

Nr. 94

Stans, 7. Februar 2012

Baudirektion. Landwirtschafts- und Umweltdirektion. Finanzdirektion. Fachstelle Öffentlicher Verkehr und Projektentwicklung. Tiefbauamt. Amt für Landwirtschaft. Infrastrukturprojekte und Landwirtschaft im Engelbergertal. Bewilligung eines Rahmenkredites für den vorsorglichen Landerwerb im Rahmen der Infrastrukturprojekte im Engelbergertal. Antrag an den Landrat

Sachverhalt

1.

Derzeit sind im Engelbergertal verschiedene Projekte in Planung:

- Das Hochwasser vom August 2005 verursachte auch im Engelbergertal grosse Schäden. Bereits vor diesem Ereignis wurde die Planung für eine Verbesserung des Hochwasserschutzes der Engelbergeraa in Angriff genommen. Nun werden die Etappen 5 und 6 zwischen Dallenwil und Grafenort geplant.
- Der Bund verpflichtet die Bahnen in der Schweiz, alle Bahnübergänge auf ihre Gesetzmässigkeit hin zu überprüfen und falls notwendig bis 2014 zu sanieren. Dies betrifft insbesondere die Bahnübergänge der Zentralbahn im Gebiet Wolfenschiessen.
- Entsprechend den gesetzlichen Auflagen muss das Elektrizitätswerk Nidwalden (EWN) seine Kraftwerke betreffend der Schwall-Sunk-Problematik sanieren. Dies betrifft namentlich die Kraftwerke Wolfenschiessen und Dallenwil (Oberau), wofür wahrscheinlich im Raume Lochrüti/Wolfenschiessen oder in der Oberau/Dallenwil ein Ausgleichsbecken vorgesehen ist, welches gleichzeitig zur Gewinnung von erneuerbarer Energie genutzt werden soll.
- Die genannten Projekte sind im Gebiet Wolfenschiessen/Dallenwil räumlich im gleichen Perimeter angesiedelt, und sie benötigen Land. Dadurch sind die dortigen Grundeigentümer und Bewirtschafter zum Teil mehrfach betroffen. Eine Analyse der Bewirtschaftungsverhältnisse hat gezeigt, dass die einzelnen zu bewirtschaftenden Parzellen sehr verzettelt liegen, was zum Teil lange und unwirtschaftliche An- und Wegfahrtswege sowie wenig ideale Parzellengrössen und -formen bedeutet. Die anstehenden öffentlichen Projekte bieten die Chance, im Rahmen einer modernen Melioration die Produktions- und Bewirtschaftungsverhältnisse den künftigen Herausforderungen anzupassen. Durch Landabtausch bzw. durch Optimierung der Bewirtschaftungsverhältnisse sollen Grundlage geschaffen werden, damit die Wirtschaftlichkeit der Betriebe verbessert und somit das Überleben der landwirtschaftlichen Betriebe langfristig gesichert werden kann.

Aufgrund dieser Situation hat der Regierungsrat eine enge Koordination der Projekte bei der Planung, den Verhandlungen mit den betroffenen Akteuren und der Ausführung verordnet.

2.

Mit RRB Nr. 895 vom 13. Dezember 2011 hat der Regierungsrat vom Stand der Arbeiten der Infrastrukturprojekte und der Landwirtschaftsentwicklung im Engelbergertal Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat er die Baudirektion beauftragt, eine Vorlage zu einem Verpflich-

tungskredit für den Landerwerb zugunsten eines Realersatzes für die verschiedenen Projekte vorzubereiten.

3.

Für das Gelingen der Infrastrukturprojekte bzw. des projektübergreifenden Teilprojektes „Moderne Melioration“ ist es von grosser Wichtigkeit, dass der Kanton über Land verfügen kann, welches allenfalls als Realersatz eingebracht werden könnte.

4.

Die Teilprojektleitungen der Bereiche „Hochwasserschutz“ und „Moderne Melioration“ sind derzeit im Kontakt mit verschiedenen Grundeigentümern, welche möglicherweise bereit wären, ihr Land dem Kanton für besagte Vorhaben zur Verfügung zu stellen. Eine nicht verhandelbare Bedingung ist, dass bis zum Abschluss des Geschäfts absolute Diskretion garantiert ist.

5.

Die Möglichkeit eines vorsorglichen Landerwerbes betrachtet die Verantwortlichen der Teilprojekte als Chance, dem Projekt „Moderne Melioration“ zum Durchbruch zu verhelfen, was die Umsetzung der übrigen Infrastrukturprojekte wesentlich erleichtern würde. Das Gelingen setzt voraus, dass die Verhandlungen entsprechend geführt und rechtzeitig eine verbindliche Zusage gemacht werden kann.

Um den Handlungsspielraum zu gewähren, sollen der Baudirektion die finanziellen Mittel zum Erwerb einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zur Verfügung stehen, ohne dass zuerst ein Kredit beim Landrat eingeholt werden muss.

Erwägungen

1 Rechtliches

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken ist grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 61 BGG). Bewilligungsfrei ist der Erwerb (Art. 62 lit. h Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht, BGG; SR 211.412.11)

durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.

Daraus folgt:

- der Kanton kann unter diesem Titel für die erwähnten Zwecke Land bewilligungsfrei erwerben;
- das Land kann auch zum Zweck des Realersatzes erworben werden, d.h. es kann sich an einem beliebigen Ort befinden und muss nicht unmittelbar für die Infrastrukturbauwerke verwendet werden;
- hingegen darf bei Realersatzabsicht nur Land im Umfang des voraussichtlich plus/minus nötigen Bedarfs erworben werden;
- Der spätere Erwerb dieser Realersatzflächen durch die von den Infrastrukturprojekten betroffenen Grundeigentümer unterliegt den Bestimmungen des BGG und ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Erwerber Selbstbewirtschafter ist und der Preis nicht übersetzt ist (Art. 63 BGG).

2 Grundzüge der Landerwerbspolitik

Der Landerwerb ist klar beschränkt auf die drei Infrastrukturprojekte Hochwasserschutz Engelbergeraa, Ausgleichsbecken EWN und Sanierung der Bahnübergänge der zb bzw. Realersatz für diese Projekte. Allenfalls kann erworbenes Land im Rahmen der modernen Melioration abgetauscht werden.

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken soll in erster Linie für die Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen der Engelbergeraa in Dallenwil und Wolfenschiessen erfolgen. Ob überhaupt Land für das Ausgleichsbecken des EWN und die Bahnübergangssanierungen nötig sein wird, ist zur Zeit aufgrund der noch nicht ausgearbeiteten Detailprojekte noch nicht klar.

Der Kanton ist nicht bereit, für das zu erwerbende Land einen spekulativen Preis zu bezahlen. Namentlich ist die kantonale Praxis bezüglich der Landpreise, wie sie für Kleinflächen für öffentliche Zwecke angewendet wird, im vorliegenden Fall des Erwerbs eines ganzen Grundstücks oder Gewerbes nicht anwendbar.

Für das als Realersatz erworbene Land gilt bei Weiterveräußerung an selbstbewirtschaftende Landwirte die Preisgrenze gemäss BGGB, d.h. als Verkaufspreis wird lediglich der Verkehrswert zu lösen sein.

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

3 Notwendigkeit

Das Projekt erfüllt die Bedingungen, dass der Kanton bewilligungsfrei Landwirtschaftsland für Realersatz erwerben kann. Derzeit laufen Verhandlungen mit der allfälligen Möglichkeit, ein solches Grundstück zu kaufen und damit den Handlungsspielraum zu vergrössern. Denn die Möglichkeit, Realersatzland in die Verhandlungen einzubringen, erhöht die Chancen auf einen freihändigen Erwerb des benötigten Landwirtschaftslandes. Noch attraktiver wird der Realersatz, wenn er gleichzeitig im Rahmen einer Melioration auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden kann. Ohne Landumlegung wird das Realersatzangebot viele der betroffenen Grundeigentümer nicht befriedigen.

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, verbunden mit eindeutigen Handlungsanweisungen und Kompetenzen, kann die notwendige Voraussetzung für einen zeitgerechten und diskreten Abschluss geschaffen werden.

4 Mitbericht Finanzdirektion

Die Finanzdirektion erachtet die Einholung eines Rahmenkredites für den vorsorglichen Landerwerb als plausibel. Der Erwerb erfolgt zulasten des Verwaltungsvermögens und wird nicht abgeschrieben. Dieser vorsorgliche Landerwerb soll als Realersatz für die obgenannten Projekte dienen und wird jeweils mit dem entsprechenden Betrag dem dafür eingeholten Kredit belastet.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, dem Landratsbeschluss über die Bewilligung eines Rahmenkredits in der Höhe von 3'000'000 Franken für den vorsorglichen Landerwerb im Zusammenhang mit den Infrastrukturprojekten im Engelbergertal zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Aufsichtskommission (Präsidium, Vizepräsidium und Sekretariat)
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) (Präsidium, Vizepräsidium und Sekretariat)
- Kommission für Bildung, Kultur und Volkswirtschaft (BKV) (Präsidium, Vizepräsidium und Sekretariat)
- Elektrizitätswerk Nidwalden EWN, Direktion, Wilgasse 3, 6370 Oberdorf
- zb Zentralbahn AG, Direktion, Bahnhofstr. 23, 6362 Stansstad
- Gemeinderat Wolfenschiessen
- Gemeinderat Dallenwil
- Landwirtschafts- und Umweltdirektion
- Volkswirtschaftsdirektion
- Baudirektion
- Tiefbauamt
- Amt für Landwirtschaft
- Amt für Umwelt
- Rechtsdienst
- Fachstelle öV und Projektentwicklung
- Tiefbauamt, Landerwerb
- Direktionssekretariat Baudirektion

NWBD.206

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber