



Stans, 30. März 2021
Nr. 182

Volkswirtschaftsdirektion. Amt für Arbeit. Arbeitslosenversicherung. Arbeitsmarktliche Massnahmen. job-vision ob-/nidwalden. Baurechtslösung am jetzigen Standort und Neubau Gebäude. Genehmigung Baurechtsvertrag. Objektkredit, Antrag an Landrat

1 Sachverhalt

1.1 job-vision ob-/nidwalden

Die Kantone sind vom Bund im Rahmen der Arbeitslosenversicherung verpflichtet, arbeitsmarktliche Massnahmen (AMM) anzubieten oder diese von Dritten erbringen zu lassen. Die job-vision ob-/nidwalden stellt eine solche arbeitsmarktliche Massnahme dar. Sie ist ein Programm zur vorübergehenden Beschäftigung nach Arbeitslosenversicherungsgesetz (AVIG; SR 837.0), dessen Ziel es ist, stellenlose Personen möglichst rasch und nachhaltig in den Arbeitsmarkt zu integrieren und deren Vermittelbarkeit zu verbessern. Jährlich werden zwischen 200 und 300 Stellensuchende im Betrieb beschäftigt. Gleichzeitig nehmen etwa 120 Stellensuchende Bildungsmassnahmen in Anspruch. Weiter bestehen Leistungsvereinbarungen mit den IV-Stellen Obwalden und Nidwalden, welche Personen aus ihrem Versicherungsbereich ins Programm der job-vision zur beruflichen Integration zuweisen. Auch können neu Personen im Asylbereich im Rahmen der Integrationsagenda die Dienstleistungen der job-vision in Anspruch nehmen. Eine entsprechende Leistungsvereinbarung mit dem Amt für Asyl besteht seit 2020. Die Differenz aus den Aufwänden zu den Einnahmen aus dem Verkauf von Produkten und dem Erbringen von Dienstleistungen werden durch Bundesgelder (SECO) gedeckt. Das kantonale Budget wird dadurch vollständig entlastet. Dabei darf der Plafond des jährlich dem Kanton Nidwalden vom Bund zur Verfügung gestellten AMM- Budgets nicht überschritten werden.

1.2 Standort job-vision

Die job-vision hat ihren Standort seit 2008 auf der Parzelle 427, Am Bergli 41, in Stans. Für dieses Areal wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 24. Februar 2015 (Nr. 120) ein neuer Mietvertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und der armasuisse als Liegenschaftsbesitzerin abgeschlossen. Einzig das ebenfalls zur job-vision gehörende Brockähuis Nidwalden hat seinen Standort ausserhalb dieses Areals (Oberstmühle 1, Stans).

Nebst dem Hauptgebäude stehen eine Halle für die Schreinerei, eine Baracke für die Kantine (Cafeteria), eine weitere Baracke (Natur & Landschaft, Fotostudio) sowie 46 Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich steht ein Unterstand für die Abteilung "Natur & Landschaft" zur Verfügung, welcher gekauft wurde und nicht Teil der Mietsache ist.

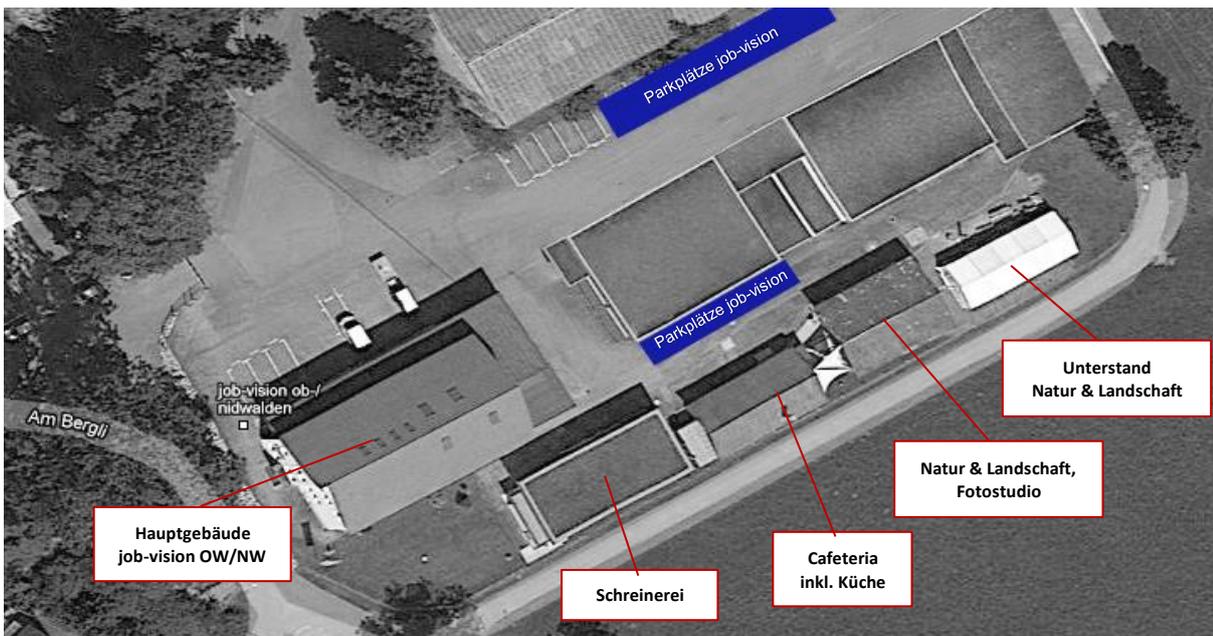


Abbildung: Die aktuellen Gebäulichkeiten der job-vision am Standort Am Bergli 41

1.3 Zustand der Räumlichkeiten

Die gemieteten Gebäude wurden in den 40er, 50er- und 60er-Jahren erbaut und weisen teilweise eine schlechte Bausubstanz auf. Während im Hauptgebäude und für die Schreinerei (beide Mauerwerk) mit hohem Aufwand gute Arbeitsbedingungen geschaffen werden konnten, sind die Baracken der Cafeteria und des Gebäudes N&L/Fotostudio (aus Holz) in einem sehr schlechten Zustand (siehe Beilage 1a: Bericht / Baubeschrieb). Aufgrund der schlechten Bausubstanz zeichnet sich ab, dass ein Arbeiten in den beiden Gebäuden ohne beträchtliche Investitionen schon in naher Zukunft nicht mehr zumutbar sein wird. Sofern die job-vision weiterhin in diesen Gebäuden arbeiten soll, besteht kurzfristig erheblicher Sanierungsbedarf mit hohen Kostenfolgen.

1.4 Prüfung von Varianten zur Verbesserung der Situation der job-vision

Seitens Volkswirtschaftsdirektion wurden – in enger Zusammenarbeit mit der Baudirektion (Hochbauamt) – im Frühling 2019 verschiedene Varianten zur Verbesserung der Situation der job-vision geprüft:

Variante	Resultat der Überprüfung
Investition in Gebäude durch Vermieterin	armasuisse ist nicht bereit, in die Gebäude zu investieren.
Umzug an einen anderen Standort	Der jetzige Standort ist für die job-vision gut geeignet. Ein Umzug an einen anderen Standort wurde geprüft. Es hat sich gezeigt, dass dies zu Mehrkosten führen würde.
Kauf der Liegenschaft	armasuisse ist nicht bereit, die Liegenschaft zu verkaufen. Zudem besteht ein Vorkaufsrecht der Genossenkorporation Stans.
Baurechtsvertrag mit armasuisse	armasuisse ist gewillt, mit dem Kanton Nidwalden einen langfristigen Baurechtsvertrag abzuschliessen. (siehe nachfolgende Ausführungen)

Aufgrund dieser Ergebnisse wurde die Variante "Baurechtsvertrag mit armasuisse" weiter geprüft. Im Rahmen einer Besprechung mit den Verantwortlichen bei der armasuisse im Frühjahr

2019 haben diese Bereitschaft signalisiert, mit dem Kanton Nidwalden einen Baurechtsvertrag über 30 Jahre abzuschliessen.

1.5 Auftrag gemäss RRB Nr. 431 vom 25. Juni 2019

Basierend auf der oben beschriebenen Ausgangslage hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 25. Juni 2019 (Nr. 431):

- die Baudirektion damit beauftragt, die Verhandlungen mit der armasuisse zu konkretisieren und einen unterschriftsreifen Baurechtsvertrag für das sich in der Gewerbezone befindende Grundstück auszuhandeln;
- die Baudirektion damit beauftragt, zuhanden des Budgets 2020 die Mittel für die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts und im Finanzplan 2021 die Mittel für dessen Realisierung einzustellen;
- die Volkswirtschaftsdirektion damit beauftragt, dem Regierungsrat die erforderlichen Unterlagen für die Beantragung eines Objektkredites zur Verabschiedung zuhanden des Landrates vorzulegen.

1.6 Baurechtsvertrag mit armasuisse

Ursprünglich war vorgesehen, dass der unterschriftsreife Baurechtsvertrag bereits im Sommer 2019 vorliegen wird. Die Verhandlungen mit der armasuisse haben aber viel mehr Zeit in Anspruch genommen als ursprünglich geplant. Erschwerend kam dazu, dass die Genossenkorporation Stans gegen den im November 2020 vorliegenden unterschriftsreifen Entwurf des Baurechtsvertrages intervenierte. Sie machte geltend, dass an der Parz. Nr. 427, GB Stans, ein unlimitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Genossenkorporation bestehe. In Gesprächen zwischen armasuisse, dem Kanton und der Genossenkorporation konnte eine gemeinsame Lösung gefunden werden. Der ursprüngliche Entwurf des Baurechtsvertrages wurde unter Würdigung des neuen Sachverhaltes angepasst. Der Genossenkorporation wird an der Baurechtsparzelle ein vertragliches Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 ff. OR eingeräumt. Das vertragliche Vorkaufsrecht wurde auf die Dauer von 25 Jahren angelegt. Ein neuer angepasster unterschriftsbereiter Baurechtsvertrag liegt vor, welchem die Genossenkorporation Stans mit Schreiben vom 8. März 2021 zustimmte.

Vor der Beurkundung des Baurechtsvertrags soll dieser durch den Regierungsrat am 30. März 2021 genehmigt werden. Die Beurkundung erfolgt nach Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Landrat wird im Anschluss über den Objektkredit beschliessen.

Der Baurechtsvertrag enthält folgende Parameter:

- Art. 3.1.1 / Art. 4.1.1 / Art. 4.1.2 / Art. 4.3.2: Der jährliche Baurechtszins beträgt für die ersten fünf Jahre 17'058.- Franken (entspricht bei einer Fläche von 2'843 m² einem Baurechtszins von 6.- Franken/m²). Jeweils nach fünf Jahren kann der Baurechtszins von jeder Partei unter Berücksichtigung der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden. Als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses wurde ein Preis von 200.- Franken/m² und ein Zinssatz von 3 % genommen.
- Art. 3.1.3 / Art. 3.4.1: Die sich derzeit auf der Baurechtsparzelle befindenden – von der job-vision genutzten – Gebäude gehen unentgeltlich ins Eigentum des Kantons (als Baurechtsnehmer) über. Im Gegenzug verpflichtet sich der Kanton, falls die Gebäude nicht von der armasuisse übernommen werden, bei Vertragsende (unabhängig ob ordentlich oder vorzeitig) alle Gebäude auf eigene Kosten ebenerdig zurückzubauen.
- Art. 3.3.1: Die Einräumung des selbständigen und dauernden Baurechts erfolgt für 30 Jahre, mit Wirkung ab Grundbucheintrag.
- Art. 3.2.17: Die Vermietung der bereits jetzt von der job-vision genutzten 46 Parkplätze, welche sich ausserhalb der Baurechtsfläche befinden, wird in einer separaten Vereinbarung geregelt. Diese Vereinbarung liegt ebenfalls unterschriftsreif vor. Die Mietkosten betragen 23'780.15 Franken pro Jahr. Eine Integration dieser Parkplätze ins Baurecht ist von Seiten armasuisse nicht gewollt.

- Ziff. 8.9: Die Anmeldung des Baurechtsvertrags beim Grundbuch darf erst erfolgen, wenn der Landrat dem Objektkredit für die Ersatzbaulösung der job-vision zugestimmt hat. Die Anmeldung erfolgt erst nach Ablauf der Referendumsfrist.

1.7 Investitionsberechnungen

Basierend auf den oben genannten Parametern (Ziffer 1.5) und aufgrund der nachfolgenden – auf Erfahrungswerten basierenden – Annahmen hat das Hochbauamt Berechnungen bzgl. Kosten und Investitionsmöglichkeiten erstellt.

Derzeit bezahlt der Kanton Nidwalden der armasuisse für die Nutzung der Gebäude und Parkplätze der job-vision jährlich einen Mietzins von 178'300.- Franken. Würde der Kanton Nidwalden den Baurechtsvertrag abschliessen, so entfällt dieser Mietzins. Stattdessen entstünden Kosten für den Baurechtszins, für die Miete der Parkplätze, für Gebäude- und Haftpflichtversicherung sowie für den Unterhalt der Gebäude. Die allgemeinen Nebenkosten (Strom-, Heiz- und Wasserkosten) in der Höhe von ca. 15'000.- Franken bleiben trotz Volumenvergrösserung, aufgrund des Einsatzes von effizienteren Energietechniken, unverändert.

Annahmen der jährlichen Kosten:	CHF
- Baurechtszins	17'100.-
- Miete Parkplätze	23'800.-
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung	5'000.-
- Unterhaltskosten aller Gebäude (Durchschnittswert)	30'000.-
- Total	75'900.-

Die Differenz zwischen dem aktuellen jährlichen Mietzins (178'300.- Franken) und den berechneten Kosten bei einer Baurechtslösung beträgt somit rund 100'000.- Franken pro Jahr.

Kapitalisiert man die Summe von 100'000.- Franken mit einem realistischen Kapitalisierungssatz von 5% (4% Abschreibung, 1% Verzinsung), so ergibt sich ein Betrag von 2 Mio. Franken. Dieser Betrag entspricht dem Maximalbetrag, den der Kanton Nidwalden am Anfang des 30 Jahre dauernden Baurechtsvertrages investieren kann, um bei Vertragsende keine Mehrkosten generiert zu haben.

1.8 Projektbeschreibung

Die Baudirektion hat zunächst zwei und in einem nächsten Schritt noch eine dritte Projektvariante ausgearbeitet und den damit verbundenen Investitionsbedarf berechnet [*für eine ausführlichere Beschreibung aller geprüften Varianten wird auf den Bericht /Baubeschrieb des Hochbauamtes verwiesen (Beilage 1a)*]. Dabei hat sich gezeigt, dass sich mit einer Investition in der Höhe von 2 Mio. Franken eine einfache und zweckdienliche Lösung realisieren lässt, welche sicherstellt, dass die job-vision ihre Dienstleistungen auch in Zukunft in gewohnter Qualität und unter guten Rahmenbedingungen erbringen kann, und welche gleichzeitig ermöglicht, dass sinnvolle Optimierungen in Bezug auf Arbeitsabläufe und Arbeitssicherheit umgesetzt werden können [*entspricht der Variante 3 (Ersatz optimiert) im Bericht/Baubeschrieb*].

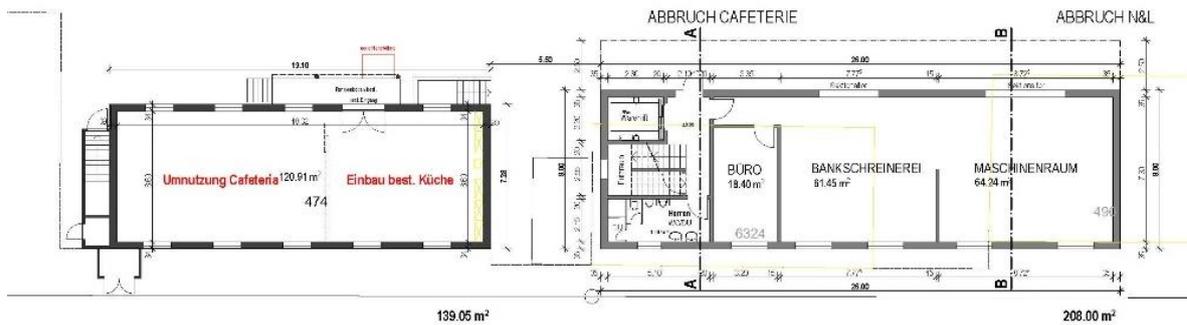
Das Projekt besteht darin, dass die beiden bestehenden Gebäude "Cafeteria" und "Natur & Landschaft" abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau mit total ca. 400 m² ersetzt werden. Der Neubau hat einen schlichten Erstellungs- und Ausbaustandard. Die Konstruktion soll nach Möglichkeit in Holz-Elementbauweise erfolgen und robuste, rohe Oberflächen aufweisen.



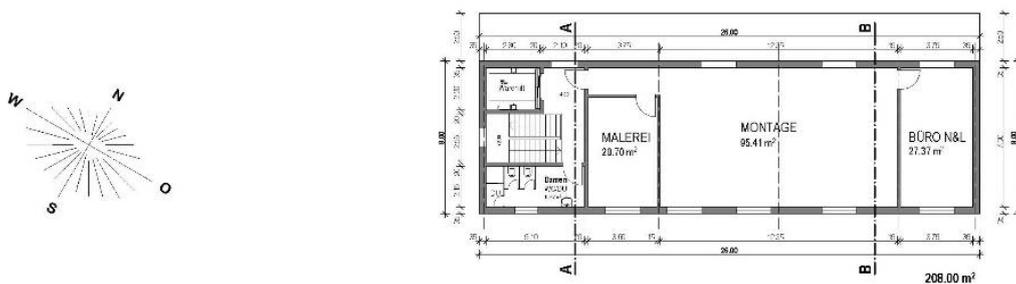
Mögliche Volumetrie / Fassaden des Neubaus

	Flächen IST	Flächen nach Realisierung
Schreinerei total EG + UG	ca. 250 m ²	(Neubau) ca. 400 m ²
Natur & Landschaft	ca. 100 m ²	
Lager	ca. 35 m ²	
Cafeteria inkl. Küche	ca. 100 m ²	(best. umgenutzt) ca. 140 m ²
Kühlraum / Vorrat Küche	ca. 30 m ²	(best. unverändert) ca. 30 m ²
Flexibel einsetzbare Fläche	0 m ²	ca. 110 m ²
Total	ca. 515 m² (davon beheizt: 480 m ²)	ca. 680 m² (davon beheizt: 680 m ²)

Im Neubau können die gesamte Schreinerei, die Malerei und die Räumlichkeiten der Abteilung "Natur & Landschaft" auf einer Fläche von ca. 400 m² untergebracht werden.



Grundrisskonzept Neubau Erdgeschoss



Grundrisskonzept Neubau Obergeschoss

Die Cafeteria inkl. Küche wird in das bestehende Gebäude verlegt, in welchem sich derzeit die Schreinerei befindet (ca. 140 m² für Cafeteria und Küche plus ca. 30 m² für den bestehenden Kühl-/Vorratsraum). Zusätzlich würde dort eine Fläche von ca. 110 m² frei, die nicht einer fixen Nutzung zugeordnet ist und wo beispielsweise das Fotostudio untergebracht werden kann. Diese Umorganisation ist für die job-vision – verglichen mit der jetzigen Situation – mit einer wesentlichen Verbesserung der betrieblichen Abläufe verbunden.

Ein weiterer positiver Aspekt der Realisierung dieses Projektes ist, dass der Neubau mit den zwei beheizten Vollgeschossen und ohne spezifische Nutzungsbestimmung grosse Flexibilität ermöglicht. Dies schafft nicht nur in Bezug auf allfällige Veränderungen bei der job-vision einen

Mehrwert, sondern auch für weitere flexiblere Nutzungen innerhalb der öffentlichen Verwaltung.

Wie oben bereits erwähnt, betragen die Kosten für die Projektrealisierung gemäss Kostenschätzung +/- 25% ca. 2 Mio. Franken (inkl. MwSt.).

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorbereitungsarbeiten / Provisorien	CHF	206'000.-
- Gebäude	CHF	1'366'000.-
- Betriebseinrichtung	CHF	36'000.-
- Umgebung	CHF	70'000.-
- Baunebenkosten	CHF	48'000.-
- Sanierung bestehendes Schreinereigebäude inkl. Hebelift	CHF	130'000.-
- Ausbau- und Nebenkostendifferenzen	CHF	115'000.-
- Reserve	CHF	30'000.-
- TOTAL (gerundet)	CHF	2'000'000.-

1.9 Würdigung der Alternativen

Der beiliegende Baubeschrieb (Beilage 1a) zeigt, dass die Realisierung aller drei geprüften Varianten zu einer Verbesserung der aktuellen Situation der job-vision am bestehenden Standort führen würden. Variante 1 entspricht einer reinen Ersatzlösung, mit welcher die aktuellen Missstände (sehr schlechter Zustand der Gebäude und fehlende Lagerflächen) behoben werden können. Mit den Varianten 2 und 3 lassen sich zusätzlich logistische Abläufe in der Produktion und im Gastrobereich verbessern und die Nutzung der Räumlichkeiten kann deutlich flexibler gestaltet werden.

Variante 2, bei welcher die Räumlichkeiten umfassend ausgebaut würden, ist aus Kostengründen nicht umsetzbar. Variante 3 hingegen ist mit einem Investitionsbedarf von 2 Mio. Franken finanziell realisierbar. Die Mehrkosten von 250'000 Franken gegenüber Variante 1 scheinen aufgrund des Optimierungspotentials, welches damit umgesetzt werden kann, gerechtfertigt.

2 Erwägungen

2.1 Zuständigkeiten

Gemäss Art. 59 c ff. i.V.m. Art. 85 Ziff. h und Art. 85 c des Bundesgesetzes über die obligatorische Arbeitslosenversicherung und Insolvenzenschädigung (Arbeitslosenversicherungsgesetz, AVIG, SR 837.0 und die entsprechenden Kreisschreiben des SECO) sind die Kantone verpflichtet, arbeitsmarktliche Massnahmen (AMM) anzubieten oder diese durch Dritte erbringen zu lassen, um so eine rasche nachhaltige Wiedereingliederung der stellensuchenden Personen in den Erwerbsprozess zu gewährleisten.

Aufgrund der oben genannten Berechnungen besteht für das Investitionsprojekt ein Finanzbedarf von 2 Mio. Franken. Es handelt sich um einen Objektkredit im Sinne von Art. 38 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons (Finanzhaushaltsgesetz, kFHG; NG 511.1) vom 21. Oktober 2009, über den gemäss Abs. 5 der Landrat zu befinden hat.

2.2 Baurechtsvertrag

Die Lösung, wonach mit der armasuisse ein Baurechtsvertrag über 30 Jahre abgeschlossen wird und ein zweckdienliches Neubauprojekt für die job-vision realisiert wird, ist für den Kanton Nidwalden attraktiv. Dadurch wird ermöglicht, dass der Kanton Nidwalden in einen zweckdienlichen Neubau investieren kann, der die Situation der job-vision verbessert, ohne dass es über den gesamten Zeitraum von 30 Jahren zu Mehrkosten kommt.

2.3 Projektbeurteilung

Das unter Ziffer 1.8 beschriebene Projekt überzeugt deshalb, weil es – ergänzend zur Beseitigung der aktuellen Missstände (sehr schlechter Zustand der Gebäude und fehlende Lagerflächen) – auch Optimierungen der betrieblichen Abläufe ermöglicht und weil es dazu führt, dass in Bezug auf die Nutzung des zu erstellenden Neubaus deutlich mehr Flexibilität und damit ein Mehrwert geschaffen wird. Für die Realisierung dieser Optimierungen und für die Schaffung der zusätzlichen Flexibilität sind die Mehrkosten in der Höhe von 250'000 Franken (verglichen mit der günstigeren Variante) gerechtfertigt. Dies umso mehr, wenn man die Nutzung dieses Gebäudes über die Nutzungsdauer von 30 Jahren (Dauer des Baurechtsvertrages mit der armasuisse) hinweg betrachtet.

Mit der Realisierung dieses Projektes wird der job-vision künftig eine beheizte Fläche von rund 680 m² zur Verfügung stehen. Dies entspricht gegenüber der aktuellen Situation einer Erweiterung von ca. 165 m².

2.4 Mitbericht Kanton Obwalden

Gestützt auf die "Vereinbarung über ein gemeinsames regionales Arbeitsvermittlungszentrum der Kantone Obwalden und Nidwalden vom 15. Januar 1996 (NG 744.2)" wird die job-vision von den Kantonen Obwalden und Nidwalden gemeinsam betrieben. Aufgrund dieser Zusammenarbeit ist der Kanton Obwalden zum vorliegenden Geschäft bereits im Frühjahr 2019 zum Mitbericht eingeladen worden.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 9. April 2019 (Nr. 398) hat der Regierungsrat des Kantons Obwalden mitgeteilt, dass er das angedachte Vorgehen befürwortet. *"Dies unter dem ausdrücklichen Vorbehalt,*

- a) *dass die Ablösung des geltenden Mietvertrags vom 1. Januar 2015 durch einen Baurechtsvertrag zu keinerlei Mehrkosten für den Kanton Obwalden führen darf. Entstehen gegenüber dem Kanton Obwalden und Nidwalden Ersatzforderungen des Bundes wegen einer Überschreitung des Plafonds für die arbeitsmarktlichen Massnahmen, welche auf Investitionen für das Neubauprojekt der job-vision zurückzuführen sind, hat der Kanton Nidwalden den Kanton Obwalden schadlos zu halten und die Ersatzforderungen vollumfänglich allein zu übernehmen.*
- b) *dass die notwendigen Investitionen für die Realisierung des Neubauprojekts der job-vision vollumfänglich durch den Kanton Nidwalden bereitgestellt und getätigt werden.*
- c) *dass dem Regierungsrat des Kantons Obwalden der Entwurf des Baurechtsvertrags mit der armasuisse vor Abschluss und Unterzeichnung zur Einsicht und Prüfung unterbreitet wird."*

Diese drei Vorbehalte sind nachvollziehbar. Vorbehalt a) kann akzeptiert werden, da nicht damit zu rechnen ist, dass es durch den Abschluss des Baurechtsvertrages respektive durch die für das Neubauprojekt erforderlichen Investitionen zu einer Überschreitung des Plafonds für die arbeitsmarktlichen Massnahmen kommen wird. Betreffend Vorbehalt b) ist anzumerken, dass ohnehin nicht geplant war, dass sich der Kanton Obwalden an den Investitionen beteiligt. Vorbehalt c) ist selbstverständlich.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2020 hat die Volkswirtschaftsdirektion den Entwurf des Baurechtsvertrags dem Regierungsrat des Kantons Obwalden zur Einsicht und Prüfung unterbreitet. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 424 vom 12. Mai 2020 teilte der Obwaldner Regierungsrat mit, dass er diesen zur Kenntnis genommen hat.

Anlässlich der Aufsichtskommissionssitzung RAV / ALK vom 11. März 2021 wurden die zuständigen und verantwortlichen Aufsichtskommissionsmitglieder des Kantons Obwalden über den aktuellen Stand des Bauprojektes orientiert. Der aktuelle Baurechtsvertrag zieht keine nennenswerten Änderungen für den Kanton Obwalden nach sich. Er wurde lediglich marginalen formellen Anpassungen unterzogen. Vor diesem Hintergrund wurde darauf verzichtet, den revidierten unterschriftsreifen Baurechtsvertrag erneut dem Kanton Obwalden zum Mitbericht zu unterbreiten.

2.5 Verpflichtung für 30 Jahre

Durch den Abschluss des Baurechtvertrages mit der armasuisse erhält der Kanton Nidwalden das Recht, das betreffende Grundstück während 30 Jahren zu nutzen. Gleichzeitig verpflichtet er sich, während dieser Zeit den vereinbarten Baurechtszins zu bezahlen. Weiter zu beachten ist, dass der Kanton mit dem geplanten Bau von neuen Gebäuden Investitionen tätigt, welche sich nur dann auszahlen, wenn diese innerhalb der Vertragsdauer abgeschrieben werden können.

Ziel ist, dass die Nutzung dieses Grundstücks während der gesamten Vertragsdauer durch Organisationen erfolgen kann, welche in den Kantonen Nid- und Obwalden dafür verantwortlich sind, dass Beschäftigungs- und Wiedereingliederungsprogramme für erwerbslose Menschen angeboten werden (derzeit ist dies die job-vision). Dieses Szenario scheint realistisch, da es immer eine gewisse Arbeitslosigkeit geben wird und es auch immer zu den Aufgaben des Staates gehören wird, solche Programme anzubieten.

Gleichwohl ist nicht auszuschliessen, dass alternative Szenarien eintreten. Beispielsweise könnte die bestehende und sehr gut funktionierende Zusammenarbeit mit dem Kanton Obwalden aufgekündigt werden. Oder es könnte auf Grund gesetzlicher Anpassungen dazu kommen, dass die Erbringung von solchen Dienstleistungen künftig durch den Bund (und nicht mehr durch die Kantone) erfolgt. Für diese Szenarien gibt es derzeit keine Anhaltspunkte.

Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass der Kanton während der Dauer des Baurechtvertrages immer die Möglichkeit hat, das Grundstück und die sich darauf befindenden Gebäude für andere öffentliche Zwecke zu verwenden oder alternativ an Dritte weiter zu vermieten.

2.6 Finanzielle Abgeltung Bund und Kostenplafond

Die job-vision ist für den Kanton Nidwalden kostenneutral. Der Bund leistet je Rechnungsjahr Abgeltungen in der Höhe der Differenz zwischen den Aufwendungen und den durch die job-vision erarbeiteten Erträgen. Dies unter dem Vorbehalt, dass ein jährlich vom Bund vorgegebener Kostenplafond nicht überschritten wird. Dieser Kostenplafond ist immer abhängig von der aktuellen Anzahl stellensuchender Personen und variiert somit von Jahr zu Jahr.

In den letzten vier abgeschlossenen Rechnungsjahren beliefen sich die Aufwendungen respektive Erträge auf jeweils rund 2 Mio. Franken. Der nachfolgenden Tabelle kann die Zusammensetzung dieser Erträge entnommen werden.

CHF (%)	2019	2018	2017	2016
Einnahmen aus Verkäufen:	722'000 (36 %)	652'000 (33 %)	593'000 (29 %)	541'000 (27 %)
Einnahmen aus Dienstleistungen für IV, Gemeinden, Dritte:	331'000 (17 %)	179'000 (9 %)	240'000 (12 %)	183'000 (9 %)
Abgeltungen Bund:	928'000 (47 %)	1'153'000 (58 %)	1'219'000 (59 %)	1'285'000 (64 %)
Total:	1'981'000 (100 %)	1'984'000 (100 %)	2'052'000 (100 %)	2'009'000 (100 %)

Die angedachte Lösung (Ablösung Mietvertrag durch Baurechtsvertrag und Erstellung neuer Gebäulichkeiten) wird nicht dazu führen, dass der vom Bund vorgegebene Kostenplafond überschritten wird. Für den Kanton Nidwalden entstehen somit keine Mehrkosten.

Die Lösung wird auch nicht dazu führen, dass die durch den Bund zu erbringenden Abgeltungen in den nächsten Jahren (im Durchschnitt betrachtet) höher als bisher ausfallen werden.

Seitens SECO wurde dem Kanton Nidwalden mit Schreiben vom 24. Juli 2020 bestätigt, dass eine Finanzierung der Investition über die jährlichen Arbeitsmarktlichen Massnahmen (AMM)-Projektkosten erfolgen kann, und dass das Projekt für den Kanton Nidwalden somit kostenneutral ausfällt.

Im obengenannten Schreiben weist das SECO auch auf das Risiko hin, dass die heute geltenden Grundlagen des Bundes für die AMM-Massnahmen sich innerhalb der nächsten 30 Jahre ändern könnten, oder dass die Massnahmen sich so verändern, dass der heutige Standort für dessen Erbringung nicht mehr geeignet ist. Dieses Risiko wird – wie bereits unter Ziffer 2.3 und 2.5 erwähnt – als gering eingeschätzt. Zudem hat der Kanton Nidwalden immer die Möglichkeit, die Gebäude während der Dauer des Baurechtvertrages zu einem marktgerechten Mietzins an Dritte zu vermieten.

2.7 Finanzielle Beurteilungen

Die Kosten von 2 Mio. Franken für die Projektrealisierung stützen sich auf eine Kostenschätzung mit +/- 25%. Mit dem Beschluss des Objektkredits wird die Obergrenze bei 2 Mio. Franken festgelegt.

Im Budget 2021 sind unter der Investitionsnummer I1263 "job-vision, Ersatzbau (infolge Übernahme von armasuisse)" 1.7 Mio. Franken enthalten. Der vorliegende Antrag sieht einen Betrag von 2.0 Mio. Franken und somit – im Vergleich zum Budget 2021 – Mehraufwendungen von 0.3 Mio. Franken (+18 %) vor.

Wie bereits im RRB Nr. 431 vom 25. Juni 2019 erwähnt, ist die Investition über die Dauer von 25 Jahren, wie bei anderen Immobilien, abzuschreiben. Da sämtliche Abschreibungen auf der Institution 2175 belastet werden, hat die Weiterbelastung auf die Institution 3117 mittels interner Verrechnung zu erfolgen. Neben der Belastung der Abschreibungen sind auch die Zinsen für die Finanzierung zu belasten. Als Zinssatz wird der Hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen auf dem hälftigen Anschaffungswert belastet (Stand 03.03.2020 bei 1.25%; bei 2.0 Mio. ergibt dies eine Zinsbelastung von 12'500 Franken und Abschreibungen von 80'000 Franken).

Die beantragte Variante 3 "Ersatz optimiert" ist bezüglich der Investitionshöhe sowie der daraus entstehenden jährlichen Kosten vertretbar und sollte im Normalfall auf das Gesamtergebnis der Staatsrechnung keinen Einfluss haben, da der Fehlbetrag vom SECO gedeckt wird, solange der Kostenplafond eingehalten wird.

2.8 Bauliche Betrachtung

Mit der beantragten Übernahme im Baurecht kann der Standort, an welchem sich die job-vision derzeit befindet, langfristig und zu günstigen Konditionen für den Kanton Nidwalden gesichert werden. Der Kanton selber besitzt kein Grundstück oder Gebäude, welches die für die Bedürfnisse der job-vision nötigen Flächen aufweisen würden.

Aus baulicher Sicht macht das beantragte Projekt Sinn. Dies vor dem Hintergrund, dass folgende Vorteile dafürsprechen:

- Die zu bebauende Fläche wird optimal genutzt.
- Die Bauweise ist zweckmässig und auf die Nutzung abgestimmt.
- Der Ersatzneubau bietet grosse Flexibilität bzw. kann auch für andere öffentliche Zwecke verwendet werden.

2.9 Präsentation Bauprojekt

Die Volkswirtschaftsdirektion (inklusive Leitung Jobvision) zusammen mit der Baudirektion sollen den Mitgliedern der BKV, der BUL und der FIKO im Rahmen einer Präsentation an den ordentlichen Kommissionssitzungen das beabsichtigte Bauprojekt und deren Motivationsgründe näherbringen, mit dem Ziel, einen Eindruck zum aktuellen Zustand der Gebäude zu gewinnen und die Motivationsgründe der Notwendigkeit des Bauprojektes nachvollziehen zu können. Aufgrund der aktuellen angespannten epidemiologischen Lage wird auf die einst angedachte Besichtigung der job-vision vor Ort durch die Mitglieder der BKV, der BUL und der FIKO verzichtet.

2.10 Zeitplan

Der nachfolgenden Tabelle kann das weitere Vorgehen entnommen werden:

Wann	Was	Wer
30. März 2021	RRB Genehmigung Baurechtsvertrag und Beantragung Objektkredit beim Landrat	Regierungsrat
31. März 2021 13.30 Uhr	Vertragsunterzeichnung nach Genehmigung des Baurechtsvertrages durch Regierungsrat (Beurkundung)	Hochbauamt / armasuisse / Genossenkorporation Stans
Im Verlaufe Ende April 2021	Präsentationen in Kommissionssitzungen FIKO (22.04.2021) BKV (21.04.2021) BUL (26.04.2021) (Hinweis: auf eine Besichtigung vor Ort wird aufgrund der aktuellen Lage verzichtet)	VD (federführend) und BD (Hochbauamt, in Anwesenheit der Leitung jobvision) gemeinsam
26. Mai 2021	Beschluss Objektkredit	Landrat
Herbst 2021 (frühestens September 2021)	Planung und Projektierung	Baudirektion
Im Verlaufe 2022	Realisierung und Fertigstellung Bauarbeiten	Baudirektion

Beschluss

1. Der Regierungsrat genehmigt den unterschriftsreifen Baurechtsvertrag, der unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständige Instanz der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossen wird.
2. Frau Nicole Wicki-Zemp, Immobilienbewirtschafterin beim Hochbauamt, wird gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 473 vom 02.07.2019 ermächtigt, den genehmigten Baurechtsvertrag zu beurkunden sowie den Mietvertrag Parkplätze zu unterzeichnen.
3. Dem Landrat wird beantragt, für die Realisierung eines Neubaus der job-vision ob-/nidwalden gemäss dem Projektbeschrieb in Ziffer 1.8 einen Objektkredit in der Höhe von 2 Mio. Franken zu bewilligen.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, vorbehaltlich der Bewilligung des Objektkredites durch den Landrat, gemäss Beschlussziffer 3, das Bauprojekt ab 4. Quartal 2021 zu planen und im Verlaufe des Jahres 2022 zu realisieren.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Volkswirtschaftsdepartement Kanton Obwalden, St. Antonistrasse 4, 6061 Sarnen
- job-vision, Rolf Forster, Am Bergli 41, 6370 Stans
- armasuisse Immobilien, Thomas Knecht, Guisanplatz 1, 3003 Bern
- Genossenkooperation Stans, Postfach, 6371 Stans
- Landratssekretariat
- Kommission für Bildung, Kultur und Volkswirtschaft (BKV)
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL)
- Finanzkommission (FIKO)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Baudirektion (elektronisch)
- Volkswirtschaftsdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung
- Finanzkontrolle
- Hochbauamt
- Arbeitsamt
- Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

A. Eberli

Landschreiber Armin Eberli

