KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

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

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM SANIERUNGSPROJEKT ROSENBURG

Bericht an den Landrat

Stans, 22. September 2026

Titel:	Erläuterungsbericht zum Sanierungsprojekt Rosenburg	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Sanierung Rosenburg	Klasse:		FreigabeDatum:	24.09.26
Autor:	Stefan Zollinger	Status:		DruckDatum:	24.09.26
Ablage/Name:	Erläuterungsbericht Bauprojekt Sanierung Höfli.docx			Registratur:	2024.NWBID.10

Inhalt

1 Zusammenfassung 4

2 Ausgangslage 4

2.1 Die Höfli-Stiftung 4
2.2 Nutzung der Liegenschaft 5
2.3 Auslöser der Sanierung 5
2.4 Zustandsanalyse Rosenburg 5
2.5 Schadstoffe/Asbestbelastung 5
2.6 Erdbebensicherheit 6

3 Grundzüge des Sanierungsprojekts (Stand 14.08.2026) 6

3.1 Sanierung der Küche und Optimierung der Räumlichkeiten 6
3.1.1 Untergeschoss 6
3.1.2 Erdgeschoss 7
3.1.3 Erstes Obergeschoss 8
3.1.4 Zweites Obergeschoss 8
3.1.5 Drittes Obergeschoss 9
3.1.6 Dachgeschoss 9
3.2 Gebäudehülle und Energie 10
3.3 Gebäudetechnik 10
3.4 Anforderungen der Denkmalpflege 10
3.5 Barrierefreiheit 10
3.6 Naturgefahren und Brandschutz 10
3.7 Umgebung 10
3.8 Fazit 11

4 Kosten 11

4.1 Zuständigkeiten - rechtliche Situation 11
4.2 Projektierungskosten 12
4.3 Projektkosten 12

5 Finanzielle Situation der Höfli-Stiftung 12

5.1 Sanierung der Liegenschaft 1977 bis 1982 13
5.2 Sanierungen der Liegenschaft seit 1990 13
5.3 Geplante Sanierung der Liegenschaft 2028 13

6 Finanzierung – Antrag 13

6.1 Vorgesehener Kostenverteiler 13
6.2 Antrag der Höfli-Stiftung an den Kanton Nidwalden 14
6.3 Finanzielle Beurteilungen des Kantons Nidwalden 14
6.4 Tragbarkeit durch die Stiftung 14

7 Terminplan 14

1 Zusammenfassung

Die Höfli-Stiftung wird durch den Kanton Nidwalden, die Gemeinde Stans und durch den Historischen Verein Nidwalden getragen. Sie ist Eigentümerin der denkmalgeschützten Rosenburg in Stans und plant eine umfassende Sanierung des Herrenhauses. Auslöser war die notwendige Erneuerung der Restaurantküche. Zustandsanalysen zeigen zwar einen insgesamt guten baulichen Zustand, jedoch Defizite bei Energieeffizienz, Gebäudetechnik und hindernisfreiem Zugang.

Das Projekt umfasst die vollständige Erneuerung der Gastroküche, die Optimierung der Betriebsabläufe, neue Lager- und Nebenräume, hindernisfreie Erschliessungen sowie die energetische Sanierung von Dach und Fenstern. Gleichzeitig werden Heizung, Lüftung, Sanitär-, Elektro- und Sicherheitstechnik modernisiert und Anforderungen des Denkmal-, Brand- und Hochwasserschutzes umgesetzt. Ein wichtiges Element der Sanierung, neben der Gastroküche, bildet ein neuer Veranstaltungsraum für das Literaturhaus Zentralschweiz im ersten Obergeschoss. Dieser soll barrierefrei erschlossen werden und die Brandschutzbestimmungen besser erfüllen.

Die Gesamtkosten werden auf 4.5 Mio. Franken veranschlagt. Die Finanzierung soll zu je einem Drittel durch den Kanton Nidwalden, die Gemeinde Stans sowie die Stiftung erfolgen. Der Kanton wird um einen Beitrag von maximal 1.5 Mio. Franken ersucht. Die Bauarbeiten sind für 2028 vorgesehen. Ziel ist es, die Rosenburg langfristig als bedeutenden Gastronomie- und Kulturstandort zu sichern und den historischen Charakter der Anlage zu bewahren.

2 Ausgangslage

2.1 Die Höfli-Stiftung

Die Höfli-Stiftung wurde 1969 vom Kanton Nidwalden, der Gemeinde Stans und dem Historischen Verein Nidwalden gegründet. Sie ist seit dem gleichen Jahr Eigentümerin der Liegenschaft «Rosenburg», die sie käuflich erwerben konnte. Die Liegenschaft besteht aus dem Herrensitz (Rosenburg), einem Ökonomiegebäude (Chäslager), einem Wohnhaus (Flury-Haus) und einem Umschwung von rund 5'000 m². Zwischen 1977 und 1982 erfolgte eine umfangreiche Sanierung und Restaurierung der Gebäulichkeiten.

Das Stiftungskapital setzte sich folgendermassen zusammen: Kanton Nidwalden 100'000 Franken, Gemeinde Stans 100'000 Franken und Historischer Verein 10'000 Franken.

Der Stiftungszweck wurde folgendermassen festgelegt: «Das gesamte gegenwärtige und zukünftige Stiftungsvermögen ist zu verwenden zu dem Zwecke, dass das 'Höfli' in Stans als kunstgeschichtlich bedeutendes Bauwerk des Kantons Nidwalden in seinem historischen Bestand erhalten, erneuert und für der Öffentlichkeit dienende Zwecke, insbesondere kulturelle Zwecke, zur Verfügung gestellt werden kann.»

Der Stiftungsrat setzt sich zusammen aus drei Vertretungen des Kantons, drei der Gemeinde Stans und einer des Historischen Vereins. Aktuell vertreten Armin Odermatt (Bildungsdirektor), Stefan Zollinger (Vorsteher Amt für Kultur) und Beda Bossard (Sekretär und Kassier der Stiftung) den Kanton, Lukas Arnold (Gemeindepräsident), Hubert Rüttimann (Gemeinderat) und Andreas Waser (Gemeinderat) die Gemeinde Stans und Delf Bucher den Historischen Verein. Lukas Arnold ist Stiftungsratspräsident.

2.2 Nutzung der Liegenschaft

Genutzt wurde und wird die Liegenschaft folgendermassen:

- Seit 1980 befindet sich im Herrenhaus im Erdgeschoss das Restaurant Rosenburg, das bis heute erfolgreich betrieben wird.
- Seit 1981 besteht eine Vereinbarung mit dem Verein Chäslager, der das Ökonomiegebäude als Kleintheater und als Veranstaltungsort nutzt. 1999 ist die Vereinbarung erneuert worden.
- Von 1986 bis 2012 wurden die oberen Stockwerke vom Kanton für das Nidwaldner Museum genutzt.
- Das erste Stockwerk wird seit 2004 neben dem Restaurant auch vom Zivilstandsamt für Trauungen genutzt.
- 2014 bezog der Verein Literaturhaus Zentralschweiz als Mieter die oberen Stockwerke und eröffnete das Literaturhaus Zentralschweiz lit.z.
- 2021 eröffnete der Verein *Galerie Stans* seine Galerie im neu sanierten Flury-Haus.
- Weitere Räumlichkeiten werden an private Nutzende vermietet, namentlich an ein Büro für Geschichte und an eine Anwältin.

2.3 Auslöser der Sanierung

Die Höfli-Stiftung war vom Laboratorium der Urkantone aufgefordert worden, bis Ende 2024 eine Planung für die Erneuerung der Restaurantküche vorzulegen. Der Stiftungsrat hat dies zum Anlass genommen, eine Gesamtschau auf das Gebäude vorzunehmen. Aufgrund des Zustands der Rosenburg, des Haupthauses der Anlage, wurde daraufhin eine Gesamtsanierung ins Auge gefasst. Dafür wurden verschiedene Zustandsanalysen bei Fachleuten eingeholt.

2.4 Zustandsanalyse Rosenburg

Der Stiftungsrat hat dem Architekturbüro Quartiervier Stans eine Zustandsanalyse des Herrenhauses in Auftrag gegeben; diese wurde per 2. Mai 2023 abgeschlossen und abgegeben. Aus dem Bericht geht folgendes Fazit hervor:

«Trotz des fortgeschrittenen Alters ist das Gebäude in einem guten Zustand. Die Höfli-Stiftung hat den Unterhalt seriös getätigt und bei Umbauarbeiten jeweils die entsprechenden Fachpersonen beigezogen. Aus energetischer Sicht weist das Gebäude Mängel auf. Die heutigen wärmedämmtechnischen Anforderungen werden nicht erfüllt. Eine Sanierung ist mittelfristig unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Auflagen zu prüfen. Wärmedämmtechnische Massnahmen müssen im Rahmen des Heizungsersatzes, welcher mittelfristig anfallen wird, geklärt werden. In diesem Zusammenhang muss eine gesamtheitliche Betrachtung für eine längerfristige Lösung des Gebäudes in Betracht auf Energie, Wohnklima, Eingrifftiefe usw. unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gemacht werden.»

Die Zustandsaufnahme der Haustechnik wurde von der Höfli-Stiftung separat den mit dem Gebäude vertrauten Installateuren in Auftrag gegeben.

2.5 Schadstoffe/Asbestbelastung

Lutz Scheuber, Anliker Spezialitäten AG, hat im Rahmen einer Begehung/Voruntersuchung potenziell asbesthaltige Materialen identifiziert und verschiedene Proben entnommen. Eine davon ist asbesthaltig (Fugenmörtel Küchen-Wandplatte). Die geschätzten Sanierungskosten von 40'000 Franken sind im Kostenvoranschlag enthalten.

2.6 Erdbebensicherheit

Das Gutachten der Unitec AG zur Erdbebensicherheit der Rosenburg zeigt, dass das Gebäude in seinem aktuellen Zustand die Anforderungen gemäss SIA-Normen nicht erfüllt. Es besteht ein erhöhtes Risiko für strukturelle Schäden bei einem mittleren bis starken Erdbeben. Um die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer sowie die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten, wären bauliche Verstärkungen insbesondere im Bereich der Decken und der tragenden Wände erforderlich. Gemäss SIA-Norm sind die Ertüchtigungsmassnahmen aber unverhältnismässig, daher sind keine Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung erforderlich.

3 Grundzüge des Sanierungsprojekts (Stand 14.08.2026)

Die Höfli-Stiftung Stans plant die umfassende Sanierung und den Umbau der denkmalgeschützten Rosenburg. Ziel ist es, den Restaurantbetrieb baulich, technisch und betrieblich auf heutige Anforderungen auszurichten, die Gebäudenutzung zu optimieren, das Gebäude energetisch zu sanieren, für den öffentlichen Bereich barrierefreie Zugänge zu schaffen und gleichzeitig den historischen Charakter des Gebäudes langfristig zu erhalten. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

3.1 Sanierung der Küche und Optimierung der Räumlichkeiten

3.1.1 Untergeschoss

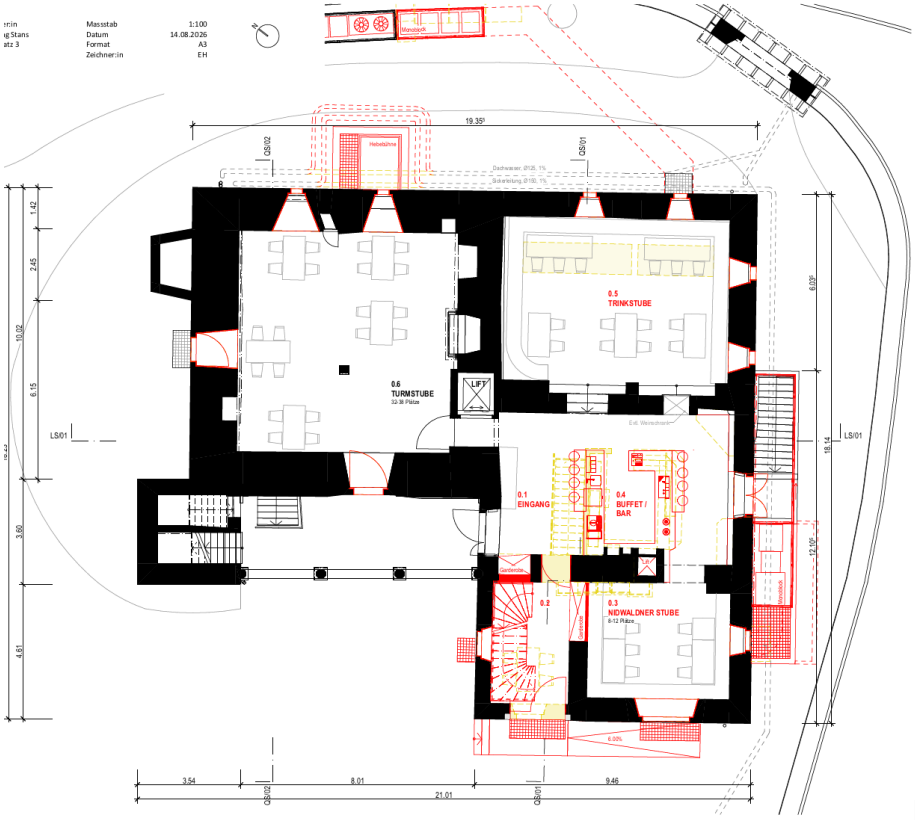
Kernstück des Projekts ist die komplette Erneuerung der Gastroküche im Untergeschoss. Die Arbeitsabläufe werden optimiert, neue Lager-, Kühl-, Garderoben- und Büroräume geschaffen sowie die Logistik verbessert. Eine grosse Herausforderung war es, die geforderte Kapazitätssteigerung der Lüftung zu realisieren.
Für den Warentransport zwischen Erd- und Untergeschoss sind eine Hebebühne und ein neuer Kleingüterlift vorgesehen. Das Gäste-WC wird ins erste Obergeschoss verschoben und die bestehende Treppe ins EG eingehaust, um mehr Platz für die Abläufe in der Küche zu schaffen. Der Zugang zum EG bleibt über die neu eingehauste Aussentreppe gewährleistet. Mit dem vorliegenden Projekt werden die Auflagen des Arbeitsgesetzes und die Forderungen des Laboratoriums der Urkantone erfüllt und die Voraussetzungen für einen langfristigen Restaurantbetrieb werden geschaffen.



UG, Stand 01.09.2026

3.1.2 Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird neu über einen hindernisfreien Haupteingang erschlossen, der Eingangs- und Buffetbereich wird neu als zentraler Empfangsraum organisiert und die Raumakustik in den Restauranträumen wird verbessert. Zudem wird eine Treppe ins erste Obergeschoss geschaffen, um die Möglichkeiten des Restaurantbetriebs im ersten Obergeschoss zu erleichtern.



EG

3.1.3 Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss werden zwei Räume zu einem Veranstaltungsraum für das Literaturhaus Zentralschweiz zusammengelegt, damit auch der Veranstaltungsraum barrierefrei erreichbar ist. Der neue Raum kann, je nach Bedarf, auch für den Restaurantbetrieb genutzt werden. Es wird ein neues Gäste-WC mit Behinderten-WC geschaffen und der Buffetbereich optimiert.



1. OG

3.1.4 Zweites Obergeschoss

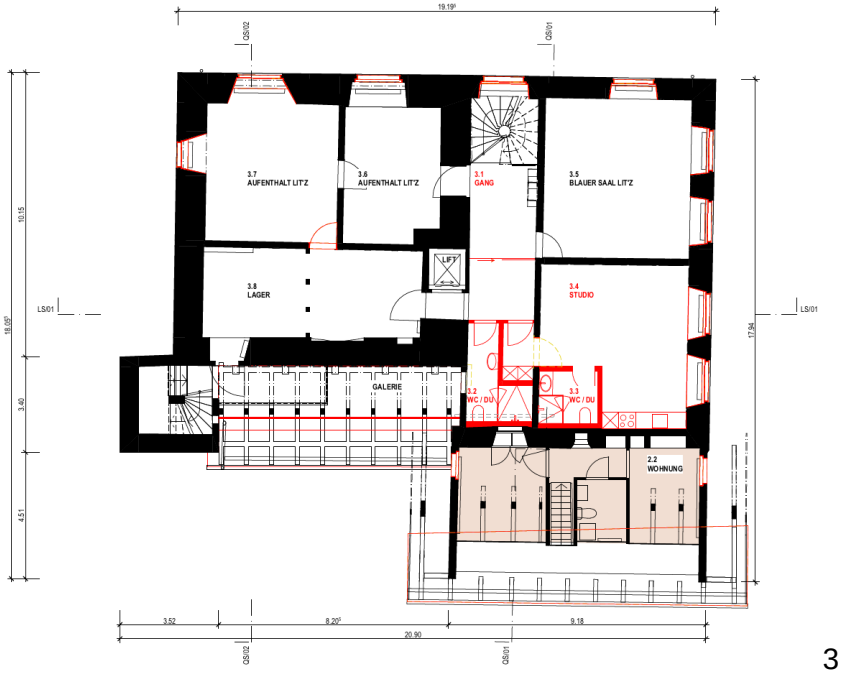
Das zweite Obergeschoss erfährt ausser der energetischen Sanierung und Massnahmen für den Brandschutz keine Eingriffe. Die bestehende ehemalige Hauswartswohnung bleibt bestehen und wird weiterhin vermietet.



2. OG

3.1.5 Drittes Obergeschoss

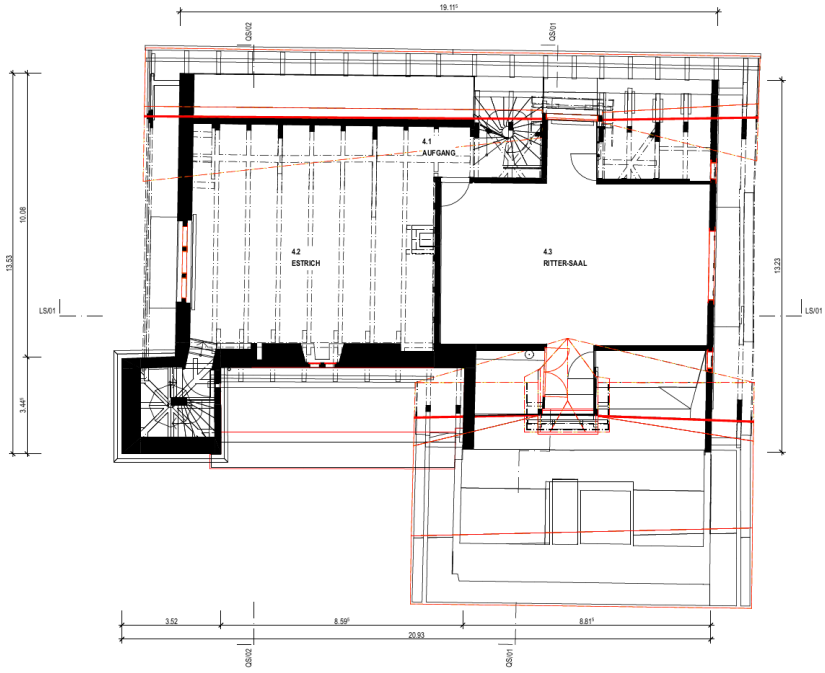
Im dritten Obergeschoss wird neu ein öffentliches WC eingebaut, sodass sich die WC-Anlagen im 1. OG und im 3. OG befinden. Von jedem Raum im gesamten Gebäude muss damit höchstens noch ein Stockwerk überwunden werden (hinauf oder hinunter), um eine WC-Anlage zu erreichen. Bisher beschränkten sich die WC-Anlagen auf das Untergeschoss und das erste Obergeschoss. Infolgedessen war für das Erreichen des nächstgelegenen WCs vom Dachgeschoss aus die Überwindung von drei Stockwerken erforderlich. Der Einbau einer Teeküche und einer Dusche sind so vorgesehen, dass, vorbehältlich der Baugenehmigung, die Räumlichkeiten flexibel genutzt werden können, sowohl als Büro als auch als Studiowohnung mit Nasszelle.



3. OG

3.1.6 Dachgeschoss

Im Dachgeschoss sind ausser der energetischen Sanierung keine Massnahmen vorgesehen.



DG

3.2 Gebäudehülle und Energie

Zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wärmeschutzes, sowohl für den Sommer als auch für den Winter, werden das Hauptdach energetisch saniert und sämtliche Fensterflügel unter Erhalt der historischen Rahmen ersetzt. Die neuen Fenster erhalten dreifach-Isolierverglasungen, wodurch sowohl der Wärme- als auch der Schallschutz verbessert werden. Gerade die Räume der oberen Stockwerke werden dadurch deutlich attraktiver und besser nutzbar.

3.3 Gebäudetechnik

Die technischen Anlagen werden umfassend erneuert:

- Insbesondere der Restaurantbereich wird durch neue Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Kälteanlagen auf den neusten Stand gebracht. Die Küchenlüftung wird neu über eine Wärmerückgewinnung verfügen.
- Für eine optimale und flexible Nutzung der Räumlichkeiten werden die Elektroinstallationen mit Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung sowie Netzwerk- und Multimediaerschliessung erneuert und ergänzt.
- Die bestehende Wärmeerzeugung muss in absehbarer Zeit erneuert werden. Ein Systementscheid ist noch nicht gefällt. Möglich ist ein Ersatz der bestehenden Grundwasser-Wärmepumpe oder der Anschluss an den Wärmeverbund untere Kniri.

3.4 Anforderungen der Denkmalpflege

Da die Rosenburg unter Denkmalschutz steht, müssen sämtliche Eingriffe mit den denkmalpflegerischen Vorgaben abgestimmt werden. Historisch wertvolle Bauteile werden soweit möglich erhalten und fachgerecht saniert.

3.5 Barrierefreiheit

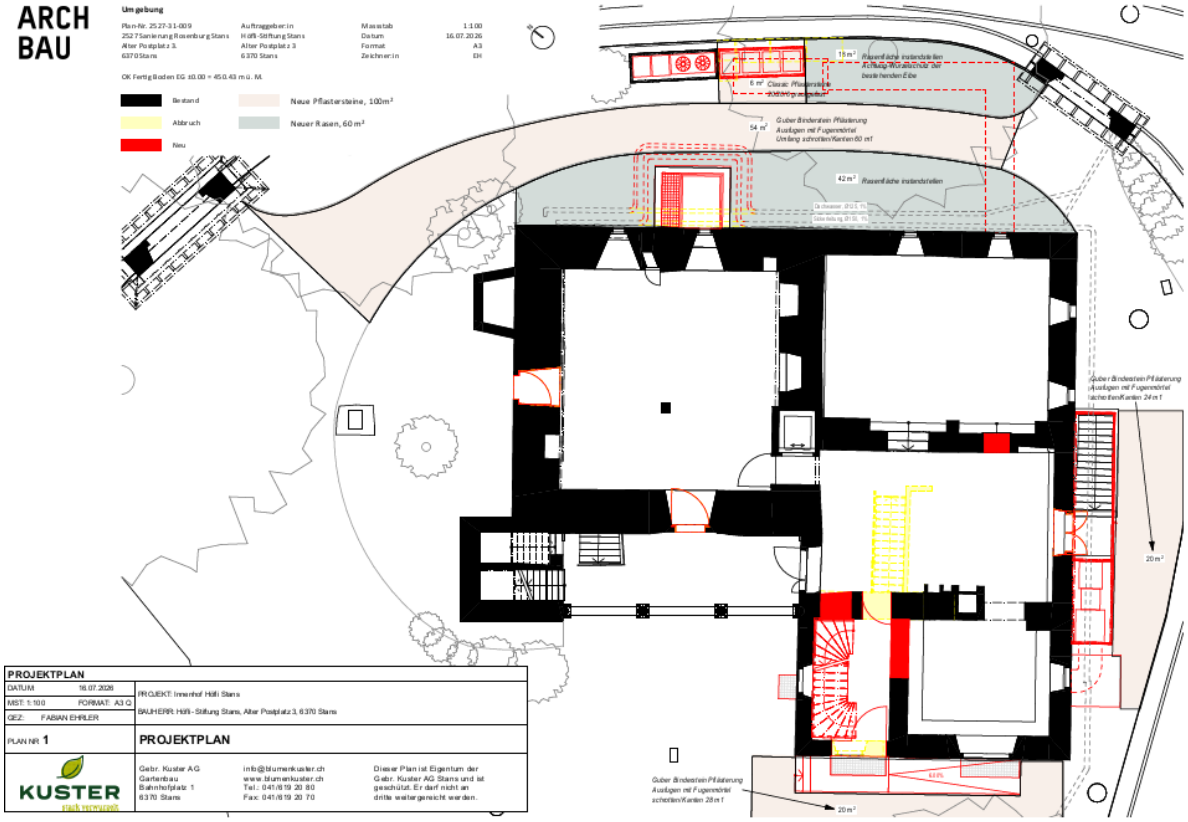
Das Projekt setzt die Anforderungen der SIA-Norm 500 um. Vorgesehen sind hindernisfreie Zugänge, rollstuhlgängige Erschliessungen und behindertengerechte Sanitäranlagen.

3.6 Naturgefahren und Brandschutz

Aufgrund von Risiken durch Wildbachprozesse und Oberflächenabfluss werden Schutzmassnahmen wie mobile Hochwasserschutzbarrieren bei gefährdeten Aussentüren umgesetzt. Die Brandschutzmassnahmen erfolgen nach VKF-Vorschriften und werden im Rahmen des definitiven Brandschutzkonzepts konkretisiert.

3.7 Umgebung

Die Umgebung wird im Bereich der Eingriffe neugestaltet und mit Natursteinpflästerungen aufgewertet (im Plan braun). Zusätzlich erfolgen Anpassungen an Belägen, Grünflächen und Umgebungselementen.



3.8 Fazit

Mit der Sanierung erhält die Rosenburg eine zeitgemässe Gastronomieinfrastruktur, bessere Betriebsabläufe, moderne Gebäudetechnik sowie eine energetisch deutlich verbesserte Gebäudehülle. Gleichzeitig werden die Anforderungen an Denkmalpflege, Barrierefreiheit, Brandschutz und Naturgefahren erfüllt, sodass die langfristige Nutzung des Gebäudes als wichtiger Gastronomie- und Kulturstandort in Stans gewährleistet bleibt.

4 Kosten

4.1 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 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 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.

4.2 Projektierungskosten

Die Stiftung hat für die Projektierungskosten bisher eine Vorfinanzierung von 200'000 Franken aus dem eigenen Vermögen geleistet.

Gemäss der Stiftungsurkunde vom 21. November 1969, Art. 4, Ziffer 2 muss der Stiftungsrat für Ausgaben, die 100'000 Franken übersteigen, die Zustimmung des Regierungsrats und des Gemeinderats Stans einholen. Die Vergabe der Projektierungskosten von 426'000 Franken, um das Bauprojekt auszuarbeiten, bedarf in diesem Sinne der Zustimmung des Regierungsrats und des Stanser Gemeinderats.

Der Stanser Gemeinderat hat die Zustimmung an seiner Sitzung vom 13. Oktober 2025 beschlossen, der Regierungsrat seinerseits mit RRB Nr. 708 vom 18. November 2025.

4.3 Projektkosten

Die Projektkosten inklusive Projektierungskosten setzen sich gemäss dem Kostenvoranschlag vom 14. August 2026 aus den folgenden Beträgen zusammen und belaufen sich auf insgesamt 4.5 Mio. Franken, wovon 1.5 Mio. Franken den Kanton betreffen.

Kostenvoranschlag +/-10% vom 14. August 2026

Zusammenstellung nach Hauptgruppen **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 1,2-stellig	%/H
1	**Vorbereitungsarbeiten**		**78'000**	**100.0**
2	**Gebäude**		**3'568'000**	**100.0**
3	**Betriebseinrichtungen**		**543'000**	**100.0**
4	**Umgebung**		**70'000**	**100.0**
5	**Baunebenkosten**		**38'000**	**100.0**
6	**Reserve**		**200'000**	**100.0**
9	**Ausstattung**		**3'000**	**100.0**
	Total Fr.		**4'500'000**	**100.0**

5 Finanzielle Situation der Höfli-Stiftung

Die Höfli-Stiftung verfügte am 31. Dezember 2025 gemäss Jahresrechnung 2025 über flüssige Mittel von 218'000 Franken. Gleichzeitig ist die Liegenschaft mit einem Darlehen von 400'000 Franken belegt.

Die Einnahmen der Höfli-Stiftungen stammen in erster Linie aus dem Pachtzins des Restaurants, dazu kommen die Zinseinnahmen der anderen vermieteten Räumlichkeiten. Die Stiftung

konnte in den letzten Jahren mit den Erlösen die Liegenschaft unterhalten und die laufenden Kosten bestreiten. Bei einer Sanierung des Haupthauses im aktuell geplanten Rahmen ist sie auf Unterstützung angewiesen. Es ist die erste Sanierung in dieser Grössenordnung seit Bestehen der Stiftung.

5.1 Sanierung der Liegenschaft 1977 bis 1982

Die gesamte Liegenschaft wurde von 1977 bis 1982 umfassend saniert. Wie die Sanierungsausgaben damals aufgeteilt worden sind, geht nicht aus den Akten hervor und ist dem aktuellen Stiftungsrat nicht bekannt. Auch ein entsprechender Kostenverteiler fehlt im Stiftungsstatut.

5.2 Sanierungen der Liegenschaft seit 1990

Seit 1990 hat die Höfli-Stiftung folgende Investitionen in ihre Liegenschaften getätigt:

Jahr	Objekt	Beitrag aus Stiftungskapital	Sponsoring	Kanton (Kulturfonds) und Gemeinde	Weitere Denkmalpflege u.a.	Total
2011	Erneuerung der Schindeldächer	Fr. 23'114			Fr. 33'886.00	**Fr. 57 000**
2018	Erneuerung Personenlift	Fr. 81'100				**Fr. 81'100**
2019	Höfligaden (Chäslager)	Fr. 328'840	Fr. 391'100	Fr. 200'000 (je 100'000)	Fr. 72'060	**Fr. 992'000**
2021	Flury-Haus		Fr. 391'082		Fr. 115'918	**Fr. 507'000**

5.3 Geplante Sanierung der Liegenschaft 2028

Für die Sanierung des Höfligadens (Chäslager) und des Flury-Hauses (Wohnhaus) konnten Sponsoringgelder und private Unterstützungen gefunden werden, da beide Gebäude von einem Kulturverein mit klarem Profil und mit vielen sympathisierenden Personen betrieben werden.

Im Herrenhaus befindet sich ein Restaurant sowie das Literaturhaus Zentralschweiz (lit.z). Das Restaurant ist ein Gewerbebetrieb, dafür werden sich nicht im selben Rahmen Sponsoren finden lassen. Der Verein lit.z ist selber darauf angewiesen, Sponsoringgelder für den Betrieb zu finden. Für allfällige Finanzierungsfragen kommen darum in erster Linie Stiftungen in Frage, die den Zweck verfolgen, historische Bauten zu erhalten, oder Personen und Institutionen mit einem emotionalen Bezug zum Objekt. Es wird aber nicht möglich sein, den gesamten Betrag über Sponsoring und Stiftungen zu akquirieren.

Wenn die Höfli-Stiftung ihren Stiftungszweck weiterverfolgen soll und gleichzeitig das Gebäude sanieren muss, ist sie darum für die Projektierungs- und Projektkosten der geplanten Sanierung auf eine finanzielle Unterstützung durch die Stifter, insbesondere den Kanton Nidwalden und die Gemeinde Stans angewiesen.

6 Finanzierung – Antrag

6.1 Vorgesehener Kostenverteiler

Um die notwendigen Investitionskosten für das Projekt zu akquirieren, schlägt der Stiftungsrat vor, ein Kostendach von 4.5 Mio. Franken brutto festzulegen und die Kosten zu verteilen, und zwar zu je drei gleichen Teilen auf den Kanton, die Gemeinde und die Stiftung zusammen mit

dem Historischen Verein Nidwalden. Überschreitungen des Kostendachs gehen zulasten der Stiftung.

6.2 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 dem Vorbehalt, dass 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.

6.3 Finanzielle Beurteilungen des Kantons Nidwalden

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.

6.4 Tragbarkeit durch die Stiftung

Die Höfli-Stiftung wird ihren Anteil durch Spenden, Sponsoren, weitere Stiftungen und allenfalls über eine Hypothek aufbringen. Bei der Suche nach Spenden wird sie der Historische Verein Nidwalden unterstützen. Der Stiftungsrat hat dazu eine detaillierte Planung für das Fundraising erarbeitet. Er plant mit einem Fundraising-Ertrag von 800'000 Franken, was im heutigen Umfeld ein ehrgeiziges Ziel ist.

Die Stiftung geht nach der Sanierung von zusätzlichen, jährlichen Mieteinnahmen aus (Mehrertrag Restaurant, verbesserte und vielseitigere Nutzung der Räume im zweiten und dritten OG und im DG). Bei der vorgesehenen Investition steigt die Verschuldung der Stiftung damit auf 900'000 Franken. Bei einem Zinssatz von 1.5% ist dieses Darlehen tragbar. Es ist geplant, die Verschuldung ab dem Jahr 2030 mit ca. 50'000 Franken pro Jahr zu amortisieren.

Da die Stiftung als ausführendes Organ selbst einen Drittel der Kosten trägt, ist sie automatisch daran interessiert, die vorhandenen Gelder sparsam und effizient einzusetzen und die Kosten möglichst niedrig zu halten. Ein Überschreiten des Kostendachs geht zulasten der Stiftung.

7 Terminplan

Entgegen der im RRB Nr. 245 vom 16. April 2024 vorgesehenen Etappierung plant der Stiftungsrat neu eine konzentrierte Umbauphase Anfang 2028, um die Schliessung des Restaurants möglichst kurz zu halten. Das Restaurant ist als Mieter die wichtigste Einnahmequelle der Stiftung.

Der Stiftungsrat verfolgt für die Umsetzung des Projekts den folgenden Zeitplan:

3.Q 2025:	Freigabe Stiftungsgelder für Planungshonorar durch RR und GR
	Ausschreibung Honorarsubmission
4.Q 2025:	Auftrag Architekturleistung erteilen
1.Q 2026:	Start Bauprojekt
	Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag ausarbeiten
2.Q 2026:	Bauprojekt genehmigen durch Stiftungsrat
3.Q 2026:	Kreditantrag RR und GR
4.Q 2026:	Kreditantrag LR und Gemeindeversammlung
1.Q 2027:	Baugesuch erstellen, Baubewilligungsverfahren
2.+3.Q 2027:	Ausschreibungen, Ausführungsplanungen
1.Q 2028:	Baubeginn
1.+2.Q 2028:	Ausführung, Realisierung
Ende 2.Q 2028:	Bezug

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Karin Kayser-Frutschi

Landschreiber

Armin Eberli