



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

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

BERICHT BAURECHTSVERTRAG KAPUZINERKLOSTER

Antrag des Regierungsrates an den Landrat

Titel:	BERICHT BAURECHTSVERTRAG KAPUZINERKLOSTER	Typ:	Bericht	Version:	
Thema:	Antrag des Regierungsrates an den Landrat	Klasse:		FreigabeDatum:	04.05.15
Autor:	Christoph Gander	Status:		DruckDatum:	24.09.15
Ablage/Name:	Bericht Kapuzinerkloster			Registratur:	2014.NWBD.44

Inhalt

1	Verfahren.....	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Ausschreibung.....	5
1.3	Jury	6
1.4	Verfahren.....	6
1.5	Beurteilungskriterien der Jury	6
1.5.1	Konzept (50%).....	7
1.5.2	Wirtschaftlichkeit (30%)	7
1.5.3	Investor (20%)	7
1.6	Teilnehmer und eingereichte Bewerbungsdossiers.....	7
2	Projektvorstellungen Phase 1.....	7
2.1	Klosterwerk – Klostersnächte – Klosterquelle – Klostertage	8
2.1.1	Kernideen	8
2.2	Zuhause im Kapuzinerkloster – Nutzungskonzept WohnCluster	9
2.2.1	Kernideen	10
3	Projektwürdigungen Phase 2.....	11
3.1	Das kulinarische Erbe der Alpen.....	11
3.1.1	Kernideen	12
3.1.2	Wirtschaftlichkeit	13
3.1.3	Baurecht	13
3.1.4	Verkehr	13
3.1.5	Denkmalpflege/Baukosten	13
3.1.6	Trägerschaft.....	13
3.1.7	Würdigung durch die Jury	14
3.2	Projekt Franz	15
3.2.1	Kernideen	16
3.2.2	Wirtschaftlichkeit	17
3.2.3	Baurecht	17
3.2.4	Verkehr	17
3.2.5	Denkmalpflege/Baukosten	17
3.2.6	Trägerschaft.....	17
3.2.7	Würdigung durch die Jury	17
3.3	Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster	18
3.3.1	Kernideen	19
3.3.2	Wirtschaftlichkeit	20
3.3.3	Baurecht	20
3.3.4	Verkehr	20
3.3.5	Denkmalpflege/Baukosten	20
3.3.6	Trägerschaft.....	20
3.3.7	Würdigung durch die Jury	21
4	Beurteilung.....	22
4.1	Beurteilung Phase 1	22
4.1.1	Resultate Phase 1	22
4.2	Beurteilung Phase 2	22
4.2.1	Resultate Phase 2	22
4.3	Empfehlung durch die Jury	22

5	Antrag des Regierungsrates an den Landrat.....	23
5.1	Präsentation der drei priorisierten Projekte	23
5.1.1	Projekt Franz	23
5.1.2	Das kulinarische Erbe der Alpen	23
5.1.3	Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster	24
5.2	Weiteres Vorgehen, Antrag.....	24
5.2.1	Verfahren.....	24
5.2.2	Politischer Entscheid	25
5.2.3	Antrag an den Landrat	25

1 Verfahren

1.1 Ausgangslage

Nachdem der Kanton Nidwalden das ehemalige Kapuzinerkloster in Stans im Oktober 2004 erworben hatte, konnten Vorschläge zur Umnutzung der ehemaligen Klosteranlage in eine Musikschule oder eine «Akademie der Weisen» einerseits aufgrund des fehlenden politischen Rückhalts und andererseits mangels Finanzierung nicht realisiert werden.

Der Kanton Nidwalden räumte daraufhin mit dem Vertrag vom 21. Dezember 2007 der mondoBIOTECH AG ein Baurecht auf der Parzelle Nr. 571 (ehemaliges Kapuzinerkloster an der Mürigstrasse 18) über 60 Jahre ein. Mit der Begründung des Baurechts gingen auch die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude (Kloster-Trakt, Bibliothek-Trakt, Kirche) ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Der Kaufpreis betrug 1 Franken. Der Baurechtsvertrag ist vom Landrat mit Beschluss vom 23. Januar 2008 genehmigt worden. Im Jahr 2013 wurde die mondoBIOTECH AG in die THERAMetrics Discovery AG umfirmiert. Infolge interner Umstrukturierungen löste die THERAMetrics AG 2014 den Baurechtsvertrag vorzeitig auf, sodass die Parzelle Nr. 571 und die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude wieder ins Eigentum des Kantons Nidwalden überführt worden sind.

1.2 Ausschreibung

Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 565 vom 8. Juli 2014 soll das Areal des ehemaligen Kapuzinerklosters an der Mürigstrasse 18 in Stans wieder mit Leben gefüllt werden. Im Gebäude sollen Ausbildungs- und Arbeitsplätze angeboten werden. Die Umnutzung erfolgt unter Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen. Es wird ein angemessener Baurechtszins erwartet. Bauliche Veränderungen oder Ergänzungen sind in Absprache mit der Denkmalpflege möglich. Allfällige Verdichtungen auf dem Areal unterstehen der Gestaltungsplanpflicht.

Das Hochbauamt des Kantons Nidwalden wurde beauftragt, eine Ausschreibung für die Projektbegleitung zu machen. Der Kanton Nidwalden beauftragte Wüest & Partner im Sommer 2014, die Evaluation für einen möglichen Nutzer des ehemaligen Kapuzinerklosters zu begleiten und bei der Suche nach möglichen Investoren den Kanton Nidwalden zu unterstützen. In einem ersten Schritt hat Wüest & Partner auf Basis einer Markt- und Objektanalyse mögliche Nutzungskonzepte vorgeschlagen und diese im Anschluss einer Wirtschaftlichkeitsrechnung unterzogen, mit dem folgenden Fazit:

Erstens aufgrund der denkmalpflegerischen Vorgaben und zweitens aufgrund der eher moderaten Erträge in Stans seien Umnutzungen mit einer grossen Eingriffstiefe und hohen Umbaukosten aus wirtschaftlicher Sicht schwierig umzusetzen. Für die Investorenausschreibung hat der Kanton aber dann beschlossen, das Feld für weitere Ideen zu öffnen. Am 21. August wurde an einem Workshop ein Entwurf des Pflichtenhefts und der Ausschreibung mit Vertretern interessierter Kreise (IG Kapuzinerkloster, Wirtschaftsförderung, Denkmalpflege, Baudirektion) besprochen und überarbeitet. An seiner Sitzung vom 9. September 2014 stimmte der Regierungsrat dem zu (RRB 675). Der Bericht wurde, begleitet durch ein separates Pflichtenheft, an die Interessenten versandt. Am 23. September 2014 wählte der Regierungsrat die Jury und Regierungsrat Hans Wicki als deren Präsidenten (RRB 729).

1.3 Jury

Die Jury (Mitglieder mit Stimmrecht) setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Viktor Baumgartner, Landrat, CVP
- Erich von Holzen, Landrat, FDP
- Michèle Blöchli, Landrätin, SVP
- Leo Amstutz, Landrat, Grüne Nidwalden
- Hans Wicki, Regierungsrat, Baudirektor
- Dr. Othmar Filliger, Regierungsrat, Volkswirtschaftsdirektor
- Martin Mathis, Gemeinderat Stans
- Gerold Kunz, Denkmalpfleger Kanton Nidwalden
- Marino Bosoppi-Langenauer, Vorstandsmitglied Verein IG Kapuzinerkloster Stans
- Oscar Amstad, Vorstandsmitglied Verein IG Kapuzinerkloster Stans
- Karin Schleifer, Vorstandsmitglied Historischer Verein Nidwalden, Vizepräsidentin Stiftungsrat Schindler Kulturstiftung
- Dominik Weber, Partner von Kuoni Müller und Partner Zürich, Vizepräsident der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen VZI
- Steff Fischer, CEO Fischer AG Immobilienmanagement Zürich (Spezialist Start-Ups)

Sachverständige ohne Stimmrecht:

- Christoph Gander, Vorsteher Hochbauamt Kanton Nidwalden
- Martin Hofer und Renwen Yang, Wüest & Partner AG, Zürich

1.4 Verfahren

Die Medieninformation zur Investorenausschreibung fand am 11. September 2014 statt. Gesucht wurde eine offene, lebendige und vielfältige Nutzung der Anlage.

Insgesamt haben daraufhin rund 30 Interessenten die Ausschreibungsunterlagen angefordert. An den anschliessenden Besichtigungen haben ca. 15 Gruppierungen teilgenommen. Die Interessierten wurden, auf Nachfrage hin, auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich durch Wüest & Partner AG begleiten zu lassen.

1.5 Beurteilungskriterien der Jury

Zentrale Punkte der Beurteilung waren die Motivation des Bewerbers, das Nutzungskonzept, der Baurechtszins, die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierung. Anlässlich der ersten Jurysitzung am 1. Dezember 2014 wurde das Beurteilungsraster um weitere Punkte verfeinert. Diese wurden unter den drei Hauptkriterien Konzept, Wirtschaftlichkeit und Investor zusammengefasst. Entsprechend deren Relevanz für die Beurteilung der Projekte wurden die Kriterien jeweils mit 50% für das Konzept, 30% für die Wirtschaftlichkeit und 20% für den Investor gewichtet.

1.5.1 Konzept (50%)

- Nutzungskonzept
- Bezug zum Kanton Nidwalden
- Bezug zum Erbe des Kapuzinerklosters
- Umgang mit dem Bestand
- Nachhaltigkeit
- Verkehrskonzept

1.5.2 Wirtschaftlichkeit (30%)

- Wirtschaftlichkeit
- Baurechtszins
- Finanzierungsmodell

1.5.3 Investor (20%)

- Motivation
- Unternehmensprofil
- Bonität
- Projekt-Organisation

1.6 Teilnehmer und eingereichte Bewerbungsdossiers

Schliesslich wurden bis zum 15. Januar 2015 fristgerecht fünf vollständige Bewerbungsdossiers durch die folgenden Teams eingereicht (Reihenfolge entsprechend Eingang):

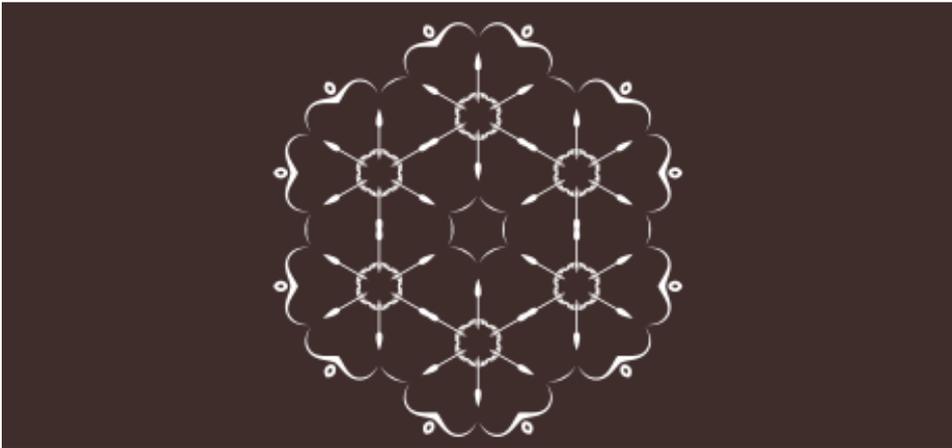
- **Projekt Franz**
- **Das kulinarische Erbe der Alpen**
- **Klosterwerk – Klosternächte – Klosterquelle – Klostertage**
- **Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster**
- **Zuhause im Kapuzinerkloster – Nutzungskonzept WohnCluster**

2 Projektvorstellungen Phase 1

Die Beurteilung der Phase 1 fand am 20. Februar 2015 in Stans statt. Die Auswahl der Projekte erfolgte nach Rangpunkten. Dabei wurden die drei Projekte mit den wenigsten Rangpunkten zur 2. Runde ausgewählt (vgl. Punkt 3). Im Vordergrund der Beurteilung standen das Nutzungskonzept sowie die Finanzierung.

Folgende Projekte wurden am 20. Februar 2015 durch die Jury negativ beurteilt und nicht zu einer Präsentation eingeladen.

2.1 Klosterwerk – Klosternächte – Klosterquelle – Klostertage



Situation mit
Klostergarten

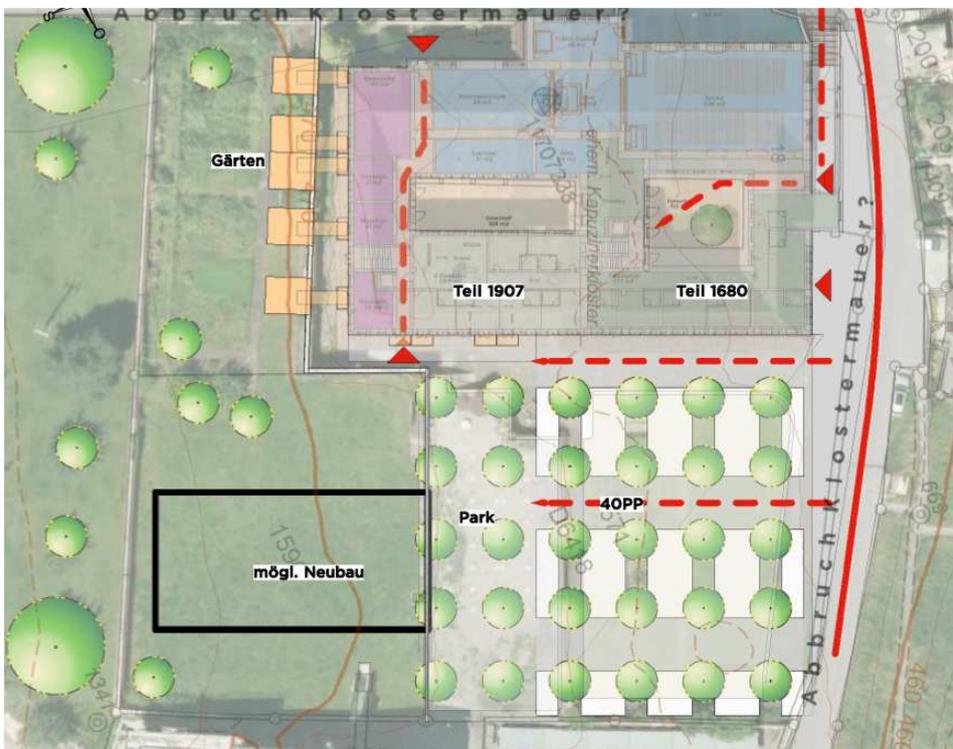
2.1.1 Kernideen

Im Prinzip geht es bei diesem Projekt darum, längerfristig den Ort mit einer neuen Nutzung wie beispielsweise in Form eines Gesundheitsresorts mit Wellnessbereich und Thermalbad aufzuwerten. Da ein solches Vorhaben viel Zeit für Entwicklung und Realisierung benötigt, werden mögliche Zwischennutzungsszenarien aufgezeigt. Sie erlauben auch, den Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Phasen flexibel wählen zu können, je nach Marktentwicklung und Bedarf.

Der Nutzungsmix wird nicht von Anfang an festgelegt, sondern soll mit der Zeit entwickelt werden. Anfangs monofunktional und dann zunehmend ein vielfältigerer Nutzungsmix. Kurz- und mittelfristig sollen die Räume als Arbeitsräume oder Ateliers vermietet oder als Übernachtungsmöglichkeiten für in der Region angesiedelte Fachkräfte zur Verfügung gestellt werden. In dieser Phase wird mit tiefen Investitionen gerechnet und die Liegenschaft lediglich instandgesetzt. Der regionale Bezug ist in dieser Phase gross. Mittel- und längerfristig soll die Anlage entweder in ein Gesundheitsresort oder, falls der Bedarf vorhanden ist, die

Zwischennutzung mit einem zusätzlichen Wohnturm ergänzt werden. Die Zielgruppe verschiebt sich in ein gehobenes Segment und beim Gesundheitsresort in ein Luxus-Segment. Die erste Etappe Klosterwerk kann aufgrund der geringen Investitionen sehr schnell realisiert werden. Die restlichen Etappen können je nach Bedarf und Marktentwicklung zeitlich flexibel und auch in Kombination realisiert werden.

2.2 Zuhause im Kapuzinerkloster – Nutzungskonzept WohnCluster



Situation mit Klostergarten

2.2.1 Kernideen

Das Projekt schlägt 8 Grosswohnungen in Form von Cluster-Wohnungen vor. Dabei sind zwei im Erdgeschoss und drei jeweils in den beiden oberen Geschossen.

Die Wohnform Cluster-Wohnungen ist vor allem in Städten zu finden und ist bei älteren Personen in der Nachfamilienphase beliebt, da sie im Vergleich zu den klassischen Wohngemeinschaften einen grösseren Rückzugsbereich für das Individuum bietet. Es handelt sich dabei im Prinzip um kleinere Wohnungen, die dann zu einer Grosswohnung, also Cluster, zusammengefasst werden.

Die Zielgruppen bestehen aus einem zahlungskräftigen Publikum.

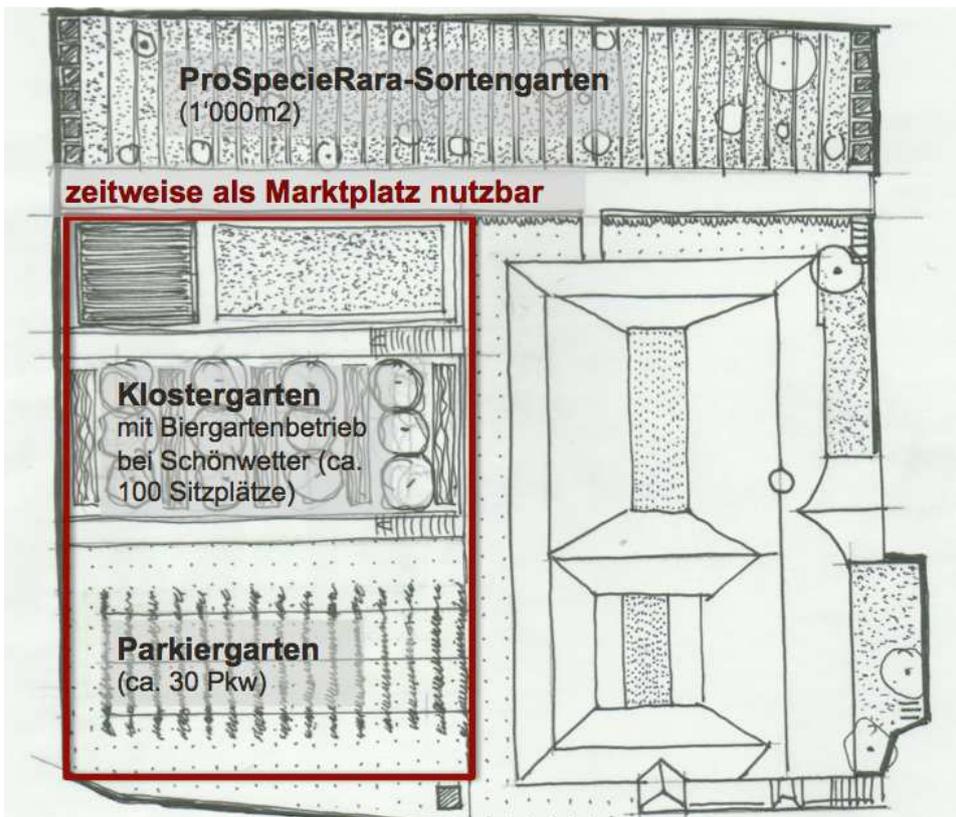
Konzipiert ist das Ganze als ein Privathaus, d.h. nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Zusätzliche Arbeitsplätze werden nicht geschaffen. Die Vorgabe des Kantons nach einer offenen, lebendigen und vielfältigen Nutzung konnte im vorliegenden Fall leider nicht in genügendem Mass erfüllt werden.

Zudem wären schwerwiegendere Eingriffe in die bestehende Bausubstanz notwendig - sowohl räumlich als auch vom Erscheinungsbild her (Balkon im neueren Teil und optional Neubau im Klostergarten [Ergänzungsbau]).

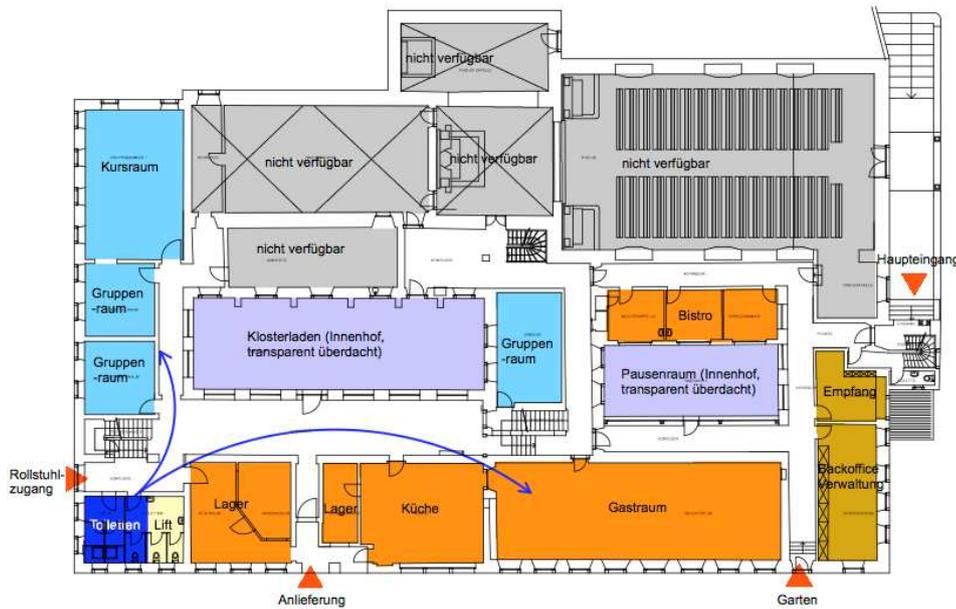
3 Projektwürdigungen Phase 2

Die Beurteilung der Phase 2 fand am 2. März 2015 in Stans statt. Die Jury bewertete die 3 Projekte anhand eines Beurteilungsrasters. Die Jurymitglieder wählten grossmehrheitlich das Projekt «Das kulinarische Erbe der Alpen» auf den ersten Platz.

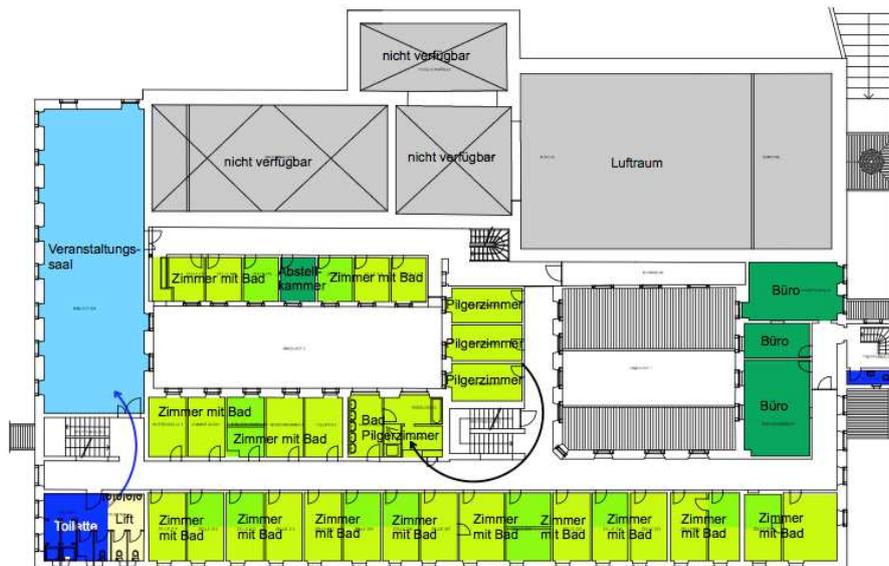
3.1 Das kulinarische Erbe der Alpen



Situation mit Klostergarten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

3.1.1 Kernideen

Bei diesem Projekt geht es um den Aufbau eines Kompetenzzentrums der regionalen Kulinarik. Es funktioniert im Prinzip als eine Art Ausbildungsstätte, in dessen Rahmen der regionale Schatz von Essen und Nahrungsmitteln gezeigt und weiterentwickelt werden soll.

Es wird ein sehr vielfältiger Nutzungsmix vorgeschlagen, mit Fokus auf Ausbildungsstätte und Produktion, im Weiteren Veranstaltungen, Gastronomie sowie Verkauf und Klosterherberge.

Es handelt sich um Nutzungen, die einen stark öffentlichen Charakter aufweisen. Durch diesen interessanten Nutzungsmix ist es gut vorstellbar, dass dadurch eine sehr lebendige Interaktion stattfindet.

Zielgruppen sind, nebst Einheimischen und Gästen, vor allem auch Schulen und Kursteilnehmer, die sich zum Thema Kulinarik aus der Region ausbilden lassen wollen. Es wird stark auf die Förderung der regionalen Produkte und Wirtschaft gesetzt.

Durch die geplante Zusammenarbeit mit beispielsweise Pro Specie Rara oder Slow-Food Schweiz werden der Standort und die regionale Kulinarik weiter gefördert. Dadurch sollen Stans, der Kanton Nidwalden und die Innerschweiz als Tourismusregion gestärkt werden. Ein kleiner Gastrobetrieb und eine Klosterherberge für Pilger und Kursteilnehmer ergänzen das Projekt. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe in die Bausubstanz ist mit einer zeitnahen Realisierung zu rechnen.

3.1.2 Wirtschaftlichkeit

Geplante Investitionen (ohne Dach): CHF 6.0 Mio.

Geplante Investitionen (mit Dach): CHF 7.0 Mio.

Eigenkapital: CHF 3.0 bis 3.5 Mio. (50% der Investition) zugesichert

3.1.3 Baurecht

Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert. Partnerschaftliches Modell.

3.1.4 Verkehr

Das Konzept sieht 30 Parkplätze und einen Shuttlebus-Betrieb vor. Man muss sich bewusst sein, dass ein wirtschaftlicher Betrieb einen grösseren Publikumsverkehr generiert. Dieser Punkt ist nach dem Zuschlag genauer zu klären.

3.1.5 Denkmalpflege/Baukosten

Grundsätzlich soll das Kloster sanft saniert werden. Der Charakter soll erhalten bleiben und die Eingriffstiefe soll klein sein.

Es sind keine grossen Gewächshäuser geplant. Kleine Gewächshäuser für die Zucht von Setzlingen sind jedoch vorgesehen.

Das Kloster weist nach Ansicht der Initianten die ideale Grösse auf. Aktuell sind keine freien Flächen für andere Nutzungen geplant.

3.1.6 Trägerschaft

Die Projektverantwortlichen wollen bis zum selbsttragenden Betrieb dabei bleiben. Anschliessend soll das Kloster an einen Betreiber/Investor gehen. Im Vordergrund steht eine Stiftung. Dies ist ein normaler Vorgang bei den Projektverantwortlichen.

Die Übergabe an eine Nachfolge als Baurechtsnehmerin ist im Baurechtsvertrag zu regeln.

Bei Ausstieg einzelner Partner sind Alternativen möglich. Das Konzept ist nicht von einzelnen Partnern abhängig.

Es ist geplant, dass die Betreiber des eigentlichen Betriebs im Auftragsverhältnis angestellt werden. Vor Ort sind sicher ein Gastronom und ein Hauswart.

3.1.7 Würdigung durch die Jury

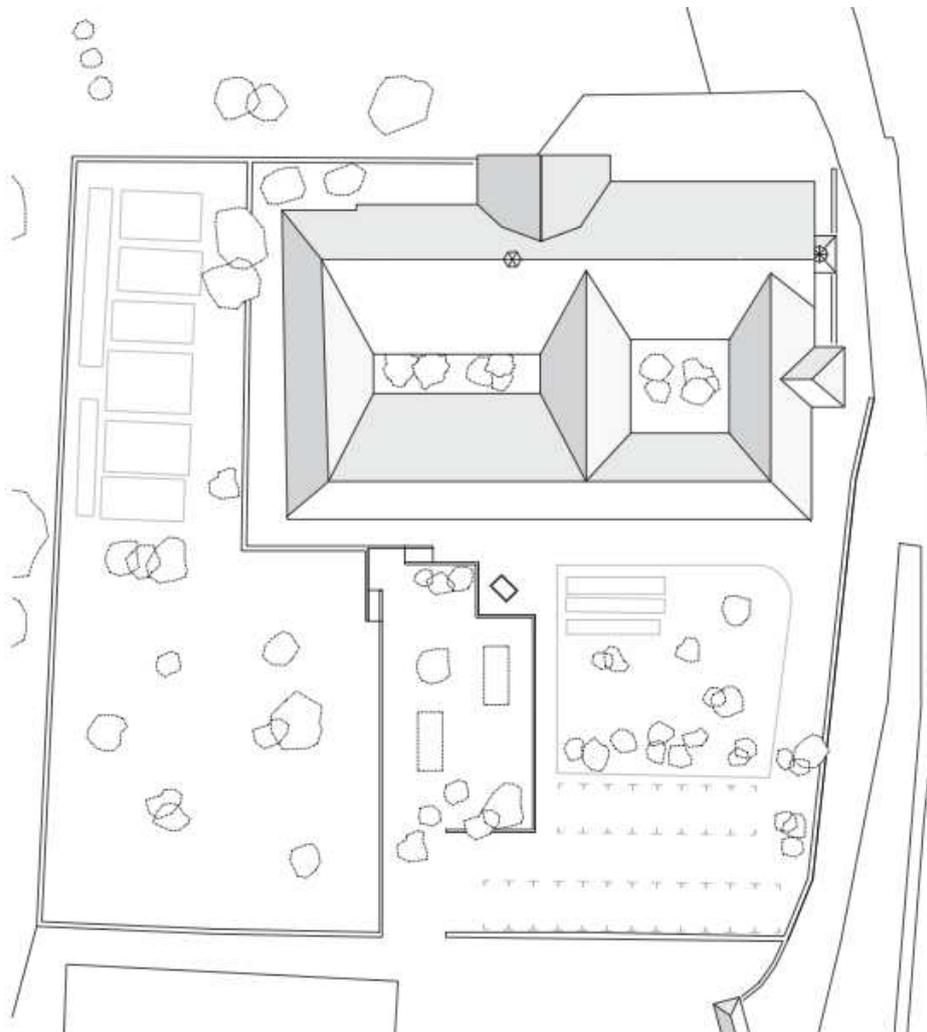
Chancen:

- Konzept mit überregionaler Ausstrahlung
- Relativ sichere Betreiberzusagen und geplante Zusammenarbeit
- Erfahrener Investor
- Zeithorizont bis Inbetriebnahme relativ kurz
- Bei Scheitern des Projekts erhält der Kanton ein in der Konzeption sehr ähnliches Gebäude wie heute
- Finanzierung und Betrieb zugesichert
- Investor mit 3 Mio. Franken vorhanden
- Erfüllungsgarantie über 300'000 Franken zugesichert
- Belegung von Stans durch Kursbesucher

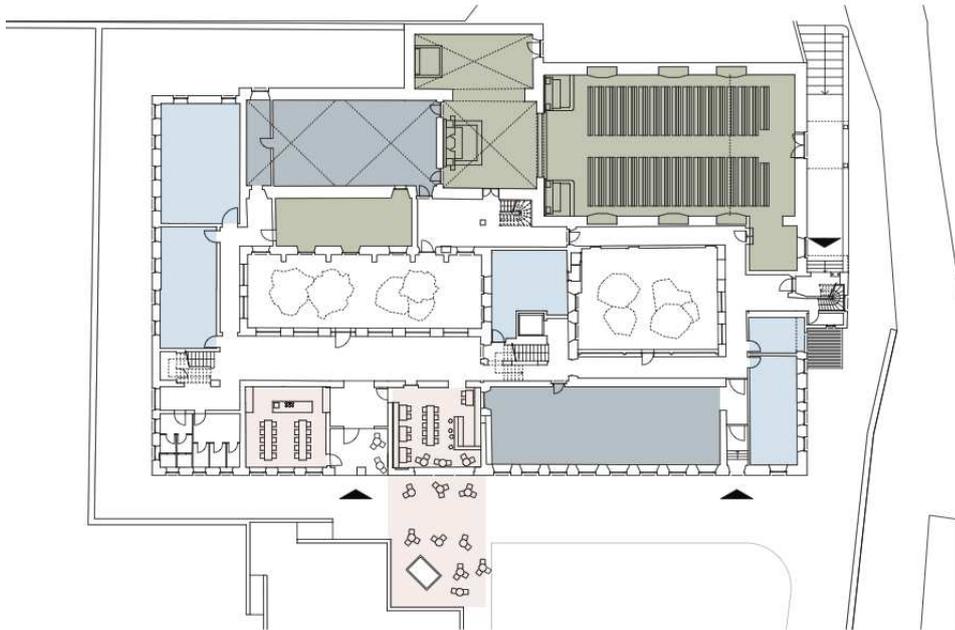
Risiken:

- Der Übertrag an eine Nachfolge als Baurechtsnehmerin muss sehr früh geregelt werden.

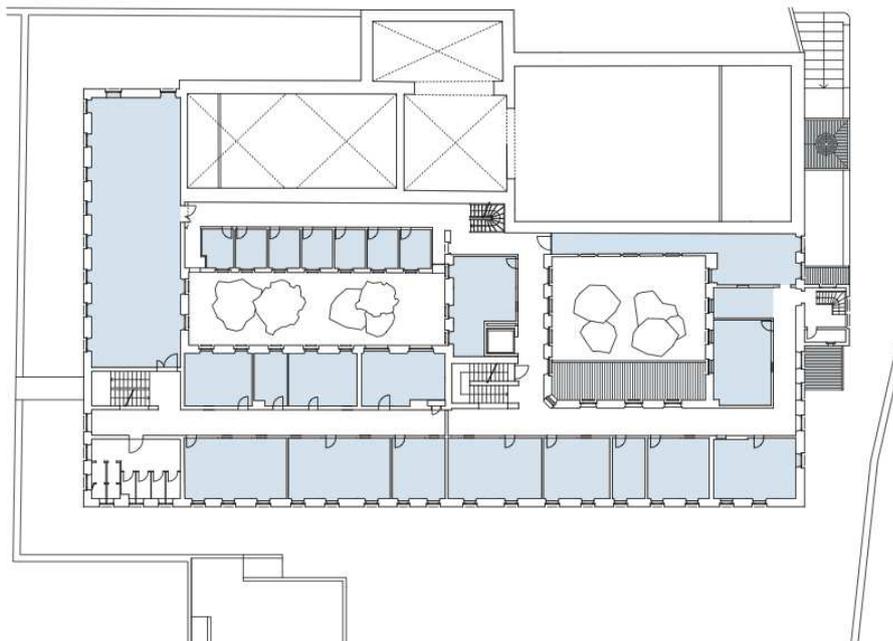
3.2 Projekt Franz



Situation mit
Klostergarten



Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
Obergeschoss

3.2.1 Kernideen

Beim Projekt Franz handelt es sich um ein Büro- und Atelierhaus, das sowohl Unternehmen aus dem Non-Profit- und Start-Up-Bereich als auch etablierten Unternehmungen Platz bieten soll. Der Nutzungsmix besteht zu einem grossen Teil aus Büro und Gewerbe (1.-2. OG) sowie Gastronomie, Veranstaltungen und Garten (EG und UG).

Mit Ausnahme der grösseren Versammlungsräume im Erdgeschoss sollen die kleinteiligen Räume in den beiden oberen Geschossen individuell und zu unterschiedlicher Dauer vermietet werden. Ähnliche Konzepte finden sich vor allem in grossen Städten, wo junge Menschen zwar eine tolle Idee, aber nur wenig finanzielle Mittel zur Verfügung haben. So ein Ort bietet dann nicht nur bezahlbaren Büro- und Arbeitsraum, sondern dient auch als eine Art Austauschplattform für die sogenannten «Ich-AGs», die so auch zu neuen Kontakten kommen und ihr Netzwerk erweitern können.

Unter dem Motto „Von Nidwaldnern für Nidwaldner“ richtet sich das Angebot an alle aus dem Kanton Nidwalden und der gesamten Zentralschweiz. Dabei fungieren die 5 Initianten als Betreiber, die für die Vermietung der Räumlichkeiten verantwortlich sind.

Da das Ganze als ein Atelierhaus (mit Ateliers, kleineren Werkstätten etc.) genutzt wird, ist nur mit wenig Publikumsverkehr zu rechnen. Zugänglich für die breite Bevölkerung wird die Anlage im gastronomischen Bereich mit dem Klosterladen sowie an Veranstaltungen.

3.2.2 Wirtschaftlichkeit

Geplante Investitionen: CHF 5.7 Mio. (über 3 Phasen verteilt)

3.2.3 Baurecht

Die Initianten gehen vom Normalfall aus.

3.2.4 Verkehr

Das Projekt rechnet mit ca. 20 Parkplätzen. Diese würden im Moment über den Vorplatz der Mittelschule erschlossen. Als Lenkungsmassnahme sollen Mieter ohne Bedarf an Parkplätzen bevorzugt werden. Die Initianten gehen von einer sehr hohen Nachfrage aus. Dies vor allem auf Grund des zukünftigen Mietermixes im Kloster.

3.2.5 Denkmalpflege/Baukosten

Die Baukosten sind sehr tief angesetzt.

Der geplante Lift durchstösst die Dachhaut nicht. Es soll eine Baueingabe über das gesamte Projekt gemacht werden.

Der Garten steht im Zentrum des Konzeptes und würde die Hälfte der Anfangsinvestitionen (ca. eine halbe Million Franken) in Anspruch nehmen.

3.2.6 Trägerschaft

Die fünf Initianten würden den Verwaltungsrat bilden. Es ist jedoch möglich, die Zusammensetzung des Verwaltungsrates abzuändern.

Die Initianten verfügen über keine direkte Erfahrung mit Projekten dieser Art und Dimension. Sie sind aber bereit, mit Fachleuten weiterzuarbeiten.

Die Zusammenarbeit mit dem Verein Kapuzinerkloster soll weitergeführt werden.

Die Initianten streben eine Organisationsstruktur an, in welcher jeder auswechselbar ist.

3.2.7 Würdigung durch die Jury

Chancen:

- Konzept ist realistisch
- Bezug zu Nidwalden
- Zeithorizont bis Inbetriebnahme relativ kurz
- Bei Scheitern des Projekts erhält der Kanton ein in der Konzeption sehr ähnliches Gebäude wie heute

Risiken:

- Mangelnde Projekterfahrung
- Optimistische Schätzung der Baukosten
- Mietermix könnte zu Spannungen führen
- Finanzierung nicht gesichert

3.3 Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster



Situation mit
Klostergarten

Die Planung eines solch grossen Bauvorhabens dauert länger. Die Arbeitsgemeinschaft Kapuzinerkloster Stans rechnet für die Inbetriebnahme von Hotel- und Wohnanlage frühestens mit 2020. Eine Zwischennutzung wird explizit ausgeschlossen.

Das Projekt bedingt durch den Neubau einen grossen Eingriff in den Klostergarten. Mit den beteiligten Architekten und Landschaftsarchitekten ist aber ein sehr kompetentes Team dabei, das sich durch eine hochwertige Architektur und einen subtilen Umgang mit dem Bestand auszeichnet.

Die Gruppe strebt die Mitgliedschaft bei Swiss Historic Hotels an. Es ist nicht vorgesehen, dass das Personal im Hotel wohnt.

3.3.2 Wirtschaftlichkeit

Geplante Investitionen: CHF 22.0 Mio.

3.3.3 Baurecht

Die Initianten gehen vom Normalfall aus.

3.3.4 Verkehr

Das Konzept sieht vor, 23 Parkplätze im Klostergarten zu erstellen. Die Projektverfasser beabsichtigen, im Raum Schmiedgasse 8 bis 14 Mietparkplätze zu mieten. Dank eines Shuttlebus sollte der Tagesverkehr reduziert werden. Diese Fahrten wurden bei der Anzahl Fahrten im abgegebenen Bericht noch nicht eingerechnet. Des Weiteren sollten die Kleinwohnungen mit Zielgruppe ältere Personen und Personen, die auf das Auto verzichten wollen, zur Reduktion des Verkehrs beitragen. Diese Anzahl entspricht nicht der VSS-Norm. Dieser Punkt ist nach einem Zuschlag genauer zu klären. Man muss sich bewusst sein, dass ein wirtschaftlicher Betrieb Mehrverkehr generiert.

3.3.5 Denkmalpflege/Baukosten

Das Konzept braucht den Mix aus 20 Wohnungen, 20 Appartements und 24 Hotelzimmern, damit es funktioniert (Marktanalyse).

Die Tragkonstruktion der Böden soll erhalten bleiben. Das Dach wird belassen. Es ist keine weitere Dämmung geplant. Der Lift durchstösst das Dach nicht.

Im Dachgeschoss ist ein Raum im Raum geplant. Ansonsten wird der Estrich belassen. Der Laubengang wird überdacht.

3.3.6 Trägerschaft

Nach einer positiven Entscheidung wird eine gemeinnützige Stiftung als Trägerin des Projektes gegründet. Diese wird als Baurechtsnehmerin Ansprech- und Vertragspartnerin des Kantons Nidwalden sein.

Die Stiftung wird per Definition darauf angelegt sein, ein Vermögen einem dauernden Zweck zu widmen.

Die Initianten beabsichtigen verbindlich, unmittelbar nach einer allfällig positiven Entscheidung des Regierungsrates die Gründung der Trägerstiftung in die Wege zu leiten. Diese wird in der Folge als Vertragspartnerin des Kantons Nidwalden die entsprechenden Verträge aushandeln und abschliessen.

Die notwendigen finanziellen Mittel der Stiftung werden durch ein professionelles Fundraising geäuft.

Der Stiftungszweck wird dann sein, auf dem heutigen Klosterareal den Umbau und den Betrieb des Kapuzinerklosters Stans sicherzustellen. Es wird an den Verantwortlichen der Trägerstiftung liegen, ihre zukünftigen Vertragspartner auszuwählen und entsprechende Überlegungen anzustellen.

3.3.7 Würdigung durch die Jury

Chancen:

- Konzept sehr ausgereift
- Erfahrene Architekten
- Nachhaltiger Substanzerhalt
- Kleine Wohnungen

Risiken:

- Grosser Finanzbedarf
- Zeithorizont bis Inbetriebnahme relativ lang
- Planungsunsicherheit (Gestaltungsplan)
- Bei Scheitern des Projekts erhält der Kanton ein Wohn- und Hotelgebäude
- Finanzierung nicht zugesichert

4 Beurteilung

4.1 Beurteilung Phase 1

Die Beurteilung der Phase 1 fand am 20. Februar 2015 in Stans statt. Die Jury bewertete in der Phase 1 «Offertstellung» die eingereichten Dossiers. Ziel war es, die Projekte zu studieren und eine Entscheidung über die weiter zu verfolgenden Projekte zu finden.

Dabei wurden die drei Projekte, die am besten abgeschnitten hatten, zur zweiten Runde eingeladen. Im Vordergrund der Beurteilung standen das Nutzungskonzept sowie die Wirtschaftlichkeit.

Beim Nutzungskonzept konnten vor allem das «Projekt Franz» und «Das kulinarische Erbe der Alpen» überzeugen, da die Vorgaben einer offenen, lebendigen und vielfältigen Nutzung bei diesen beiden Projekten am besten erfüllt wurden. Aus diesem Grund wurden die beiden Projekte von der Jury zur Teilnahme an Phase 2 empfohlen.

Die Projekte «Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster», «Klosterwerk – Kloster Nächte – Klosterquelle - Klostertage» sowie «Zuhause im Kapuzinerkloster – Nutzungskonzept WohnCluster» sind aufgrund der Hotel-, Wellness- und Wohnnutzung nur beschränkt öffentlich zugänglich. Aufgrund des ausgereiften Planungsstandes konnte das Projekt «Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster» die Jury überzeugen und wurde ebenfalls für die zweite Phase ausgewählt.

4.1.1 Resultate Phase 1

Die folgenden Projekte wurden für die Teilnahme an Phase 2 ausgewählt:

- **Projekt Franz**
- **Das kulinarische Erbe der Alpen**
- **Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster**

4.2 Beurteilung Phase 2

Die Beurteilung der Phase 2 fand am 2. März 2015 in Stans statt. In der Phase 2 «Offertpräsentation» wurden die 3 ausgewählten Teams aufgefordert, in einer kurzen Präsentation das Nutzungskonzept vorzustellen und die Wirtschaftlichkeit darzulegen. Es wurden sehr gute und hochstehende Präsentationen gezeigt. Die Jury bewertete die 3 Projekte anhand des Beurteilungsrasters. Nach den Präsentationen erfolgte die Bewertung durch die Jury-Mitglieder, wobei jedes Mitglied einen entsprechenden Fragebogen auszufüllen hatte.

Die Jurymitglieder wählten grossmehrheitlich das Projekt «Das kulinarische Erbe der Alpen».

4.2.1 Resultate Phase 2

Die Auswertung aller Beurteilungsbögen hatte folgende Rangierung durch die Jury zur Folge: Sieger war das Projekt „Das kulinarische Erbe der Alpen“ mit 83.74 Punkten, gefolgt vom „Projekt Franz“ mit 70.92 Punkten und schliesslich dem Projekt „Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster“ mit 63.22 Punkten.

4.3 Empfehlung durch die Jury

Dem Regierungsrat des Kantons Nidwalden hat die Jury mit Bericht vom 1. April 2015 empfohlen, das Projekt «Das kulinarische Erbe der Alpen» weiterzuverfolgen und mit den Projektverantwortlichen einen Baurechtsvertrag abzuschliessen.

5 Antrag des Regierungsrates an den Landrat

5.1 Präsentation der drei priorisierten Projekte

Der Regierungsrat hat den Jurybericht vom 1. April 2015 zur Kenntnis genommen und entschieden, die drei erstrangierten Projekte zu einer Präsentation einzuladen. Damit ist sichergestellt, dass der Regierungsrat eine eigene Entscheidung treffen kann.

Die einzelnen Projekte wurden von Delegationen an der Regierungsratssitzung vom 21. April 2015 präsentiert.

5.1.1 Projekt Franz

An der Präsentation vom 21. April 2015 hat es Veränderungen im Vergleich zu der Präsentation vor der Jury vom 2. März 2015 gegeben. Nach dem Beurteilungsraster der Jury sind dies folgende:

	Stand 2. März 2015	Stand 21. April 2015
Konzept		Keine Änderung
Wirtschaftlichkeit		Es haben sich 35 konkrete Interessenten für Mietflächen gemeldet Interessiert an langfristigen Mietverträgen wären fünf Interessenten (Tagesstätte, Notunterkünfte, B&B, Arztpraxis, Gastro/Bistro)
Finanzierungsmodell	Geplante Investitionen: CHF 5.7 Mio. (über 3 Phasen verteilt) Für Phase 1+2: CHF 4.135 Mio. Eigenkapital: CHF 150'000.- zugesichert Zusätzliche Eigenkapitalfinanzierung: CHF 1.4 Mio. Fremdfinanzierung: CHF 2.7 Mio. (Baukredit) Restfinanzierung: keine Angaben	Unverbindliche Zusage für Verhandlungen einer Stiftung über die Finanzierung von CHF 3.735 Mio. an die Umbaukosten (Phase 1+2) von CHF 4.135 Mio. Die restlichen CHF 400'000 sind als Eigenmittel zu beschaffen
Investor		Keine Änderung

5.1.2 Das kulinarische Erbe der Alpen

An der Präsentation vom 21. April 2015 wurden keine grössere Veränderungen im Vergleich zu der Präsentation vor der Jury vom 2. März 2015 kommuniziert.

5.1.3 Kultur und Leben im ehemaligen Kapuzinerkloster

An der Präsentation vom 21. April 2015 hat es Veränderungen im Vergleich zu der Präsentation vor der Jury vom 2. März 2015 gegeben. Nach dem Beurteilungsraster der Jury sind dies folgende:

	Stand 2. März 2015	Stand 21. April 2015
Konzept		Keine Änderung
Wirtschaftlichkeit		Keine Änderung
Finanzierungsmodell		
- Investor	Absichtserklärung einer Privatperson	Verbindliche Zusagen zur Stiftungsgründung von drei Privatpersonen, einer jur. Person sowie einem Verein im Betrage von Fr. 270'000.

5.2 Weiteres Vorgehen, Antrag

5.2.1 Verfahren

Mit RRB vom 9. September 2014 (Nr. 675) wurden das Pflichtenheft zur Investorenevaluati- on und gleichzeitig auch die Eckpfeiler für die Zusammensetzung der Jury beschlossen.

Der Verfahrensablauf wurde unter Ziffer 8.3 des Pflichtenheftes wie folgt umschrieben:

Verfahrensart und -ablauf

Die Investorenausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Sie erfolgt mehrstufig:

1. Der Teaser kann via Mail, christoph.gander@nw.ch, angefordert werden.
2. Das Information Memorandum/Pflichtenheft wird an den Kreis interessierter Investoren versandt.
3. Fragestellung und –beantwortung via Mail, christoph.gander@nw.ch
4. Jurierung und Auswahl von 3 geeigneten Bewerbern
5. Präsentation des Angebots in Stans
6. Vorschlag Jury an Regierungsrat
7. Vorschlag Regierungsrat an Landrat
8. Landrat erteilt Abgabe im Baurecht (1. Quartal 2015)

Im Pflichtenheft wurden auch die Fragen der Finanzierungszusagen und des Zeitpunkts die- ser Zusagen geregelt. Gemäss Ziffer 3.3 und Ziffer 4.1 des Pflichtenheftes „muss der Bau- rechtsnehmer für seine Ideenumsetzung und Investitionen eine Finanzierungszusage durch einen solventen Investor oder eine Bankgarantie für die ersten 5 Betriebsjahre vorlegen“. Der entsprechende Zeitpunkt wurde auf das Datum der „Baurechtvergabe“ fixiert. Zuzufolge dieser Rahmenbedingungen sind die zusätzlichen Angaben der Projektträger betreffend die Finan- zierung anlässlich der Präsentation vor dem Regierungsrat zu berücksichtigen und massgeb- lich. Den verschiedenen Projektträgern war dies bewusst: zwei Projektträger haben ent- sprechende zusätzliche, neue Angaben betreffend die Finanzierung gemacht (vgl. Ziffer 5.1.1 und Ziffer 5.1.3). Der Regierungsrat hat diese Angaben beim Entscheid mitberücksich- tigt.

5.2.2 Politischer Entscheid

Entscheide des Landrates über die Verfügung des Finanzvermögens (Art. 61 Ziff. 5 der Kantonsverfassung) liegen in der endgültigen Zuständigkeit des Landrates

Bei diesem Geschäft (Genehmigung des Baurechtsvertrages, der vom Regierungsrat vorbereitet wird) handelt es sich nicht um eine Ausgabe. Gemäss Art. 3 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes (kFHG, NG 511.1) gilt eine Verfügung über das Finanzvermögen als Ausgabe, wenn eine Zweckbindung für eine öffentliche Aufgabe erfolgt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. E contrario zu Art. 52a KV besteht somit keine Referendumsmöglichkeit.

Die Entscheide des Regierungsrates und des Landrates können bei solchen Geschäften betreffend das Finanzvermögen nicht weitergezogen oder angefochten werden. Insbesondere ist auch keine Referendumsmöglichkeit gegeben (vgl. Art. 52a der Kantonsverfassung).

5.2.3 Antrag an den Landrat

Der Regierungsrat hat an der Sitzung vom 28. April 2015 gemäss RRB Nr. 303 beschlossen, das Baurecht an die Firma Senn Resources AG, St. Gallen zu vergeben. Die Finanzdirektion wurde beauftragt, den diesbezüglichen Baurechtsvertrag vorzubereiten. Der Regierungsrat wird Mitte August 2015 den entsprechenden Vertragsentwurf zur Kenntnis nehmen.

Nach Abschluss der Vertragsverhandlungen wird der Regierungsrat dem Landrat das Geschäft mit dem Antrag überwiesen, den Baurechtsvertrag betreffend die Parzelle 571, Grundbuch Stans, mit der Firma Senn Resources AG, St. Gallen, zu genehmigen.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Res Schmid

Landschreiber

Hugo Murer