

**Auszug aus dem Protokoll des Verwaltungsrates der Nidwaldner Sachversicherung (NSV)
vom 5. November 2008**

**Kauf von Verwaltungsräumlichkeiten in der Riedenmatt in Stans (Parzelle Nr. 901).
Verkauf der Stockwerk-Eigentumsanteile an der Stansstaderstrasse 54, 6370 Stans
(Parzelle Nr. 675 Stockwerkeigentum Nr. 5658).**

Sachverhalt

1. Der Landrat ermächtigte an der Sitzung vom 25. Oktober 1995 die Nidwaldner Sachversicherung, an der Stansstaderstrasse 54 von der Nidwaldner Kantonalbank Stockwerkeigentum zu kaufen. Die bisherige Verwaltungsliegenschaft am Dorfplatz Stans (Krone) wurde an diverse Gewerbetreibende vermietet und ist Bestandteil des Anlageportefeuilles der Nidwaldner Sachversicherung. Im Jahr 2009 wird die Krone renoviert.
2. Die im April 1998 bezogenen Büroräumlichkeiten an der Stansstaderstrasse 54 weisen mit 200 m² im EG, 500 m² im 1. OG und 130 m² im 2. OG einen guten Standard auf. Die Aufteilung auf drei Stockwerke entspricht jedoch nicht den heutigen Bedürfnissen der Zusammenarbeit zwischen der Schadenverhütung-, der Schadenbekämpfungs-, der Versicherungs- und der Finanzabteilung. Auch benötigen die aktuellen Verkehrswege für die Grösse des heutigen Betriebes zu viel Raum. Die einzelnen Gruppen/Abteilungen können in sich nicht optimal zusammengefasst werden.
3. Der in Aussicht gestellte neue Standort in der Riedenmatt ermöglicht es, den gesamten Betrieb auf einem Stockwerk zusammenzufassen und stellt kurze Verkehrswege sicher. Jede einzelne Abteilung verfügt über ausreichend Raum, der je nach Bedarf vermindert oder erweitert werden kann. Die Räumlichkeiten befinden sich im 3. Stock. Der Standort und das Umfeld entsprechen unseren Bedürfnissen. Die Verkehrserschliessung ist mit einer Bushaltestelle vor dem Gebäude als gut zu beurteilen.

Wir verfügen im 3. Stockwerk über eine Nutzfläche von 1'035 m² und im 2. Stockwerk über eine Reservefläche von 517 m². Überdies ist eine Erweiterung des Gebäudes um 376 m² möglich.

4. Der Wechsel von der Stansstaderstrasse 54 in das Gewerbehause Riedenmatt kann kostenneutral realisiert werden, da der Kaufpreis für die neuen Räumlichkeiten (im Max. Fr. 5,7 Mio.) dem Verkaufspreis der Liegenschaft Stansstaderstrasse 54 (Fr. 5,964 Mio.) entspricht. Im Kaufpreis enthalten sind 1'552 m² Bürofläche, 40 Parkplätze in der Tiefgarage und 10 Parkplätze im Freien (am alten Standort 1'048 m² Bürofläche und Lagerraum sowie 20 Parkplätze in der Tiefgarage und 10 Parkplätze im Freien) Am neuen Standort wird das Stockwerkeigentum auf einer Baurechtsliegenschaft (Korporation Stans) begründet, an der Stansstaderstrasse 54 ist auch das Grundstück im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft.
5. Die Nidwaldner Sachversicherung tritt als Käuferin der Stockwerkeigentumsanteile auf. Die Bauherrin und Verkäuferin ist die Firma Allfi AG in Stans, welche Produkte aus dem Bereich der Wasserstrahl-Schneidetechnik produziert und vertreibt und ihren aktuellen Sitz an der Oberstmühle 2 in Stans hat.

6. Die Kosten für die neue Geschäftsliegenschaft betragen für die Nidwaldner Sachversicherung, inkl. Innenausbau und MwSt, Fr. 5'700'000.–.

Für die Ermittlung der Kosten wurden von der Firma Allfi AG fünf Generalunternehmer angeschrieben, welche ein Pauschalangebot für die schlüsselfertige Erstellung des veredelten Rohbaus einzureichen hatten. Die Leistungen wurden funktional ausgeschrieben. Drei Offerten sind fristgerecht und eine Offerte ist nachträglich eingegangen. Die Arbeiten werden von der Firma Allfi AG vergeben, sobald der Landrat, gemäss Art. 5 Abs. 3 Ziff. 11 des Sachversicherungsgesetzes seine Zustimmung zu diesem Geschäft erteilt hat.

Die Kosten des Innenausbaus des 2. Stocks sind nicht mitberücksichtigt, da diese Fläche vermietet wird.

Der Eigenmietzins für die neue Liegenschaft ist im Vergleich zu jenem der bisherigen Verwaltungsliegenschaft praktisch unverändert. Der Ertrag aus Fremdmieten wird schätzungsweise doppelt so hoch sein wie an der Stansstaderstrasse 54. Die jährlichen Verwaltungskosten werden tiefer liegen. Der Baurechtszins wird ca. Fr. 24'000.– betragen.

7. Die Risiken und Chancen des Geschäftes wurden sorgfältig ermittelt. In den Verträgen, der Projektorganisation und der Auswahl der Unternehmer wird auf eine rasche und sowohl finanziell als auch baulich sichere Abwicklung des Vorhabens Wert gelegt. Insbesondere haben wir mit der Firma Allfi AG vereinbart, dass die Finanzierung durch eine Garantieverpflichtung sicher zu stellen ist. Der Nutzen für die Nidwaldner Sachversicherung besteht darin, dass wir zum gleichen Preis (wie für die Erstellung der Verwaltungsräume an der Stansstaderstrasse 54 / Fr. 6'487'000.–) neue Verwaltungsräumlichkeiten erhalten, die die Abwicklung unseres Geschäftes optimieren und ausreichende Raumreserven für die Zukunft sicherstellen.
8. Mit der Erstellung des Gewerbehäuses Riedenmatt wird im Frühjahr 2009 begonnen. Es wird mit einer Bauzeit von einem Jahr gerechnet. Sämtliche Verträge liegen im Entwurf bereit und entsprechen dem Willen der Parteien.
9. Der Vertrag über den Verkauf der Liegenschaft Stansstaderstrasse 54 (Stockwerkeigentum Grundbuch-Nr. 5658, Miteigentum an Parzelle Nr. 675) wird abgeschlossen, sobald die Verträge mit der Firma Allfi AG unterzeichnet sind. Der Kaufpreis betrug im Jahr 1995, inklusive Innenausbau, Fr. 6'487'000.–. Der Verkaufspreis beträgt im Jahr 2009, inkl. Innenausbau, Fr. 5'964'000.–.
10. Der gute Verkaufspreis für die Liegenschaft Stansstaderstrasse 54 ist auf das Interesse der Nidwaldner Kantonalbank zurückzuführen, im Gebäude Stansstaderstrasse 54 eine möglichst hohe Wertquote zu halten. Die Ausgleichskasse, die ebenfalls über Stockwerkeigentum im Gebäude Stansstaderstrasse 54 verfügt, benötigt mehr Raum, der mit dem Wechsel der Nidwaldner Sachversicherung an den neuen Standort gem. Absprache mit der Nidwaldner Kantonalbank verfügbar ist. Mittelfristig benötigt die Nidwaldner Sachversicherung ebenfalls mehr Raum.

Erwägungen:

1. Gemäss Art. 5 Abs. 3 Ziff. 11 des Sachversicherungsgesetzes und § 1 der Vollziehungsverordnung zum Sachversicherungsgesetz ist der Landrat zuständig für die Genehmigung des Erwerbs und der Veräusserung von Grundstücken und Gebäuden des Verwaltungsvermögens, sofern das Einzelgeschäft Fr. 1 Mio. erreicht oder übersteigt.

Demzufolge wird dem Landrat beantragt, die Genehmigung zu erteilen

- a) für den Verkauf der Büroliegenschaft der Nidwaldner Sachversicherung an der Stansstaderstrasse 54 (Parzelle Nr. 675 Stockwerkeigentum Nr. 5658) zum Preis von Fr. 5'964'000.– an die Nidwaldner Kantonalbank.

Dieser Preis entspricht der Offerte des Bankrates der Nidwaldner Kantonalbank vom 27.08.2008 (Beilage 1).

- b) für den Kauf im Baurecht der Büroräumlichkeiten und Reservefläche in der Liegenschaft Riedenmatt (Parzelle Nr. 901) in Stans zuzüglich Parkplätze und Innenausbau des 3. Stockwerkes inkl. MwSt und mit einer Abweichung von höchstens 5% der beantragten Summe von Fr. 5'700'000.–.

2. Die Investition im Gewerbehäus Riedenmatt in Stans, verbunden mit dem Verkauf der Liegenschaft Stansstaderstrasse 54, ist für die Nidwaldner Sachversicherung eine sinnvolle und vorteilhafte Investition, welche zu keiner Mehrbelastung der Nidwaldner Sachversicherung führt.

Der Verwaltungsrat beschliesst: Das Geschäft wird dem Landrat überwiesen, mit dem Antrag, den Verkauf gem. Ziff 1.a und den Kauf und die Investitionen gem. Ziff. 1b zu den dort genannten Beträgen zu genehmigen.

Stans, 5. November 2008

Namens des Verwaltungsrates

Karl Tschopp

Der Direktor

Michael Kohler

Beilage 1: Offerte der NKB für Verwaltungliegenschaft Stansstaderstrasse 54

Beilage 2: Grundrisspläne und Lage Gewerbehäus Riedenmatt, Gesamtkosten, Wertquote

Geschäftsleitung

Stansstaderstr. 54
6370 Stans

Telefon 041 619 22 22
Telefax 041 619 22 25
Internet www.nkb.ch
e-Mail info@nkb.ch

Nidwaldner Sachversicherung
Stansstaderstrasse 54
6370 Stans

Datum 27. August 2008 Mg
Direktwahl 041/619 22 40 Markus Grünenfelder
e-Mail markus.gruenenfelder@nkb.ch

Stockwerkeigentum GB Nr. 5658, 111/1000 Miteigentum an GB Parzelle Nr. 675

Sehr geehrter Herr Verwaltungsratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Verwaltungsräte
Sehr geehrter Herr Direktor

Sehr gerne teilen wir Ihnen mit, dass der Bankrat der Nidwaldner Kantonalbank folgenden Beschluss gefasst hat:

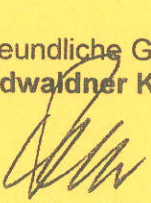
Die Nidwaldner Kantonalbank gibt der Nidwaldner Sachversicherung gegenüber die verbindliche Offerte ab, das Stockwerkeigentum Nr. 5658 zum Preis von CHF 5'964'000 käuflich zu erwerben. Die Offerte ist bis zum 31. März 2009 verbindlich.

Nach Erhalt der für diese Transaktion notwendigen Genehmigung durch den Landrat des Kantons Nidwalden wird ein entsprechender Kaufvertrag erstellt, welcher ein Antrittsdatum vorsieht im Verlauf des ersten Semesters 2010.

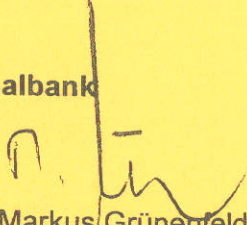
Wir freuen uns, damit sowohl Ihren als auch unseren strategischen Raumbedarf auf ideale Weise sichern zu können.

Für die stets sehr angenehme, von gegenseitigem Vertrauen getragene Zusammenarbeit danken Ihnen sehr herzlich.

Freundliche Grüsse
Nidwaldner Kantonalbank



Dr. Viktor Furrer
Präsident des Bankrates



Markus Grünenfelder
Direktor