



Stans, 5. Dezember 2017
Nr. 791

Baudirektion. Finanzdirektion. Amt für Gefahrenmanagement. Landerwerb. Projekt Hochwasserschutz Buholzbach. Vorsorglicher Landerwerb. Bewilligung eines Rahmenkredites. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Der Kanton Nidwalden hat für die Realisierung seiner Infrastrukturprojekte wie für den Ausbau bzw. Neubau von Strassen, für den Hochwasserschutz und die Revitalisierung oder für die Erfüllung weiterer Aufgaben im öffentlichen Interesse immer wieder den Bedarf nach Land. Meistens betrifft dies kleine Flächen, welche ab einem Grundstück abzutrennen sind. In vereinzelt Ausnahmefällen kann es vorkommen, dass es sich um etwas grössere Flächen handelt oder sogar ganze Parzellen erworben werden müssen.

Die zu realisierenden Projekte fassen ausnahmslos auf Entscheide des Soveräns, des Landrats bzw. der auszuführenden Behörde, je nach dessen Kompetenz. Sie stehen ausnahmslos im Interesse der Allgemeinheit.

1.2

Beim Abtreten von Grundstücksflächen im Allgemeinen, jedoch beim Erwerb ganzer Parzellen im Speziellen, zeigt sich oft grosser Widerstand, welcher ein auszuführendes Projekt stark verzögern kann oder sogar zu verhindern droht. Beispielhaft dafür steht wohl die Situation beim Buholzbach. Bevor nicht eine Lösung für die auszusiedelnden Betriebe präsentiert werden kann, wird das Projekt kaum in absehbarer Zeit umgesetzt werden können. Dies bedeutet, dass es für den Kanton Nidwalden von grosser Wichtigkeit ist, insbesondere für Projekte mit einer so hohen Bedeutung wie das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach, bei Landbedarf den Betroffenen Realersatz bieten zu können.

1.3

Der Kanton Nidwalden verfügt derzeit über sehr wenige Grundstücke, welche als Realersatz angeboten werden können; über Gewerbeland-Parzellen verfügt der Kanton überhaupt nicht.

1.4

Der Landrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 28. März 2012 einem Rahmenkredit für den Landerwerb im Rahmen des Hochwasserschutzes Engelbergeraai in Wolfenschiessen in der Höhe von Fr. 3.0 Mio. zugestimmt. Mit diesem Kredit war es dem Kanton Nidwalden möglich, die entsprechenden Landparzellen zu erwerben, um für das Hochwasserschutzprojekt an der Engelbergeraai über Realersatz zu verfügen.

Die Landparzellen im Engelbergertal, welche der Kanton Nidwalden in jüngster Zeit erworben hat, sind allesamt landwirtschaftliche Nutzflächen und ausschliesslich für die Wasserbaumassnahmen an der Engelbergeraas reserviert und dürfen für andere Projekte nicht eingesetzt werden.

Damit ist der Kanton für das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach bezüglich Realersatz faktisch handlungsunfähig.

1.5

Heute stehen die meisten nicht überbauten eingezonten Gewerbe- und Industrieparzellen im Kanton Nidwalden im Eigentum der Korporationen. Die Korporationen sind bereit diese Parzellen im Baurecht zur Verfügung zu stellen.

Verliert jedoch heute jemand sein eigenes Land, damit ein Infrastrukturprojekt von hohem kantonalem Interesse realisiert werden kann, fordern diese Grundeigentümer, dass sie ein anderes vergleichbares Grundstück im Eigentum erhalten.

Damit ein Realersatz heute überhaupt noch möglich ist, muss der Kanton in der Lage sein, Grundstücke, welche aktuell auf dem Markt sind, kaufen zu können. Die so erworbenen Grundstücke dienen anschliessend als Tauschobjekte, um geeignete Grundstücke, z.B. Gewerbegrundstücke, zu erhalten. Nur derart können aktuell die benötigten Grundstücke für Realersatz noch gefunden werden.

2 Erwägungen

2.1 Ausgangslage

2.1.1

In der Regel erwirbt der Kanton Nidwalden nur dann Landflächen, wenn der Bedarf dafür definitiv ausgewiesen ist. Das bedeutet, dass ein in Rechtskraft erwachsener Baubeschluss vorliegen muss. Nur dann kann auch die betroffene Fläche (in Ausmass und Lage) definiert werden. Dieser Ablauf ist beim Erwerb von zu arrondierenden Kleinflächen angemessen und hat sich in der Praxis auch gut bewährt.

2.1.2

Im Projekt Hochwasserschutz Buholzbach müssen Gewerbetriebe ausgesiedelt werden, damit das Projekt realisiert werden kann. Hier muss nun das notwendige Realersatzland vor der Projektauflage bereitgestellt werden können. Ansonsten die auszusiedelnden Betriebe - zumindest vorübergehend - stillgelegt werden müssten.

2.1.3

An den Gemeindeversammlungen von Wolfenschiessen vom 17. November 2017 sowie Oberdorf vom 22. November 2017 wurde die Führung des Projekts Hochwasserschutz Buholzbach an den Kanton delegiert.

3 Chancen und Risiken

3.1

Für das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach sind grössere Flächen zu erwerben. Will der Kanton dabei nachhaltige und politisch umsetzbare Lösungen finden, wird er um Realersatz

nicht herumkommen, ansonsten die Betroffenen allenfalls mittels Einwendungen und Beschwerden das Projekt über Jahre blockieren können.

3.2

Die Baudirektion ist derzeit im Kontakt mit verschiedenen Grundeigentümern, welche möglicherweise bereit wären, ihr Land dem Kanton zu verkaufen, damit das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach umgesetzt werden kann. Eine nicht verhandelbare Bedingung dabei ist, dass bis zum Abschluss des Geschäfts absolute Diskretion garantiert ist.

Mit der Möglichkeit des vorsorglichen Landerwerbes will der Regierungsrat dem Projekt zum Durchbruch verhelfen, was die Umsetzung wesentlich erleichtern würde. Das Gelingen setzt voraus, dass die Verhandlungen entsprechend geführt und rechtzeitig verbindliche Zusagen gemacht werden können.

Um den Handlungsspielraum zu gewähren, sollen dem Regierungsrat die finanziellen Mittel zum Erwerb entsprechender Liegenschaften zur Verfügung stehen, ohne dass für jeden einzelnen Landerwerb zuerst beim Landrat ein Kredit eingeholt werden muss.

3.3

Es ist für den Kanton von immanenter Bedeutung über entsprechende Flächen zu verfügen, damit das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach in absehbarer Zeit zu Stande kommt. Für weitere Projekte müsste vom Landrat erneut ein entsprechender Rahmenkredit bewilligt und dem Regierungsrat für Landkäufe zur Verfügung gestellt werden.

3.4

Das Eigentum an Immobilien stellt grundsätzlich ein vernachlässigbares Risiko dar. Der finanzielle Wert der Grundstücke ist – sofern dafür kein spekulativer Preis bezahlt wurde – in den letzten Jahren ausnahmslos gestiegen. Hinzu kommt, dass der Erwerb und spätere Tausch oder Verkauf von Grundstücken eine längerfristige Perspektive aufweisen.

4 Zweck des beantragten Rahmenkredits

Der Landerwerb ist klar beschränkt auf das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach. Allenfalls kann oder muss erworbenes Land mit anderen Grundstücken des Kantons oder von Dritten abgetauscht werden.

Es sind die aktuellen Marktpreise zu bezahlen. Um diese eruieren zu können, sind allenfalls Schätzungen der Abteilung Güterschatzung des kantonalen Steueramtes zu veranlassen oder möglicherweise externe Berater beizuziehen. Der Kanton ist nicht bereit, für das zu erwerbende Land einen spekulativen Preis zu bezahlen.

Zum erfolgreichen Abschluss von Liegenschaftsgeschäften werden zusätzlich zum Verhandlungsgeschick die notwendigen formalen Kompetenzen vorausgesetzt. Der mögliche Verkäufer will wohl unmittelbar nach der Zusage die Verträge unterzeichnen und über die vereinbarten Mittel verfügen können. So wird es kaum möglich sein, dem Landrat innert nützlicher Frist einen solchen Landerwerbskredit zur Genehmigung vorlegen zu können.

Mit der Zurverfügungstellung eines zweckgebundenen Rahmenkredits kann die notwendige Voraussetzung für einen zeitgerechten und diskreten Abschluss geschaffen werden. Die Verträge zur Übertragung von Grundeigentum sind vor der Verurkundung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Die Verbuchung erfolgt zulasten der Investitionsrechnung und wird in der Bilanz unter dem Verwaltungsvermögen ausgewiesen, da es sich um einen vorsorglichen Landerwerb handelt.

5 Finanzielle Betrachtungen

Der Regierungsrat erachtet die Einholung eines Rahmenkredites für den vorsorglichen Landerwerb zur Schaffung strategischer Reserven für das Projekt Buholzbach als wichtig. Der Erwerb erfolgt zulasten des Verwaltungsvermögens und wird nicht abgeschrieben. Dieser vorsorgliche Landerwerb dient als Realersatz für das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach. Zum Zeitpunkt des Zustandekommens des Realersatzhandels wird der entsprechende Betrag dem Konto "Kredit Buholzbach" belastet.

Der vorliegende Rahmenkredit ist weder im Budget 2018 noch in den Investitionsplänen 2019-2022 enthalten.

6 Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, dem Rahmenkredit in der Höhe von 4'500'000 Franken für den vorsorglichen Landerwerb zur Schaffung strategischer Reserven bzw. als möglichen Realersatz für das Projekt Hochwasserschutz Buholzbach zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Finanzkommission (Präsidium und Sekretariat)
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) (Präsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung
- Baudirektion (elektronisch)
- Amt für Gefahrenmanagement
- Baudirektion, Landerwerb
- Direktionssekretariat Baudirektion

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber

