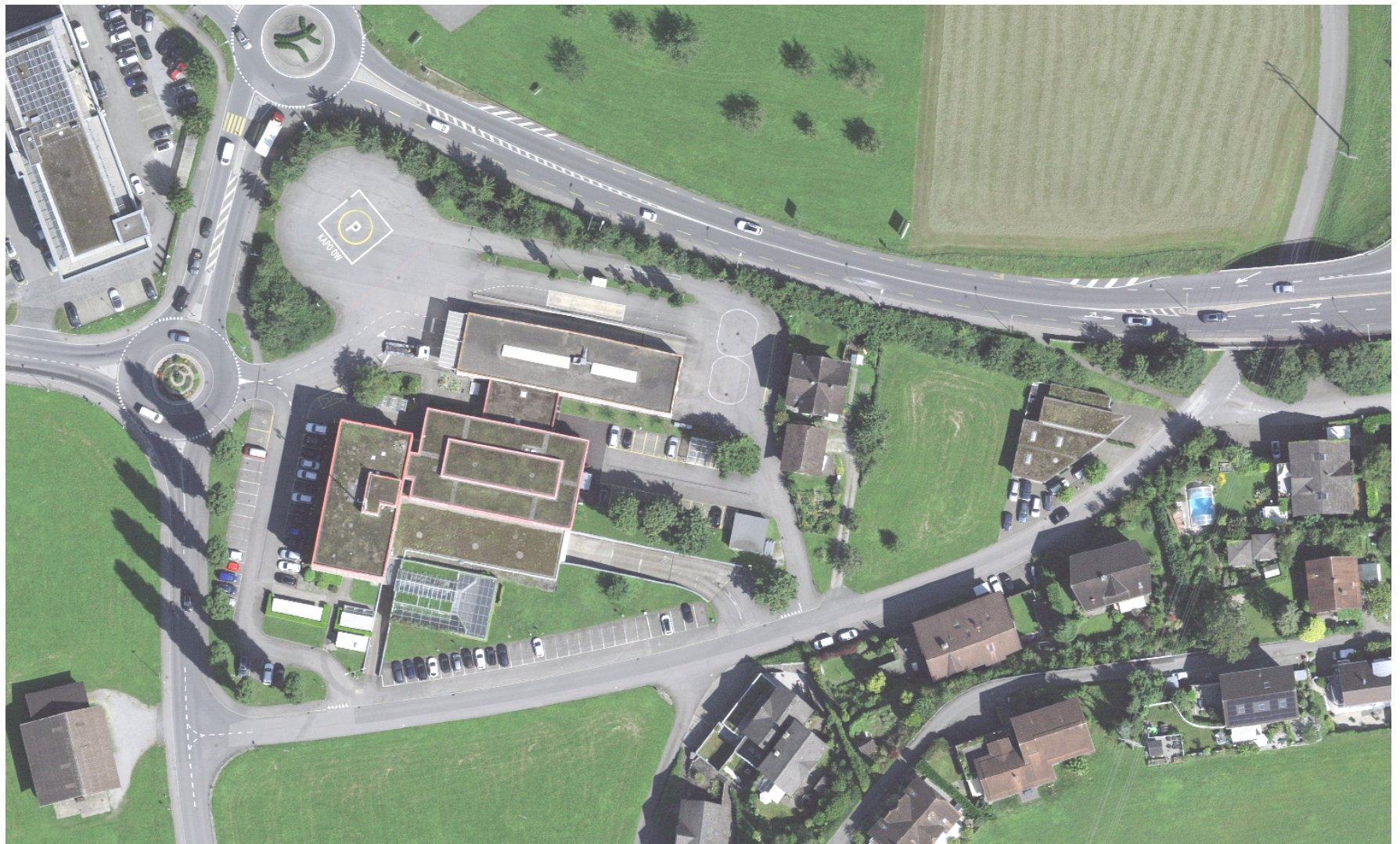


18. August 2026

ENTWICKLUNG AREAL FORIBACH SARNEN

Projektwettbewerb im offenen Verfahren
für Generalplanende

PROGRAMM



ZEITRAUM PLANUNGEN AG

IMPRESSUM

Auftrag:	Offener Projektwettbewerb, Entwicklung Areal Foribach
Auftraggeber:	Kanton Obwalden Bau- und Raumentwicklungsdepartement Flüelistrasse 3 6060 Sarnen
Verfahrensbegleitung:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Vorstudien/Ortsplanung/Machbarkeit	5
1.3	Verfahrensziele	6
1.4	Terminübersicht.....	6
2.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN.....	7
2.1	Auftraggeber (Veranstalterin).....	7
2.2	Verfahrensbegleitung.....	7
2.3	Verfahrensart	7
2.4	Teilnahmeberechtigung	8
2.5	geforderte Fachgebiete.....	9
2.6	Befangenheit und Ausstandsgründe.....	9
2.7	Vorbefassung	10
2.8	Jury	10
2.9	Gesamtpreissumme	11
2.10	Urheberrecht und Vertragsbedingungen	11
2.11	Publikation und Verwendung Ergebnisse.....	11
2.12	Weiterbearbeitung (Folgauftrag)	12
3.	BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	13
4.	ABLAUF	13
4.1	Verfahrenstermine	13
4.2	Publikation.....	14
4.3	Anmeldung und Depotzahlung	14
4.4	Begehung.....	14
4.5	Fragerunde.....	15
4.6	Schlussabgabe.....	15
4.7	Vorprüfung	16
4.8	Jurybericht	16
4.9	Publikation und Ausstellung.....	16
4.10	Rückgabe der Unterlagen.....	16
5.	AUFGABENSTELLUNG.....	17
5.1	Planungsperimeter	17
5.2	Machbarkeitsstudie	17
5.3	Raumprogramm	18
5.4	Nutzer	18
5.5	Arealorganisation.....	18
5.6	Räumliche Anforderungen	19
5.7	Abhängigkeiten.....	20
5.8	Etappierung.....	20
5.9	Bestandesbauten	21
5.10	Kostenziel.....	22

5.11 Aussenraum	22
5.12 Nachhaltigkeit.....	23
6. ARBEITSUNTERLAGEN	24
7. ABGABE	26
8. GENEHMIGUNG	29

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Immobilienstrategie Kanton Obwalden (Beilage 16) sieht die Zusammenlegung des Sicherheits- und Sozialdepartements, des Bau- und Raumentwicklungsdepartements sowie des Staatsarchivs und des Archivs der Kantonsbibliothek auf dem Areal Foribach vor. Ergänzend beschloss der Regierungsrat die Lagerräumlichkeiten des Historischen Museums Obwalden mit in die Planung einzubeziehen. Das auf dem Areal Foribach befindliche, 50 Jahre alte Polizeigebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss umfassend saniert werden.

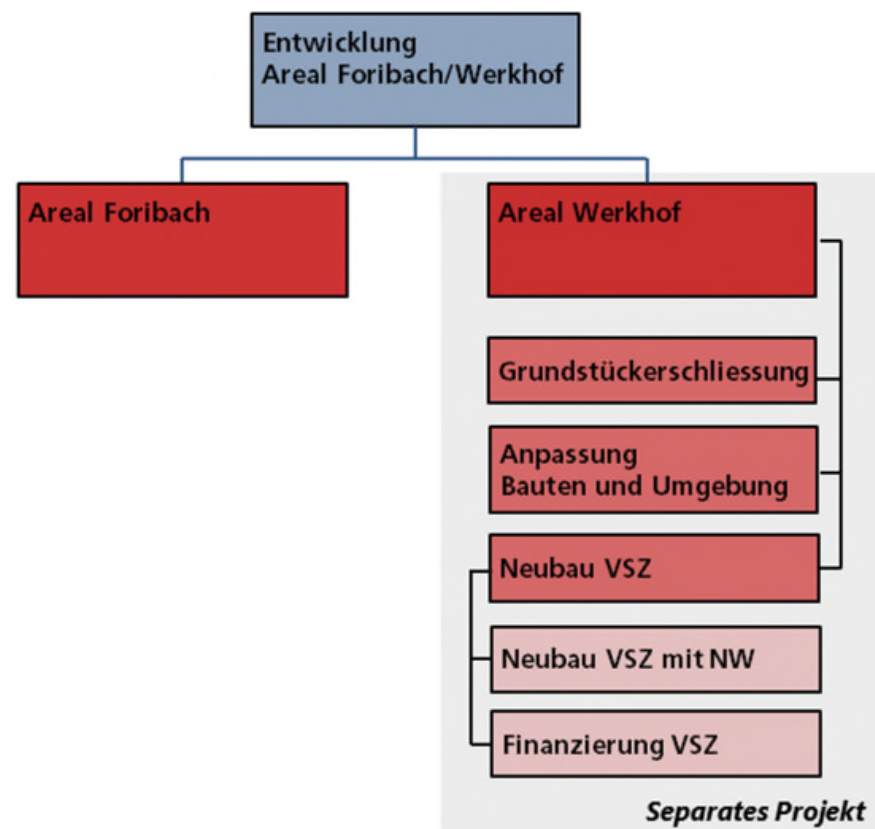
Das markante Polizeigebäude auf dem Areal Foribach in Sarnen, 1976 vom Architekten Paul Dillier gebaut, wurde seit seiner Errichtung kaum saniert. Eine Zustandsanalyse von 2007 zeigte, dass viele Gebäudeteile bereits damals ihre Lebensdauer überschritten hatten und Mängel bei Brandschutz, Erdbebensicherheit, Barrierefreiheit sowie bei der Energieeffizienz bestehen. Bisherige Massnahmen beschränkten sich auf Reparaturen und technische Nachrüstungen. Trotz der im 2012 realisierten Aufstockung besteht weiterhin Platzmangel und die veraltete Gebäudestruktur beeinträchtigt einen modernen und effizienten Verwaltungs- und Polizeibetrieb.

Der Raumbedarf von insgesamt 10'320 m² Nutzfläche für die Zusammenlegung der Verwaltungseinheiten am Standort Foribach wurde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Departementen erarbeitet und optimiert. Er wurde auf die prognostizierte Arbeitsplatzentwicklung von insgesamt 245 Büroarbeitsplätzen bis 2040 ausgerichtet. Die Büros sind vorwiegend als Mehrpersonenbüros geplant, Einzelbüros sind künftig Führungskräften und Mitarbeitern mit speziellen Aufgaben vorbehalten.

Mit einem offenen und einstufigen Projektwettbewerb soll der Ausbau des Areals mit Fokus auf optimierte betriebliche Abläufe und eine möglichst reibungslose Etappierung aufgezeigt werden. Die Investitionskosten für das gesamte Projekt werden auf 66 Millionen Franken geschätzt.

1.2 VORSTUDIEN/ORTSPLANUNG/MACHBARKEIT

Bis Ende 2024 wurden die Betriebskonzepte des Sozial- und Sicherheitsdepartements (SSD), das Raumprogramm und die Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten erarbeitet. Die Machbarkeit ist sowohl unter Einbezug des Bestandes wie auch für einen Neubau gegeben. Es zeigte sich auch, dass für die Unterbringung des Verkehrssicherheitszentrums (VSZ), das zukünftig mehr Aussenflächen braucht, eine gute Organisation der Gebäude und der Zugänge auf dem Areal Foribach stark einschränkt. Für das VSZ wird deshalb der Standort Werkhof weiterverfolgt. Der Neubau des VSZ mit der Anpassung der Erschliessung im Werkhof Foribach wird als eigenständiges Projekt geführt.



Übersicht Teilprojekte (Quelle Kanton Obwalden)

Die Kostenschätzungen der Varianten (ohne VSZ) lagen zwischen 79 und 83 Millionen Franken. Diese entsprachen nicht dem in der Immobilienstrategie vorgegebenen Kostenrahmen von 60 Millionen Franken. Deshalb wurde das Raumprogramm überarbeitet und die Kosten neu abgeschätzt. Das reduzierte Raumprogramm wie die zugehörige Kostenschätzung von rund 66 Millionen Franken wurden als Grundlage für die weiteren Projektschritte vom Regierungsrat genehmigt.

1.3 VERFAHRENSZIELE

Der Projektwettbewerb soll für diese komplexe Aufgabe gute Lösungen aufzeigen. Damit verbunden ist die Wahl des Generalplanerteams. Folgende Ziele sind zu erfüllen:

- Eine betrieblich optimale Lösung unter Beachtung der baulichen und räumlichen Qualität im Innen- und Aussenraum
- Eine gute architektonische Lösung im Kontext der Umgebung
- Eine wirtschaftliche Lösung in Investition, Betrieb und Unterhalt
- Ressourcen- und klimaschonende Konzeption (Nachhaltigkeit)

1.4 TERMINÜBERSICHT

Nachfolgend sind die wesentlichen Meilensteine mit deren terminlichen Abfolge aufgeführt:

Abschluss Wettbewerbsverfahren	2. Quartal 2027
Einholen Planungskredit Regierungsrat / Kantonsrat	3. / 4. Quartal 2027
Planung Vorprojekt / Bauprojekt	3. Quartal 2028
Objektkredit Regierungsrat / Kantonsrat	1. / 2. Quartal 2029
Bewilligung und Ausschreibung	2029
Realisierung	2030 – 2032

2. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBER (VERANSTALTERIN)

Kanton Obwalden

Flüelistrasse 3

6060 Sarnen

vertreten durch: Bau- und Raumentwicklungsdepartement

2.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG

ZEITRAUM Planungen AG

Hirschmattstrasse 25

6003 Luzern

vertreten durch: Erich Vogler (PL), Raphael Dettling, Daniel Stalder

Die ZEITRAUM Planungen AG begleitet den Auftraggeber bei der Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs. Alle Kontakte während des Projektwettbewerbs laufen ausschliesslich über die Verfahrensbegleitung.

2.3 VERFAHRENSART

Es handelt sich um einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Generalplanende.

Grundlage bildet das kantonale Beschaffungsrecht, das auf der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2001, GDB 975.61) basiert. Die SIA-Ordnung 142:2025 (inkl. ergänzenden Wegleitungen) wird subsidiär zu den oben genannten gesetzlichen Bestimmungen angewendet.

Die Beurteilung erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Der Auftraggeber erlässt nach Abschluss des Projektwettbewerbs eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtsstand gilt einzig und ausschliesslich Sarnen.

Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zulässig.

Anonymität

Das Verfahren wird anonym durchgeführt: In allen Phasen des Wettbewerbs ist durch alle Beteiligten die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge strikt zu wahren. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Vorgehen bei Programmverstössen

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können durch die Jury ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Stimmen der gesamten Jury und die vollständige Zustimmung der Sachjury als Vertreterin des Auftraggebers notwendig.

Optionale Bereinigungsstufe

Die Jury kann in Ausnahmefällen mit einer anonymen optionalen Bereinigungsstufe mit mindestens zwei Teams Ergebnisse der engeren Wahl überarbeiten lassen. Dazu sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Stimmen der gesamten Jury und die vollständige Zustimmung der Sachjury als Vertreterin des Auftraggebers notwendig. Die Rangierung erfolgt dabei erst nach Abschluss der Bereinigungsstufe. Die Bereinigungsstufe wird zusätzlich entschädigt. Die Entschädigung erfolgt im Aufwand zu einem Stundenansatz von CHF 140.00. Das maximale Stundenbudget wird durch die Jury festgelegt.

Verbindlichkeitserklärung

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für den Auftraggeber, die Teilnehmenden und die Jury verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Jury in Ermessensfragen.

Sprache

Die Sprache des Verfahrens sowie der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch.

2.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Anbietende von Generalplanungsleistungen in den Bereichen:

- BKP 291 Generalplanung
- BKP 291 Architektur
- BKP 291 Baumanagement
- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektroingenieurwesen
- BKP 294 HLKKS-Ingenieurwesen inkl. Fachkoordination Gebäudetechnik
- BKP 296.3 Bauphysik / Nachhaltigkeit
- BKP 296.2 Innenarchitektur
- BKP 296.5 Landschaftsarchitektur
- BKP 296.7 Brandschutzplaner
- BKP 296.8 Sicherheitsplanung / Türfachplanung
- BKP 296.9 Verkehrsplanung

mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt (der Stichtag für den Nachweis der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Wettbewerbsbeiträge).

Mehrfachteilnahmen

Mehrfachteilnahmen der Fachgebiete Generalplanung, Architektur und Baumanagement sind ausgeschlossen.

Mehrfachteilnahmen der weiter erforderlichen Fachplanenden und freiwillig beigezogener Fachplanenden sind zulässig. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbeteiligung von Teammitgliedern tragen die Bewerbungsteams selbst.

2.5 GEFORDERTE FACHGEBIETE

Mit der Anmeldung sind die folgenden Teammitglieder zu bestimmen und anzugeben. Die vier Funktionen dürfen auch durch eine Firma erbracht werden, jedoch muss für jede Funktion eine andere Person die Verantwortung übernehmen (bsw. der leitende Architekt kann nicht gleichzeitig die Generalplanerfunktion übernehmen):

- BKP 291 Generalplanung
- BKP 291 Architektur
- BKP 291 Baumanagement
- BKP 296.5 Landschaftsarchitektur

Das Siegerteam wird als Generalplaner mit seinem Planerteam beauftragt. Es muss sämtliche unter Ziff. 2.4 (Teilnahmeberechtigung) aufgeführten Planerleistungen abdecken. Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt der Generalplaner das Team mit den für die Planungsphase erforderlichen Fachplanerinnen/Fachplanern und Spezialistinnen/Spezialisten.

Freiwillig beigezogene Fachplanende

Die weiteren Fachplanenden aus dem Team des Generalplanenden können fakultativ bereits während des Wettbewerbs zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden.

2.6 BEFANGENHEIT UND AUSSTANDSGRÜNDE

Am Wettbewerbsverfahren dürfen keine Planenden mitwirken, die:

- mit einem Jury- oder Expertenmitglied durch Ehe oder eingetragene Partnerschaft verbunden sind oder eine faktische Lebensgemeinschaft führen,
- mit einem Jury- oder Expertenmitglied in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind,
- Vertreter eines Jury- oder Expertenmitglieds sind oder für ein Jury- oder Expertenmitglied in der gleichen Sache tätig waren oder aufgrund anderer Umstände die für die Durchführung öffentlicher Beschaffungen erforderliche Unabhängigkeit vermissen lassen.

Die Verantwortung, bei Befangenheit in den Ausstand zu treten bzw. nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmenden. Die Beteiligten am Wettbewerb haben sich selbst dann, wenn nur ein Anschein von Befangenheit besteht, so zu verhalten, wie wenn sie befangen wären. Ein Verstoß gegen diese Bedingungen führt zum Ausschluss vom Verfahren.

2.7 VORBEFASSUNG

Im Vorfeld des Projektwettbewerbs wurde eine Machbarkeitsstudie und weitere Dokumente erstellt (Beilagen 14, 17, 21, 22, 23 und 24). Die Verfasserschaft dieser Dokumente dürfen am Verfahren teilnehmen:

- Büro für Bauökonomie AG, Am Mattenhof 14, 6010 Kriens
- Sigrist Schweizer Architekten AG, Sentimattstrasse 5, 6003 Luzern
- ZEO Ingenieurbüro AG, Ahornweg 4, 6074 Giswil
- Architekturbüro Beda Dillier, Lindenhof 4, 6060 Sarnen

2.8 JURY

Den Mitgliedern der Jury kommt die Aufgabe zu, die Projektstudien zu beurteilen und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zu verfassen. Die Jury ist zusammengesetzt aus einer Fachjury und einer Sachjury:

Fachjury

- Dominik Bueckers, dipl. Architekt und Städtebau RWTH BSLA SIA BvAK, Zürich
- Reto Durrer, dipl. Architekt FH BSA SIA, Luzern
- Peter Joos, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Zürich
- Thomas Keller, dipl. Architekt FH, Zürich
- Patrick Rohrer, dipl. Arch. HTL SIA, Leiter Hochbauamt

Sachjury:

- Josef Hess, Regierungsrat, Vorsteher Bau- und Raumentwicklungsdepartement (Vorsitz)
- Christoph Amstad, Regierungsrat, Vorsteher Sicherheits- und Sozialdepartement
- Nicole Frunz, Landschreiberin
- Françoise Ellenberger, dipl. Architektin ETH SIA, Bauen

Ersatz Fachjury:

- Tobias Grüter, dipl. Arch. BA HSLU, Projektleiter Hochbau

Ersatz Sachjury:

- Stefan Kuchler, Kommandant Kantonspolizei

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt):

- Alex Baumgartner, Staatsarchivar
- Stefan Brücker, s.brücker gmbh, Energie am Bau, Luzern
- Roman Brunner, kantonaler Denkmalpfleger
- Martin Furrer, Departementssekretär
- Hans Kunz, Bauökonom
- Sara Martin Pauwels, Co-Amtsleiterin Sicherheits- und Sozialdepartement
- Marius Risi, Leiter Amt für Kultur und Sport
- Mary Sidler, Leiterin Amt für Raumentwicklung und Energie
- André Sigrist, Gebäudebewirtschaftung
- Florian Ulrich, Departementssekretär

Die Jury behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten beizuziehen.

2.9 GESAMTPREISSUMME

Insgesamt steht eine Gesamtpreissumme von CHF 300'000.00 (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die in jedem Fall voll ausbezahlt wird. Es werden maximal sechs Preise vergeben.

Maximal 40% der Gesamtpreissumme darf für Ankäufe verwendet werden. Die Jury kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Dazu sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Stimmen der Jury und die vollständige Zustimmung der Sachjury als Vertreterin des Auftraggebers notwendig.

Die Auszahlung der Preise und Ankäufe erfolgt an den Generalplaner. Für die Verteilung innerhalb eines Planerteams haftet der Auftraggeber nicht.

2.10 URHEBERRECHT UND VERTRAGSBEDINGUNGEN

Urheberrechtliche Belange sowie die vertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien richten sich nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planungsleistungen (Ausgabe 2024) der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB).

Das Urheberrecht verbleibt beim Beauftragten.

Dem Auftraggeber steht das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zu, die Arbeitsergebnisse des Beauftragten zur Vollendung des Projektes für seine Bedürfnisse frei zu verwenden. Macht der Auftraggeber von diesem Recht ohne Einbezug des Beauftragten Gebrauch, steht diesem das Recht auf Bezahlung des in diesem Zeitpunkt geschuldeten Honorars zu, soweit vom Auftraggeber anerkannt. Ist der Honoraranspruch streitig, hat der Auftraggeber den entsprechenden Betrag zu hinterlegen oder anderweitig sicherzustellen.

Das Abänderungsrecht des Auftraggebers bezüglich der Arbeitsergebnisse des Beauftragten gilt in begründeten Fällen bereits während der Planungsphase. Das Gleiche gilt für den Fall, dass der Vertrag vorzeitig aufgelöst wird.

2.11 PUBLIKATION UND VERWENDUNG ERGEBNISSE

Der Auftraggeber entscheidet über den Zeitpunkt und den Umfang der Veröffentlichung der Beiträge. Bis dahin sind alle Unterlagen vertraulich zu behandeln. Aufgrund von Sicherheitsauflagen ist bei der späteren Publikation der Wettbewerbsbeiträge in jedem Fall vorgängig eine Genehmigung beim Auftraggeber einzuholen.

Für die Einhaltung der Publikationsvorgaben durch alle beigezogenen Planende innerhalb der Planer-Teams sind die eingeladenen Lead-Büros verantwortlich.

Der Auftraggeber kann die Projektdokumente unter Namensnennung (das gegenseitige Einverständnis ist durch die Teilnahme am Projektwettbewerb gegeben) veröffentlichen und für den Eigenbedarf kopieren.

2.12 WEITERBEARBEITUNG (FOLGEAUFTRAG)

Absichtserklärung

Die Vergabebehörde wird das siegreiche Planerteam mit der Weiterbearbeitung des Bauprojekts beauftragen und den entsprechenden Folgeauftrag vergeben. Vorgesehen ist ein KBOB-Vertrag. Der Folgeauftrag beinhaltet folgende Leistungen:

Grundsätzlich sollen 100% Teilleistungen gemäss LHO SIA 102, 103, 105 und 108 vergeben werden. Die Bauherrschaft behält sich aber vor, das Auftragsverhältnis mit dem Generalplaner nach dem Bauprojekt an einen Totalunternehmer zu überbinden.

Der Auftraggeber behält sich weiter vor, die Teilleistungen phasenweise freizugeben. Vorbehalten bleibt weiter die Zustimmung zur Realisierung und zur Finanzierung durch die dafür zuständigen Instanzen. Falls es aufgrund von Einsprachen, Beschwerden oder Ablehnung der Projektierungs- und Baukredite zu einer Terminverschiebung oder zur Aufgabe des Projekts kommt, entsteht dadurch kein Anrecht auf eine zusätzliche Entschädigung gemäss SIA 142:2025 Abs. 27.2 und Art 29.

Der Entscheid der Jury an sich ist noch keine Auftragserteilung und stellt lediglich die Grundlage für eine entsprechende Verfügung dar. Die Beauftragung erfordert die notwendigen Nachweise, dass die Teilnahmeberechtigung gemäss Kapitel 2.4 erfüllt ist. Diese müssen nach Abschluss des Projektwettbewerbs vom Gewinner erbracht werden.

Folgen bei Nichterfüllung:

- Fehlt einem Subplanenden im Generalplanerteam die fachliche Qualifikation ganz oder teilweise, kann der Auftraggeber eine Auswechslung des Fachplanenden vor Vertragsunterzeichnung verlangen.

Fehlen dem Generalplanerteam die Kompetenzen in Ausführungsplanung, Kostenplanung und/oder Bauleitung, hat sich das Generalplanerteam mit einer entsprechenden Firma bereits im Wettbewerb zu verstärken (bspw. ARGE). Die Leistungsaufteilung nach SIA 102 hat transparent innerhalb des Generalplanerteams zu erfolgen.

Honorierung

Der Auftraggeber setzt sich für eine hohe Bauqualität sowie für eine faire und marktgerechte Honorierung der Planungsleistungen ein. Auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung geht der Auftraggeber für das gesamte Planungsteam unter Leitung des Generalplaners (inkl. Spezialistinnen und Spezialisten) von einer Honorarsumme in der Grössenordnung von 19 % der Erstellungskosten (BKP 1–5) aus.

Die Honorarkonditionen werden im Rahmen der Vertragsverhandlung auf Basis der Leistungsbeschreibungen gemäss den jeweils aktuellen SIA-Ordnungen 102, 103, 105 und 108 bestimmt. Als Basis für die Vertragsverhandlungen gelten fachübergreifend folgende orientierende Honorarparameter:

- Mittlerer Stundenansatz von CHF 140 (ohne Spezialistinnen/Spezialisten)
- Nebenkosten in Höhe von 2-3% der GP-Honorarsumme

3. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die aufgeführten Beurteilungskriterien legen aus einer Gesamtsicht heraus Qualitäten und Defizite der Projekte offen. Die Jury wird aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen ihres Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen. Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung.

- Optimale betriebliche Abläufe innerhalb der Verwaltungseinheiten
- Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild
- Architektonischer Ausdruck und konstruktives Konzept
- Qualität und Funktionalität des Aussenraumes
- Nachhaltigkeit (Umwelt und Gesellschaft)
- Erreichbarkeit von Minergie-P/A-ECO bei Neubau und Minergie bei Bestand
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb
- Etappierbarkeit und Provisorien

4. ABLAUF

Im Folgenden sind der Verfahrensablauf und die Abgabemodalitäten dargestellt. Die verlangten Inhalte sind unter Kapitel 8 aufgelistet und erläutert.

4.1 VERFAHRENSTERMINE

Phase	Aufgaben	Termine
1	Öffentliche Vorankündigung (simap, Amtsblatt)	13.08.2026
2	Öffentliche Ausschreibung (simap, Amtsblatt)	26.08.2026
3	Anmeldung	09.09.2026
4	gemeinsame Begehung	22.09.2026
5	Modellbezug (oder nach Vereinbarung)	22.09.2026
6	Frageneingang	09.10.2026
7	Fragenbeantwortung	23.10.2026
Bearbeitungsphase 16 Wochen		
8	Schlussabgabe	22.01.2027
9	Modellabgabe	12.02.2027
10	Schlussbeurteilung	März - April 2027 Jurierung
11	Schlussbericht	April 2027
12	Kommunikation Öffentlichkeitsarbeit	April - Mai 2027

4.2 PUBLIKATION

Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird öffentlich auf www.simap.ch publiziert. Folgende Unterlagen stehen zum Download bereit:

- Wettbewerbsprogramm (pdf)
- Raumprogramm (pdf)
- Anmeldeformular (doc)

4.3 ANMELDUNG UND DEPOTZAHLUNG

Die Anmeldung zur Wettbewerbsteilnahme erfolgt per E-Mail mit dem Anmeldeformular an das Wettbewerbssekretariat (erich.vogler@zeitraumplanungen.ch) und dem Vermerk:

«Projektwettbewerb Entwicklung Areal Foribach Sarnen»

Zu senden sind die vollständig ausgefüllten Formulare und der Nachweis der Einzahlung des Depots als PDF. Nach Eingang der Formulare und dem Nachweis der Einzahlung wird die Teilnahme am Projektwettbewerb per E-Mail inkl. dem Bezugsschein für das Modell bestätigt. Der Zugangslink für die «Arbeitsunterlagen» (Pkt. 6) wird anschliessend zugestellt.

Ordnungsfrist Anmeldung: **09.09.2026**.

Die Ordnungsfrist dient für eine frühzeitige Anmeldung und eine zeitgerechte Bereitstellung der Unterlagen bzw. des Grundlagenmodells. Bei der Anmeldung ist zu beachten, dass für die Einreichung von Fragen keine Fristerstreckung gewährt wird.

Das Wettbewerbsdepot von CHF 400.00 für den Bezug der Modellgrundlage ist zur Wettbewerbsteilnahme auf das folgende Konto zu überweisen:

IBAN: CH58 0078 0013 0009 0280 8, OKB, lautend auf Finanzverwaltung Obwalden, St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen

Vermerk: Wettbewerbsdepot Areal Foribach

Die Rückerstattung des geleisteten Depots erfolgt bei fristgerechter Abgabe des vollständigen und beurteilungsfähigen Projekts nach Abschluss des Verfahrens.

4.4 BEGEHUNG

Es findet eine gemeinsame Begehung des Areals statt. Diese ist freiwillig, eine Teilnahme wird aber empfohlen. Eine individuelle Besichtigung des Areals ist nicht möglich. Pro Team dürfen 2 Personen an der Begehung teilnehmen. Für den Gebäudezutritt ist ein Identitätsnachweis (Reisepass, Identitätskarte) mitzubringen. Aus Sicherheitsgründen ist eine Voranmeldung nötig – je teilnehmende Person mit Name, Vorname und Wohnort. Die Voranmeldung erfolgt an das Wettbewerbssekretariat (erich.vogler@zeitraumplanungen.ch).

Obligatorische Anmeldung bis: **16.09.2026, 12.00 Uhr**

Begehung: **22.09.2026, zwischen 09.00 – 12.00 Uhr** (über das genaue Zeitfenster werden die angemeldeten Personen im Voraus informiert)

4.5 FRAGERUNDE

Fragen sind anonym per Online-Tool (MS-Forms) an das Sekretariat des Projektwettbewerbs einzureichen. Die Veranstalterin veröffentlicht die Antworten auf simap. Dabei werden explizit keine Fragen zu den Themen Gestaltung und Architektur beantwortet, sondern nur solche zu technischen, inhaltlichen oder baurechtlichen Themen. Ausserhalb der Fragenrunde findet keine weitere Korrespondenz statt. Die Angaben aus der Fragenbeantwortung sind verbindlich und ergänzen das vorliegende Programm.

Zugangslink Online Tool: <https://forms.cloud.microsoft/e/Z14AjcbVML>

Einreichen der Fragen online bis: **09.10.2026**

Rückmeldung erfolgt auf simap bis: **23.10.2026**

4.6 SCHLUSSABGABE

Ein eingereichtes Projekt gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen (Pläne und Modell) eingehalten sind und alle geforderten Unterlagen gemäss Kapitel 8 (Abgabe) vorliegen. Unvollständige Projekte werden aus dem Verfahren ausgeschlossen.

Die Unterlagen sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Entwicklung Areal Foribach Sarnen» wie folgt an die Verfahrensadresse zu senden oder vor Ort abzugeben.

Abgabe Pläne und Dokumente

Abgabe Sekretariat: **bis 22.01.2027, 12:00 Uhr**

Der Abgabeort ist das Wettbewerbssekretariat, ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern. Annahmezeiten sind die generellen Büroöffnungszeiten von Montag bis Freitag von 8.30 – 12.00 und 13.30 -17.00 Uhr. Die persönliche Abgabe hat durch eine dem Wettbewerbssekretariat unbekannte Person zu erfolgen.

Postversand (Poststempel) **bis 22.01.2027, 12:00 Uhr**

Für die Postaufgabe gilt das Aufgabe-Datum mit der Versandform «**Sperrgut priority**». Es wird auf die SIA-Wegleitung 142-301d «Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen» (Juni 2015) mit den nachstehenden Ergänzungen verwiesen: Die Teilnehmenden müssen den Verlauf der Sendung im Internet www.post.ch unter «Track & Trace» verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich der SIA-Geschäftsstelle mitteilen. Diese wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an das Wettbewerbssekretariat wenden.

Hinweis: Die erwähnte Uhrzeit gilt auch für den Postversand.

Abgabe Modell

Das Wettbewerbsmodell Mst. 1:500 in der Originaltransportkiste verpackt, ohne Absenderangaben und beschriftet mit dem «**Kennwort**» sowie dem Vermerk «**Projektwettbewerb Entwicklung Areal Foribach Sarnen**» anonym abzugeben. Die Verfahrensleitung informiert die Teilnehmenden frühzeitig über den genauen Abgabeort und Zeitfenster für die Abgabe. Der Postweg wird nicht empfohlen. Die Teilnehmenden haften vollumfänglich für die Unversehrtheit des Modells bei einem Versand.

4.7 VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung wird durch die Verfahrensbegleitung sowie weitere Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht vorgenommen. Die Wettbewerbsbeiträge werden wertungsfrei formell und materiell vorgeprüft. Werden die formellen Kriterien in wesentlichen Punkten nicht eingehalten, führt dies zum Ausschluss vom Verfahren. Die materiellen Kriterien entscheiden über die Zulassung zur Preiserteilung.

Insbesondere wird bei den Projekten in der engeren Wahl die Wirtschaftlichkeit des Projektteils (Einhaltung des Kostenrahmens) durch einen Experten beurteilt.

Formelle Kriterien

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Anonymität und Sprache

Materielle Kriterien

- Erfüllung der Projektaufgabe
- Einhaltung der Rahmenbedingungen
- Erfüllung des Raumprogramms

4.8 JURYBERICHT

Die Jury erstellt einen Bericht, in welchem sie die allgemeinen Gesichtspunkte des Projektwettbewerbs erörtert, die Beiträge im Gesamtzusammenhang beurteilt und den generellen Ablauf festhält. Sie beschreibt, würdigt und dokumentiert die Beiträge der engeren Wahl unter Einbezug aller geforderten Fachgebiete. Sie hält ihre Entscheide über Ausschlüsse, Rangfolge, Preise, Entschädigungen und allfällige Ankäufe fest. Sie erklärt, warum sich einer der prämierten oder angekauften Beiträge zur Weiterbearbeitung der Aufgabe eignet. Sie gibt dem Auftraggeber eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung der Aufgabe, zur Erteilung des Folgeauftrages oder für das weitere Vorgehen ab.

Der Jurybericht wird von allen Jurymitgliedern und Ersatzmitgliedern unterzeichnet allen Teilnehmenden zugestellt.

4.9 PUBLIKATION UND AUSSTELLUNG

Die Teams werden nach Abschluss des Projektwettbewerbs nach Möglichkeit zu einer Ausstellung aller Projektbeiträge in Sarnen eingeladen.

4.10 RÜCKGABE DER UNTERLAGEN

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Der Rückgabetermin der nicht rangierten Eingaben wird den Teilnehmenden mit der Einladung zur Ausstellung mitgeteilt. Nicht abgeholte Arbeiten werden entsorgt.

5. AUFGABENSTELLUNG

Mit dem vorliegenden Verfahren werden Projektvorschläge für die Entwicklung des Areals Foribach erwartet.

5.1 PLANUNGSPERIMETER

Bauperimeter

Der Bauperimeter für den Projektwettbewerb umfasst die Parzelle GB Nr. 247.

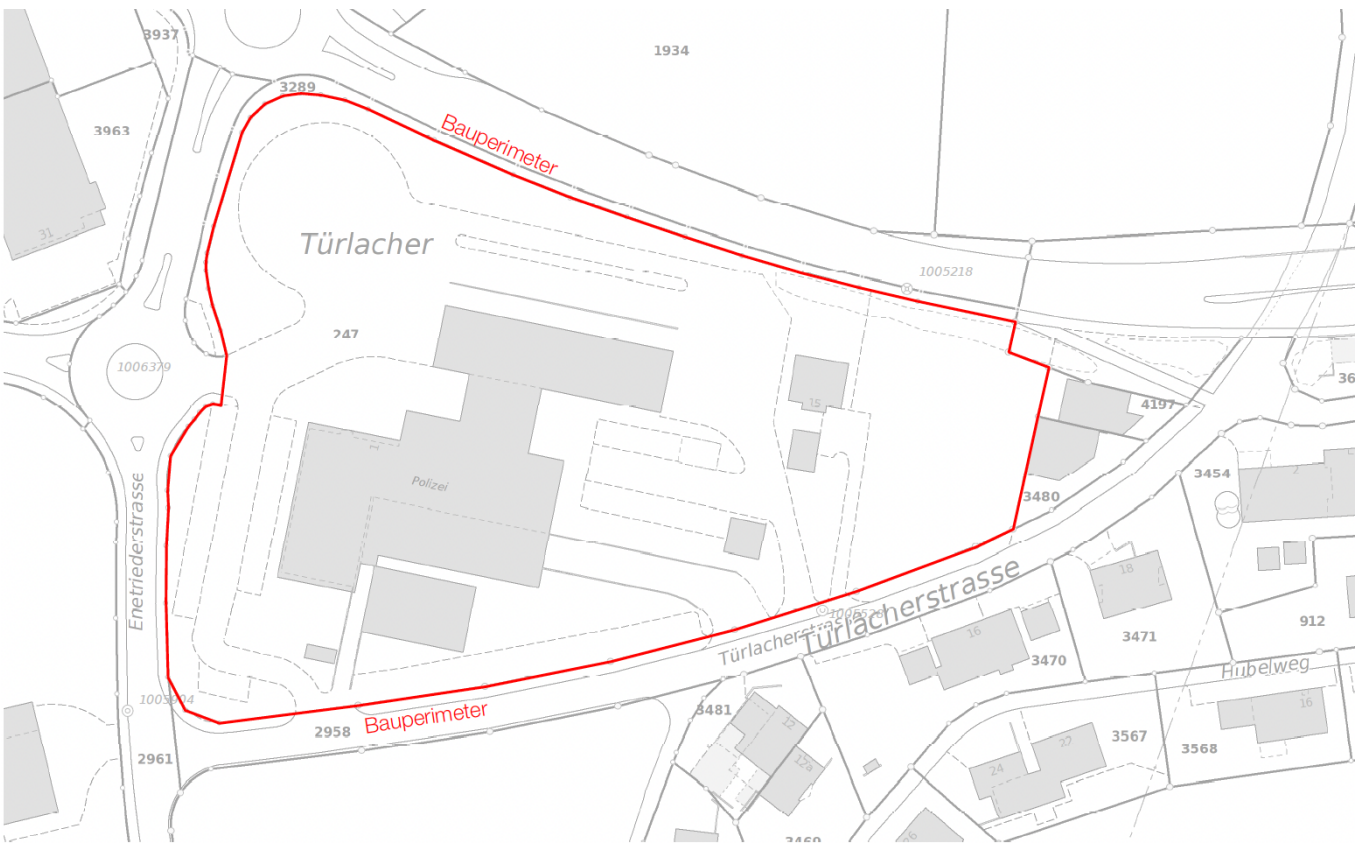


Abb. Parzellen Bauperimeter (rot) (ZRP, Geoportal Kanton Obwalden)

— Bauperimeter

Die Grundeigentumsverhältnisse innerhalb des Planungsperimeters sind wie folgt:

Parzellen Nr.	Eigentümerschaft	Flächen
247	Kanton Obwalden	14'391 m ²
Gesamtfläche		14'391 m ²

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Bauperimeters sind in der Beilage 15 ausführlich beschrieben.

5.2 MACHBARKEITSSTUDIE

Im Vorfeld wurden die Betriebskonzepte, das Raumprogramm und die Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten erarbeitet. Sie zeigen eine mögliche unverbindliche Raumorganisation. Die Machbarkeitsstudie basierte auf einem umfangreicheren Raumprogramm

und stimmt nicht mit dem aktuell gültigen Raumprogramm überein. Das Raumprogramm der Machbarkeitsstudie wurde danach auf Grund der hohen Kosten reduziert.

5.3 RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm richtet sich nach der Beilage 2. Es beinhaltet sämtliche geforderten Räume für folgende Abteilungen:

- Sicherheits- und Sozialdepartement
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement
- Staatsarchiv
- Lager der Kantonsbibliothek und Museum

5.4 NUTZER

Aktuelle Nutzung Areal Foribach

Aktuell sind folgende Nutzer auf dem Areal Foribach beheimatet:

- Leitung des Sicherheits- und Sozialdepartements
- Amt Kantonspolizei
- Amt für Justiz
- Staatsanwaltschaft
- Verkehrssicherheitszentrum (VSZ)

Betriebskonzepte

Die detaillierten Nutzungsanforderungen und betrieblichen Abläufe der einzelnen Abteilungen sind den abgegebenen Unterlagen sowie den entsprechenden Beilagen (Beilagen 2-11) zu entnehmen. Diese bilden eine verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Projekts und sind bei der Entwicklung des räumlichen Konzepts umfassend zu berücksichtigen.

Die vorgeschlagenen Raumstrukturen und Funktionszuordnungen haben die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzergruppen hinsichtlich Organisation, Arbeitsprozessen, Flächenbedarf, Erschliessung, interner Beziehungen sowie zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten angemessen abzubilden. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei auf die funktionalen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Bereichen sowie auf effiziente Betriebsabläufe zu legen.

Die in den Unterlagen definierten betrieblichen Vorgaben sind bei der Konzeption der Raumordnung, der Erschliessungssysteme sowie der Zuordnung von gemeinsam genutzten und abteilungsspezifischen Flächen zwingend einzuhalten. Abweichungen von den vorgegebenen Anforderungen sind nachvollziehbar zu begründen und hinsichtlich ihrer funktionalen, betrieblichen und räumlichen Auswirkungen aufzuzeigen.

5.5 AREALORGANISATION

Im Raumprogramm und in den Betriebskonzepten werden die Raumbeziehungen aufgezeigt. Der Betrieb der Kantonspolizei zusammen mit der Staatsanwaltschaft muss mit Ausnahme der im Raumprogramm aufgezeigten Beziehungen unabhängig der weiteren Verwaltungseinheiten sein. Die Kantonspolizei wie auch die Staatsanwaltschaft haben hohe

Anforderungen an die Sicherheit und am Schutz in ihrem Bereich. Das Areal muss so aufgeteilt werden, dass die Kantonspolizei ihren genutzten Teil der Umgebung einzäunen kann.

Nutzungszonen

Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass folgende Nutzungszonen bei allen Verwaltungseinheiten klar getrennt werden:

- Öffentliche Bereiche
- Halböffentliche Bereiche: externer Personenfluss kontrolliert oder geführt
- Mitarbeitendenbereich

Erschliessung

Eine gute Verkehrsführung von PWs, LKWs, Zweiräder und Fussgänger auf dem Areal ist zu beachten. Die Kantonspolizei hat spezielle Anforderungen an ihre Erschliessung bezüglich Sicherheit und Fahrgeschwindigkeiten. Die Warenanlieferung muss mit grossen Fahrzeugen sichergestellt sein und der Warenumschlag ist im öffentlichen Bereich anzusiedeln. Zufahrten auf das Areal sind über die bestehende Zufahrt ab dem Kreisel Enetriederstrasse oder entlang der Türlacherstrasse möglich.

Die Gebäude sollen einen gut sichtbaren und beschrifteten Hauptzugang für Besucher haben. Für die Kantonspolizei zusammen mit der Staatsanwaltschaft sind eigene Ein- und Zugänge vorzusehen. Das Staatsarchiv als identitätsstiftender Standort für einzigartiges nationales Kulturgut soll als offen zugänglicher einladender Ort erkennbar sein. Mitarbeitende können das Gebäude über separate Eingänge oder über den Haupteingang betreten. Den spezifischen Anforderungen der Verwaltungseinheiten gemäss Betriebskonzept muss Rechnung getragen werden (vgl. Nutzungsdiagramm im Raumprogramm, S.13, Beilage 2).

Sämtliche Geschosse sind neben den Treppenhäusern mit einem Lift und einem Warenlift erreichbar. Die internen Erschliessungen und Anlagen müssen redundant betrieben werden können.

Allgemeine Besprechungsräume und Sitzungszimmer sollen sich möglichst an einem Ort befinden und vom Empfang direkt erreichbar sein. Mit direktem Zugang über eine Treppe oder Lift können diese auch in einem oberen Geschoss liegen.

5.6 RÄUMLICHE ANFORDERUNGEN

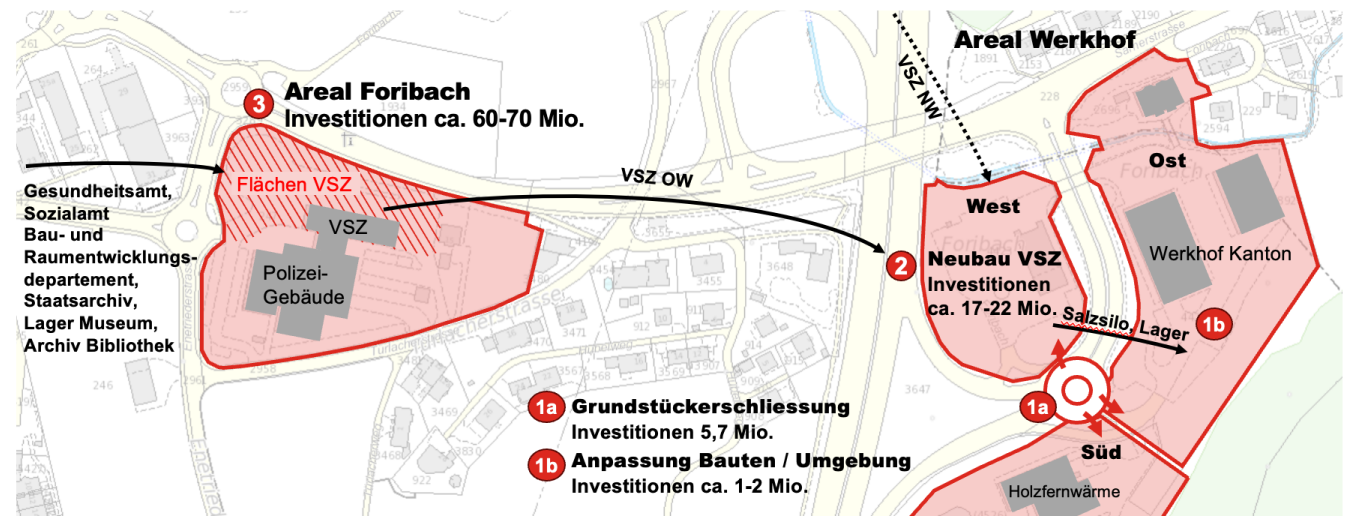
Bezüglich der Raumanforderungen gelten die gesetzlichen Grundlagen und Normen wie z.B. jene des Seco, SIA und weitere. Die spezifischen Raumanforderungen werden in den Betriebskonzepten beschrieben.

Raumkonzept

Die Regelgeschosse folgen dem Bürokonzept von "open space", d.h. einer offen Büroraumstruktur mit Räumen für konzentriertes Arbeiten und mit zusätzlichen kleinen Einheiten unter Berücksichtigung der Hierarchiestufen. Über Einzelbüros verfügen einzig die Departements- und Amtsleitungen, die Staatsanwälte und Personen mit Spezialaufgaben (siehe Raumprogramm).

5.7 ABHÄNGIGKEITEN

Abhängigkeiten Areal Foribach und Areal Werkhof



Abhängigkeiten Realisierung (Quelle Kanton Obwalden)

5.8 ETAPPIERUNG

Die Etappierungen auf dem Areal Foribach sind abhängig vom Wegzug des Verkehrssicherheitszentrums auf das Areal Werkhof. Der Wegzug ist für Ende 2031 terminiert. Die Teams können bereits in einer ersten Etappe eine Entwicklung im Bereich des heutigen Verkehrssicherheitszentrums (VSZ) vorsehen. Ein solcher Ansatz bedingt einen vorzeitigen Umzug des VSZ in ein externes Provisorium und führt zu entsprechenden Mehrkosten. Diese Lösung ist zulässig, wenn sie aus ortsbaulicher oder betrieblicher Sicht überzeugende Vorteile bietet.

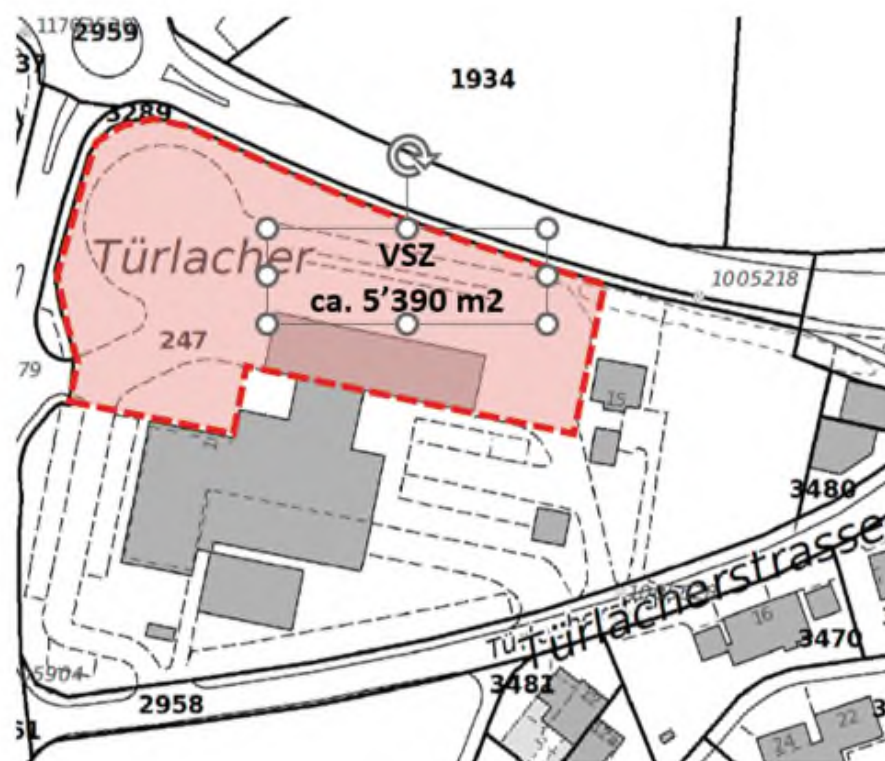


Abb. aktueller Standort Verkehrssicherheitszentrum inklusive Freiraum (Quelle Kanton Obwalden)

Bezüglich der Bauetappen gilt es zu berücksichtigen, dass die Kantonspolizei einen 24-Stunden-Betrieb an 365 Tagen gewährleisten muss. Ein Umzug der Kantonspolizei kann somit nur in ein funktionierendes Gebäude erfolgen. Der Umzug in die Haupträumlichkeiten muss in einem einzigen Mal erfolgen (siehe auch Pkt. 5.2).

Bei der Entwicklung des Etappierungs- und Realisierungskonzepts ist zudem sicherzustellen, dass der Betrieb der Kantonspolizei während der gesamten Bauzeit ohne wesentliche Einschränkungen aufrechterhalten werden kann. Kostenintensive Provisorien für die Kantonspolizei sind nach Möglichkeit zu vermeiden und nur in begründeten Ausnahmefällen vorzusehen.

Für die weiteren Verwaltungseinheiten (Departementssekretariat, Amt für Justiz, Staatsanwaltschaft), die derzeit im Foribach untergebracht sind, können im Rahmen der Umsetzung mehrere Umzüge in Kauf genommen werden. Dennoch ist die Anzahl der Rochaden, die damit verbundenen Betriebsunterbrüche sowie allfällige Provisorien insgesamt auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Als günstige Ausgangslage ist zu berücksichtigen, dass sich einzelne Organisationseinheiten derzeit nicht auf dem Projektareal befinden. Die vorgeschlagene Etappierung soll eine wirtschaftliche, betriebsverträgliche und möglichst risikoarme Umsetzung gewährleisten. Dabei sind die einzelnen Bau- und Umzugsphasen nachvollziehbar aufeinander abzustimmen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den laufenden Betrieb zu erläutern.

Die Etappierung ist in schematischer Form darzustellen und kurz zu erläutern. Dabei sind insbesondere die vorgesehenen Bauetappen, die jeweiligen Nutzerbelegungen, erforderliche Rochaden sowie allfällige temporäre Unterbringungen aufzuzeigen.

5.9 BESTANDESBAUTEN

Auf dem Areal Foribach befinden sich mehrere Bestandesbauten. Das in den 1970er Jahren erbaute Polizeigebäude besteht aus einem viergeschossigen Bürotrakt, einem zweigeschossigen Mitteltrakt, einem Untersuchungsgefängnis und einer Einstellhalle. Der mittlere Bürotrakt wurde 2012 um ein Geschoss aufgestockt.

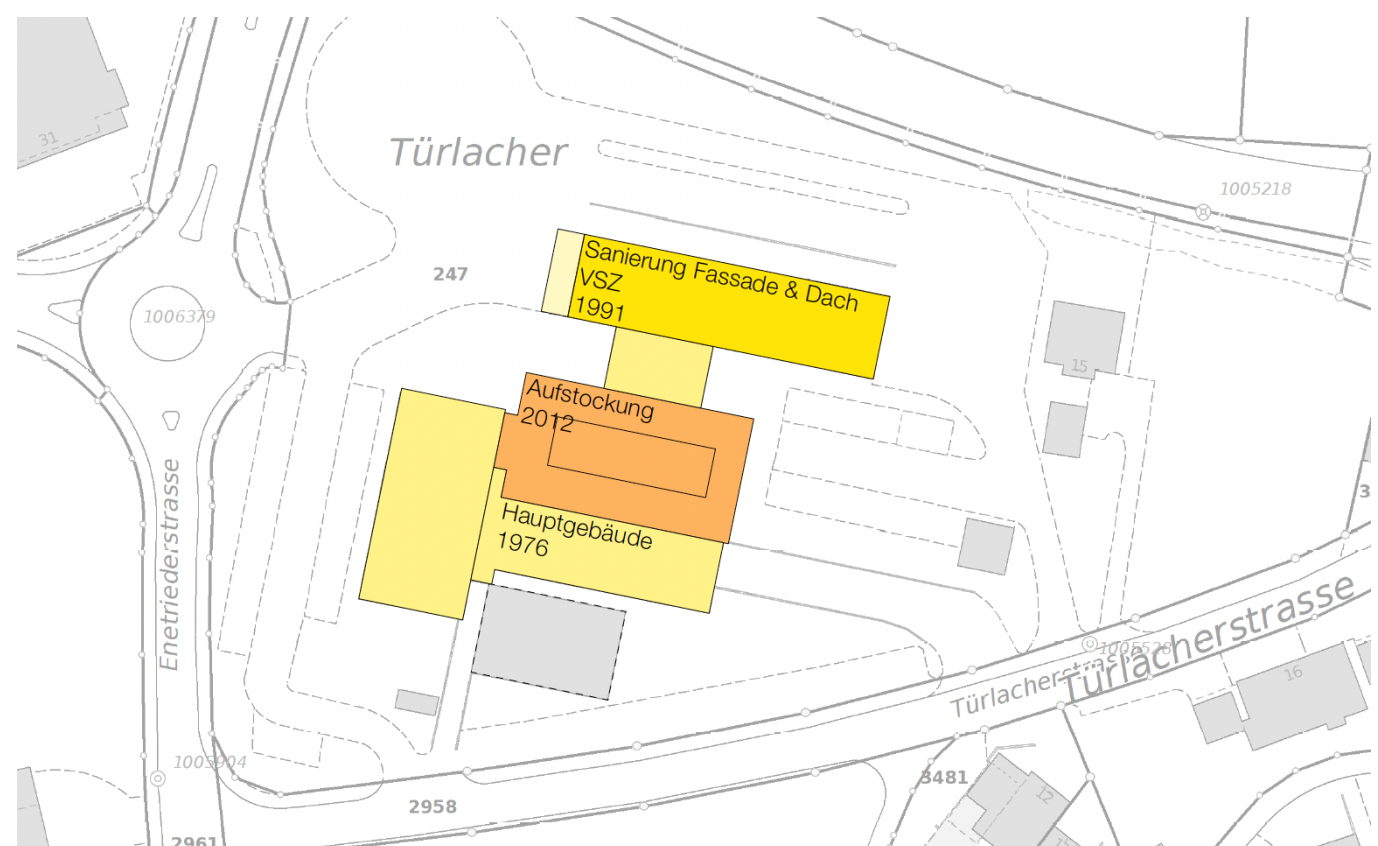


Abb. Bauetappen (gelb 1976, dunkelgelb Sanierung Gebäudehülle 1991, orange Aufstockung 2012)
(ZRP, Geoportal Kanton Obwalden)

Nördlich des Polizeigebäudes liegt das Verkehrssicherheitszentrum. Dieses umfasst eine Prüfhalle, einen Zwischentrakt und zugehörige Prüfstrecken im Aussenbereich. Der Wendebereich im Norden der Anlage dient zusätzlich der Polizei als Helikopterlandeplatz.

Das Polizeigebäude Foribach in Sarnen ist im Inventar der schützenswerten Bau- und Kulturdenkmäler des Kantons Obwalden als Bau von lokaler Bedeutung eingestuft. Das bestehende Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), in das Sarnen aufgenommen ist, liegt das Polizeigebäude ausserhalb des Schutzperimeters.

Das bestehende Gebäude weist Mängel in den Bereichen Erdbebensicherheit, Schadstoffe und Brandschutz auf und erfüllt die heutigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Ein ordnungsgemässer Polizeibetrieb ist nur noch unter erheblichen betrieblichen Einschränkungen möglich.

Den Wettbewerbsteilnehmenden wird daher die Freiheit eingeräumt, sowohl Strategien des Erhalts und der Transformation als auch den vollständigen Ersatz des Bestands zu prüfen.

Das östlich auf dem Areal gelegene Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz und kann rückgebaut werden.

5.10 KOSTENZIEL

In der Immobilienstrategie waren für die Entwicklung des Areals 60 Millionen Franken vorgesehen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und des reduzierten Raumprogramms vom Dezember 2024 wurde der Kostenrahmen neu auf 66 Millionen Franken (inkl. MwSt., ohne Grundstück) festgelegt. Das Kostenziel ist einzuhalten.

5.11 AUSSENRAUM

Aussenraum

Die Gestaltung der Frei- und Aussenräume ist als integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts zu verstehen. Trotz der hohen betrieblichen Anforderungen und der intensiven verkehrlichen Nutzung des Areals durch Einsatzfahrzeuge, Anlieferungen und Parkieranlagen sind qualitativ hochwertige, funktionale und identitätsstiftende Freiräume zu schaffen. Insbesondere wird ein Aufenthaltsbereich im Freien für die Mitarbeitenden mit Bezug zur Cafeteria erwartet.

Die Freiraumgestaltung hat den unterschiedlichen Anforderungen an Erschliessung, Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Retention und ökologische Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Versiegelte Flächen sind auf das betriebsnotwendige Mass zu beschränken. Wo möglich sind Grünflächen, Baumpflanzungen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas vorzusehen. Besonderes Augenmerk ist auf eine robuste und pflegeleichte Gestaltung zu legen. Die Pappeln entlang der Enetriederstrasse sind zu erhalten.

Die vorgeschlagenen Freiraummassnahmen sind im Situationsplan darzustellen und in ihrem funktionalen, gestalterischen und ökologischen Beitrag zum Gesamtprojekt zu erläutern.

Parkierung (exkl. Einsatzfahrzeuge KAPO)

Der Entscheid über die Anordnung der Personalparkplätze – oberirdisch, unterirdisch oder in einem Parkhaus – ist projektspezifisch zu begründen. Dabei sind die jeweiligen Vor- und Nachteile im Spannungsfeld zwischen Investitions- und Betriebskosten, Ressourcenverbrauch sowie den konzeptabhängigen räumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen abzuwägen.

Es ist aufzuzeigen, wie die Parkierungsanlage in das Freiraumkonzept integriert wird und welche Auswirkungen sie auf die Flächennutzung, Freiraumqualität und Entwicklungsmöglichkeiten des Areals hat.

Veloabstellplätze

Die im Raumprogramm geforderten Veloabstellplätze sind gedeckt auszuführen und in zweckmässiger Distanz zu den Eingängen zu platzieren.

Helikopterlandeplatz

Der Helikopterlandeplatz ist auch auf dem Dach möglich.

5.12 NACHHALTIGKEIT

Energie

Die Gebäude müssen die Kriterien einer nachhaltigen Bauweise wie Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO für die Neubauten erfüllen. Die sanierten Gebäude sollen mindestens den Minergie-Standard erreichen. Der Einsatz von möglichst natürlichen und langlebigen Baustoffen ist in jedem Fall zu beachten. Die Wärmeversorgung erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz.

Gesellschaft

Eine qualitätsvolle Gestaltung und gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild fördern die Akzeptanz des Bauvorhabens sowie die Qualität des Arbeitsumfeldes für die Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung. Gesucht wird eine stimmige Gesamtlösung, welche der besonderen Lage am Siedlungsrand gerecht wird.

Wirtschaft/Kosten

Das Projekt soll ein hohes Mass an konstruktiver Flexibilität (Systemtrennung) zulassen. Die Gebäudetechnik ist so auszulegen, dass die Büroeinteilungen wechseln können. Damit lassen sich künftige Veränderung und Entwicklungen ohne kostenintensive Eingriffe umsetzen. Zugänglichkeit und Revidierbarkeit sind zu gewährleisten. Im Sinne von Low-Tech-Lösungen sind passive Massnahmen zu bevorzugen.

Umwelt

Der Auftraggeber legt hohen Wert auf den Einsatz ressourcen- und klimaschonender sowie recyclebarer Baumaterialien.

6. ARBEITSUNTERLAGEN

Alle für den Projektwettbewerb zur Verfügung stehenden Unterlagen werden im Rahmen der Startveranstaltung und über einen Downloadlink abgegeben.

Programm

1. Programm zum Projektwettbewerb (pdf)

Raumprogramm / Nutzungskonzepte

2. Raumprogramm (pdf)
3. Betriebskonzept Sicherheits- und Sozialdepartement, Version 2.1, 15.09.2023 (pdf)
4. Betriebskonzept Amt für Justiz, Version 2.1, 15.09.2023 (pdf)
5. Betriebskonzept Kantonspolizei, Version 2.2, 15.09.2023 (pdf)
6. Betriebskonzept Sozialamt, Version 1.1, 15.09.2023 (pdf)
7. Betriebskonzept Gesundheitsamt, Version 2.1, 15.09.2023 (pdf)
8. Betriebskonzept Staatsanwaltschaft, Version 2.2, 15.09.2023 (pdf)
9. Betriebskonzept Staatsarchiv, 22.09.2025 (pdf)
10. Betriebskonzept technisches Facility Management, 21.08.2026 (pdf)
11. Betriebskonzept Museumslager, folgt (pdf)

Planunterlagen

12. AV-Daten inkl. Werkleitungen (dwg)
13. Digitales Geländemodell (pdf, dwg)
14. Bestandespläne (pdf, dwg)

Grundlagen

15. Auszug baurechtliche Grundordnung (orientierend), 24. August 2026 (pdf)
16. Bericht Immobilienstrategie Kanton Obwalden, 12. Januar 2021, angepasst am 28. August 2023 (pdf)
17. Bericht Machbarkeitsstudie, Version 2.1, 16. August 2025 (pdf)
18. Gebäudecheck, 07. September 2015 (pdf)
19. Erdbebenertüchtigung, 29. April 2024 (pdf)
20. Architekturgeschichtliches Gutachten, Februar 2024 (pdf)
21. Bewertungen Machbarkeitsstudien, 3. Juli 2024 (pdf)

22. Grobkonzept Machbarkeitsstudien, 19. Februar 2024 (pdf)

23. Vertiefung Machbarkeitsstudien, 1. Mai 2024 (pdf)

24. Bereinigung Machbarkeitsstudien, 14. Juni 2024 (pdf)

Erläuternde Unterlagen

25. Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Version OW) (pdf)

Administrative Unterlagen

26. Datenblätter Kennwerte / Berechnungstabelle (excel, pdf)

27. Formular MINERGIE sommerlicher Wärmeschutz (excel)

28. Verfasserblatt (pdf, word)

Modellgrundlage

29. Grundlagenmodell, 1:500, Abmessung 45 x 55 cm, weiss, Kunststoff/Gips

Das Modell kann nach telefonischer Voranmeldung und gegen Vorweisen des Bezugs-
scheins bei der Modellwerkstatt Katrin Sommerauer GmbH, Tel. +41 41 500 47 37, abge-
holt werden. Ein Versand der Modelle findet nicht statt.

Bezug Modell ab **22.09.2026**

7. ABGABE

Generelle Anforderungen

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Entwicklung Areal Foribach Sarnen» einzureichen.

Verfasserkuvent

Undurchsichtiges, neutrales und verschlossenes Verfasserkuvent ist aussen lediglich mit Vermerk und Kennwort zu beschriften und enthält:

- Ausgefülltes Formular 1 «Verfasserblatt»
- Ausgefülltes Formular 2 «Firma und Selbstdeklaration»
- Einzahlungsschein mit QR-Code (für Auszahlung allfälliges Preisgeld)

Abgabe in Papierform

- Maximal 6x Pläne A0 Querformat im Doppel
- 2x Planverkleinerungen im Format DIN A3, ungefaltet
- Die Pläne sind ungefaltet zu verpacken
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben)
- Die Lage der Schnitte ist anzugeben, Grenzen sind im Zugangsgeschoss und in den UG darzustellen
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und klar ersichtlich darzustellen (Markierung auf den Plänen)
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das bestehende / massgebende wie auch das projektierte Terrain einzutragen
- Angabe wichtigster Höhenkoten in m ü. M.
- Erläuterungen sowie Perspektiven sind auf den Plänen zu integrieren
- Alle Räume sind mit Raumnummer, Nutzung und projektierter Fläche zu beschriften (Raumnummer, Nutzung, Fläche / z.B. E4, Foyer, 20)
- 2x Planschemata zur Kennwertermittlung (A3) mit Flächenangaben
- Gut reproduzierbare Dokumente

Abgabe digital

- Pläne in Originalgrösse (pdf mit max. 10 MB pro Plan)
- Pläne verkleinert auf Format A3 (pdf, max. 200 dpi/cm²)

- Arbeitsunterlagen 26/27, Datenblätter Kennwerte / Berechnungstabelle (excel, pdf)
- Ergänzende Berichte und Nachweise, Planschemata zur Kennwertermittlung (pdf)
- Hinweis: **Keine** Kopie des Verfasserblattes auf USB-Stick abgeben!

Projekthalte

Projektpläne im Massstab 1:200 mit allen zum Projektverständnis notwendigen Grundrissen, Schnitten und Fassaden samt Freiraumgestaltung (nur Geschoss mit Bezug) inkl. ersichtlichen Konstruktionsflächen, Schachtkonzept, Investitionseinheiten.

- Schwarzplan 1:2000 mit städtebaulichem Kontext
- Situation und Umgebungsplan mit Dachaufsicht Massstab 1:500
- Plandarstellung Nutzungsverteilungen 1:500 (mit Zugängen / Erschliessungen)
- Grundrisse im Massstab 1:200 möbliert.
- Schnittpläne mit Geschosseinteilung 1:200 (Darstellung projektiertes und gewachsenes Terrain)
- Konstruktiver Fassadenschnitt und Fassaden-Teilansicht im Massstab 1:50 (bei Bedarf je Fassadentyp) mit Aussagen zum konstruktiven Aufbau, der Materialisierung und des Ausdrucks als Grundlage und Nachhaltigkeitsbeurteilung.
- Aussen- und Innenvisualisierung zum besseren Projektverständnis der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und zur Darstellung der Qualität der Arbeitsplätze
- Visualisierungen in Form von räumlichen Skizzen oder Fotos von physischen Arbeitsmodellen sind zulässig.
- Schematische Darstellung der Etappierung
- Schematische Darstellung der Fluchtwege

Erläuterungen

Wichtige Erläuterungen in kurzer und prägnanter Form ausschliesslich auf den Plänen, mit Aussagen zu den folgenden Punkten (die Erläuterungen können mit massstäblichen Schemata 1:500 o. ä. visualisiert werden):

- Städtebauliche Idee und Projektkonzept
- Freiraumkonzept schematisch
- Erschliessung, Anlieferung / Entsorgung und Parkierung
- einfaches statisches Konzept
- Konstruktion, Materialisierung und Kreislauffähigkeit
- Haustechnikkonzept für Wärme, Kühlung, Lüftung und Eigenstrom

Kennwertermittlung

Folgende Kennwerte sind mit Schemata 1:500 (A3) nachzuweisen und in den Datenblättern Kennwerte / Berechnungstabelle (excel, pdf) darzustellen:

- Geschossflächen GF SIA 416
- Gebäudevolumen GV SIA 416
- Hauptnutzflächen HNF SIA 416
- Nebennutzflächen NNF SIA 416
- Verkehrsflächen VF SIA 416
- Aussengeschosflächen AGF SIA 416
- MIV-Parkplätze aussen und innen
- Zweiradabstellplätze

Modell

Darstellung Projektvorschlag mit weissen Kuben und den wesentlichen Bepflanzungen.
Darstellung der äusseren Grenzen und Strassen.

Varianten

Alle Planerteams haben je einen einzigen Projektvorschlag einzureichen. Lösungsvarianten sind nicht zugelassen und führen zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrages.

8. GENEHMIGUNG

Das Programm zum Projektwettbewerb ist von der Jury am 18. August 2026 genehmigt worden.

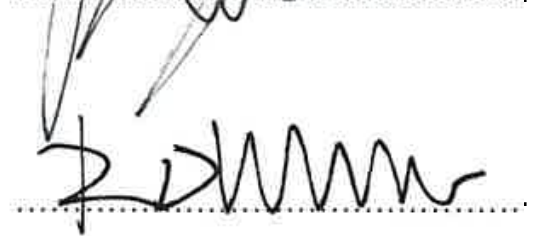
Josef Hess (Vorsitz)



Christoph Amstad



Dominik Bueckers



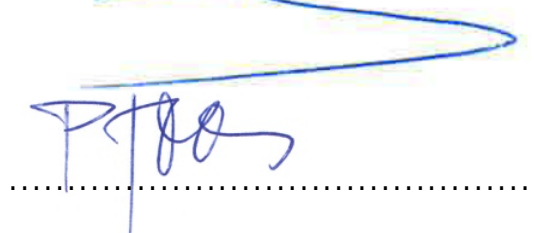
Reto Durrer



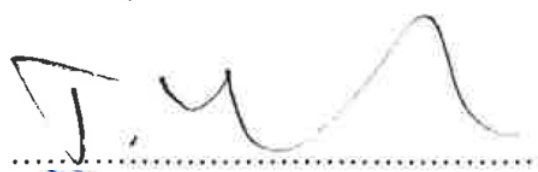
Françoise Ellenberger



Nicole Frunz



Peter Joos



Thomas Keller



Patrick Rohrer



Tobias Grüter (Ersatz)



Stefan Küchler (Ersatz)

