nutzung des Marktplatzes definieren.

### 5.10 Areal Ei

#### 5.10.1 Ausgangslage

Das Areal Ei ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Auf dem Areal Ei befindet sich das Schlachthaus Ei, die Feuerwehr (Feuerwehrrhalle 1 + 2) und eine Mehrzweckanlage. Im Schlachthaus Ei wird voraussichtlich bis 2024 geschlachtet. Der Schlachtbetrieb wird ab 2024 an einem neuen Standort ausserhalb der Gemeinde durchgeführt. Bereits heute wird ein Teil des Schlachthauses als «Guggen-Lokal» genutzt.

Die Feuerwehrrhalle 1 wurde 2016/2017 umgebaut und saniert. Die Feuerwehrrhalle 2 und die Mehrzweckanlage wurden im Jahr 2019/2020 saniert. Dabei wurde die Aussenfassade saniert und modernisiert. Ebenfalls wurde eine energetische Sanierung vorgenommen. Die auf der Feuerwehrrhalle 2 neu installierte Photovoltaikanlage produziert pro Jahr 25'000 kWh Energie.

#### 5.10.2 Übersicht Areal Ei

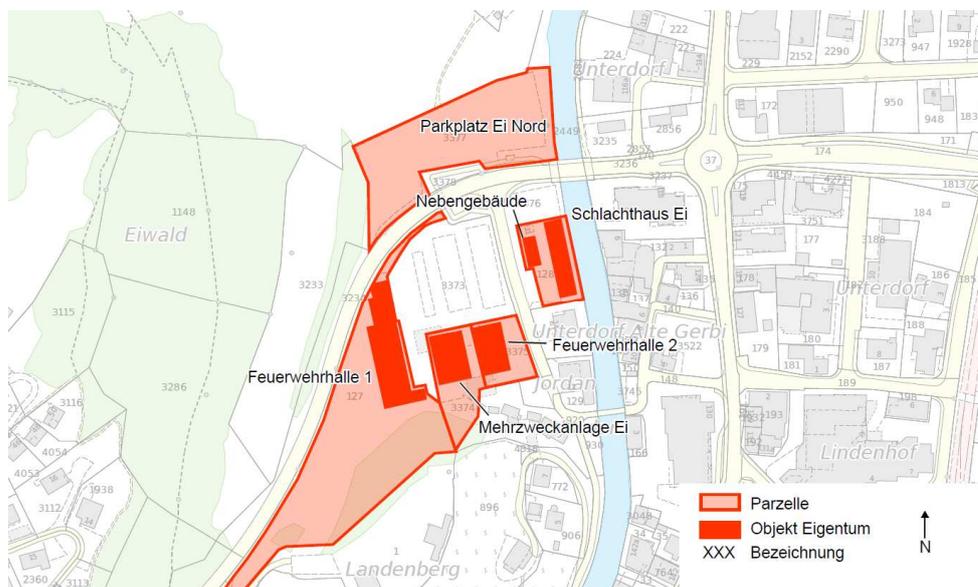


Abbildung 19: Übersichtplan Areal Ei

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
3374	1'224	ÖZ	Mehrzweckanlage Ei (inkl.ö.WC)	1'718	963	Halten und zyklisch sanieren
3375	884	Sp-W	Feuerwehrrhalle 2	1'099	974	Halten und zyklisch sanieren
3377	4'274	ÖZ	Parkplatz Ei Nord			
127	6'968	Sp-W	Feuerwehrrhalle 1	1'620	1'123	Halten und zyklisch sanieren
128	1'091	ÖZ	Schlachthaus Ei Nebengebäude	104	62	Klären
128	-	ÖZ	Schlachthaus Ei	347	264	Klären
<b>Total</b>	<b>14'441</b>			<b>4'888</b>	<b>3'386</b>	

Tabelle 30: Übersicht Objekte Areal Ei

### 5.10.3 Arealstrategie

Am Standort Ei für die Stützpunktfeuerwehr Sarnen und die Mehrzweckanlage wird festgehalten. Das Langzeitparkierangebot auf dem Parkplatz Ei Nord wird beibehalten. Die zukünftige Nutzung des Schlachthauses nach 2024 ist heute noch offen. Die Bausubstanz der Liegenschaft ist gut und könnte durch entsprechende bauliche Massnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Nutzungskonzept ist zu erarbeiten.

Die zukünftige Nutzung des Schlachthauses ist noch offen. Ein Nutzungskonzept ist zu erarbeiten.

#### Folgende Massnahmen sind geplant:

Die Liegenschaften Schlachthaus Ei und Nebengebäude werden in absehbarer Zeit nicht mehr als Schlachthaus benötigt und weisen einen Sanierungsbedarf auf. Zur Nutzungsfrage der Liegenschaften wurde eine Arbeitsgruppe gegründet.

#### Folgende Massnahmen sind zu prüfen:

Eine Übertragung des Schlachthauses Ei und des Nebengebäudes vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) wäre sinnvoll, da es keine öffentlichen Aufgaben der Gemeindeverwaltung übernimmt.

## 5.11 Areal Dorf Kägiswil

### 5.11.1 Ausgangslage

Der Schulstandort Kägiswil ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Der Schulstandort Kägiswil bildet einen der vier Schulstandorte der Einwohnergemeinde Sarnen.

Aufgrund von bestehendem Platzmangel in der Schule Kägiswil wurde ein Teil der Unterrichtslektionen (Technisches und Textiles Gestalten TTG) und der Mittagstisch in das Pfarrhaus verlegt. Ein Teil des Pfarrhauses wird für diese Zwecke von der Einwohnergemeinde gemietet.

Ebenfalls wird das Wohn- und Gewerbehäus zum Teil als Schulraum genutzt (Werkunterricht).

Im Zuge der Immobilienstrategie wurden die Schulanlagen von der Liegenschaftsverwaltung flächenmässig erfasst und mit den Minimalstandards des Kantons Luzern verglichen. Wobei ein Defizit von 146 m<sup>2</sup> Schulraum- und 268 m<sup>2</sup> Turnhallenfläche festgestellt wurde (siehe Anhang A1.3.1).

Bereits heute besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Schule basierend auf den heutigen Bildungsstandards von rund 220 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF), welcher vom Rektorat angemeldet wurde (Defizit IST, siehe Anhang A1.3.2).

Gemäss prognostiziertem Bevölkerungswachstums in Kägiswil, kann man von einem Schülerwachstum von ca. +4 SuS ausgehen, was kein zusätzlicher Schulraumbedarf auslöst.

Würden sämtliche schulische Nutzungen, welche zum heutigen Zeitpunkt ausgelagert sind, auf dem Schulareal untergebracht, müsste jedoch zusätzlicher Schulraum realisiert werden:

Ausgelagerte schulische Nutzungen	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Wohn- und Gewerbehäuser (TTG-Unterricht)	85
Pfarrhaus Kägiswil (TTG und Mittagstisch)	305
<b>Total</b>	<b>390</b>

Tabelle 31: Ausgelagerte schulische Nutzungen

Das Gesamttotal an zusätzlichem Schulraumbedarf 2040 (Defizit Minimalstandard + Defizit IST + ausgelagerte Nutzungen), exkl. Turnhalle für das Areal Dorf Kägiswil beziffert sich auf rund 756 m<sup>2</sup> HNF (146 m<sup>2</sup> + 220 m<sup>2</sup> + 390 m<sup>2</sup>).

756 m<sup>2</sup> zusätzlicher Schulraumbedarf bis 2040

Bei der Turnhalle besteht ein Flächendefizit basierend auf den Planungsgrundlagen Sporthallen des Bundesamtes für Sport BASPO von rund 268 m<sup>2</sup> HNF.

### 5.11.2 Übersicht Areal Dorf Kägiswil

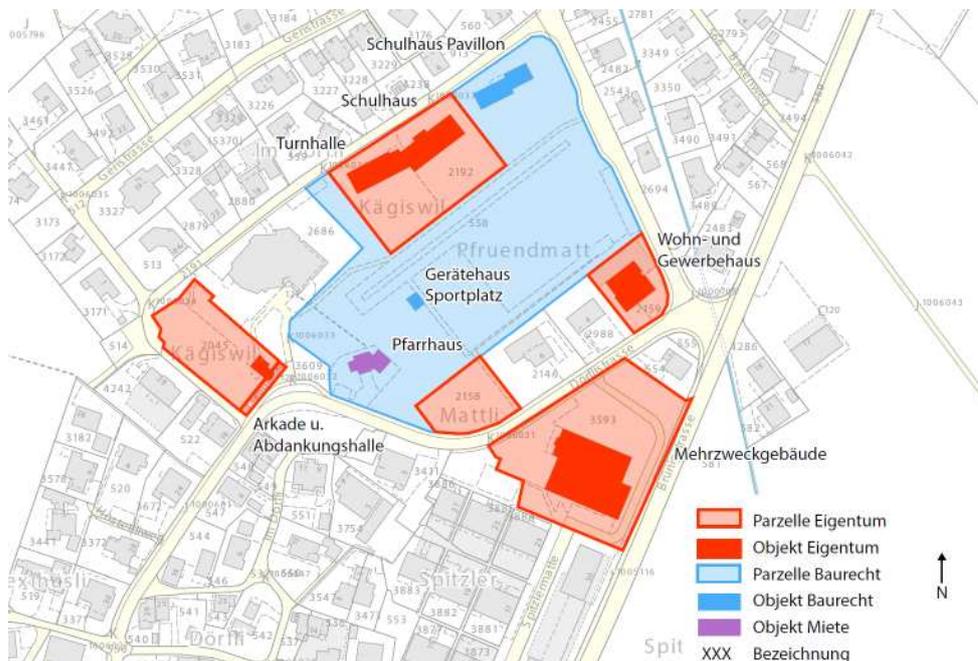


Abbildung 20: Übersicht Schulstandort Kägiswil

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
2159	985	K II	Wohn- und Gewerbehäuser	981	762	Klären
2158	1012	ÖZ	Mattli			
2192	3'166	ÖZ	Schulhaus	1'164	667	Klären
2192	-	ÖZ	Turnhalle	300	246	Klären
558	13'380	ÖZ	Schulhaus Pavillon	226	169	Klären
558	-	ÖZ	Gerätehaus Sportplatz	38	27	Halten und zyklisch sanieren
3593	4'641	ÖZ	Mehrzweckgebäude	2'075	1'420	Halten und zyklisch sanieren
3608	130	ÖZ	Arkade und Abdankungshalle (inkl.ö.WC)	184	129	Halten und zyklisch sanieren
558	13'380	ÖZ	Pfarrhaus	-	130	Verwerten
<b>Total</b>	<b>36'694</b>			<b>4'968</b>	<b>3'550</b>	

Tabelle 32: Übersicht Objekte Schulstandort Kägiswil

### 5.11.3 Arealstrategie

Am Schulstandort Kägiswil wird auch in Zukunft festgehalten. Die Strategie der Parzelle 2158 Mattli ist festzulegen (Veräusserung, Abgabe im Baurecht, als Reserve behalten etc.)

**Folgende Massnahmen sind geplant:**

Im Zeitraum ab 2027 soll eine integrale Planung über die gesamte Schulanlage stattfinden (evtl. Projektwettbewerb). Ziel ist es, die Flächen des Pavillons in den Hauptbau zu integrieren. Nach der Sanierung und Erweiterung soll der Unterricht für technisches und textiles Gestalten (TTG), sowie der Mittagstisch im zu gemieteten Pfarrhaus, in der neuen Schulanlage integriert werden. Ebenso soll der provisorische Werkraum im Wohn- und Gewerbehau in der neuen Schulanlage integriert werden.

**Folgende Massnahmen sind zu prüfen:**

Das bestehende Schulhaus, die Turnhalle und der Schulhaus Pavillon müssen mittelfristig saniert und erweitert bzw. ersetzt werden.

Schulraumbedarf SOLL = 1'446 m<sup>2</sup> HNF (Schulraum IST = 1'080 m<sup>2</sup> HNF + Defizit IST = 146 m<sup>2</sup> HNF + Zusatzbedarf IST = 220 m<sup>2</sup> HNF). Man geht von Sanierungskosten für die bestehenden Schulbauten von rund CHF 3 bis 4 Mio. aus (Annahme: 1'390 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 2'500.-/m<sup>2</sup> GF) und Erweiterungskosten von rund CHF 3 bis 4 Mio. (Annahme: 1'020 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF).

Bedarf Turnhallen SOLL = 448 m<sup>2</sup> HNF (Turnhalle IST = 180 m<sup>2</sup> HNF + Defizit IST = 268 m<sup>2</sup> HNF). Man geht von Sanierungskosten von rund CHF 0.5 bis 1 Mio. aus (Annahme: 300 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 2'500.-/m<sup>2</sup>) und Erweiterungskosten von rund CHF 1.5 bis 2.5 Mio. aus (Annahme: 600 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF).

Die Erstellungskosten für eine Sanierung und Erweiterung der Schulbauten und der Turnhalle beziffern sich auf rund CHF 8 bis 11.5 Mio.

Sanierungs- und Erweiterungskosten Schulbauten Kägiswil von rund CHF 8 bis 11.5 Mio.

Alternativ sind Ersatzneubauten für das Schulhaus und die bestehende Turnhalle zu prüfen. Man geht von Erstellungskosten für die Schulbauten von rund CHF 7.5 bis 9.5 Mio. aus (Annahme: 2410 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF). Für einen Ersatzneubau der Turnhalle geht man von Erstellungskosten von rund CHF 2.5 bis 3.5 Mio. aus. (Annahme: 900 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF). Die Erstellungskosten für Ersatzneubauten beziffern sich auf rund CHF 10 bis 13 Mio.

Der Flächenbedarf und die Kosten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu verifizieren.

Nach der Sanierung und Erweiterung soll der bestehende Mietvertrag für die Flächen im Pfarrhaus aufgelöst werden.

Eine Übertragung des Wohn- und Gewerbehauses vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) wäre sinnvoll, da es nach der Integration des Werkraumes in die Schulanlage nicht mehr der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient.

## 5.12 Areal Dorf Wilen

### 5.12.1 Ausgangslage

Der Schulstandort Wilen ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Der Schulstandort Wilen bildet einen der vier Schulstandorte der Einwohnergemeinde Sarnen.

Im Zuge der Immobilienstrategie wurden die Schulanlagen von der Liegenschaftsverwaltung flächenmässig erfasst und mit den Minimalstandards des Kantons Luzern verglichen. Wobei ein Defizit von 336 m<sup>2</sup> Schulraum- und 224 m<sup>2</sup> Turnhallenfläche festgestellt wurde (siehe Anhang A1.5.1).

Bereits heute besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Schule basierend auf den heutigen Bildungsstandards von rund 215 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF), welcher vom Rektorat angemeldet wurde (Defizit IST, siehe Anhang A1.5.2).

Gemäss prognostiziertem Bevölkerungswachstums in Wilen, kann man von einem Schülerwachstum von ca. +10 SuS ausgehen. Entsprechend dieser Prognose geht das Rektorat davon aus, dass bis ins Jahr 2040 ein zusätzlicher Kindergarten benötigt wird. Dies entspricht einem zusätzlichen Schulraumbedarf von rund 115 m<sup>2</sup> HNF (siehe Anhang A1.5.3).

Das Gesamttotal an zusätzlichem Schulraumbedarf 2040 (Defizit Minimalstandard + Defizit IST + Zusatzbedarf in Zukunft), exkl. Turnhalle für das Areal Dorf Wilen beziffert sich auf rund 666 m<sup>2</sup> HNF (336 m<sup>2</sup> + 215 m<sup>2</sup> + 115 m<sup>2</sup>).

666 m<sup>2</sup> zusätzlicher Schulraumbedarf bis 2040

Bei der Turnhalle besteht ein Flächendefizit basierend auf den Planungsgrundlagen Sporthallen des Bundesamtes für Sport BASPO von rund 224 m<sup>2</sup> HNF.

### 5.12.2 Übersicht Areal Dorf Wilen

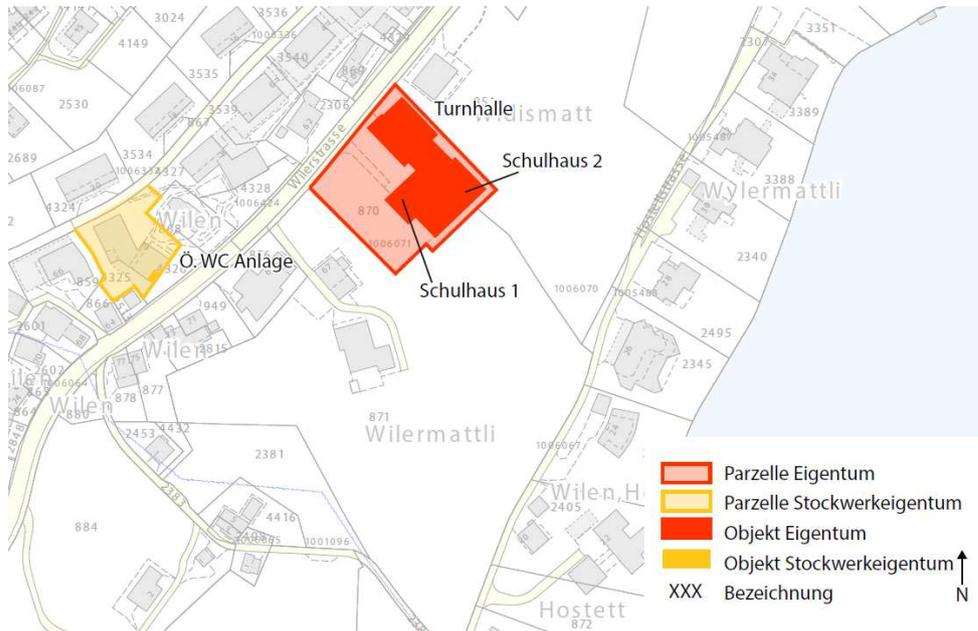


Abbildung 21: Übersichtsplan Schulstandort Wilen

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
870	3'172	ÖZ	Schulhaus 1	993	615	Klären
870	–	ÖZ	Schulhaus 2	724	458	Halten und zyklisch sanieren
870	–	ÖZ	Turnhalle	820	510	Halten und zyklisch sanieren
4325	1'140	Sp-W	Öffentliches WC	–	13	Halten und zyklisch sanieren
<b>Total</b>	<b>4'312</b>			<b>2'537</b>	<b>1'596</b>	

Tabelle 33: Übersicht Objekte Schulstandort Wilen

### 5.12.3 Arealstrategie

Am Schulstandort Wilen wird auch in Zukunft festgehalten.

#### Folgende Massnahmen sind geplant:

Im Zeitraum ab 2024 soll eine integrale Planung über die gesamte Schulanlage stattfinden (evtl. Projektwettbewerb). Die bestehende Turnhalle könnte verbreitert werden. Der Rückbau des Schulhauses 1 beziehungsweise eine Totalsanierung und Erweiterung des Schulhauses 2 soll so geplant werden, dass eine Vergrößerung des Pausenplatzes möglich wird.

Im Zeitraum ab 2024 soll eine integrale Planung über die gesamte Schulanlage stattfinden

Schulraumbedarf SOLL = 1'770 m<sup>2</sup> HNF (Schulraum IST = 1'074 m<sup>2</sup> HNF + Defizit IST = 336 m<sup>2</sup> HNF + Zusatzbedarf IST = 330 m<sup>2</sup> HNF). Man geht von Sanierungskosten für die bestehenden Schulbauten von rund CHF 1.5 bis 2 Mio. aus (Annahme: 724 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 2'500.–/m<sup>2</sup> GF) und Erweiterungskosten von rund CHF 7 bis 8.5 Mio. (Annahme: 2226 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.–/m<sup>2</sup> GF).

Bedarf Turnhallen SOLL = 448 m<sup>2</sup> HNF (Turnhalle IST = 224 m<sup>2</sup> HNF + Defizit IST = 224 m<sup>2</sup> HNF). Man geht von Sanierungskosten von rund CHF 1.5 bis 2.5 Mio. aus (Annahme: 820 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 2'500.-/m<sup>2</sup> GF) und Erweiterungskosten von rund CHF 1.5 bis 2 Mio. aus (Annahme: 450 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF).

Die Erstellungskosten für eine Sanierung und Erweiterung der Schulbauten und der Turnhalle beziffern sich auf rund CHF 11.5 bis 15 Mio.

Sanierungs- und Erweiterungskosten Schulbauten Wilen von rund CHF 11.5 bis 15 Mio.

Alternativ ist ein Ersatzneubau für die bestehenden Schulbauten (Schulhaus 1 und 2) sowie der Turnhalle zu prüfen. Man geht von Erstellungskosten für den Ersatzneubau von rund CHF 9 bis 11.5 Mio. aus (Annahme: 2'950 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF). Für einen Ersatzneubau der Turnhalle geht man von Erstellungskosten von rund CHF 4 bis 5 Mio. aus (Annahme: 1'270 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.-/m<sup>2</sup> GF). Die Erstellungskosten für Ersatzneubauten beziffern sich auf rund CHF 13 bis 16.5 Mio.

Der Flächenbedarf und die Kosten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu verifizieren.

Vorgängig ist im Rahmen einer Volumenstudie abzuklären, ob die Erweiterung innerhalb des bestehenden Areals realisiert werden kann. Ggf. muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2025 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vergrössert werden.

## **5.13 Areal Murhof**

### **5.13.1 Ausgangslage**

Das Areal Murhof ist im Dorfteil Wilen und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen.

Auf dem Areal Murhof in Wilen befindet sich eine Sammelstelle und eine Werkhalle.

### 5.13.2 Übersicht Areal Murhof

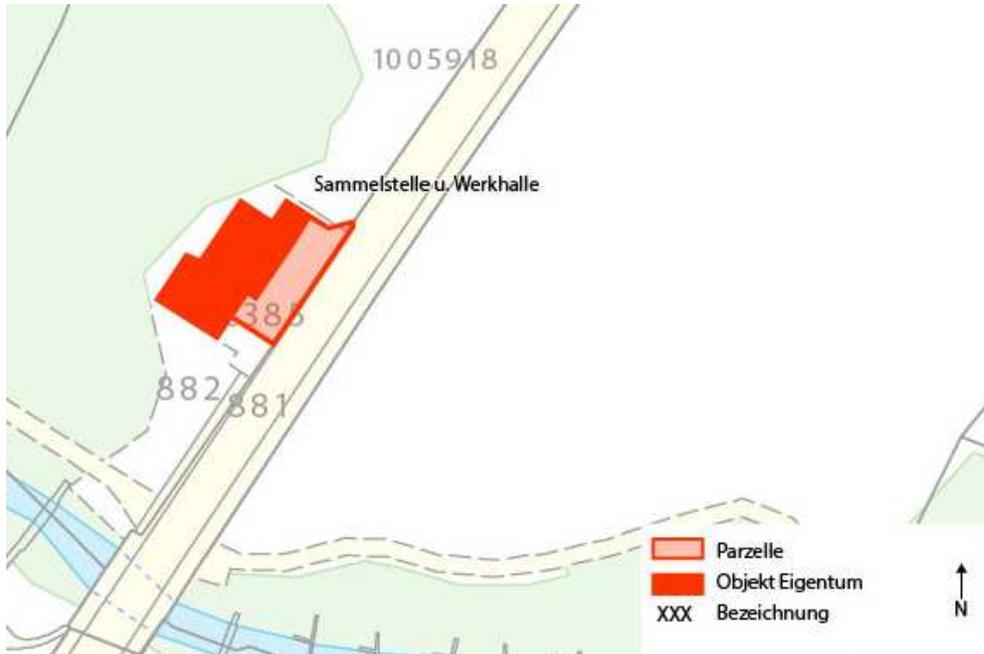


Abbildung 22: Übersicht Areal Murhof

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
2385	267	ÖZ	Sammelstelle u. Werkhalle	195	137	Halten und zyklisch sanieren

Tabelle 34: Übersicht Objekte Areal Murhof

### 5.13.3 Arealstrategie

Der Standort mit Sammelstelle und Werkhalle soll auch in Zukunft seine Funktion beibehalten – es besteht kein Handlungsbedarf (Status quo beibehalten).

## 5.14 Areal Dorf Stalden

### 5.14.1 Ausgangslage

Der Schulstandort Stalden ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Der Schulstandort Stalden bildet einen der vier Schulstandorte der Einwohnergemeinde Sarnen.

Das Schulhaus 1 wurde im Jahr 2018 saniert und das Schulhaus 2 ist in einem guten Zustand.

Aufgrund von bestehendem Platzmangel in der Schule Stalden wurde der Schwanderhof dazu gemietet. Heute befindet sich der Singsaal und der Mittagstisch in diesem Gebäude.

Im Zuge der Immobilienstrategie wurden die Schulanlagen von der Liegenschaftsverwaltung flächenmässig erfasst und mit den Minimalstandards

des Kantons Luzern verglichen. Wobei ein Defizit von 38 m<sup>2</sup> Schulraum- und 233 m<sup>2</sup> Turnhallenfläche festgestellt wurde (siehe Anhang A1.4.1).

Bereits heute besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Schule basierend auf den heutigen Bildungsstandards von rund 70 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF), welcher vom Rektorat angemeldet wurde (Defizit IST, siehe Anhang A1.4.2).

Gemäss prognostiziertem Bevölkerungswachstum in Stalden, kann man von einem Schülerwachstum von ca. +6 SuS ausgehen. Entsprechend dieser Prognose geht das Rektorat davon aus, dass bis ins Jahr 2040 ein zusätzlicher Kindergarten benötigt wird. Dies entspricht einem zusätzlichen Schulraumbedarf von rund 115 m<sup>2</sup> HNF (siehe Anhang A1.4.3).

Würden sämtliche schulische Nutzungen, welche zum heutigen Zeitpunkt ausgelagert sind, auf dem Schulareal untergebracht, müsste jedoch zusätzlicher Schulraum realisiert werden:

Ausgelagerte schulische Nutzungen	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Schwanderhof (Mittagstisch u. Singsaal)	200
<b>Total</b>	<b>200</b>

Tabelle 35: Ausgelagerte schulische Nutzung

Das Gesamttotal an zusätzlichem Schulraumbedarf 2040 (Defizit Minimalstandard + Defizit IST + Zusatzbedarf in Zukunft + ausgelagerte Nutzungen), exkl. Turnhalle für das Areal Dorf Stalden beziffert sich auf rund 423 m<sup>2</sup> HNF (38 m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup> + 115 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup>).

423 m<sup>2</sup> zusätzlicher Schulraumbedarf bis 2040

Bei der Turnhalle besteht ein Flächendefizit basierend auf den Planungsgrundlagen Sporthallen des Bundesamtes für Sport BASPO von rund 233 m<sup>2</sup> HNF.

### 5.14.2 Übersicht Areal Dorf Stalden

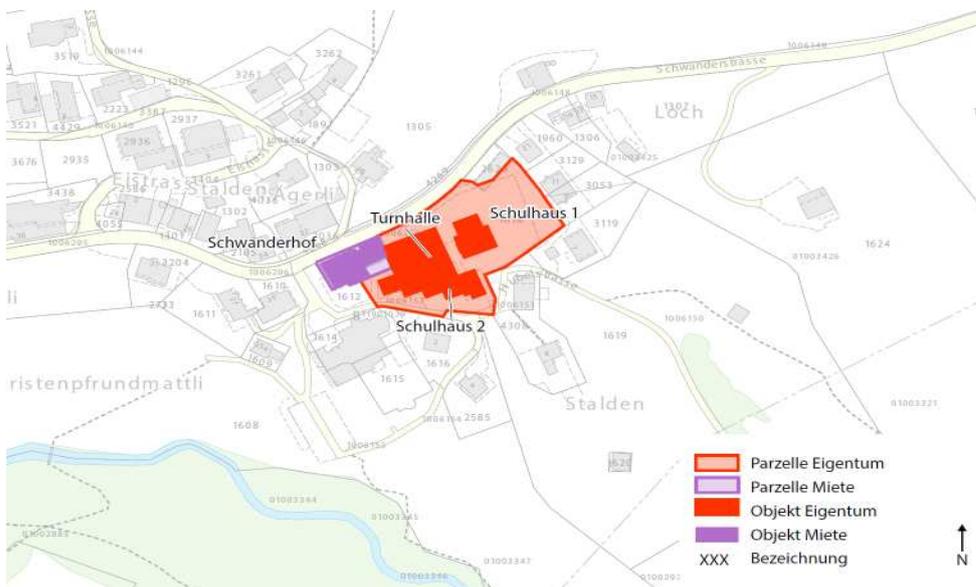


Abbildung 23: Übersichtsplan Schulstandort Stalden

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
1618	4'252	ÖZ	Schulhaus 1	1'327	697	Halten und zyklisch sanieren
1618	–	ÖZ	Schulhaus 2	1'220	569	Halten und zyklisch sanieren
1618	–	ÖZ	Turnhalle	419	250	Halten und zyklisch sanieren
1613	556	DoZ	Schwanderhof	432	318	Halten und zyklisch sanieren
<b>Total</b>	<b>4'808</b>			<b>3'398</b>	<b>1'834</b>	

Tabelle 36: Übersicht Objekte Schulstandort Stalden

### 5.14.3 Arealstrategie

Am Schulstandort Stalden wird auch in Zukunft festgehalten.

#### Folgende Massnahmen sind geplant:

Die bestehende Hauswartwohnung (im Schulhaus 2) wird in den kommenden Jahren aufgelöst (infolge Pensionierung). Die Fläche der Hauswartwohnung kann somit umgenutzt und dem Schulbetrieb zugeführt werden (ca. 80 m<sup>2</sup>).

Die Hauswartwohnung kann dem Schulbetrieb zugeführt werden

Das bestehende Schulhaus 2 sowie die Turnhalle sind in einem guten Zustand müssen jedoch mittelfristig saniert und erweitert werden.

Schulraumbedarf SOLL = 1'660 m<sup>2</sup> HNF (Schulraum IST = 1'513 m<sup>2</sup> HNF + Defizit IST = 38 m<sup>2</sup> HNF + Zusatzbedarf IST = 185 m<sup>2</sup> HNF). Man geht von Sanierungskosten für das bestehende Schulhaus 2 von rund CHF 2.5 bis 3.5 Mio. aus (Annahme: 1'220 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 2'500.–/m<sup>2</sup> GF) und Erweiterungskosten von rund CHF 2 bis 3 Mio. (Annahme: 775 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.–/m<sup>2</sup> GF).

Bedarf Turnhallen SOLL = 448 m<sup>2</sup> HNF (Turnhalle IST = 215 m<sup>2</sup> HNF + Defizit IST = 233 m<sup>2</sup> HNF). Man geht von Sanierungskosten von rund CHF 1 bis 1.5 Mio. aus (Annahme: 419 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 2'500.–/m<sup>2</sup> GF) und Erweiterungskosten von rund CHF 1.5 bis 2 Mio. aus (Annahme: 480 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.–/m<sup>2</sup> GF).

Die Erstellungskosten für eine Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 2 und der Turnhalle beziffert sich auf rund CHF 7 bis 10 Mio.

Sanierungs- und Erweiterungskosten Schulbauten Stalden von rund CHF 7 bis 10 Mio.

Alternativ sind Ersatzneubauten für das Schulhaus 2 sowie der bestehenden Turnhalle zu prüfen. Man geht von Erstellungskosten für den Ersatzneubau von rund CHF 5 bis 6.5 Mio. aus (Annahme: 1'610 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.–/m<sup>2</sup> GF). Für einen Ersatzneubau der Turnhalle Ebenfalls geht man von Erstellungskosten von rund CHF 3 bis 4 Mio. aus (Annahme: 900 m<sup>2</sup> GF bei Erstellungskosten von CHF 3'500.–/m<sup>2</sup> GF). Die Erstellungskosten für Ersatzneubauten beziffern sich auf rund CHF 8 bis 10.5 Mio.

Der Flächenbedarf und die Kosten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu verifizieren.

Nach der Sanierung und Erweiterung soll der bestehende Mietvertrag für die Flächen im Schwanderhof aufgelöst werden.

## 5.15 Areal Mos

### 5.15.1 Ausgangslage

Das Areal Mos ist im Dorfteil Stalden und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) und der Landwirtschaftszone (LwZ) zuzuordnen.

Auf dem Areal Mos in Stalden befindet sich der Sportplatz Mos mit dem Sportplatzgebäude und einer WC-Anlage. Ebenfalls befindet sich auf dem Areal Mos der Werkhof Stalden mit Werkgarage und Sammelstelle, eine Zivilschutz-Anlage und das Feuerwehrlokal Stalden.

### 5.15.2 Übersicht Areal Mos

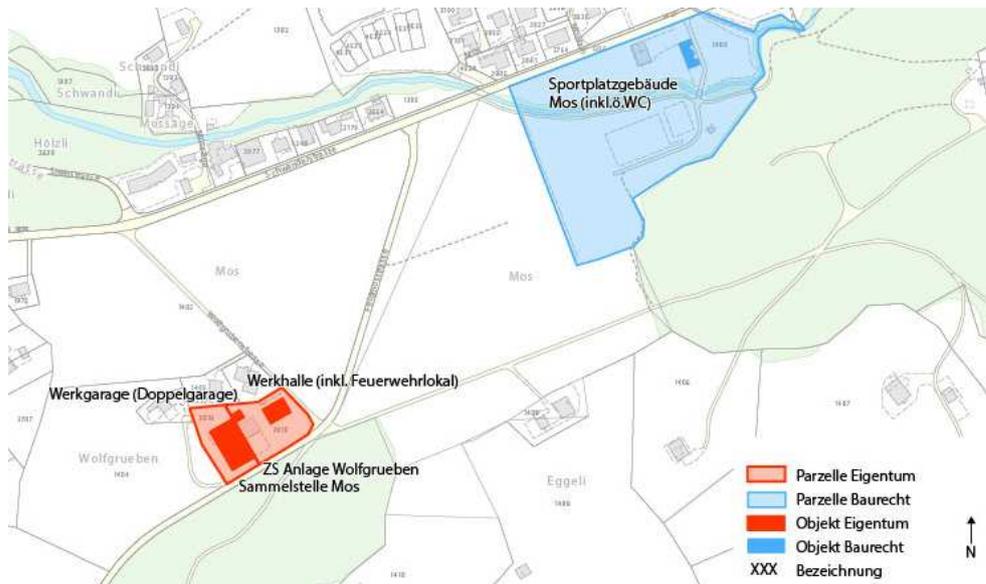


Abbildung 24: Übersicht Areal Mos

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
3015/ 3016	4'185	GZ/ÖZ	ZS Anlage Wolfgrueben	1'012	250	Halten und zyklisch sanieren
1400	65'078	ÖZ	Sportplatzgebäude Mos (inkl.ö.WC)	222	155	Halten und zyklisch sanieren
3015	2'336	ÖZ	Werkhalle (inkl. Feuerwehrlokal)	224	157	Halten und zyklisch erhalten
3015	–	ÖZ	Werkgarage (Doppelgarage)	40	28	Halten und zyklisch sanieren
3015	–	ÖZ	Sammelstelle Mos	222	155	Halten und zyklisch sanieren
<b>Total</b>	<b>71'599</b>			<b>1'720</b>	<b>745</b>	

Tabelle 37: Übersicht Objekte Areal Mos

### 5.15.3 Arealstrategie

Der Standort des Sportplatzes bleibt weiterbestehen, ebenso die Zivilschutzanlage. Die langfristig betriebliche Notwendigkeit des Werkhofs und der Feuerwehr Stalden wird durch den Fachbereich Werke bzw. den Fachbereich Sicherheit überprüft.

### 5.16 Areal Dorf Ramersberg

#### 5.16.1 Ausgangslage

Das Areal Dorf Ramersberg ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ), der Dorfzone (DoZ) und der Landwirtschaftszone (LwZ) zuzuordnen. Auf dem Areal befinden sich eine Zivilschutzanlage, ein Sportplatz mit Sportplatzgebäude, eine Sammelstelle und eine öffentliche WC-Anlage. Die Eigentumsverhältnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Zivilschutzanlage: Die Einwohnergemeinde Sarnen ist Stockwerkeigentümerin (Baurecht)
- Sportplatz mit Sportplatzgebäude und die Sammelstelle: Befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Sarnen
- Öffentliche WC-Anlage: Eingetragenes Nutzungsrecht der WC-Anlage des ehem. Schiessstandes der Schützengesellschaft Ramersberg mit Unterhaltungspflicht ohne Mietentschädigung jedoch jährliche Beteiligung an Gebäudeversicherung

#### 5.16.2 Übersicht Areal Dorf Ramersberg

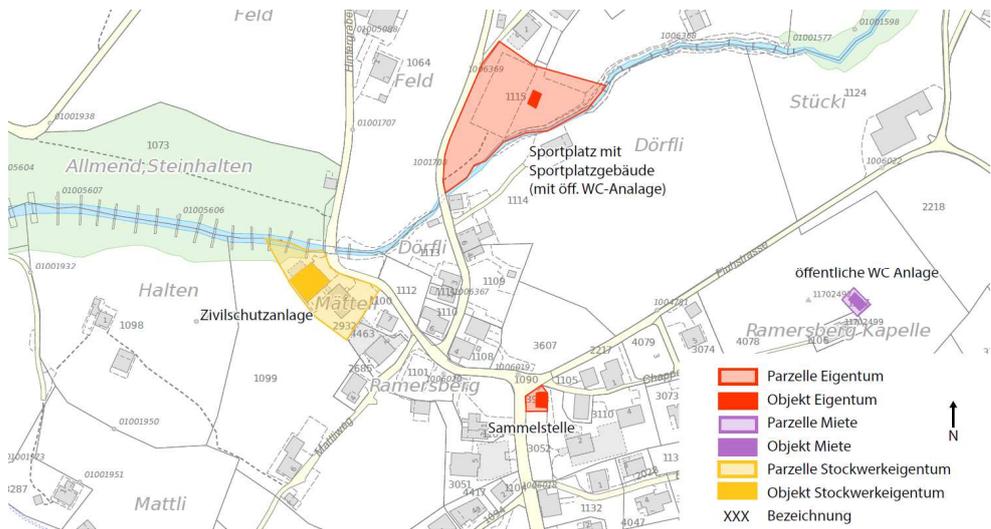


Abbildung 25: Übersichtsplan Areal Ramersberg

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
2932	1'491	DoZ	ZS Anlage	-	102	Halten und zyklisch sanieren
1115	3'054	ÖZ	Sportplatzgebäude inkl. öff. WC-Anlage	74	52	Halten und zyklisch sanieren
3933	133	ÖZ	Sammelstelle	18	13	Halten und zyklisch sanieren
1107	117	LwZ	WC-Anlage Kapelle	45	32	Halten und zyklisch sanieren
<b>Total</b>	<b>4'795</b>			<b>137</b>	<b>199</b>	

Tabelle 38: Übersicht Areal Ramersberg

### 5.16.3 Arealstrategie

Für das Areal Ramersberg besteht kein Handlungsbedarf (Status quo beibehalten). Die Standorte Zivilschutzanlage, Sportplatz mit Sportplatzgebäude, Sammelstelle und öffentliche WC-Anlage bleiben weiterbestehen.

## 5.17 Einzelobjekte

Für die Einwohnergemeinde Sarnen können nicht sämtliche Liegenschaften einem Areal zugeordnet werden. Aus diesem Grund werden hier die restlichen Einzelobjekte aufgeführt.

### 5.17.1 Spritzenhaus

#### Ausgangslage

Das Spritzenhaus ist der Kernzone Dorf Sarnen (KE/1) zuzuordnen. Das Spritzenhaus ist ein Kulturobjekt im VV. Die Liegenschaft wird von verschiedenen Vereinen gemietet. Per 01.01.2022 wurde das Spritzenhaus mit einem langfristigen Nutzungsrecht mit Bau- u. Unterhaltungspflicht im Innenbereich an die Lälli-Zunft Sarnen abgetreten.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

#### Übersicht

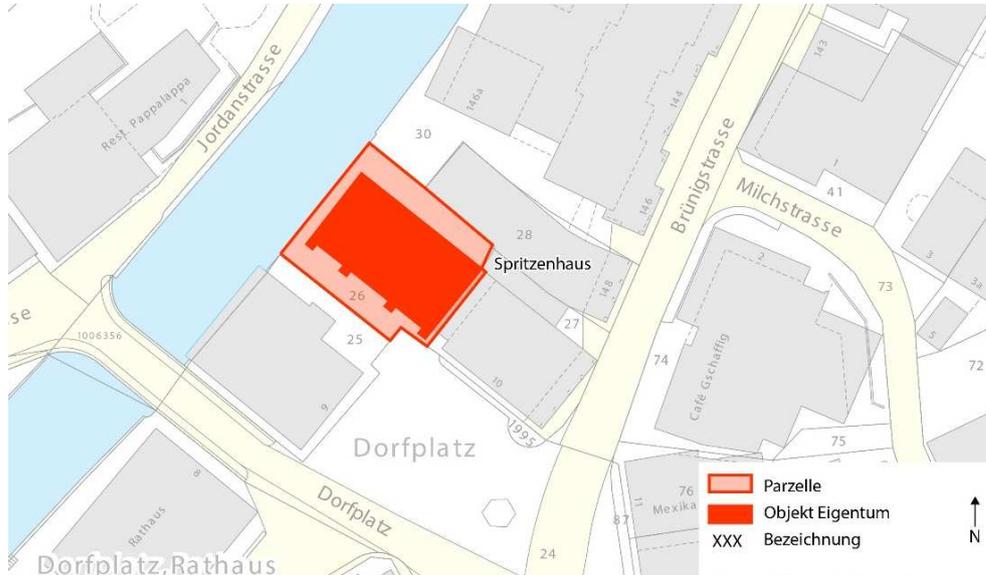


Abbildung 26: Übersichtsplan Spritzenhaus

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
26	328	KD	Spritzenhaus	620	463	Verwerten

Tabelle 39: Übersicht Spritzenhaus

#### Objektstrategie

Es besteht kein Handlungsbedarf für das Spritzenhaus (Status quo beibehalten). Auch in Zukunft soll das Spritzenhaus von der Zunft genutzt und weiter ausgebaut werden.

#### Folgende Massnahme ist zu prüfen:

Ein Übertrag vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) wäre sinnvoll, da es keine öffentlichen Aufgaben der Gemeindeverwaltung übernimmt.

### 5.17.2 Sanitätshilfsstelle Foribach

#### Ausgangslage

Die Sanitätshilfsstelle Foribach ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen.

Die Sanitätshilfsstelle Foribach (Sarneraatal) dient als regionale Notfallsanitätshilfsstelle und wurde 1990 durch die Obwaldnergemeinden Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach und Lungern, finanziert und erstellt.

Die Einwohnergemeinde Sarnen tritt für sich und im Namen der beteiligten Gemeinden als Trärgemeinde und Bauherrin auf. Die übrigen Gemeinden gelten als Anschlussgemeinden. Das Projekt wurde durch die genannten Gemeinden im Baurecht als Stockwerkeigentum finanziert und erstellt. Der Betrieb und der Unterhalt wurden dem Zivilschutz übertragen und die Kosten werden auf die beteiligten Gemeinden verteilt.

#### Übersicht

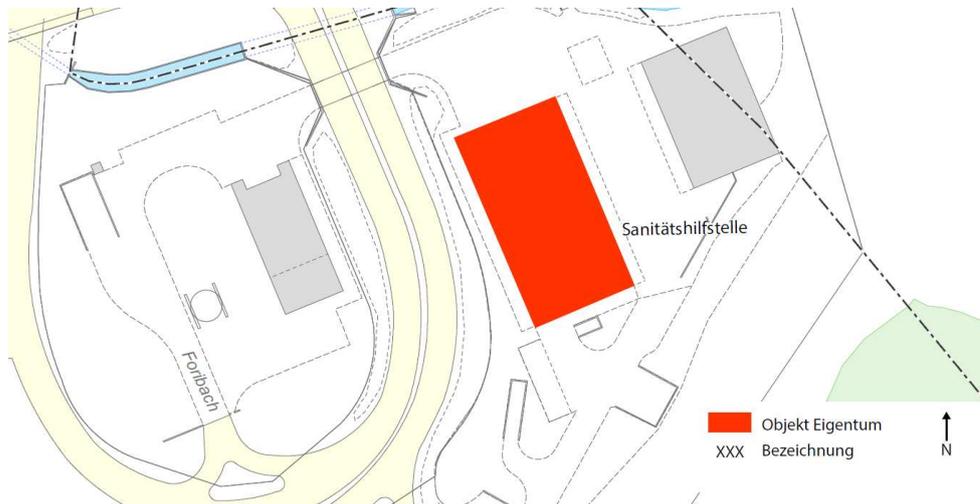


Abbildung 27: Übersichtsplan Sanitätshilfsstelle

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
4424	12'930	ÖZ	Sanitätshilfsstelle	1'173	950	Halten und zyklisch sanieren

Tabelle 40: Übersicht Sanitätshilfsstelle

#### Objektstrategie

Es besteht kein Handlungsbedarf für die Sanitätshilfsstelle (Status quo beibehalten). Auch in Zukunft soll die Sanitätshilfsstelle durch den Zivilschutz betrieben und unterhalten werden.

#### Folgende Massnahme ist zu prüfen:

Die Abtretung der Trärgemeindeaufgabe an den Kanton Obwalden (kantonale Regelung) ist zu prüfen.

### 5.17.3 Gerbihaus

#### Ausgangslage

Das Gerbihaus ist der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone (WG3/A) zuzuordnen.

#### Übersicht



Abbildung 28: Übersichtsplan Gerbihaus

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
216	718	GW3	Gerbihaus	515	380	Klären

Tabelle 41: Übersicht Gerbihaus

#### Objektstrategie

Das Objekt benötigt eine Totalsanierung innerhalb der nächsten 5–8 Jahre, ein Rückbau und Ersatzneubau ist nicht auszuschliessen. Die Haltung zu den Sozialwohnungen muss die Gemeinde Sarnen noch einmal überdenken.

Potenzial für eine nachhaltige Innenverdichtung.

#### Folgende Massnahmen sind zu prüfen:

Die Zentrumslage wäre interessant für einen Landabtausch. Die Parzelle der Gemeinde und die umliegenden Parzellen (private Grundeigentümer) hätten Potenzial für eine nachhaltige Innenverdichtung. Dafür müsste man mit den umliegenden Grundeigentümern in Verhandlung treten. Eine Grundeigentümerorganisation ist zu prüfen. Das Gerbihaus dient heute der Unterbringung von Sozialwohnungen. Da die Liegenschaft baufällig ist, ist eine Abgabe im Baurecht im Jahr 2023/24 zu prüfen.

Eine Übertragung vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) ist sinnvoll, da langfristig kein Bedarf für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gegeben ist.

### 5.17.4 Gesellenhaus

#### Ausgangslage

Das Gesellenhaus ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) zuzuordnen. Das Objekt ist ein Überbleibsel eines landwirtschaftlichen Guts. Dahinter befindet sich eine Wohnüberbauung.

#### Übersicht

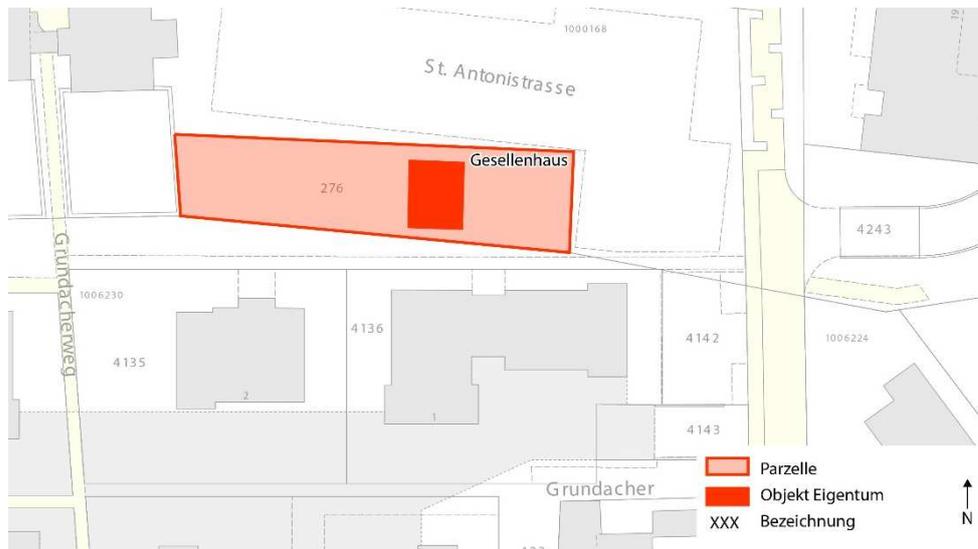


Abbildung 29: Übersichtsplan Gesellenhaus

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
276	526	ÖZ	Gesellenhaus	180	126	Verwerten

Tabelle 42: Übersicht Gesellenhaus

#### Objektstrategie

Das Gesellenhaus bringt keinen direkten Nutzen im öffentlichen Interesse. Eine Verwertung (Abgabe im Baurecht) ist ein Thema. Die Parzelle ist noch nicht ausgenutzt. Als Realersatz für Hochwasserbauten könnte diese Parzelle von Nutzen sein.

Eine Verwertung (Abgabe im Baurecht) ist ein Thema.

#### Folgende Massnahme ist zu prüfen:

Eine Übertragung vom Verwaltungsvermögen (VV) ins Finanzvermögen (FV) ist sinnvoll, da langfristig kein Bedarf für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gegeben ist.

### 5.17.5 Sammelstelle Giglenstrasse

#### Ausgangslage

Die Sammelstelle Giglenstrasse ist Teil der Verkehrsanlage.

#### Übersicht



Abbildung 30: Übersichtsplan Sammelstelle Giglenstrasse

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
332	1'322	Verkehrs-analage	Sammelstelle Giglenstrasse	39	27	Halten und zyklisch sanieren

Tabelle 43: Übersicht Sammelstelle Giglenstrasse

#### Objektstrategie

Es besteht kein Handlungsbedarf für die Sammelstelle Giglenstrasse (Status quo beibehalten). Der Standort soll auch in Zukunft seine Funktion beibehalten.

### 5.17.6 Altes Spritzenhaus Las

#### Ausgangslage

Das Alte Spritzenhaus Las ist der Landwirtschaftszone (LwZ) zuzuordnen. Die Baracke wird durch den angrenzenden Landwirt als Lagerraum verwendet.

#### Übersicht

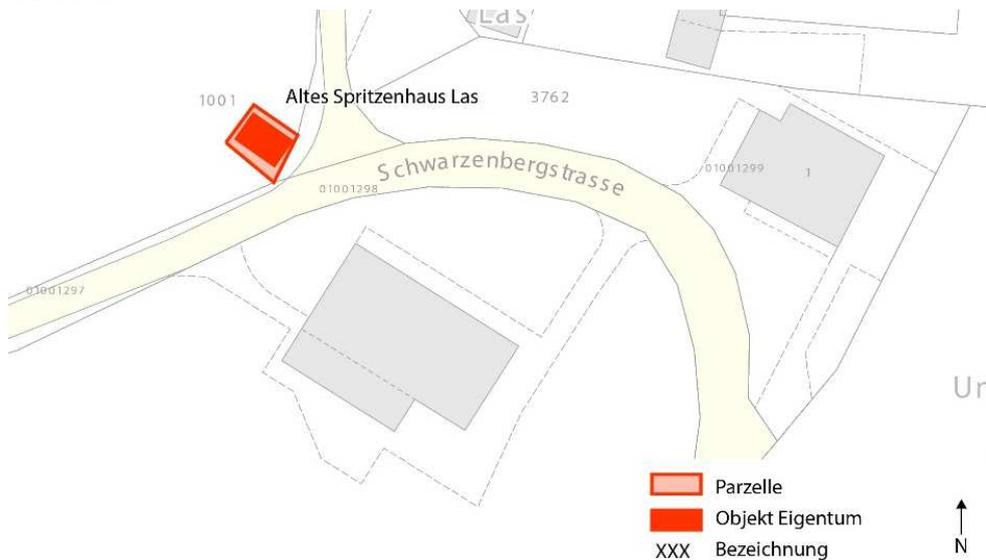


Abbildung 31: Übersichtsplan Altes Spritzenhaus Las

Parzelle	Grundstückfläche [m²]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m²]	Hauptnutzfläche [m²]	Strategie
1001	30	LwZ	Altes Spritzenhaus Las	15	11	Verwerten

Tabelle 44: Übersicht Altes Spritzenhaus Las

#### Objektstrategie

Das Alte Spritzenhaus soll verwertet werden.

### 5.17.7 Sammelstelle Kreuzstrasse

#### Ausgangslage

Die Sammelstelle Kreuzstrasse ist der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone (WG3/A) zuzuordnen.

#### Übersicht

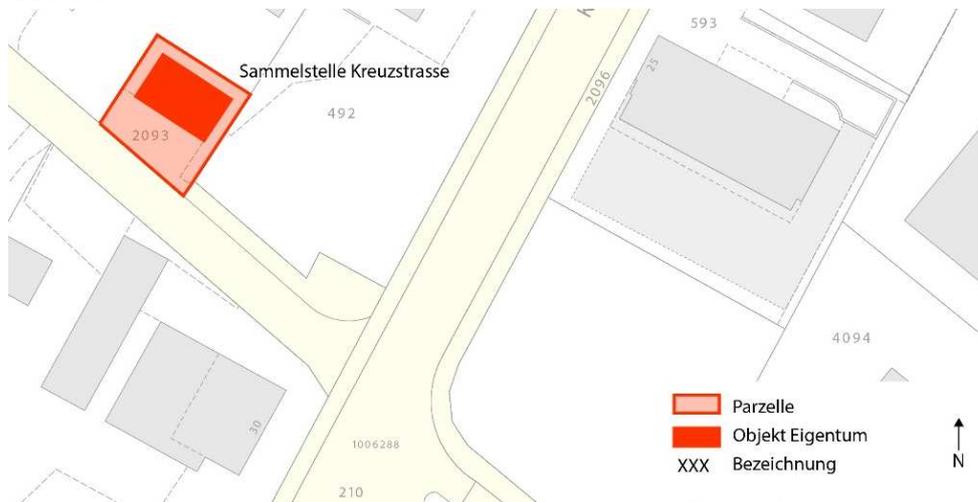


Abbildung 32: Übersichtsplan Sammelstelle Kreuzstrasse

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
2093	154	GW 3	Sammelstelle Kreuzstrasse	60	35	Halten und zyklisch sanieren

Tabelle 45: Übersicht Sammelstelle Kreuzstrasse

#### Objektstrategie

Es besteht kein Handlungsbedarf für die Sammelstelle Kreuzstrasse (Status quo beibehalten). Der Standort soll auch in Zukunft seine Funktion beibehalten.

### 5.17.8 WC-Anlage Wilen

#### Ausgangslage

Die öffentliche WC-Anlage ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuordnen.

#### Übersicht



Abbildung 33: Übersichtsplan WC-Anlage Wilen

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
2316	261	OZ	Öffentliche WC-Anlage	-	5	Halten und zyklisch sanieren

Tabelle 34: Übersicht öffentliche WC-Anlage

#### Objektstrategie

Es besteht kein Handlungsbedarf für die öffentliche WC-Anlage (Status quo beibehalten).

### 5.17.9 Stall Brunnenmatt

#### Ausgangslage

Der Stall Brunnenmatt ist der Landwirtschaftszone (LwZ) zuzuordnen und liegt in einer Quellenschutzzone.

#### Übersicht

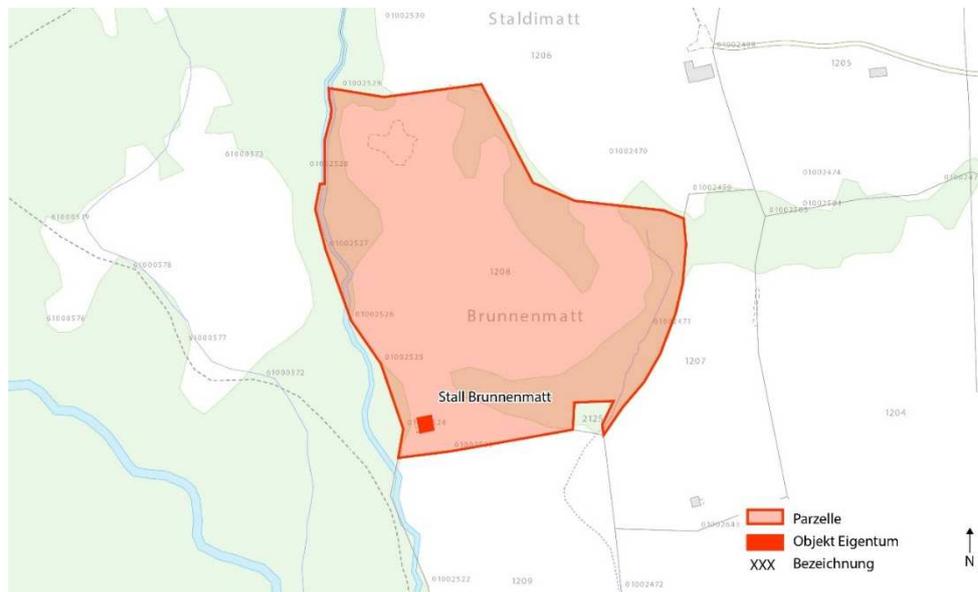


Abbildung 35: Übersichtsplan Stall Brunnenmatt

Parzelle	Grundstückfläche [m <sup>2</sup> ]	Bauzone	Bezeichnung	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Strategie
1208	29'802	LwZ	Stall Brunnenmatt	60	42	Klären

Tabelle 46: Übersicht Stall Brunnenmatt

#### Objektstrategie

Der Stall wird durch den Pächter der Landwirtschaftsparzelle genutzt. Die Erhaltung des Stalles und die Weiternutzung ist zu klären.

## 6. Grundsätze Planung, Unterhalt und Betrieb

### 6.1 Flächenstandards

Der Einwohnergemeinderat der Gemeinde Sarnen legt die Flächenstandards für die Gemeindeverwaltung und Schulen fest. Die Flächenstandards definieren die Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Unterbringung. Dabei werden sowohl die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer als auch die Interessen der Gemeinde als Arbeitgeber berücksichtigt. Die bestehenden und künftigen gemeindeeigenen Raumressourcen sollen so effizient wie möglich genutzt werden können.

Die Raumzuteilungen und Flächenstandards werden projekt- und nutzungsbezogen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien und der Budgetvorgaben vorgenommen. Dabei werden Erkenntnisse über die Ausgestaltung und Möblierung zeitgemässer Infrastrukturen sowie Prinzipien ergonomisch konstruierter und korrekt platzierter Möbel ebenso in die Planung einbezogen, wie die Anforderungen an technische Infrastrukturen und Ausstattung.

#### Flächenstandards Gemeindeverwaltung

Für die Festlegung der Flächenstandards bei Neubauvorhaben orientiert sich die Einwohnergemeinde Sarnen an den Flächenstandards der Verwaltung des Kantons Luzern vom Januar 2013. Der Kanton Luzern hat die Flächenstandards detailliert aufgearbeitet und dokumentiert. Aus Sicht der Einwohnergemeinde Sarnen bietet dies eine wertvolle und bewährte Grundlage für ihre eigenen Zwecke. Für die gängigen Nutzungen im Bereich Büroarbeiten rechnet die Einwohnergemeinde Sarnen aktuell mit den nachfolgenden Standards:

Raumart	Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> ]
1 Arbeitsplatz mit Besprechungstisch 2–3 Personen	13
2 Arbeitsplätze mit Besprechungstisch 2–3 Personen	24
3 Arbeitsplätze mit Besprechungstisch 2–3 Personen	35

Tabelle 47: Aktuell angewendete Standards Büroarbeitsplätze

#### Flächenstandards Schulen

Für die Festlegung der Flächenstandards orientiert sich die Einwohnergemeinde Sarnen an den Empfehlungen Schulbauten Volksschule des Kantons Luzern vom Mai 2018 und dem Bericht Volksschule Raumprogramm der Stadt Luzern vom Februar 2019.

## 6.2 Energie und Nachhaltigkeitsziele

Neu- und Umbauten der Einwohnergemeinde Sarnen werden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit geplant, erstellt und bewirtschaftet. Für das Immobilienportfolio gelten folgende Grundsätze:

- Die Einwohnergemeinde Sarnen strebt nachhaltige Investitionen an und nimmt eine Vorbildfunktion wahr
- Durch ressourcensparendes und energieeffizientes Planen und Bauen setzt sich die Einwohnergemeinde Sarnen für eine ökologisch nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung von Bauten und Anlagen ein
- Die Einwohnergemeinde Sarnen berücksichtigt bei ihren Bauvorhaben die Nutzung von regionalen, einheimischen Baustoffen
- Die Einwohnergemeinde Sarnen legt Wert auf eine umweltfreundliche Abwicklung der Mobilität und stellt dafür auf seinen Arealen eine angemessene Infrastruktur zur Verfügung

Insbesondere sind folgende Ziele anzustreben:

### **Energieeffizienz bei Neubauten**

Neubauten und Erweiterungen erreichen den Standard Minergie-P oder Minergie-A oder einen gleichwertigen Standard, ungeachtet dessen, ob eine Zertifizierung angestrebt wird oder nicht. Der Energiebedarf für den Rückbau und die Erstellung (sogenannte graue Energie) ist optimiert. Mindestens 20% des Strombedarfs werden im, am oder auf dem Gebäude produziert. Ausnahmen sind projektspezifisch begründet möglich.

### **Energieeffizienz bei Umbauten und Sanierungen von Bestandesbauten**

Umbauten und Sanierungen erreichen den Standard Minergie. Die Anforderungen an Komfortlüftungen können fallweise gelockert werden. Bei Gesamterneuerungen werden mindestens 20% des Strombedarfs im, am oder auf dem Gebäude produziert.

### **Energieeffizienz im Betrieb**

Die Gemeinde führt für Gebäude mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) Energiestatistiken und optimiert den Energieverbrauch fallweise (Betrieboptimierungen).

Der Fachbereich Liegenschaften sensibilisiert Gebäudeverantwortliche sowie Nutzerinnen und Nutzer durch geeignete Informationen und Schulungen periodisch für einen möglichst geringen Energieverbrauch.

### **Energieeffizienz Mietobjekte**

Für Mietobjekte verlangt die Gemeinde einen Gebäudeenergieausweis und vermeidet fossilbetriebene Mietobjekte.

### **Gesundheit und Ökologie**

Es werden gesundheitlich unbedenkliche und möglichst ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt. Der Energiebedarf für Rückbau und Erstellung (graue Energie) wird optimiert.

### **6.3 Instandhaltung und Instandsetzung**

Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite an Gebäuden sind im Immobilienportfolio zu vermeiden. Bestandsliegenschaften sind adäquat zu unterhalten und deren Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit stets zu gewährleisten (halten und zyklisch sanieren). Defizite und Mängel sind laufend zu identifizieren und gezielt zu beseitigen. So werden Instandhaltungsdefizite frühzeitig erkannt, Betriebssicherheit und Gebrauchstauglichkeit gewährleistet und Folgeschäden vermieden.

Die Primär- und Sekundärstruktur der Gebäude soll stets einen guten Zustand aufweisen<sup>1</sup>. Damit wird gewährleistet, dass der Gebrauch oder die Vermietung nicht eingeschränkt wird.

---

<sup>1</sup> Primärstruktur: Tragwerk (tragende Bauteile), Gebäudekörper; Sekundärstruktur: Ausbau wie Bauphysik, Schall- und Brandschutz, Decken-, Wand- und Bodenkonstruktion

## **7. Umsetzung**

### **7.1 Zuständigkeit**

Das Departement Liegenschaften/Umwelt vertreten durch den Fachbereich Liegenschaften ist zuständig für die Liegenschaftenverwaltung im Verwaltungs- und Finanzvermögen (Miete, Pacht, Erwerb und Verkauf, Rechtsgeschäfte mit dinglichem Charakter sowie die Inanspruchnahme öffentlicher Plätze), Projektierung und Realisierung von Hochbauprojekten, der Werterhaltung und Bewirtschaftung (baulicher Unterhalt, Hauswart- und Reinigungsdienst) und für die langfristige Planung der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und für die Investitionsplanung.

Für den Erwerb, Verkauf, Abgabe im Baurecht und Rechtsgeschäfte mit dinglichem Charakter sowie die Inanspruchnahme öffentlicher Plätze liegt die Zuständigkeit beim Einwohnergemeinderat.

### **7.2 Bedarfsplanung**

Der Raumbedarf für die Unterbringung der Gemeindeverwaltung hängt direkt vom Leistungsauftrag und dessen Entwicklung der einzelnen gemeindeinternen Bereiche und Nutzer ab. Es ist anzustreben, dass die jeweiligen Bereiche ihren mittel- und langfristigen Raumbedarf mit Hilfe von Nutzerstrategien frühzeitig antizipieren und so veränderte Raumbedürfnisse vorausschauend bei der periodischen Überprüfung der Immobilienstrategie einbringen.

### **7.3 Massnahmen- und Investitionsplanung**

Taktgeber für Massnahmen ist in erster Linie der Gebäudezustand. Der Fachbereich Liegenschaften führt als Grundlage für die Massnahmenplanung alle fünf Jahre eine systematische Zustandserfassung und -beurteilung an den Bestandsliegenschaften durch. Wenn immer möglich und sinnvoll sind Anpassungen an veränderte Nutzerbedürfnisse mit Sanierungsvorhaben zu koordinieren und als Gesamtsanierung umzusetzen. Damit schafft die Gemeinde mit den eingesetzten finanziellen Mitteln maximalen Mehrwert.

Der mittel- und langfristige Massnahmen- und Investitionsplan wird rollend mit der Finanzplanung konkretisiert und fortgeschrieben.

### **7.4 Überprüfung Immobilienstrategie**

Der Einwohnergemeinderat überprüft die Immobilienstrategie alle fünf Jahre und aktualisiert sie bei Bedarf.

# A1 Anhang

## A1.1 Areal Cher (Schulstandort Dorf)

### A1.1.1 Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Schulanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
AMZ	213	194	-19
Aula Cher	1'367	1'178	-189
Schulhaus 1	1'262	1'444	182
Schulhaus 2	1'459	1'430	-29
Schulhaus 3	1'509	1'440	-69
Schulhaus 4	144	165	21
Schulhaus 5a	216	175	-41
Schulhaus 5b	251	255	4
<b>Total</b>	<b>6'421</b>	<b>6'281</b>	<b>-140</b>

Tabelle 48: Raumdefizite im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Turnanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Dorfturnhalle 1	264	448	184
Dorfturnhalle 2	317	448	131
Dorfturnhalle 3	660	448	-212
Turnhalle (Kanton)	386	448	62
<b>Total</b>	<b>1'627</b>	<b>1'792</b>	<b>165</b>

Tabelle 49: Raumdefizit basierend auf Planungsgrundlagen Sporthallen BASPO

### A1.1.2 Defizit IST Sarnen Dorf

Raumart	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Arbeitsraum für Lehrpersonen	Kindergarten	72
Gruppenraum	Kindergarten	25
Küche	Kindergarten	5
2 x Materialraum (à 10 m <sup>2</sup> )	Kindergarten	20
Sitzungszimmer	Kindergarten	20
<b>Total Kindergarten</b>		<b>142</b>
Arbeitsraum für Lehrpersonen	Unterstufe	72
6 x Fachzimmer (à 35 m <sup>2</sup> )	Unterstufe	210
2 x Gruppenraum (à 25 m <sup>2</sup> )	Unterstufe	50
Küche	Unterstufe	5
2 x Sitzungszimmer (à 20 m <sup>2</sup> )	Unterstufe	40
<b>Total Unterstufe</b>		<b>377</b>
4 x Einzelunterricht (à 20 m <sup>2</sup> )	Musikschule	80
Probesaal	Musikschule	70
Probesaal	Musikschule	120
<b>Total Musikschule</b>		<b>270</b>
2 x Gruppenraum (à 25 m <sup>2</sup> )	Mittelstufe II	50
Schulzimmer	Mittelstufe II	70
<b>Total Mittelstufe II</b>		<b>120</b>
Schulzimmer	Spezialraum	70
2 x Schulzimmer TTG (à 85 m <sup>2</sup> )	Spezialraum	170
<b>Total Spezialräume</b>		<b>240</b>
Büro Rektorat	Spezialraum	13
Büro Rektorat	Spezialraum	13

Büro Rektorat	Rektorat	13
Sitzungszimmer	Rektorat	20
<b>Total Rektorat</b>		<b>59</b>
<b>Total</b>		<b>1'208</b>

Tabelle 50: Defizit IST Sarnen Dorf

### A1.1.3 Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

Raumart	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
3 x Schulzimmer (à 75 m <sup>2</sup> )	Kindergarten	225
1 x Waldplatz	Kindergarten	20
3 x Gruppenraum (à 25 m <sup>2</sup> )	Kindergarten	75
1 x Sitzungszimmer (à 20 m <sup>2</sup> )	Kindergarten	20
1 x Küche	Kindergarten	5
1 x Materialraum	Kindergarten	10
<b>Zusätzlicher Schulraumbedarf Kindergarten TOTAL</b>		<b>355</b>
3 x Schulzimmer (à 70 m <sup>2</sup> )	Unterstufe	210
2 x Gruppenraum (à 25 m <sup>2</sup> )	Unterstufe	50
1 x Arbeitsraum für Lehrpersonen	Unterstufe	35
1 x Fachzimmer	Unterstufe	35
<b>Zusätzlicher Schulraumbedarf Unterstufe TOTAL</b>		<b>330</b>
3 x Schulzimmer (à 70 m <sup>2</sup> )	Mittelstufe I	210
2 x Gruppenraum (à 25 m <sup>2</sup> )	Mittelstufe I	50
1 x Sitzungszimmer	Mittelstufe I	20
1 x Arbeitsraum für Lehrpersonen	Mittelstufe I	35
<b>Zusätzlicher Schulraumbedarf Mittelstufe I TOTAL</b>		<b>315</b>
3 x Schulzimmer (à 70 m <sup>2</sup> )	Mittelstufe II	210
1 x Gruppenraum	Mittelstufe II	25
1 x Sitzungszimmer	Mittelstufe II	20
1 x Arbeitsraum für Lehrpersonen	Mittelstufe II	35
<b>Zusätzlicher Schulraumbedarf Mittelstufe II TOTAL</b>		<b>290</b>
<b>Total</b>		<b>1'290</b>

Tabelle 51: Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

### A1.1.4 Zusätzlicher Turnhallenbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

Turnanlagen	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
1 x Doppelturnhalle	Sämtliche Stufen	910
<b>Total</b>		<b>910</b>

Tabelle 52: Zusätzlicher Turnhallenbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

## A1.2 Areal Kloster (Schulstandort Dorf)

### A1.2.1 Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Schulanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Schulhaus Konvikt	1'886	1'963	77
Schulhaus Gymnasium	650	668	18
<b>Total</b>	<b>2'536</b>	<b>2'631</b>	<b>95</b>

Tabelle 53: Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

### A1.2.2 Defizit IST IOS

Raumart	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Gruppenraum	IOS	25
<b>Total</b>		<b>25</b>

Tabelle 54: Defizit IST IOS

### A1.2.3 Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

Raumart	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
1 x Lernatelier (2 Schulzimmer)	IOS	140
3 x Inputzimmer (Schulzimmer) (à 70 m <sup>2</sup> )	IOS	210
1 x Gruppenraum	IOS	25
1 x Sitzungszimmer	IOS	20
1 x Arbeitsraum für Lehrpersonen	IOS	35
<b>Total</b>		<b>430</b>

Tabelle 55: Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

### A1.3 Schulstandort Kägiswil

#### A1.3.1 Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Schulanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Schulhaus	667	676	9
Kindergarten Pavillon	169	160	-9
Wohn- u. Gewerbehaus	91	85	-6
Pfarrhaus	153	305	152
<b>Total</b>	<b>1'080</b>	<b>1'226</b>	<b>146</b>

Tabelle 56: Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Turnanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Turnhalle, Schulhaus	180	448	268
Turnhalle (Mehrzweckgebäude)	448	448	0
<b>Total</b>	<b>628</b>	<b>896</b>	<b>268</b>

Tabelle 57: Raumdefizit basierend auf Planungsgrundlagen Sporthallen BASPO

#### A1.3.2 Defizit IST

Raumart	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
3 x Fachzimmer (à 35 m <sup>2</sup> )	105
2 x Gruppenräume Primarschule (à 25 m <sup>2</sup> )	50
1 x Gruppenraum Kindergarten (à 25 m <sup>2</sup> )	25
2 x Küche (à 5 m <sup>2</sup> )	10
1 x Materialraum	10
1 x Sitzungszimmer	20
<b>Total</b>	<b>220</b>

Tabelle 58: Defizit IST Kägiswil

## A1.4 Schulstandort Stalden

### A1.4.1 Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Schulanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Schulhaus 1	697	770	73
Schulhaus 2	498	505	7
Schwanderhof	318	200	-118
<b>Total</b>	<b>1'513</b>	<b>1'475</b>	<b>38</b>

Tabelle 59: Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Turnanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Turnhalle	215	448	233
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>448</b>	<b>233</b>

Tabelle 60: Raumdefizit basierend auf Planungsgrundlagen Sporthallen BASPO

### A1.4.2 Defizit IST

Raumart	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
1 x Einzelunterricht (Musikschule)	20
1 x Gruppenraum Primarschule (à 25 m <sup>2</sup> )	25
1 x Gruppenraum Kindergarten (à 25 m <sup>2</sup> )	25
<b>Total</b>	<b>70</b>

Tabelle 61: Defizit IST Stalden

### A1.4.3 Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

Raumart	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Schulzimmer	Kindergarten	70
Materialraum	Kindergarten	20
Gruppenraum	Kindergarten	25
<b>Total</b>		<b>115</b>

Tabelle 62: Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

## A1.5 Schulstandort Wilen

### A1.5.1 Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Schulanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Schulhaus 2	458	490	32
Schulhaus 1	616	950	334
<b>Total</b>	<b>1'074</b>	<b>1'440</b>	<b>336</b>

Tabelle 63: Raumdefizit im Vergleich zu den Minimalstandards des Kantons Luzern

Turnanlagen	IST Flächen HNF [m <sup>2</sup> ]	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]	Defizit HNF [m <sup>2</sup> ]
Turnhalle	224	448	224
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>448</b>	<b>224</b>

Tabelle 64: Raumdefizit basierend auf Planungsgrundlagen Sporthallen BASPO

### A1.5.2 Defizit IST

Raumart	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
1 x Einzelunterricht (Musikschule)	20
2 x Fachzimmer (à 35 m <sup>2</sup> )	70
3 x Gruppenräume Primarschule (à 25 m <sup>2</sup> )	75
2 x Gruppenräume Kindergarten (à 25 m <sup>2</sup> )	50
<b>Total</b>	<b>215</b>

Tabelle 65: Defizit IST Wilen

### A1.5.3 Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

Raumart	Stufe/Bezeichnung	Minimalstandards (LU) HNF [m <sup>2</sup> ]
Schulzimmer	Kindergarten	70
Materialraum	Kindergarten	20
Gruppenraum	Kindergarten	25
<b>Total</b>		<b>115</b>

Tabelle 66: Zusätzlicher Schulraumbedarf aufgrund demografischer Entwicklung

# A2 Objektliste

Parzellennummer	Grundstückfläche [m2]	Bezeichnung	Gebäudeversicherungswert (Mio)	Nutzungsart	Adresse	Ort	Areal	Eigentum Baurecht oder Miete	Geschossfläche [m2] (Total alle Geschosse Grundriss Aussenwand)	Hauptnutzfläche [m2] (ohne Verkehrsflächen Treppenhäuser, WC, Technik, Lager- u. Hauswartzräume etc.)	Finanzvermögen (FV) Verwaltungsvermögen (VV)	Bauzone	Strategie
3337	40'274	Gemeindehaus (inkl.ö.WC)	7.0	Bürogebäude	Brünigstrasse 160	Sarnen	Cher	Eigentum	1856	1005	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3374	1'224	Mehrzweckanlage Ei (inkl.ö.WC)	4.5	Mehrzweckgebäude	Jordanstrasse 17	Sarnen	Ei	Eigentum	1718	963	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
128	1'091	Schlachthaus Ei Nebengebäude	1.5	Gewerbe	Jordanstrasse 16	Sarnen	Ei	Eigentum	104	62	VV	OZ	Klären
128	1'091	Schlachthaus Ei	0.5	Gewerbe	Jordanstrasse 16	Sarnen	Ei	Eigentum	347	264	VV	OZ	Klären
26	328	Spritzenhaus	2.0	Mehrzweckgebäude	Dorfplatz 10a	Sarnen	Einzelobjekte	Eigentum	620	463	VV	KD	Verwerten
3375	884	Feuerwehrhalle 2	3.0	Werke	Jordanstrasse 15	Sarnen	Ei	Eigentum	1099	974	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
4424	12'930	San. Hist. Foribach - Sanitätshilfstele	3.0	Diverses	Foribach	Sarnen	Einzelobjekte	Eigentum	1173	950	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3337	40'274	Aula Cher	13.5	Mehrzweckgebäude	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	4174	1367	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3337	40'274	Schulhaus 1	7.0	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	2649	1262	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3337	40'274	Schulhaus 2	5.0	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	2685	1459	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Schulhaus 3	7.0	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	2439	1509	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Schulhaus 4	1.0	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	500	144	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Schulhaus 5a (Pavillon)	0.5	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	296	216	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Schulhaus 5b (Pavillon)	1.0	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	373	251	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Turnhalle 1	2.5	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	602	492	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Doppeltturnhalle	6.5	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	2160	1503	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3337	40'274	AMZ (Arbeits- und Medienzentrums)	0.5	Bildung	Brünigstrasse 162	Sarnen	Cher	Eigentum	250	213	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
5428	5'000	Altes Gymnasium	1.5	Bildung	Brünigstrasse 179	Sarnen	Kloster	Stockwerkeigentum	-	650	VV	KIZ	Klären
392	5'499	Schulhaus Konvikt	1.0	Bildung	Brünigstrasse 182	Sarnen	Kloster	Miete	3615	1886	Miete	OZ	Klären
392	5'499	Kegelhalle Konvikt	0.0	Bildung	Brünigstrasse 182	Sarnen	Kloster	Miete	284	174	Miete	OZ	Klären
392	5'499	Zivilstandsamt	0.0	Bürogebäude	Brünigstrasse 180a	Sarnen	Kloster	Miete	-	273	Miete	OZ	Verwerten
254	3'763	Jugendbox Marktplatz	0.5	Freizeit / Kultur	Marktstrasse 3a	Sarnen	Marktplatz	Eigentum	146	118	VV	OZ	Klären
732	65'216	Hauptgebäude (Camping Seefeld Park)	16.0	Freizeit / Kultur	Seestrasse 20	Sarnen	Seefeld	Eigentum	2216	1033	VV	TEZ	Halten und zyklisch sanieren
732	65'216	Nebengebäude (Camping Seefeld Park)	1.0	Freizeit / Kultur	Seestrasse 20	Sarnen	Seefeld	Eigentum	207	127	VV	TEZ	Halten und zyklisch sanieren
395	23'640	Sporthaus Seefeld	2.5	Freizeit / Kultur	Seestrasse 4	Sarnen	Seefeld	Eigentum	1272	838	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
393	49'860	Bootshaus (Anbautteil)	0.5	Freizeit / Kultur	Seefeld	Sarnen	Seefeld	Baurecht	-	145	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
216	718	Gerbihaus	1.0	Wohnen	Brünigstrasse 104a	Sarnen	Einzelobjekte	Eigentum	515	380	VV	GW3	Klären
401/1943	1'554	Kino u. Hirschen	2.5	Diverses	Seestrasse 1	Sarnen	Seefeld	Eigentum	1304	679	FV	KurZ	Verwerten
276	526	Gesellenhaus	0.5	Diverses	St. Antonistrasse	Sarnen	Einzelobjekte	Eigentum	180	126	VV	OZ	Verwerten
1846	8'416	Wärterhaus	0.5	Wohnen	Militärstrasse 2	Sarnen	Werkhof	Eigentum	310	133	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
127	6'968	Feuerwehrhalle 1	4.5	Werke	Jordanstrasse 19	Sarnen	Ei	Eigentum	1620	1123	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1846	8'416	Werkhof	3.0	Werke	Militärstrasse 4	Sarnen	Werkhof	Eigentum	3367	1349	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1846	8'416	Entsorgungshof	2.0	Werke	Militärstrasse 4	Sarnen	Werkhof	Eigentum	1135	1135	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
254	3'763	Sammelstelle Marktplatz	0.1	Werke	Marktplatz	Sarnen	Marktplatz	Eigentum	41	28.7	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
332	1'322	Sammelstelle Giglenstrasse	0.2	Werke	Giglenstrasse	Sarnen	Einzelobjekte	Eigentum	39	27.3	VV	übriges G.	Halten und zyklisch sanieren
3189	3'596	Abdankungshalle	1.0	Werke	Kirchstrasse	Sarnen	Friedhof Sarnen	Eigentum	208	145.6	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
2080	1'678	Obere Friedhofhalle	0.2	Werke	Bergstrasse	Sarnen	Friedhof Sarnen	Baurecht	102	71.4	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
353	385	Untere Friedhofhalle	0.2	Werke	Bergstrasse	Sarnen	Friedhof Sarnen	Baurecht	71	49.7	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
2080	1'678	Offentl. WC Anlage Friedhof	0.1	Werke	Bergstrasse	Sarnen	Friedhof Sarnen	Baurecht	35	24.5	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
397	10'789	Offentl. WC Minigolf	0.2	Werke	Seestrasse	Sarnen	Seefeld	Eigentum	21	14.7	VV	OZ	Klären
395	23'640	Kiosk (Seebar) Seefeld	0.1	Freizeit / Kultur	Seestrasse	Sarnen	Seefeld	Eigentum	50	35	VV	OZ	Klären
254	3'763	Centro Italia	0.5	Diverses	Marktstrasse 3	Sarnen	Marktplatz	Eigentum	298	208.6	VV	OZ	Klären
3337	40'274	Haus Cher West (ehem. OKB Provisorium)	2.0	Bürogebäude / Bildung	Rütistrasse	Sarnen	Cher	Eigentum	3094	2031	VV	OZ	Klären
2159	985	Wohn- und Gewerbehau	2.3	Wohnen	Schwarzenbergstrasse 1	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Eigentum	981	762	VV	K II	Klären
1001	30	Altes Spritzenhaus Las	0.1	Diverses	Schwarzenbergstrasse	Kägiswil	Einzelobjekte	Eigentum	15	10.5	VV	LwZ	Verwerten
2192	3'166	Schulhaus	2.5	Bildung	Schulhausstrasse 5	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Eigentum	1164	667	VV	OZ	Klären
2192	3'166	Turnhalle	1.0	Bildung	Schulhausstrasse 5	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Eigentum	300	246	VV	OZ	Klären
558	13'380	Schulhaus Pavillon	0.5	Bildung	Schulhausstrasse 1	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Baurecht	226	169	VV	OZ	Klären
558	13'380	Gerätehaus Sportplatz	0.1	Freizeit / Kultur	Schwarzenbergstrasse	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Baurecht	38	26.6	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3593	4'641	Mehrzweckgebäude	5.0	Mehrzweckgebäude	Dörflistrasse 5	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Eigentum	2075	1420	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
2093	154	Sammelstelle Kreuzstrasse	0.0	Werke	Tellenstrasse	Kägiswil	Einzelobjekte	Eigentum	50	35	VV	GW 3	Halten und zyklisch sanieren
3608	130	Arkade u. Abdankungshalle (inkl.ö.WC)	0.2	Werke	Dörflistrasse	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Eigentum	184	128.8	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
558	13'380	Pfarrhaus	0.0	Bildung	Dörflistrasse	Kägiswil	Dorf Kägiswil	Miete	-	130	Miete	OZ	Verwerten
2385	267	Sammelstelle u. Werkhalle	0.3	Werke	Wilerstrasse	Wilen	Murhof	Eigentum	195	136.5	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
870	3'172	Schulhaus 1	2.5	Bildung	Wilerstrasse 65	Wilen	Dorf Wilen	Eigentum	993	615	VV	OZ	Klären
870	3'172	Schulhaus 2	2.0	Bildung	Wilerstrasse 65	Wilen	Dorf Wilen	Eigentum	724	458	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
870	3'172	Turnhalle	2.0	Bildung	Wilerstrasse 65	Wilen	Dorf Wilen	Eigentum	820	510	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
2316	261	Offentl. WC Anlage	0.1	Werke	Oberwilerstrasse	Wilen	Einzelobjekte	Eigentum	7	4.9	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
4325	1'140	Offentl. WC Anlage	0.1	Werke	Wilerstrasse	Wilen	Dorf Wilen	Stockwerkeigentum	-	13	VV	Sp-W	Halten und zyklisch sanieren
3015/3016	4'185	ZS Anlage Wolfgrueben	2.0	Diverses	Endlosenstrasse	Mos	Eigentum	1012	250	VV	GZ/OZ	Halten und zyklisch sanieren	
1618	4'252	Schulhaus 1	3.0	Bildung	Schwanderstrasse 21a	Stalden	Dorf Stalden	Eigentum	1327	697	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1618	4'252	Schulhaus 2	3.0	Bildung	Schwanderstrasse 21b	Stalden	Dorf Stalden	Eigentum	1220	569	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1618	4'252	Turnhalle	1.5	Bildung	Schwanderstrasse 21b	Stalden	Dorf Stalden	Eigentum	419	250	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1400	65'078	Sportplatzgebäude Mos (inkl.ö.WC)	0.5	Freizeit / Kultur	Schwanderstrasse	Stalden	Mos	Baurecht	222	155.4	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1208	29'802	Stall Brunnenmatt	0.1	Diverses	Brunnenmatt	Stalden	Einzelobjekte	Eigentum	60	42	VV	LwZ	Klären
3015	2'336	Werkhalle (inkl. Feuerwehrlokal)	0.5	Werke	Endlosenstrasse	Stalden	Mos	Eigentum	224	156.8	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3015	2'336	Werkgarage (Doppelgarage)	0.1	Werke	Endlosenstrasse	Stalden	Mos	Eigentum	40	28	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3015	2'336	Sammelstelle Mos	0.1	Werke	Endlosenstrasse	Stalden	Mos	Eigentum	222	155.4	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1613	556	Schwanderhof	0.0	Bildung	Schwanderstrasse	Stalden	Dorf Stalden	Miete	432	318	Miete	DoZ	Halten und zyklisch sanieren
2932	1'491	ZS Anlage	1.8	Diverses	Dörfli 9	Ramersberg	Ramersberg	Baurecht	-	102	VV	DoZ	Halten und zyklisch sanieren
1115	3'054	Sportplatzgebäude (inkl.ö.WC)	0.2	Freizeit / Kultur	Hintergrabenstrasse	Ramersberg	Ramersberg	Eigentum	74	51.8	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
3933	133	Sammelstelle Dorfplatz	0.1	Werke	Dörfli	Ramersberg	Ramersberg	Eigentum	18	12.6	VV	OZ	Halten und zyklisch sanieren
1107	117	WC Anlage Kapelle	0.1	Werke	Chappellenmatt	Ramersberg	Ramersberg	Miete	45	31.5	Miete	LwZ	Halten und zyklisch sanieren

Einwohnergemeinde Sarnen  
Departement Liegenschaften/Umwelt  
Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen