

Die Neubaupläne liegen nun auf

Am Standort des ehemaligen OKB-Sitzes in Sarnen plant die Eberli AG eine neue Überbauung. Und dies mitten im bedeutsamen Ortsbild.



Alain Grossenbacher ist Inhaber der Eberli Holding AG.

Bild: PD



Mit dem geplanten Neubauprojekt im Sarnen Ortskern soll eine höhere Durchlässigkeit des Grundstücks einhergehen. Bild: PD

Interview: Beat Christen

Alain Grossenbacher, ab dem 23. August bis zum 17. September 2021 hat die Bevölkerung die Möglichkeit, auf der Gemeindeverwaltung Sarnen das Siegerprojekt des Studienauftrags für ein Neubauprojekt auf dem Areal der ehemaligen Obwaldner Kantonalbank zu besichtigen. Was erwartet die Ausstellungsbesucher?

Alain Grossenbacher: Wir haben an den bisherigen Projektvorstellungen bei Nachbarn oft gehört, dass man beinahe nicht sieht, wo die neuen Gebäude angeordnet sind, wenn man sich nicht so im Dorfkern von Sarnen auskennt. Ich betrachte dies als ein schönes Kompliment für ein in sich stimmiges Projekt mit einer städtebaulich hochwertigen Lösung, die sich optimal in das Ortsbild von nationaler Bedeutung einfügt. Das Siegerprojekt von Seiler Linhart Architekten aus Sarnen/Luzern und dem Berner Landschaftsarchitekten Maurus Schifferli überzeugte die Jury. Dies auch deshalb, weil es sich nahtlos in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und mit einer geschickten Durchwegung Freiräume schafft. Auch der Umgang mit den Schutzobjekten wie der Alten Kantonalbank und dem Salzherrnhaus ist sehr gelungen.

Wie viele Architekturbüros haben am Studienauftrag teilgenommen?

Wir haben insgesamt sechs Architekturbüros eingeladen, welche die erforderliche Qualifikation für diese anspruchsvolle Aufgabe mitbrachten. Darunter waren auch zwei renommierte Architekturbüros aus Sarnen. Dass nun ein Büro aus Sarnen den Studienauftrag gewonnen hat, freut mich persönlich sehr.

Bereits die Obwaldner Kantonalbank hat auf dieser Parzelle viel Zeit und Geld in die Planung eines neuen Hauptsitzes investiert und dabei vor Gericht Schiffbruch erlitten. Haben Sie keine Angst davor, dass Sie das gleiche Schicksal ereilt?

Wer im Bau- und Immobiliengewerbe tätig ist, geht immer ein gewisses Risiko ein. In diesem Fall dürfen wir nicht

Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Obwaldner Kantonalbank hatte eine ganz andere Ausgangslage. Mit ihrem Projekt verfolgte sie das Ziel, am bestehenden Hauptsitz neue und vor allem zeitgemässe Büroräumlichkeiten für ihre Mitarbeitenden zu realisieren. Die Eberli Anlagen AG hingegen konnte sämtliche Altlasten über Bord werfen und ganz neu starten. Als wir 2018 das Grundstück von der Obwaldner Kantonalbank kauften, haben wir uns ganz bewusst die notwendige Zeit genommen, um auf diesem für das Ortsbild von Sarnen nicht ganz unwichtigen Grundstück ein nachhaltiges Projekt zu realisieren. Mit der öffentlichen Präsentation des Siegerprojekts sind wir nun an diesem Punkt angelangt.

Der Ortsbildschutz hat sich bei den bisherigen Projektentwicklungen als Pferdefuss erwiesen. Trotzdem hat die Eberli AG diese heisse Projekt-Kartoffel angefasst.

Wir haben uns nicht blauäugig in dieses Projekt gestürzt. Der Kauf erfolgte erst nach einer vorgängig sorgfältig durchgeführten Risikoanalyse. Der Ausschlag, sich zu engagieren, ist dem Umstand geschuldet, dass sich die Gelegenheit nicht jeden Tag bietet, ein attraktives Objekt im Zentrum einer Ortschaft zu erwerben. Schon gar nicht in Sarnen, wo unser Unternehmen seit über 75 Jahren tätig ist. Das Potenzial dieser im Zentrum von Sarnen gelegenen Parzelle hat uns zusätzlich überzeugt. Die Attraktivität der Lage zeigt sich auch in der heute schon grossen Nachfrage nach Wohnungen.

Das Ortsbild von Sarnen ist von nationaler Bedeutung. Keine Bedenken, dass die Denkmalpflege ihr Veto einlegen kann?

Bereits bei der Aufgabenstellung an die Architekturbüros wurde dem Punkt Denkmalpflege/Ortsbildschutz die notwendige Beachtung geschenkt. Peter Omachen hatte als Denkmalpfleger des Kantons Obwalden Einsitz als Experte im Beurteilungsgremium. Zudem waren und sind wir in einem intensiven Austausch sowohl mit der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) als auch der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD). Das Gutachten

Erster Architekturwettbewerb

Der Studienauftrag für die Entwicklung vom Areal der alten OKB ist heutzutage in der Baubranche Courant normal. Was heute fast niemand mehr weiss: Auf diesem Areal wurde 1907 vor über 100 Jahren der erste Architekturwettbewerb des Kantons Obwalden durchgeführt. Zu diesem Wettbewerb wurden nicht weniger als 108 Entwürfe eingereicht. Im Nachgang zu diesem Wettbewerb ist damals das historische Kantonalbankgebäude nach den Plänen der Architekten Eugen Schneider und Medard Sidler aus Baden AG errichtet worden. Die zwischen 1965 und 1967 entstandene westseitige Erweiterung entlang der Brünigstrasse entstand nach den Plänen des Sarnen Architekten Max Menel. Nicht realisiert wurde das 2007 gekürzte Siegerprojekt «Dreigestirn», welches von der Meyer Gadiant Architekten AG aus Luzern stammte. (bc)

«Wir haben uns nicht blauäugig ins Projekt gestürzt.»

Alain Grossenbacher
Geschäftsführer Eberli AG

dieser beiden Kommissionen bildeten die Grundlage für das Programm des Studienauftrages und war den teilnehmenden Büros bekannt. Überraschungen konnten wir so schon früh aus dem Weg gehen.

Gab es sonst noch Vorgaben, die eingehalten werden mussten?

Als Eigentümerin der Liegenschaft war es der Eberli Anlagen AG von Anfang an ein Bedürfnis, den historischen Teil des alten Kantonalbankgebäudes wie-

der freizustellen, wodurch die von den beiden eidgenössischen Kommissionen gewünschte höhere Durchlässigkeit des Grundstücks ermöglicht wird. Dieses 1909 fertig gestellte Objekt sowie der Gebäudekomplex des Frauenklosters bilden entlang der Brünigstrasse den Rahmen. Der Bürobau aus dem Jahr 1967 wird abgebrochen und durch ein freistehendes, viergeschossiges «Strassenhaus» ersetzt. Dieses steht im Dialog zum alten Bankgebäude, vor dem sich ein öffentlicher Platz aufspannen wird. Die bestehende Baumreihe entlang der Brünigstrasse wird verlängert und bindet damit das «Strassenhaus» in seine Umgebung ein.

Wie viele Häuser werden auf dieser Parzelle total realisiert?

Neben dem «Strassenhaus» sieht das Projekt in unterschiedlicher Distanz zur Grosse- und Zwiessgasse zwei viergeschossige «Gassenhäuser» vor. Diese werden unterschiedlich gestaltet, bilden aber ein harmonisches Ensemble. Im Innenhof wird ein ebenfalls viergeschossiges «Hofhaus» entstehen. Als Abschluss zur Bahnhofstrasse ist ein eingeschossiger Zweckbau vorgesehen, der als Einfahrt in die Einstellhalle und für die Fahrradparkierung dient. Die geplante Überbauung nimmt die lokale Typologie der nachbarschaftlichen Bauten auf, was wiederum zu einer spannenden Abfolge von unterschiedlichen, vielfältig nutzbaren Aussenräumen führt.

Bei Neubauten ist immer wieder die Erschliessung ein viel diskutiertes Thema. Wie ist diese vorgesehen?

Für Fussgänger erfolgt der Hauptzugang zur Überbauung bei der Einmündung der Bahnhof- in die Brünigstrasse zwischen dem ehemaligen Bankgebäude und dem geplanten «Strassenhaus». Der Raum um das alte Bankgebäude entspricht einer Erweiterung des öffentlichen Raums. Die neue Salzherrengasse durchquert die Parzelle und ist für die Fussgänger als öffentlicher Weg zugänglich. Gleichzeitig dient sie als Not- und Feuerwehrzufahrt. Im Untergeschoss wird eine eingeschossige Einstellhalle für die Parkierung der Überbauung mit Zugang zu den einzelnen Häusern realisiert. Die Einfahrt erfolgt auf Seite des Bahnhofs.

Welche Nutzung ist für die neuen Gebäude vorgesehen?

Im Erdgeschoss des «Strassenhauses» an der Brünigstrasse sind frei unterteilbare Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. In den darüberliegenden Etagen sind wie bei den «Gassenhäusern» und dem «Hofhaus» mehrheitlich Eigentumswohnungen von unterschiedlicher Grösse und Ausprägung geplant. Das bestehende «Ökonomiegebäude» hinter dem Salzherrnhaus wird im Erdgeschoss einen Gemeinschaftsraum und bestenfalls auch Ateliers oder eine Werkstatt beherbergen. So zumindest ist es der Wunsch der Bauherrschaft.

Von wie vielen Wohneinheiten ist da die Rede?

Wir wollen verschiedene Interessenten ansprechen mit dem Ziel, dass hier mitten in Sarnen eine lebende Überbauung für Jung und Alt entsteht. Deshalb wird es kleine Einheiten ab 2,5-Zimmer- bis hin zur 5,5-Zimmer-Wohnung geben. Wichtig dabei war, dass die Nasszellen die Anforderungen an das Wohnen im Alter erfüllen. Gesamthaft bietet das Projekt 25 Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse mit einer drei- oder gar vierseitigen Ausrichtung.

Rechnen Sie mit Einsparungen gegen das Projekt?

Wir haben von Anfang an unsere Nachbarn ins Boot geholt und sie mit einer offenen Kommunikation über die laufenden Schritte informiert. Bis heute dürfen wir feststellen, dass das Siegerprojekt grundsätzlich auf Akzeptanz stösst. Diesen Weg der offenen Kommunikation werden wir weitergehen. Wir erachten dies als eine gute Lösung, um Fragen und Unklarheiten schon früh zu beantworten.

Wann soll mit dem Bau begonnen werden?

Die jetzt erfolgte Projektausstellung ist ein wichtiger Meilenstein. Im Verlaufe des Herbstes erwarten wir die endgültigen Rückmeldungen der beiden eidgenössischen Kommissionen und im Frühjahr ist die Baueingabe geplant. Wenn alles so verläuft, wie geplant, möchten wir im Herbst 2022 mit den Bauarbeiten beginnen.