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

Stans, 22. September 2026
Nr. 540

Bildungsdirektion. Mitfinanzierung des Sanierungsprojekt Rosenburg der Höfli-Stiftung. Bewilligung eines Objekkredits. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1 Die Höfli-Stiftung

Die Höfli-Stiftung wurde 1969 vom Kanton Nidwalden, der Gemeinde Stans und dem Historischen Verein Nidwalden gegründet und hat im selben Jahr die Liegenschaft Rosenburg in Stans erworben. Die Anlage umfasst die Rosenburg (Herrenhaus), den Höfligaden (Chäslager), das Flury-Haus sowie die zugehörige Parkanlage. Der Stiftungszweck besteht darin, das Höfli als kunstgeschichtlich bedeutendes Bauwerk des Kantons Nidwalden zu erhalten, zu erneuern und für öffentliche, insbesondere kulturelle, Zwecke zugänglich zu machen.

Die Liegenschaft wird heute vielfältig genutzt. Im Herrenhaus befindet sich seit 1980 das Restaurant Rosenburg. Daneben werden Räumlichkeiten durch das Literaturhaus Zentralschweiz (lit.z), für Trauungen sowie durch weitere Mieterinnen und Mieter genutzt. Der Höfligaden dient dem Verein Chäslager als Kultur- und Veranstaltungsort. Im Flury-Haus ist seit 2021 die Galerie Stans untergebracht. Die gesamte Anlage hat sich damit zu einem bedeutenden Kultur- und Begegnungsort entwickelt.

1.2 Bisher getätigte Investitionen

Die Höfli-Stiftung hat ihre Liegenschaften seit der Gesamtsanierung von 1977 bis 1982 laufend unterhalten und erneuert. Allein seit 1990 wurden Investitionen von rund 1.6 Mio. Franken ausgelöst. Dazu zählen insbesondere die Erneuerung der Schindeldächer (2011), der Ersatz des Personenlifts (2018), die Sanierung des Höfligadens (2019) sowie die Sanierung des Flury-Hauses (2021). Die Projekte wurden durch Eigenmittel der Stiftung, Beiträge von Sponsoren, Stiftungen sowie teilweise durch öffentliche Gelder finanziert.

Die Stiftung verfügt über beschränkte finanzielle Mittel. Per Ende 2025 betrugen die flüssigen Mittel rund 218'000 Franken; gleichzeitig besteht ein Darlehen von 400'000 Franken auf der Liegenschaft. Die Stiftung ist deshalb bei grösseren Investitionsvorhaben, wie der Sanierung des Herrenhauses der Rosenburg, auf Beiträge ihrer Stifter und weiterer Geldgeber angewiesen.

1.3 Grund der Sanierung Rosenburg

Auslöser für das vorliegende Projekt war die notwendige Erneuerung der Restaurantküche, gefordert durch das Laboratorium der Urkantone. In der Folge veranlasste die Höfli-Stiftung eine umfassende Zustandsanalyse der Rosenburg. Diese zeigte zwar einen insgesamt guten baulichen Zustand, bestätigte jedoch erheblichen Handlungsbedarf bei der Gebäudetechnik, der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit sowie bei einzelnen betrieblichen Abläufen.

Die geplante Sanierung umfasst insbesondere die vollständige Erneuerung der Gastroküche, Anpassungen der Betriebsabläufe und Nebenräume, die energetische Sanierung von Dach

und Fenstern, die Erneuerung der technischen Anlagen sowie Massnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes, der Barrierefreiheit und des Hochwasserschutzes. Gleichzeitig soll für das Literaturhaus Zentralschweiz ein hindernisfrei erreichbarer Veranstaltungsraum geschaffen werden. Die Erdbebensicherheit ist von Fachexperten geprüft worden.

Mit dem Projekt soll die Rosenburg als bedeutender Gastronomie-, Kultur- und Veranstaltungsstandort langfristig gesichert und der historische Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes bewahrt werden. Die Bauherrschaft und die Projektverantwortung liegen vollständig bei der Höfli-Stiftung.

2 Erwägungen

2.1 Zuständigkeiten - rechtliche Situation

Stiftung: Soweit die Stiftung Finanzierungen aus dem eigenen Vermögen vornimmt, ist ein Kredit des Kantons oder der Gemeinde nicht notwendig. Allerdings müssen der Regierungsrat und der Gemeinderat die Zustimmung erteilen, sofern der Betrag von 100'000 Franken überschritten wird.

Kanton: Soweit der Kanton Kosten trägt, müssen die erforderlichen Kredite eingeholt werden. Dazu ist eine gesetzliche Grundlage notwendig: Jede öffentliche Ausgabe bedarf gemäss Art. 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons (Finanzhaushaltgesetz, kFHG; NG 511.1) einer Rechtsgrundlage. Als Rechtsgrundlagen gelten: eine verfassungsmässige oder gesetzliche Bestimmung, ein Gerichtsentscheid, ein Volksentscheid oder ein Beschluss des Landrats, der dem Referendum untersteht. Ein Beschluss, der dem fakultativen Referendum untersteht, stellt somit eine gesetzliche Grundlage dar.

Gemeinde: Soweit die Gemeinde Kosten trägt, müssen die erforderlichen Kredite eingeholt werden. Dazu ist eine gesetzliche Grundlage notwendig: Jede öffentliche Ausgabe bedarf gemäss Art. 10 Abs. 1 Ziff. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (Gemeindefinanzhaushaltgesetz, GemFHG; NG 171.2) einer Rechtsgrundlage. Als Rechtsgrundlagen gelten: eine verfassungsmässige oder gesetzliche Bestimmung, ein Gerichtsentscheid oder ein Volksentscheid. Ein Gemeindeversammlungsbeschluss stellt somit eine gesetzliche Grundlage dar.

Der beiliegende Landratsbeschluss (LRB) und der dazugehörige Bericht betreffen ausschliesslich den Beschluss des Kantons, unter den genannten Bedingungen einen Beitrag von 1.5 Mio. Franken zu sprechen.

2.2 Sanierungsprojekt

Die Rosenburg gehört zu den bedeutenden historischen Bauwerken des Kantons Nidwalden. Mit ihrer kulturellen, gesellschaftlichen und gastronomischen Nutzung erfüllt sie seit Jahrzehnten eine wichtige Funktion für die Öffentlichkeit. Die Erhaltung der Liegenschaft entspricht dem Stiftungszweck der Höfli-Stiftung und liegt im öffentlichen Interesse.

Die vorliegenden Zustandsanalysen zeigen, dass insbesondere die Gastroküche sowie Teile der Gebäudetechnik das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Gleichzeitig bestehen Defizite bei der Energieeffizienz und der Barrierefreiheit. Ohne die geplanten Investitionen können die heutigen Anforderungen an Betrieb, Sicherheit und Nutzung mittelfristig nicht mehr erfüllt werden.

Die Höfli-Stiftung hat in den vergangenen Jahren wiederholt erhebliche Mittel in ihre Liegenschaften investiert. Aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten ist sie jedoch nicht in der Lage, die vorliegende Sanierung allein zu stemmen. Da die Rosenburg nicht nur einer privaten

Nutzung dient, sondern einen wichtigen Beitrag zum kulturellen Leben des Kantons leistet, erscheint eine Beteiligung des Kantons gerechtfertigt.

Die Stiftung übernimmt weiterhin die volle Verantwortung für Planung, Realisierung und Finanzierung ihres Kostenanteils. Zudem trägt sie allfällige Kostenüberschreitungen selbst. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bauherrschaft ein unmittelbares Interesse an einer wirtschaftlichen und kostenbewussten Umsetzung des Projekts hat.

Das vorliegende Sanierungsprojekt ist umfassend, konzentriert sich aber auf die zentralen Punkte und kann dadurch mit effizientem Aufwand nicht nur das Gebäude für die nächste Generation erhalten, sondern gleichzeitig erhebliche Verbesserungen an der Nutzung vornehmen.

2.3 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag für die geplante Sanierung des Herrenhauses der Rosenburg vom 14. August 2026 weist für die Projektierungs- und Sanierungsarbeiten Gesamtkosten von 4.5 Mio. Franken aus. Der Betrag umfasst sämtliche Planungs-, Bau- und Nebenkosten.

2.4 Finanzierung

Die Finanzierung soll nach dem Vorschlag des Stiftungsrats zu je einem Drittel durch den Kanton Nidwalden, die Gemeinde Stans sowie die Höfli-Stiftung erfolgen. Grundlage bildet ein Kostendach von 4,5 Mio. Franken.

2.5 Antrag der Höfli-Stiftung an den Kanton Nidwalden

Die Stiftung tritt sowohl an den Kanton Nidwalden wie an die Gemeinde Stans mit dem Antrag, je einen Projektkreditanteil von 1.5 Mio. Franken zu leisten.

Die Beteiligung des Kantons richtet sich nach einem Drittel der definitiven Brutto-Projektkosten (inkl. Projektierungskosten), darf aber das Kostendach von 1.5 Mio. Franken nicht überschreiten.

Sie gilt vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde Stans, denselben Beitrag an das Projekt zu leisten, und unter dem Vorbehalt, dass auch die Stiftung denselben Beitrag an das Projekt leistet.

Wird das Kostendach von 4.5 Mio. Franken überschritten, trägt die Stiftung die Mehrkosten. Wird das Kostendach unterschritten, leistet jede der drei Parteien einen Drittel der effektiven Projektierungs- und Projektkosten.

2.6 Finanzielle Beurteilung

Im Rahmen des Budgets 2027 sind unter der Investitionsnummer I1362 «Investitionsbeitrag an Höfli-Stiftung für Sanierung Rosenburg» im Budget 2027 0.5 Mio. Franken und im Finanzplan 2028 1 Mio. Franken als Investitionsbeitrag an die Höfli-Stiftung enthalten. Der Investitionsbeitrag ist mit einem Sperrvermerk versehen, da eine gesetzliche Grundlage für die Unterstützung fehlt. Es ist somit ein Beschluss des Landrats notwendig.

Der Investitionsbeitrag wird über 25 Jahre abgeschrieben und belastet die Erfolgsrechnung jährlich mit 60'000 Franken.

Die Auszahlung erfolgt grundsätzlich aufgrund des Projektfortschritts. Die Höfli-Stiftung hat rechtzeitig mit der Finanzverwaltung des Kantons Nidwaldens Kontakt aufzunehmen. Die Schlussabrechnung des Baukredites ist dem Regierungsrat vorzulegen.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, dem Landratsbeschluss über einen Objektkredit in der Höhe von 1.5 Mio. Franken für die Mitfinanzierung des Sanierungsprojekts Rosenburg (Herrenhaus) der Höfli-Stiftung zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Landratssekretariat (Fiko) (elektronisch)
- Gemeinderat Stans (elektronisch)
- Bildungsdirektion (elektronisch)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung (elektronisch)
- Amt für Kultur (elektronisch)
- Direktionssekretariat Bildungsdirektion (elektronisch)

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

A. Eberli

Landschreiber Armin Eberli

REGIERUNGSRAT · KANTON NIDWALDEN ·