



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

Ersatzbau Süd – Realersatz Halle 3 Waffenplatz Wil b/ Stans

Bericht an den Landrat

Titel:	Bericht an LR Ersatzbau Süd	Typ:	Bericht	Version:	1
Thema:	Ersatzbau Süd Wpl Wil b/ Stans	Klasse:		FreigabeDatum:	05.01.2018
Autor:	Regierungsrat	Status:	Definitiv	DruckDatum:	05.01.2018
Ablage/Name:	Bericht an den Landrat Abklärungsergebnisse Ersatzbau Süd.docx			Registratur:	2015.NWBD.61

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Vorgeschichte.....	4
1.2	Argumente und offene Fragen	5
2	Zusätzliche Informationen	5
2.1	Die fünf öffentlichen Bedürfnisse	5
2.1.1	Realersatz Halle 3	5
2.1.2	Parkplätze Landsgemeindeplatz	6
2.1.3	Wertstoffsammelstelle	7
2.1.4	Logistikflächen (inkl. Retablierungsstelle) und Büroräumlichkeiten im heutigen Zeughaus	7
2.1.5	Erschliessung, Strassenraum	8
3	Finanzielle Abklärungen.....	8
3.1	Varianten am Bau	8
3.1.1	Bestehendes Projekt (Referenzpunkt)	8
3.1.2	Variante 1	9
3.1.3	Variante 2	10
3.1.4	Variante 3	10
3.1.5	Variante 4	11
3.1.6	Fazit des Variantenvergleichs	11
3.2	Beteiligung: Bau der Tiefgarage durch Genossenkorporation Stans	11
3.3	Nachnutzung Zeughaus.....	11
4	Einzelfragen aus Landratssitzung vom 12. April 2017	12
5	Finanzielles	14
5.1	Möglicher Ertrag aus dem Verkauf der Parzelle 91, Oberdorf	14
5.2	Ersatzbau	15
5.2.1	Investitionskosten	15
5.2.2	Wiederkehrende Kosten	15
5.2.3	Ertrag	16
5.2.4	Zusammenfassung	16
6	Finanzielle Übersicht.....	17
7	Finanzielle Betrachtung	18
8	Fazit	19

1 Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Im Jahr 2001 hat das Schweizer Stimmvolk die Änderung vom 06.10.2000 des Bundesgesetzes über die Armee und die Militärverwaltung angenommen und sich damit für die friedensfördernden Auslandseinsätze der Schweizer Armee ausgesprochen. Der Kanton Nidwalden unterstützt diesen Armeeauftrag. Aufgrund einer kantonalen Volksabstimmung stellt der Kanton der Armee den Standort Wil /b Stans in Oberdorf als Kompetenzzentrum für die Ausbildung für SWISSINT zur Verfügung. Hinter dieser Volksentscheid steht der Regierungsrat nach wie vor.

Im Jahr 2012 hat die armasuisse auf der Südseite des Waffenplatzes Wil b/ Stans einen Neubau realisiert. Im ursprünglichen Projekt war eine zusätzliche Fahrzeug- und Ausbildungshalle vorgesehen, welche aber aus Kostengründen nicht gebaut worden ist. Die Fahrzeuge und die Ausbildung konnten als Übergangslösung in der sogenannten Halle 3 auf dem Flugplatz Buochs untergebracht bzw. sichergestellt werden.

Im Rahmen der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse auf dem Flugplatz Buochs wird die Halle 3 nun spätestens Ende 2020 wegfallen. Als Lösung hat die armasuisse deshalb die Planung für den Realersatz der Halle 3 beim Waffenplatz in Angriff genommen (sog. Ersatzbau Süd).

Die armasuisse hat eine Lösungsstrategie für den Realersatz der Halle 3 beim Flugplatz erarbeitet. Dabei hat die armasuisse auf dem Waffenplatzes Wil b/ Stans verschiedene Varianten evaluiert; zwei auf dem Bundesgelände des Kompetenzzentrums (Komp Zen) SWISSINT und eine auf der anschliessenden Landparzelle der Genossenkorporation Stans, südlich angrenzend an den kantonalen Waffenplatz. Die Varianten auf dem eigenen Gelände haben aus logistischen Überlegungen nicht überzeugt, weshalb der Bund sich für den Realersatz auf der Landparzelle der Genossenkorporation entschieden hat.

Die Genossengemeinde Stans hat am 26. März 2015 dem Baurechtsgesuch der armasuisse mit folgenden Auflagen zugestimmt.

- minimale Fassadenhöhe: 11.40 m;
- mindestens einen Zwischenboden;
- Anschluss an den Wärmeverbund der Genossenkorporation Stans;
- Bau einer Tiefgarage.

Seit dem Landratsbeschluss vom 12. April 2017 haben Gespräche zwischen der armasuisse und dem Kanton stattgefunden. Es zeigte sich, dass mit einem gemeinsamen Projekt mehrere Bedürfnisse des Kantons ebenfalls erfüllt werden könnten. Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 651 vom 1. September 2016 entschieden, das Projekt als alleinige Bauherrschaft von der armasuisse und den aktuellen Planungsstand zu übernehmen. Damit vereinfacht sich der Bauablauf, weil unter anderem nur ein Bauherr gegenüber Dritten in Erscheinung tritt und die geographische Nähe der Verantwortlichen zum Projekt die Arbeit ebenfalls vereinfacht. Nach Fertigstellung werden den beiden Partnern die jeweils benötigten Flächen im Stockwerkeigentum zugewiesen.

Mit RRB Nr. 627 vom 13. September 2016 hat der Regierungsrat das Hochbauamt mit einem Vorprojekt beauftragt. Das Projekt hat auch die Machbarkeit für die Integration von Logistikflächen (inkl. Retablierungsstelle) und Büroräumlichkeiten des heutigen Zeughauses aufzuzeigen. Hierfür konnte das Hochbauamt auf den durch die armasuisse erarbeiteten Studien aufbauen.

Am 20. Dezember 2016 (RRB Nr. 924) hat der Regierungsrat beim Landrat einen Objektkredit für den Kantonsanteil in der Höhe von netto 11.09 Mio. Franken beantragt.

Der Landrat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 12. April 2017 beraten. Er hat das Geschäft zur Klärung offener Fragen an den Regierungsrat zurückgewiesen.

1.2 Argumente und offene Fragen

Aus der im Landrat geführten Diskussionen konnten im Wesentlichen die folgenden Argumente entnommen werden, welche zur Rückweisung des Geschäfts führten und mit diesem Bericht geklärt werden sollen.

- Der Landrat war zu wenig in das Projekt einbezogen worden. Der Regierungsrat hat keinen Projektierungs- und Planungskredit beim Landrat beantragt. Durch dieses unübliche Vorgehen ist der Landrat vor vollendete Projektatsachen gestellt worden.
- Im Projekt werden 5 Bedürfnisse von verschiedenen Anspruchsgruppen befriedigt. Die Abhängigkeiten und Synergien und der damit verbundene Mehrwert eines gemeinsamen Projektes konnte jedoch nicht genügend überzeugend vermittelt werden.
- Die Kosten wurden im Allgemeinen als zu hoch eingeschätzt. Im Speziellen wurde der höhere Kostenanteil des Kantons im Vergleich zum Bund bemängelt. Der Landrat war der Meinung, dass noch Sparpotenzial vorhanden sei.
- Es entstand der Eindruck, dass der Kanton für den Bund oder die Gemeinde Oberdorf baut und entsprechend fremde Bedürfnisse auf Kosten des Kantons gedeckt werden.
- Der Landrat war teilweise der Meinung, dass Raum gebaut wird, der nicht gebraucht wird. So wurden Aussagen gemacht, dass der dritte Stock der Halle nicht notwendig sei.
- Die Nachnutzung des Zeughauses und die Nutzung der zusätzlichen Raumfläche im Ersatzbau Süd waren dem Landrat nicht klar. Er wünscht konkretere Angaben über mögliche Nachnutzungen.
- Es war nicht klar, weshalb der Ersatzbau nicht auf Bundesareal gebaut werden kann.

Überdies konnten der Diskussion zahlreiche Einzelfragen entnommen werden, welche nachfolgend (vgl. Ziffer 4) beantwortet werden.

2 Zusätzliche Informationen

2.1 Die fünf öffentlichen Bedürfnisse

Die im Projekt Ersatzbau Süd beschriebenen Massnahmen erfüllen die folgenden fünf Bedürfnisse:

1. Realersatz der Halle 3	Armee
2. Landsgemeindeplatz Parkplatzsituation	Kanton Nidwalden
3. Wertstoffsammelstelle (neuer Standort)	Gemeinde Oberdorf
4. Bedarf Logistikfläche (Zeughaus)	Kanton Nidwalden
5. Strassenraumgestaltung, Erschliessung	Kanton und Gemeinde Oberdorf

2.1.1 Realersatz Halle 3

Der Bundesrat strebt weiterhin eine qualitative und quantitative Erhöhung der militärischen Friedensförderung an, mit einem Schwergewicht beim Einsatz hochwertiger Mittel. Er will weiterhin gleichzeitig bis zu 500 Angehörige der Armee im Auftrag Friedensförderung einsetzen können. Massgeblich sind dabei die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Friedensmission und die Fähigkeiten der Armee. Im Vordergrund stehen Logistik- und Transportleistungen

sowie Kleindetachements und Nischenleistungen wie Nachrichtendienst, Sicherheitsberatung, Genie, Minenräumung, Unterstützung bei der sicheren Lagerung und Vernichtung von Waffen- und Munitionsbeständen, Unterstützung bei der Reform des Sicherheitssektors und Entwaffnungsprogrammen sowie der Aufbau regionaler Kapazitäten für Friedensförderung. (Bericht des Bundesrates zur Sicherheitspolitik der Schweiz vom 24. August 2016)

Diesen Auftrag führt operationell das Komp Zen SWISSINT auf dem Waffenplatz Wil b/ Stans in Oberdorf aus. Aktuell leisten täglich rund 300 Armeeangehörige Friedensförderungsdienst in 18 Ländern weltweit. Diese Anzahl wurde in den letzten Jahren durch Einsätze in Mali, Indien-Pakistan oder der Westsahara erweitert. Das SWISSCOY-Kontingent im Kosovo wird leicht reduziert. Zusätzliche friedensfördernde Einsätze sind gemäss politischen Entscheiden jederzeit möglich. Auf dem Waffenplatz Wil b/ Stans werden freiwillige Schweizer Armeeangehörige sowie internationale Kursteilnehmende ausgebildet. Im Weiteren werden auch die Ausrüstung und die nationale Einsatzführung von diesem Standort aus sichergestellt.

Im Rahmen dieses Auftrags bestellt die Schweizer Armee beim regionalen Gewerbe (z.B. Metzgereien, Bäckereien, Landwirtschaftsbetriebe etc.) jährlich Waren im Wert von über CHF 500'000.- Die rund 100 Mitarbeitenden von SWISSINT verpflegen sich in der Umgebung, kaufen hier ihre Waren ein und wohnen zum Teil auch im Kanton. Jährlich können 25'000 Übernachtungen von Armeeangehörigen auf dem Waffenplatz Wil b/ Stans ausgewiesen werden. Neben den Ausbildungskursen des Komp Zen SWISSINT kommen zusätzlich andere Truppen und Organisationen hierher und nutzen gerne die gute Infrastruktur, z.B. für einen Stabskurs oder Weiterbildungen. Die Mitarbeiter von SWISSINT und die vielen Armeeangehörigen erhöhen den Bekanntheitsgrad des Kanton Nidwalden mit seinen Sehenswürdigkeiten und nicht selten kehren internationale Kursteilnehmende mit ihren Familien an den Ort der Ausbildung für internationale Einsätze zurück.

Um die einsatzbezogene Ausbildung für die friedensfördernden Einsätze aufrechterhalten zu können, benötigt die Armee unter anderem den Realersatz für die Flächen, welche heute in der Halle 3 zur Verfügung stehen (vgl. Ausgangslage).

In der Armeebotschaft 2017 ist der Ersatzbau Süd Waffenplatz Wil b/ Stans aufgeführt. Die Armeebotschaft 2017 wurde bereits vom Bundesrat bewilligt und in den Kommissionen gutgeheissen. Das Immobilienprogramm 2017 (als Teil der Armeebotschaft) gilt für die Jahre 2018 und 2019. Die im Immobilienprogramm enthaltenen Projekte sind innerhalb von sechs Jahren zu realisieren und abzurechnen.

2.1.2 Parkplätze Landsgemeindeplatz

Mit RRB Nr. 511 vom 1. Juli 2003 stimmte der Regierungsrat dem Gestaltungsplan für die Parzelle Nr. 91, Grundbuch Oberdorf, zu. Die gesamte Parzelle Nr. 91 umfasst den Landsgemeindeplatz, den befestigten Parkplatz vor dem Landsgemeindeplatz (Restparzelle Nr. 91) und die Kiesfläche Richtung Norden. Auf der Kiesfläche befinden sich derzeit Parkplätze für das Militär und Drittkunden, welche auf dem Waffenplatz Wil b/ Stans ihre Dienstleistung absolvieren.

Am 16. Dezember 2015 hat der Landrat den Entwurf vom 25. September 2015 des gegenseitigen Kaufrechtsvertrages zwischen dem Kanton Nidwalden und der Politischen Gemeinde Oberdorf genehmigt.

Dabei legte der Landrat fest, dass bevor die Parzelle Nr. 877 verkauft werden kann, vorgängig Ersatz für die Parkplätze für das Militär und Drittkunden, welche auf dem Waffenplatz Wil b/ Stans ihre Dienstleistung absolvieren, zu schaffen sind.

Mit dem Bau der Tiefgarage kann die Auflage der Genossengemeinde landsparend erfüllt werden.

2.1.3 Wertstoffsammelstelle

Die heutige Wertstoffsammelstelle ist zu klein und verkehrstechnisch schlecht gelegen. Die Fläche soll daher im Rahmen des Veräusserungsvertrags (vgl. Ziff. 2.1.2) an den Kanton übergehen. Für die angrenzende Kantonsparzelle bedeutet dies eine willkommene Arrondierung, weil dadurch auch die Fläche auf dem Waffenplatzgelände besser genutzt werden kann, da privatrechtliche Grenzabstände zur "Wertstoffparzelle" keine Einschränkungen mehr bringen. Die Gemeinde kann im Bereich der neuen Zufahrt zum Ersatzbau Süd ihre neue Wertstoffsammelstelle realisieren, welche hinsichtlich Logistik und Sicherheit die besseren Voraussetzungen bietet.

2.1.4 Logistikflächen (inkl. Retablierungsstelle) und Büroräumlichkeiten im heutigen Zeughaus

Das bestehende Zeughaus in Oberdorf ist ein sechsstöckiger, denkmalgeschützter Bau. In diesem ist die kantonale Militär-Logistik inklusive Retablierungsstelle für alle Armeeangehörigen der Region und Angehörigen der kantonalen Zivilschutzorganisation untergebracht. Auch sind die Büroräumlichkeiten des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz (Amtsvorsteher, Waffenplatzverwaltung, Zentrale Dienste, Logistik, Kreiskommando und Wehrpflichtersatzverwaltung) im heutigen Zeughaus untergebracht.

Durch den Wegfall der alten Lagerhallen des Bundes (ehemals Hallen der Luftwaffe) auf der Bundesparzelle des heutigen Kommando SWISSINT hat der Kanton im Jahre 2012 Lagerflächen von 875 m² verloren. Das dort gelagerte Material musste in der ehemaligen Soldatenstube und im Zeughaus untergebracht werden. Die Überlast erzeugt im Zeughaus Statik-Probleme. Bei grösseren Ausrüstungssequenzen verursacht die heutige Situation im Zeughaus einen erheblichen Mehraufwand, weil alles Material zusammengetragen werden muss. Die ehemalige Soldatenstube ist nun baufällig und muss in den nächsten Jahren abgebrochen werden. Das bestehende Zeughaus inklusive ehemalige Soldatenstube hat aktuell eine Büro- und Lagerfläche von 1'930m².

Für die Finanzplanjahre 2018/19 ist ein Betrag von CHF 4.9 Mio. (Kostenschätzung $\pm$ 25 %, Kostenstand 2012) für einen zusätzlichen Neubau neben dem heutigen Zeughaus vorgesehen, um dem Platzbedarf und Statik-Problem im Zeughaus entgegenzutreten. Dieser Annexbau würde rund 22 Parkplätze, 910 m² Logistikfläche und 150 m² Allgemeinflächen umfassen. Zusätzlich würden in den nächsten Jahren diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im bestehenden Zeughaus anfallen, welche spezifisch für die Erbringung der logistischen Leistungen zu Gunsten des Armeeauftrages Friedensförderung nötig sind (neuer Lift, statische Verstärkung der Tragkonstruktion). Auch die Nachrüstung des Brandschutzes wird in den nächsten Jahren nötig (Fluchtwege sind nicht gewährleistet). Zusätzlich sind folgende weitere Faktoren problematisch:

- Lagerraum verteilt über sechs Stockwerke, wovon ein Stockwerk ohne Liftanbindung;
- Verzettelter Betrieb erschwert die Lagerbewirtschaftung;
- Stockwerke nicht mit Stapler befahrbar;
- Anlieferung LKW mit Anhänger nicht möglich;
- Anlieferung nur über normale Türbreite mit Schwelle möglich;
- Parkplatz-Situation über den Mittag für Restaurant Eintracht problematisch;
- Logistik mit viel Lärmbelastung, aktuell für Bürotätigkeit problematisch;
- Kein Raum zum Ausrüsten ganzer Kontingente;
- Kein behindertengerechter Zugang.

Aufgrund dieser Fakten hat sich der Regierungsrat am 8. November 2016 (RRB Nr. 772) entschlossen, die Logistikflächen (inkl. Retablierungsstelle) und Büroräumlichkeiten des heutigen Zeughauses in den Ersatzbau Süd zu integrieren. Dadurch können die vorgenannten Kosten von CHF 4.9 Mio. für den Annexbau eingespart werden. Zudem kann die bislang unbebaute, für den Annexbau vorgesehene Fläche für spätere Bedürfnisse des Kantons freigehalten werden.

Im RRB Nr. 651 vom 1. September 2015 wurde für den Ersatz und die Erweiterung des heutigen Zeughauses inkl. Retablierungsstelle ein Flächenbedarf von 2'400 m² ermittelt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Fläche Zeughaus (DG Teilnutzug da keine Liftanbindung)	1'880 m ²	
Fläche Soldatenstube	75 m ²	
Zusatzbedarf Fläche	445 m ²	
Bedarfsfläche	2'400 m²	2'400 m²
Reservefläche		430 m ²
Gesamtfläche		2'830 m²

Die Gesamtfläche würde gegenüber heute um 875 m² erhöht. Beim zusätzlichen Bedarf handelt es sich um Lagerbedarf für die Logistikeinsätze zu Gunsten des Komp Zen SWISSINT und eine Fläche zur Ausrüstung ganzer Kontingente. Die Fläche für die Ausrüstung wird auch als kurzfristiges Lager für Anlieferungen in Spitzenzeiten gebraucht.

Da die Logistikflächen mehrheitlich für die Ausrüstung des Komp Zen SWISSINT gebraucht werden, haben diese Flächen spezielle Rahmenbedingungen zu erfüllen. Für die Angehörigen des Komp Zen SWISSINT müssen mehrere komplett verschiedene Ausrüstungen gelagert werden.

Der ursprünglich auf Basis der bestehenden Gebäude errechnete Flächenbedarf war höher. Da nun aber im geplanten Ersatzbau Süd Lagerflächen mit einer lichten Raumhöhe von ca. 3.50 m zur Verfügung stehen, konnte dieser ursprüngliche Bedarf reduziert werden.

2.1.5 Erschliessung, Strassenraum

Im Agglomerationsprogramm 2G ist der Strassenabschnitt Kreisel Wil bis Hostettli, Gemeinde Oberdorf, enthalten. Diese vorgesehene B-Massnahme beinhaltet die Aufwertung des Strassenraumes mit Torwirkung und Begleitgrün sowie den Ausbau des Radweges.

Das generelle Projekt lag im November 2017 auf. Dieses beinhaltet auch die Erschliessung des Ersatzbaues Süd und der geplanten Wertstoffsammelstelle der Gemeinde Oberdorf. Nach Genehmigung des generellen Projektes durch den Landrat ist das Bauprojekt zu erarbeiten und vom Regierungsrat zu genehmigen. Je nach Einwendungen kann frühestens im Frühling/Sommer 2019 mit den Strassenbauarbeiten begonnen werden. Die Strassenraumgestaltung Oberdorf ist unabhängig vom geplanten Projekt Ersatzbau Süd. Mit der Realisation des Ersatzbaus Süd können hier Synergien genutzt und Kosten gespart werden.

3 Finanzielle Abklärungen

3.1 Varianten am Bau

3.1.1 Bestehendes Projekt (Referenzpunkt)

Das bestehende Vorprojekt sieht folgende Flächen vor:

	Bund	Kanton	Allgemein
Tiefgarage Kanton		2'218 m ²	266 m ²
Erdgeschoss	1'832 m ²	88 m ²	178 m ²
1. Obergeschoss		1'975 m ²	90 m ²
2. Obergeschoss	1'190 m ²	773 m ²	90 m ²
TOTAL	3'022 m²	5'054 m²	624 m²

Der folgende Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ erstellt das Büro für Bauökonomie aus Luzern. Es wurden 3.0 % Reserven eingerechnet.

	Baukosten Bund	Baukosten Kanton
Tiefgarage Kanton		2'880'000
Erdgeschoss + Anteil 2. Obergeschoss	9'110'000	
1. OG + Anteil 2. Obergeschoss		8'210'000
TOTAL	9'110'000	11'090'000

Sollten die Logistikflächen (inkl. Retablierungsstelle) und Büroräumlichkeiten nicht im Ersatzbau Süd realisiert werden, erhöhen sich die Kosten sowohl für die Tiefgarage wie auch für den restlichen Bau, da die Allgemeinkosten auf weniger Fläche verteilt werden können.

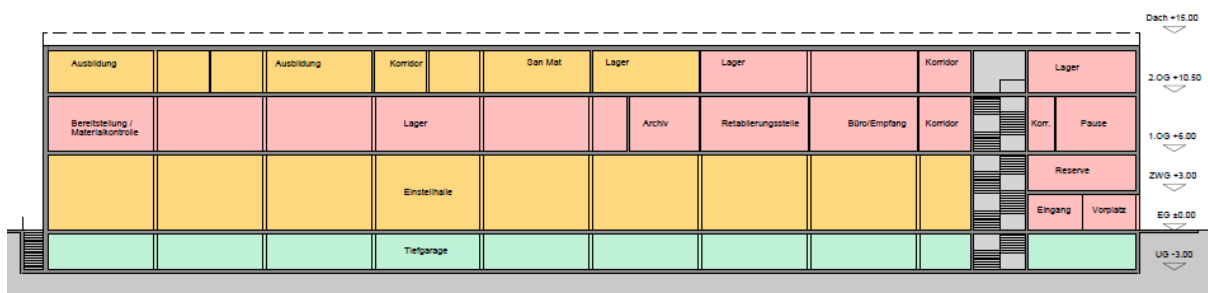
Hinsichtlich der Details wird auf den separaten Bericht verwiesen vom 22. Dezember 2016 ("Baubeschrieb Vorprojekt mit Kostenschätzung $\pm 10\%$ ").

3.1.2 Variante 1

Die **Variante 1** beinhaltet den Verzicht von einem Meter Raumhöhe im 2. OG. Dadurch wird der Raumbedarf SWISSINT nicht erfüllt, da diese eine Raumhöhe von 4.5 m benötigt wird. Weiter ergibt sich daraus ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis der Fassadengestaltung bei unterschiedlichen Geschosshöhen (unrhythmisches Fassadenbild). Durch diese Massnahme könnte der Kanton CHF 60'000 einsparen.

Kosteneinsparung: CHF 150'000.-
Kosteneinsparung Kanton: CHF 60'000.-

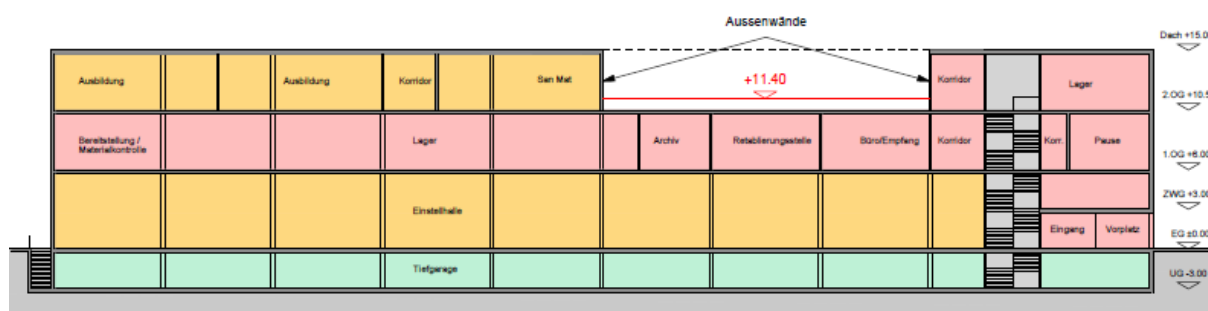
Raumbedarf SWISSINT wird nicht erfüllt, da diese eine Raumhöhe von 4.5 m benötigt wird;
 Schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis der Fassadengestaltung bei unterschiedlichen Geschosshöhen.



3.1.3 Variante 2

Bei der **Variante 2** wird auf die Reservefläche im 2. OG verzichtet. Diese Reservefläche ist kostenneutral, denn die teuren Anschlussdetails und die zusätzliche Erhöhung der beiden Aussenwände heben die Kostenersparnisse wieder auf. Zu beachten ist, dass gemäss Beschluss der Genossengemeinde Stans, die Gebäudehöhe mindestens 11.40 m sein muss. Die Kostenersparnis beträgt CHF 0.

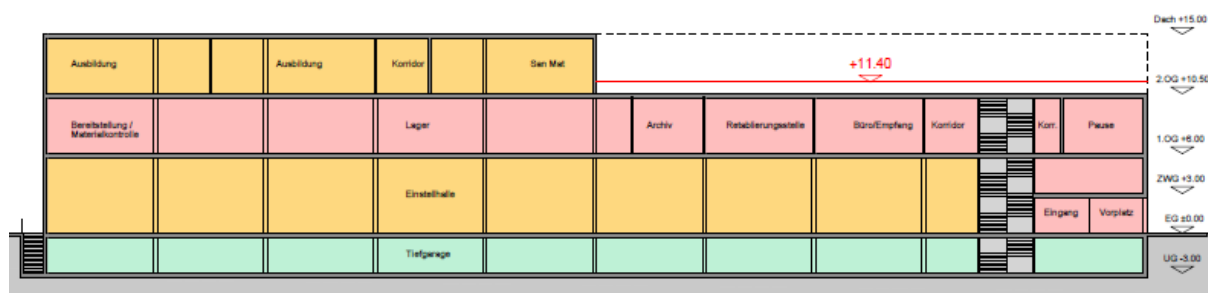
Kosteneinsparung: CHF 0.-	Auf die kostenneutrale Reservefläche wird verzichtet. Die teuren Anschlussdetails und die zusätzliche Erhöhung der beiden Aussenwände heben die Kostenersparnisse wieder auf. Die geforderte Gebäudehöhe von 11.40 m muss eingehalten werden.
----------------------------------	---



3.1.4 Variante 3

In der **Variante 3** wird auf den Kantonsanteil inkl. Reservefläche verzichtet. Dadurch wird der Raumbedarf des Kantons nicht erfüllt. Es müsste die Raumhöhe des 1. Obergeschosses erhöht werden, damit die 11.40 m (Bedingung Genossenkorporation Stans) erreicht werden. Mit dieser Variante könnte der Kanton CHF 950'000 sparen, jedoch müsste ein Teil des Zeughauses weiterhin genutzt werden.

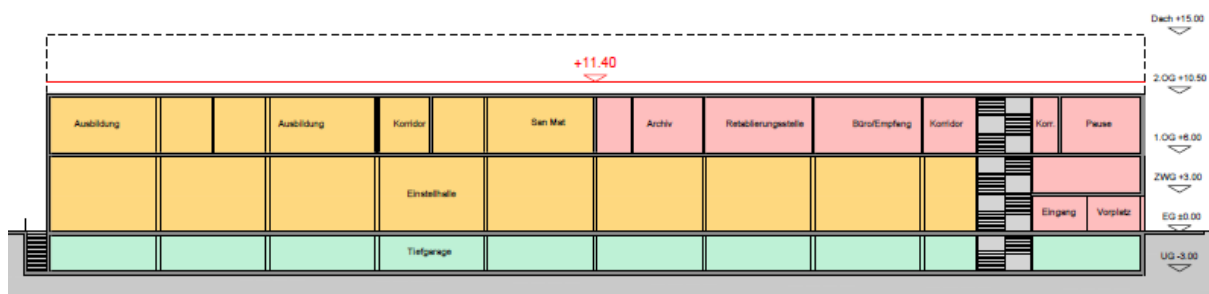
Mehrkosten für das 1. Obergeschoss Kosteneinsparung: CHF 1'450'000.- Kosteneinsparung Kanton: CHF 950'000.-	Raumbedarf Kanton wird nicht erfüllt; Raumhöhe im 1. Obergeschosses muss erhöht werden, da die Genossenkorporation Stans eine Gebäudehöhe von mindestens 11.40 verlangt.
--	--



3.1.5 Variante 4

Bei der **Variante 4** wird auf das komplette 2. OG verzichtet. Auch mit dieser Variante wird der Raumbedarf Kanton nicht erfüllt. Es müsste die Raumhöhe des 1. Obergeschosses erhöht werden, damit die 11.40 m (Bedingung Genossenkorporation Stans) erreicht werden. Die Militär-Logistik Kanton wird auf zwei Standorte (Zeughaus und Ersatzbau Süd) verteilt, was einen personellen Mehraufwand bedeutet. Umbaukosten für das heutige Zeughaus (Sicherheits- und feuerpolizeiliche Auflagen) würden ebenfalls anfallen. Es könnten beim Kanton CHF 1'950'000 eingespart werden.

Kosteneinsparung: CHF 2'50'000.- Kosteneinsparung Kanton: CHF 1'950'000.-	Raumbedarf Kanton wird nicht erfüllt; Die Militär-Logistik Kanton muss auf zwei Standorte (Zeughaus und Ersatzbau Süd) verteilt werden = Personeller Mehraufwand; Raumhöhe im 1. Obergeschosses muss erhöht werden, da die Genossenkorporation Stans eine Gebäudehöhe von mindestens 11.40 verlangt..
--	---



3.1.6 Fazit des Variantenvergleichs

Im Ergebnis findet sich keine Alternative, welche die Bedürfnisse der Nutzer sowie der Baurechtsgeberin mit einem besseren Kosten-Nutzen-Verhältnis vollständig abdeckt, als das bestehende Projekt (siehe 3.1.1).

3.2 Beteiligung: Bau der Tiefgarage durch Genossenkorporation Stans

Der Genossenkorporation Stans wurde eine Beteiligung am Bau angeboten. Sie wurde schriftlich angefragt, ob sie die Tiefgarage realisieren und anschliessend dem Kanton vermieten würde. Diese Frage ist mit dem Schreiben vom 7. September 2017 negativ beantwortet worden. Der Genossenrat nahm an seiner Sitzung vom 24.08.2017 Kenntnis von der gestellten Anfrage. Ein Entscheid über ein solches Investitionsvolumen liegt bei der Genossengemeinde. Diese hat in der Sache aber bereits bei der Zustimmung zum Baurechtsantrag der armasuisse Immobilien am 26.03.2015 mit der Auflage entschieden, dass die Baurechtsnehmerin eine Tiefgarage zu bauen hat.

3.3 Nachnutzung Zeughaus

Es wurden fünf Varianten einer möglichen Nachnutzung des Zeughauses geprüft. Status quo, öffentliche Nachnutzung, Fremdvermietung Think Tank, Fremdvermietung Kultur, Fremdvermietung Büro/Gewerbe und Verkauf im Baurecht. Im Wesentlichen kommt die Studie zum Schluss, dass im Gebäude und der Umgebung grosses Potential für eine nachhaltige Wertsteigerung schlummert. So besteht beispielsweise ein grosses Bedürfnis für Räume, welche zur Neuansiedlung von Start-up Firmen zur Verfügung gestellt werden können. Aber auch die Unterbringung von Verwaltungseinheiten wäre möglich.

Hinsichtlich einer öffentlichen Nutzung wurde bei der Gemeinde Oberdorf bereits abgeklärt, ob ein Bedürfnis oder Interesse an der Reservefläche im Neubau oder dem bestehenden Zeughaus zur Nachnutzung durch die Verwaltung besteht. Für beide Flächen hat die Gemeinde Oberdorf derzeit keinen Bedarf.

Für die Details der Abklärungen und die Kostenabwägungen wird auf den separaten Bericht verwiesen («Projektentwicklung – strategische Planung»).

4 Einzelfragen aus Landratssitzung vom 12. April 2017

An der Landratssitzung vom 12. April 2017 wurden zum Projekt verschiedene Fragen aufgeworfen, welche im Folgenden beantwortet werden.

Warum kann die Halle 3 nicht weiter genutzt werden?

- Durch einen Grundeigentümerwechsel auf dem Flugplatz entsteht eine neue Nutzung. Die Genossenkorporation Buochs, als neuer Grundeigentümer hat einer Weiternutzung bis 2020 zugestimmt.
- Es wurden von Seiten Bund u.a. zusätzliche Verstärkungen der Dachkonstruktion (Fachwerkbinder) mit 2 Unterzugsachsen über die Hallenlänge von ca. 98 m mit je 13 zusätzlichen Stützen eingebaut. Die Ausgaben für diese Massnahme haben sich auf rund CHF 180'000.- belaufen und wurden durch den Bund finanziert. Mit diesen Massnahmen ist die Halle noch bis maximal Ende 2020 nutzbar.

Wurden andere Varianten als Realersatz der Halle 3 geprüft?

Ja, wurden geprüft:

- Es wurde im Vorfeld geprüft, ob auf dem bestehenden Areal Waffenplatz Wil b/ Stans ein Ersatzbau möglich ist. Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt, da der nötige Manövrier- und Umschlagsraum zu klein würde. Wenn Freiflächen auf dem Waffenplatz verbaut werden, geht dieser Raum zur Nutzung verloren. Es müsste also erneut nach Ersatz gesucht werden.
- Ersatz in der gesamten Zentralschweiz gesucht, ohne Erfolg.
- Evaluation von drei Projekten auf und neben dem kantonalen Waffenplatz.

Warum konnte der Landrat nicht schon früher bei der Planung mitbestimmen?

- Evaluation/Vorprojekt wurde durch die armasuisse erstellt und bezahlt.
- Gemeinsame Planung Bund/Kanton und Lösungssuche für die 5 Teilbedürfnisse wurde auf den Vorprojekten Bund/Kanton weiterbearbeitet. Nach Vorliegen der Resultate wurde das gemeinsame Projekt sowohl im Regierungsrat/Landrat als auch in die Immobilienbotschaft 2017 der Armee aufgenommen.
- Durch Kanton wurde das bestehende Vorprojekt verfeinert und die Kosten unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Kantons ermittelt.
- Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass das Vorgehen mit der Vorprojektierung durch den Bund und der späteren Übergabe an den Kanton nicht dem üblichen Verfahren entspricht. Der Landrat wurde dadurch später als gewohnt in das Verfahren einbezogen.

Warum baut der Kanton für den Bund?

Es geht um die bereits erwähnten fünf Bedürfnisse.

1. Ersatz Halle 3
2. Parkplatz Landsgemeinde
3. Wertstoffsammelstelle
4. Bedarf Logistikfläche (Zeughaus)
5. Strassenraumgestaltung, Erschliessung

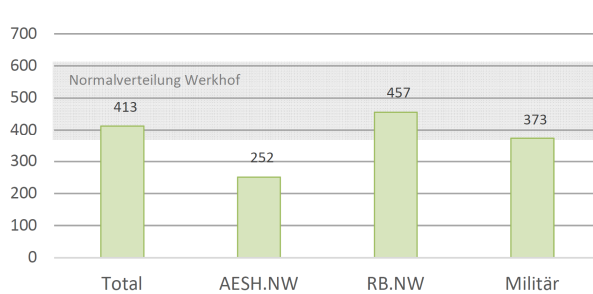
Vier Bedürfnisse betreffen den Kanton Nidwalden und ein Bedürfnis betrifft die Armee.

Warum sind die Kosten für den Kanton so hoch?

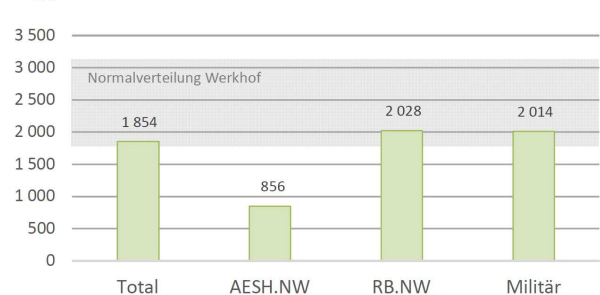
- Die Kosten wurden gemäss Wertquote auf den Kanton und Bund verteilt, dabei konnte der Kanton mit dem Bund gut verhandeln. Beispielsweise wurden das Vordach und der Vorplatz der Garage komplett dem Bund angerechnet.

Vergleichszahlen Erstellungskosten Gebäude m³/m²

CHF Gebäude Baukostenplan 2 / m³ GV SIA 416



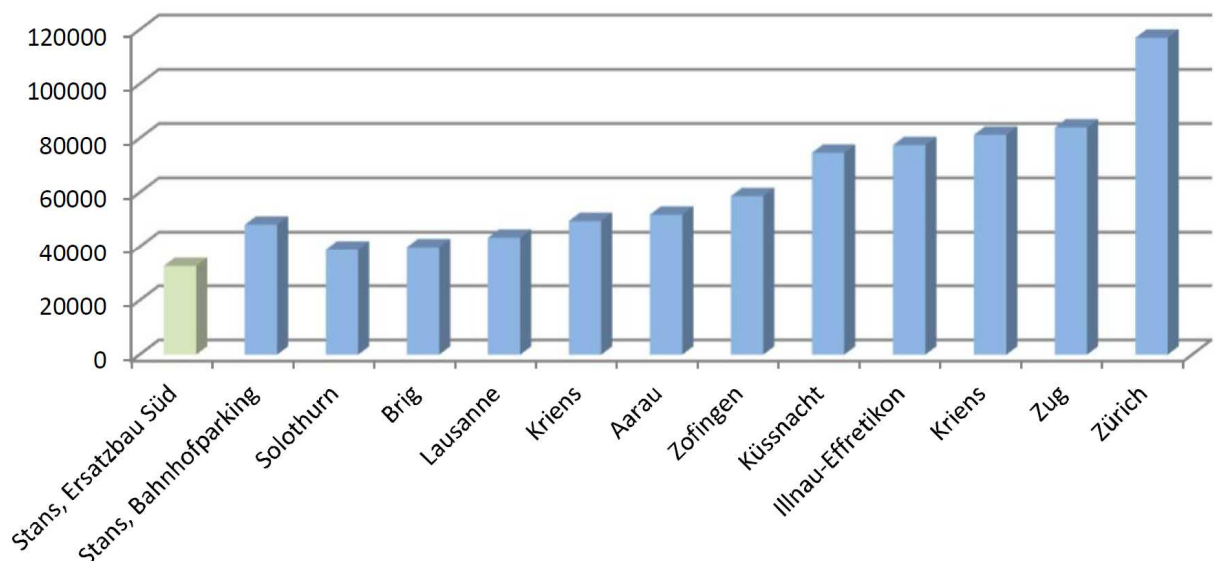
CHF Gebäude Baukostenplan 2 / m² GF



Warum ist die Tiefgarage so teuer?

- Vergleichszahlen Erstellungskosten Tiefgaragenplatz

Investitionskosten in CHF pro PP inkl. MWSt.



Warum baut der Kanton für die Gemeinde Oberdorf eine Tiefgarage?

- Der Waffenplatz ist ein Kantonaler Waffenplatz, deshalb ist der Kanton in der Pflicht, Parkplätze zur Verfügung zu stellen.
- Parkplätze sind ein Belegungskriterium für die Nutzer des Waffenplatzes, so auch der Armee. Die Tiefgarage ergibt ein Standortvorteil und stärkt den Kanton Nidwalden im Wettbewerb.
- Es ist angedacht, dass die Tiefgarage den Parkplatz P1(Kiesplatz Landsgemeinde) ersetzt. Wenn die Parkplätze in der Tiefgarage von der Armee nicht benötigt werden, stehen sie der gesamten Bevölkerung zur Verfügung. Zudem wird die Tiefgarage bewirtschaftet.

Warum wurden die Kosten für die Erschliessung nicht berechnet?

- Ab Parzellengrenze sind die Kosten im Objektkredit enthalten. Die Kosten für die Erschliessung ab Kantonsstrasse bis zur Parzellengrenze sind Teil des Projekts "Strassenraumgestaltung" und werden dort abgerechnet.
- Die Gesamtkosten für die Strassenraumgestaltung sind bekannt und belaufen sich auf CHF 3'835'000.-. Der Anteil Kanton beläuft sich auf CHF 2'295'000.-
- Die Erschliessung ist Teil der Strassenraumgestaltung und wurde mit CHF 125'000.- berechnet.

Warum wird im Projekt Ersatzbau Süd ein dritter Stock gebaut?

- Mit dem dritten Stockwerk kann der gesamte Raumbedarf für die Abteilung Militär abgedeckt werden und der Armee, aktuell für die Sanitätsausbildung, den geforderten Platz zur Verfügung gestellt werden.
- Das dritte Stockwerk ersetzt einen möglichen Annexbau neben dem Zeughaus und geplante Investitionen von CHF 4.9 Mio.
- Die gesamte militärische Nutzung wird dadurch auf eine Seite der Kantonsstrasse verlegt.

Warum sollen Reserveflächen realisiert werden?

- Die Restfläche zwischen den beiden Raumbedürfnissen des Bundes respektive des Kantons nicht zu bauen bringt keine Kosteneinsparung (siehe Variante 2 S. 13).

Was passiert, wenn der Bund das Gebäude „Ersatzbau Süd“ nicht mehr benötigt?

- Der Standort Wil als Waffenplatz ist von Seiten Armee bestätigt und nicht in Frage gestellt. Er ist einer der modernsten Waffenplätze der Schweiz und weist eine sehr hohe Auslastung aus.
- Dem Kanton wird bei einem allfälligen Verkauf das Vorkaufsrecht durch den Bund eingeräumt werden.

Warum baut man als Ersatz der Parkplätze Landsgemeindeplatz eine Tiefgarage?

- Es stellt eine Auflage der Genossenkorporation Stans dar.
- Durch eine Tiefgarage kann wertvolles Kulturland geschont werden.
- Diese Variante wird dem landrätlichen Auftrag "Schaffung von Ersatzparkplätzen" gerecht.

Hat man die Variante Nachnutzung der Kaverne Ennetbürgen geprüft?

- Ja, es wurden verschiedene Standorte geprüft, auch die Nutzung der Kaverne.
- Die ehemaligen Flugzeughallen unter dem Bürgenstock entsprechen u.a. nicht den sicherheitstechnischen Auflagen.
- Aufgrund gravierender betrieblicher Mängel lehnt die armasuisse diese Variante ab.
- Mit internationalen Kursteilnehmenden darf gemäss Sicherheitsauflagen nicht in der Kaverne ausgebildet werden.

5 Finanzielles**5.1 Möglicher Ertrag aus dem Verkauf der Parzelle 91, Oberdorf**

Der Ertrag des Verkaufs der Parzelle 91, GB Oberdorf, an die Gemeinde Oberdorf ergibt sich wie folgt:

Landpreis	2'600 m ² x CHF 1'120	CHF 2'912'000
Erschliessungskosten ¹ (im Rahmen Gestaltungsplan)		CHF 270'506
Total Landwert		CHF 3'182'506
./. Landpreis Parzelle 153	454 m ² x CHF 300	CHF -126'200
./. Wert Gebäude auf Parzelle 153 (Sachversicherungswert)		CHF -143'000
./. Rundung		CHF -13'306
Kompensationszahlung Oberdorf		CHF 2'900'000

¹Die Erschliessungskosten von CHF 270'506 sind aufgelaufene Kosten, welche bei Baubeginn des Gebäudes auf Parzelle Nr. 91, GB Oberdorf, vom Kanton Nidwalden an die damalige Bauherrschaft der Erschliessungsstrasse zu entschädigen sein werden.)

Nach Zahlung der Erschliessungskosten stehen somit rund CHF 2.62 Mio. aus dem Verkauf der Parzelle 91, GB Oberdorf, für die Erstellung von Parkplätzen zur Verfügung.

5.2 Ersatzbau

5.2.1 Investitionskosten

Im Rahmen des Budgets 2018 sind für das Projekt folgende Beträge eingestellt:

Investitions-Nummer	Budget 2018	FiPla 2019	Geplant 2020	Total
I 1184 Neubau Tiefgarage, Ersatz Süd, Waffenplatz Wil bei Stans	200'000	5'000'000	5'900'000	11'100'000

Im Rahmen des Budgets 2017 waren die Projekte Einstellhalle und Ersatzbau Logistikgebäude mit je CHF 4.9 Mio. budgetiert. Im Vergleich zum vorliegenden Projekt liegt der Betrag CHF 1.3 Mio. höher.

Die höheren Kosten sind gemäss den Ausführungen ausgewiesen. Durch die Integration des Logistikgebäudes ergeben sich neue Möglichkeiten für die Nutzung auf dem Gelände des Zeughauses und der Soldatenstube.

Durch die Rückweisung des Objektkredites haben sich die Kosten verschoben und wurden nun im Rahmen des Budgets 2018 gesamthaft unter der oben erwähnten Investitionsnummer aufgeführt.

Für das vorliegende Projekt ergibt sich ein Bruttobetrag von CHF 20.2 Mio. Abzüglich des Anteils des Bundes von CHF 9.11 Mio. bleibt für den Kanton Nidwalden ein Nettobetrag von CHF 11.09 Mio.

Gemäss Art. 40 des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes kann ein Verpflichtungskredit als Saldo zwischen Ausgaben und Einnahmen beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn der Verpflichtungskredit vorbehältlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird. Für die Anwendung des erwähnten Artikels muss ein entsprechender Vorbehalt im Beschluss angebracht werden, dass dieser nur in Kraft tritt, sofern der Bund zusagt.

Der zu erwartende Ertrag aus dem Verkauf des Baufeldes A der Parzelle Nr. 91, GB Oberdorf, beim Landsgemeindeplatz ist in die Überlegungen mit einzubeziehen, darf aber nicht vom Kreditbetrag abgezogen werden.

Gestützt auf Art. 52 Ziff. 4 der Kantonsverfassung erfordert ein Objektkredit über CHF 5 Mio. eine Volksabstimmung.

Der Objektkredit ist bis Ende 2022 zu befristen.

5.2.2 Wiederkehrende Kosten

Baurechtszins

Der Baurechtszins wird aufgrund der Wertquote des Stockwerkeigentums berechnet. Ausgehend von einer Parzellenfläche von 4'100 m² und einem m²-Preis von CHF 250 ergibt sich ein Landwert von CHF 1'025'000. Verzinst mit 6 % resultiert ein Baurechtszins von jährlich CHF 61'500. Unter Berücksichtigung der Bruttogeschossfläche und der Gewichtung von Nebenflächen ergibt sich eine Zuteilung von ca. 56.0 % für den Kanton und von ca. 44.0 % für

den Bund. Somit beträgt der Baurechtszins für den Kanton 34'440 Franken und für den Bund 27'060 Franken.

Hauswartung

Im Bereich der Logistikflächen (Retablierungsstelle) vom Kanton Nidwalden ist nicht mit Mehraufwendungen für die Hauswartung zu rechnen. Die grössere Fläche kann effizienter gereinigt werden, weil sie nur noch auf zwei Geschosse verteilt ist, im Gegensatz zu heute, wo sie auf sechs Geschosse verteilt ist.

Der Aufwand für die Tiefgarage (Ticketsystem, Lüftung, etc.) wird sich gegenüber den Aufwendungen für den Parkplatz (Kiesplatz) auf der Parzelle Nr. 91, GB Oberdorf, etwas erhöhen. Durch den wegfallenden hohen Logistik- und Reinigungsaufwand im Zeughaus kann dieser Aufwand mit den heutigen Stellenprozenten der Infrastrukturbewirtschaftung aufgefangen werden.

Nebenkosten

Für die laufenden Kosten (0.25 %) und den Unterhalt (0.50 %) wird mit 0.75 % (gemäss SVIT) der Baukosten gerechnet. Dies sind für den Kanton Nidwalden Kosten in Höhe von CHF 83'000.

Abschreibungen

Die Abschreibungen sind planmässig über 25 Jahre zu 4 % zu berücksichtigen. Damit fallen jährliche Abschreibungskosten von CHF 444'000 an.

Zinsen

Die Verzinsung des Kapitals ist mit 1 Prozent des Anschaffungswertes oder kalkulatorisch mit 2 Prozent vom hälftigen Anschaffungswertes zu berücksichtigen. Bei einem Investitionsvolumen von 11 Mio. Franken fallen Zinsen von 111'000 Franken an.

5.2.3 Ertrag

Durch die Bewirtschaftung der Parkplätze in der Tiefgarage wird mit Erträgen von CHF 60'000 gerechnet.

Als Reservefläche stehen im 2. OG 430 m² zur Verfügung. Es steht in Aussicht, dass diese vermietet werden kann. Es darf mit einem Ertrag von CHF 77'400 gerechnet werden (430m² x CHF/m² 180).

5.2.4 Zusammenfassung

Baurechtszins	CHF	35'000
Nebenkosten	CHF	83'000
Abschreibung	CHF	444'000
Zinsen	CHF	111'000
Zwischentotal	CHF	673'000
./. Ertrag Parkplätze	CHF	-60'000
./. Ertrag Miete Reserveflächen	CHF	-78'000
Nettobelastung Kanton pro Jahr	CHF	535'000

6 Finanzielle Übersicht

Der Bund investiert gemäss 3.1.1 insgesamt CHF 9.1 Mio. in das Projekt Ersatzbau Süd.

Der Kanton hat mit den folgenden Investitionen und Einnahmen zu rechnen:

	Einmalig Ausgaben	Einnahmen	Wiederkehrend Aufwand	Ertrag
<u>Ersatzbau Süd</u>				
Kantonsanteil	11'090'000			
Baurechtszins			35'000	
Nebenkosten (0.75% Investition)			83'000	
Abschreibung			444'000	
Zinsen			111'000	
Ertrag Parkplätze				60'000
Mietertrag				78'000
Summe	11'090'000	0	673'000	138'000
Saldo		11'090'000		535'000

Nachnutzung Zeughaus Variante 1 (öffentliche Nutzung)

Instandhaltung Zeughaus	980'000			
Ertüchtigung Zeughaus	4'520'000			
Nebenkosten (0.75% Investition)			41'000	
Abschreibung			220'000	
Zinsen 1%			55'000	
Einsparung Mietzins (z.B. Stansstadterstrasse LUD)				245'000
Summe	5'500'000	0	316'000	245'000
Saldo		5'500'000		71'000

Nachnutzung Zeughaus Variante 2 (Fremdvermietung)

Instandhaltung Zeughaus	980'000			
Umbau Zeughaus	6'220'000			
Nebenkosten (0.75% Investition)			54'000	
Abschreibung			288'000	
Zinsen			72'000	
Ertrag Fremdvermietung				235'000
Summe	7'200'000	0	414'000	235'000
Saldo		7'200'000		179'000

Ablehnung Ersatzbau Süd

Instandhaltung Zeughaus	980'000			
Annexbau Logistikgebäude Zeughaus	4'900'000			
Nebenkosten (0.75% Investition)			44'000	
Abschreibung			235'000	
Zinsen			59'000	
Summe	5'880'000	0	338'000	0
Saldo		5'880'000		338'000

Landsgemeindeplatz

Erlös aus Verkauf	2'620'000
-------------------	-----------

Wertstoffsammelstelle

pro memoria

Strassenraumgestaltung

Anteil Erschliessung Ersatzbau Süd	125'000
------------------------------------	---------

7 Finanzielle Betrachtung

Der Regierungsrat nimmt in diesem Kapitel ausschliesslich zu den finanziellen Auswirkungen Stellung.

Unter Kapitel 5.2.1 Investitionskosten sind die für die Investition I1184 im Budget 2018 und in den Finanzplänen 2019 und 2020 enthaltenen Beträge aufgeführt. Gesamthaft sind 11.1 Mio. Franken budgetiert. Dem Landrat wird ein Antrag von 11.09 Mio. Franken Nettobetrag gestellt.

Gemäss Kapitel 5.2.2 beläuft sich die jährliche Nettobelastung des Kantons auf 535'000 Franken inkl. Zinsen. Eine Verzinsung des notwendigen Kapitals von 1 Prozent des Anschaffungswertes oder kalkulatorisch von 2 Prozent des hälftigen Anschaffungswertes ist mindestens vorzunehmen. Dies ergibt Fremdkapitalzinsen von 111'000 Franken. Da das heutige Zeughaus vollständig abgeschrieben ist, führen die wiederkehrenden Kosten zu einer zusätzlichen Belastung der Staatsrechnung.

Nachnutzung Zeughaus

Die Möglichkeiten für die Nachnutzung des Zeughauses werden im separaten Bericht aufgezeigt.

Aktuell sind im Budget 2018 in den Finanzplanjahren 2019 (30') und 2020 (550') unter der I-Nr. 1241 "Instandhaltung Zeughaus" 580'000 Franken aufgeführt.

Gleich welcher Nachnutzung das Zeughaus in Zukunft zugeführt wird, werden die Investitionen zu namhaften Abschreibungssummen führen.

Bei einer allfälligen Nachnutzung durch Verlagerung einer Direktion oder Amtsstelle würden externe Mieten bis max. 245'000 Franken wegfallen.

Bei der Variante Umnutzung ist mit Investitionskosten von 7.2 Mio. Franken zu rechnen. Bei einer Fremdnutzung (z.B. Think Tank) und Vermietung aller Räume könnte ein Mietertrag von 235'000 Franken realisiert werden.

Alleine die Abschreibungskosten belaufen sich bereits auf 288'000 Franken und liegen bereits deutlich über den Mieterträgen. Die Verzinsung des Kapitals von 1 Prozent benötigt weitere 72'000 Franken.

Ablehnung Objektkredit

Eine Ablehnung des Objektkredites hätte zur Folge, dass beim Zeughaus ein zusätzlicher Annexbau für den Ersatz Logistikgebäude in der Höhe von 4.9 Mio. Franken gebaut werden müsste. Zudem müsste das Zeughaus für die oben erwähnten 0.98 Mio. Franken saniert werden. Dies hätte zur Folge, dass die Parzelle 150 "Zeughaus/Soldatenstube" nicht mehr im gleichen Ausmass wie bei einer Annahme des Ersatzbaus zur Verfügung stehen würde. Im Weiteren könnte der Ersatz für die bisherigen Parkplätze auf dem Baufeld A des Landsgemeindeplatzes nicht vorgenommen werden. Gegenüber der Armee und dem Bund sind die zukünftigen volkswirtschaftlichen Auswirkungen eher negativ.

Finanzielles Fazit

Der Ersatzbau Süd führt zu wiederkehrenden Kosten von 535'000 Franken. Bei einer Ablehnung und Umsetzung der zwingend notwendigen Investitionen ergeben sich ebenfalls wiederkehrende Kosten von 338'000 Franken und eine wesentliche Einschränkung der Parzelle 150 "Zeughaus/Soldatenstube".

Bei der Nachnutzung des Zeughauses übersteigen die wiederkehrenden Kosten die Erträge deutlich, sowohl bei einer Nachmiete durch den Kanton oder bei einer Fremdvermietung (Think Tank). Aufgrund dieser Erkenntnis ist zu überlegen, ob der Kanton überhaupt noch ins Zeughaus investieren sollte oder ob eine Abgabe im Baurecht nicht zielführender ist.

8 **Fazit**

Der Startschuss für das Projekt Ersatzbau Süd gab die armasuisse, welche nach einer Lösung für den Wegfall der Fahrzeughalle (Halle 3) auf dem Flugplatz Buochs Ende 2020 suchte. Die SWISSINT ist auf den Ersatz dieser Fahrzeug- und Ausbildungshalle angewiesen. Auslandseinsätze von SWISSINT basieren auf der eidgenössischen Volksabstimmung vom 10. Juni 2001. Somit leistet der Kanton Nidwalden einen wichtigen Beitrag für die Umsetzung dieses Auftrages der Armee.

Der Standort Wil als Waffenplatz ist von Seiten Armee bestätigt und nicht in Frage gestellt. Er ist einer der modernsten Waffenplätze der Schweiz und weist eine sehr hohe Auslastung aus. Der Kanton Nidwalden hat sich bisher immer für einen Standort der Armee beim Waffenplatz Wil eingesetzt. Der Regierungsrat steht zu 100 % hinter diesem Standort. Ebenso darf der volkswirtschaftliche Nutzen für den Kanton nicht ausser Acht gelassen werden. Mit dem Ersatzbau können noch weitere, kantonale Bedürfnisse abgedeckt werden. Ausgewiesen ist der Bedarf an Logistikflächen für das Amt für Militär, mit welcher auch effizientere Abläufe möglich werden.

Zudem kann die Parzelle 91, Oberdorf, an die Gemeinde Oberdorf nur verkauft werden, wenn entsprechende Parkplätze für die Benutzer des Waffenplatz Wil realisiert werden. Mit der Erstellung der Tiefgarage kann dies ressourcensparend umgesetzt werden. Im Weiteren ergeben die Verschiebung der Wertstoffsammelstelle und die damit verbundene Möglichkeit der Arrondierung dieser Fläche zum Waffenplatz sowie die Strassenraumgestaltung gemäss Agglomerationsprogramm 2G insgesamt eine gesamtheitliche und optimale Lösung.

Für das Zeughaus bestehen verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten, welche nach einer Annahme dieser Vorlage eingehend geprüft werden, damit das historische Gebäude der sinnvollsten Nutzung zugeführt werden kann. Es ist aber auch eine Tatsache, dass dieser Neubau die Staatskasse erheblich belastet. Jedoch können mit dem Neubau die verschiedenen kantonalen Bedürfnisse (Raumbedürfnisse Zeughaus, Realersatz Parkplätze, Wertstoffsammelstelle der Gemeinde, Strassenraumgestaltung) und das Bedürfnis der Armee (Realersatz Halle 3 Buochs) unter einem Dach realisiert werden.

Wird der Neubau abgelehnt, wird der Kanton trotzdem mit der zukünftigen Nutzung des Zeughauses konfrontiert sein. Das kantonale Zeughaus ist zu 100 % abgeschrieben und belastet derzeit die Staatsrechnung nicht. Jedoch sind notwendige Investitionen absehbar, welche die Staatskasse inskünftig belasten werden.

Kantone mit Waffenplätzen haben den Waffenplatznutzern Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Diese werden durch die Armee dem Kanton gegenüber abgegolten. Beim Verkauf des Landgemeindeplatzes ist der Kanton der Armee gegenüber in der Pflicht, Realersatz zu bieten.

Bei einer Ablehnung des Projektes "Ersatzbau Süd" kann das Raumbedürfnis der SWISSINT nicht realisiert werden. Welche Konsequenzen dies für den Standort hätte, ist derzeit nicht abschätzbar. Es muss aber befürchtet werden, dass zumindest Teile der SWISSINT an einem anderen, ausserkantonalen Standort untergebracht würden, was die Betriebsabwicklung der SWISSINT massgebend erschweren und die Attraktivität des Waffenplatzes Wil im Wettbewerb schmälern würde. Dies wiederum führte zu geringerer Belegung was sich wirtschaftlich negativ niederschlägt.

Unter Abwägung aller Faktoren ist der Regierungsrat nach wie vor überzeugt, dass die Investition in den Ersatzbau Süd langfristig für den Kanton Nidwalden die günstigste und volkswirtschaftlich beste Lösung ist.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Yvonne von Deschwanden

Landschreiber

Hugo Murer

Beilagen:

- 1 Ersatzbau Süd – Realersatz Halle 3. Vorprojekt mit Kostenschätzung $\pm 10\%$
- 2 Umnutzung ZGH Oberdorf. Vorstudien
- 3 Umnutzung ZGH Oberdorf. Totalumbau
- 4 Umnutzung ZGH Oberdorf. Ertüchtigung 1
- 5 Projektentwicklung – strategische Planung «altes Zeughaus»