



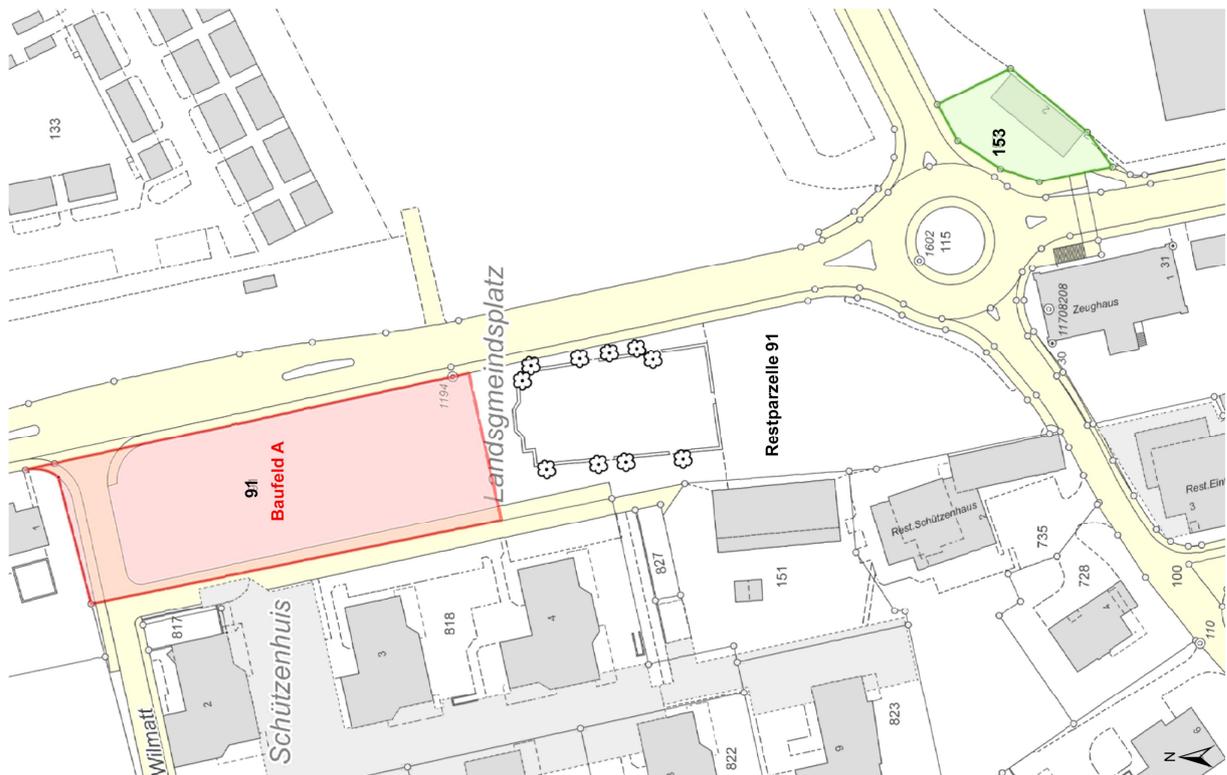
Stans, 3. November 2015
Nr. 768

Baudirektion. Finanzdirektion. Justiz- und Sicherheitsdirektion. Hochbauamt. Amt für Militär und Bevölkerungsschutz. Landerwerb. Kaufrechtsvertrag Parzellen Nr. 877 und 153, beide Grundbuch Oberdorf, mit Gemeinde Oberdorf. Zustimmung und Antrag an Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Mit RRB Nr. 511 vom 1. Juli 2003 stimmte der Regierungsrat dem Gestaltungsplan für die Parzelle Nr. 91, Grundbuch Oberdorf, zu. Die gesamte Parzelle Nr. 91 umfasst den Landsgemeindeplatz, den befestigten Parkplatz vor dem Landsgemeindeplatz (Restparzelle Nr. 91) und die Kiesfläche Richtung Norden (Baufeld A). Auf der Kiesfläche befinden sich derzeit Parkplätze für das Militär und Drittkunden, welche auf dem Waffenplatz (Wpl) Wil b/ Stans (Gemeinde Oberdorf) ihre Dienstleistung absolvieren.



1.2 Verkaufsangebot

An einer Sitzung vom 12. Februar 2004 mit Vertretern der Politischen Gemeinde Oberdorf und der Baudirektion wurde ein Verkaufsangebot für das Baufeld A von Fr. 1.9 Mio. gemacht.

1.3 Landsgemeindering, Vermietung

Der eigentliche Landsgemeindering wurde per 1. Juli 2004 an die Politische Gemeinde Oberdorf vermietet.

1.4 Landwertschätzung

Die Güterschätzung des Kantons Nidwalden hat am 29. November 2011 eine neue Schätzung des Baufeldes A (Teilfläche der Parzelle Nr. 91) vorgenommen. Der Schätzungsbericht kommt zum Schluss, dass die rund 2'600 m² einen Wert von rund Fr. 2.75 Mio. haben.

1.5 Wiederaufnahme von Verkaufsverhandlungen

Am 3. Dezember 2013 wurde dem Hochbauamt mitgeteilt, dass die Politische Gemeinde Oberdorf gerne konkrete Kaufgespräche mit dem Kanton Nidwalden führen möchte. Die Politische Gemeinde Oberdorf hatte die Absicht, Verkaufsverhandlungen über die gesamte Parzelle Nr. 91 inkl. Landsgemeindeplatz zu führen, sie hält aber auch den Kauf der Teilfläche des Gestaltungsplanperimeters (Baufeld A) für möglich.

1.6 Verkaufverhandlungen

An seiner Sitzung vom 11. März 2014 beauftragte und bevollmächtigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 201 die Baudirektion, die Verkaufsverhandlungen fortzusetzen. Dabei wurde festgelegt, dass die Parzelle Nr. 153 der Politischen Gemeinde Oberdorf im Gegenzug der Abtretung der Teilfläche der Parzelle Nr. 91 zu tauschen sei.

Die entsprechenden Verhandlungen zwischen der Politischen Gemeinde Oberdorf und der Baudirektion Nidwalden konnten erfolgreich geführt und abgeschlossen werden. Mit RRB Nr. 34 vom 20. Januar 2015 stimmte der Regierungsrat der entsprechenden Absichtserklärung zu.

1.7 Abparzellierung

Mit Mutation Nr. 999, Oberdorf, vom 27. März 2015 des Nachführungsgeometers Peter Abry, Stans, wurde die besagte Teilfläche (Baufeld A) von der Parzelle Nr. 91 abgetrennt. Gleichzeitig konnten die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkungen und Vormerkungen bereinigt werden. Dies vereinfachte das weitere Verfahren wesentlich. Nachfolgend geht es bei dieser abgetrennten Teilfläche um die neue Parzelle Nr. 877, Grundbuch Oberdorf, mit einer Fläche von 2'600 m².

1.8 Zustimmung der Politischen Gemeinde Oberdorf

Am 18. Oktober 2015 stimmten 71.72 % der Stimmberechtigten von Oberdorf dem Entwurf des Kaufrechtsvertrages zu.

2 Erwägungen

2.1 Gestaltungsplan

Auf Grund des bestehenden Gestaltungsplanes kann auf dem Baufeld A, nördlich des Landsgemeindeplatzes (jetzt Parzelle Nr. 877) ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem zusätzlichen Attikageschoss realisiert werden. Die mögliche Bruttogeschossfläche von 3'931 m² reicht jedoch nicht aus, um die Bedürfnisse eines zentralen Verwaltungsgebäudes abzudecken. Im Weiteren ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nicht optimal. Eine mögliche Variante, dass der Kanton dieses Gebäude realisiert und weitervermietet, ist derzeit nicht denkbar. Deshalb wurden die Verkaufsverhandlungen mit der Politischen Gemeinde Oberdorf geführt.

2.2 Weitere Anbieter

Die Baudirektion wurde direkt von der Politischen Gemeinde Oberdorf angefragt. Die Gemeinde möchte ein Konzept über den gesamten Landsgemeindeplatz erstellen. Speziell für das Baufeld A würde die Gemeinde einen Neubau der Gemeindeverwaltung in Betracht ziehen. Aufgrund des öffentlichen Interesses an einer gesamtheitlich abgestimmten Nutzung des Areals um den historischen Landsgemeindeplatz wurden keine weiteren Kaufofferten eingeholt.

2.3 Umfang des Landverkaufs

Dass Verkaufsverhandlungen über die gesamte Parzelle Nr. 91 geführt werden ist an einem so geschichtsträchtigen Ort auszuschliessen. Das Verhandlungsmandat betraf nur das Baufeld A (heute Parzelle Nr. 877, Grundbuch Oberdorf), welches sich im Gestaltungsplan befindet und eine Fläche von rund 2'600 m² umfasst.

2.4 Landsgemeindingering

Der historische Landsgemeindingering befindet sich heute in einem mässig guten Zustand. Der nötigste Unterhalt wird durch das Hochbauamt ausgeführt. Mittelfristig steht eine gründliche Sanierung der Umfassungsmauer an. Investitionen in eine bessere Infrastruktur für eine umfangreichere Nutzung sind nicht geplant.

2.5 Ersatz Parkplätze

Bevor das Baufeld A bzw. die Parzelle Nr. 877 verkauft werden kann, ist vorgängig Ersatz für die Parkplätze für das Militär und Drittkunden, welche auf dem Wpl Wil b/ Stans ihre Dienstleistung absolvieren, zu schaffen. Diese Parkplätze sind wichtig für den Waffenplatz. Als möglicher neuer Standort wurde der Viehzeichnungsplatz auf der kleinen Allmend vorgeschlagen.

Mit RRB Nr. 651 vom 1. September 2015 wurde das Hochbauamt beauftragt, ein Vorprojekt für eine Tiefgarage bei der Süderweiterung der SWISSINT auszuarbeiten. Der Standort kleine Allmend wird derzeit nicht weiterverfolgt.

2.6 Vertragsinhalt

Der vorliegende Vertrag enthält alle Rahmenbedingungen, welche im RRB Nr. 201 vom 11. März 2014 enthalten waren. Dies sind:

- Der Landsgemeindeplatz ist nicht Gegenstand der Verkaufsverhandlungen, sondern lediglich Baufeld A auf Parzelle Nr. 91, neu Parzelle Nr. 877.
- Die Politische Gemeinde Oberdorf erklärt sich bereit, die Parzelle Nr. 153 mit einer Fläche von 454 m² mitsamt dem darauf befindlichen Gebäude (im Plan grün eingefärbt) mit dem Kanton Nidwalden zu tauschen.
- Der Mehrwert des Baufeldes A (Parzelle Nr. 877) wird durch die Politische Gemeinde Oberdorf mittels einer Kompensationszahlung von Fr. 2'900'000.- an den Kanton Nidwalden entschädigt.
- Das gegenseitige Kaufrecht kann erst ausgeübt werden, wenn die entfallenden Parkplätze kompensiert sind.

2.7 Kompensationszahlung

Die Summe der Kompensationszahlung ergibt sich wie folgt:

Landpreis:	2'600 m ² x 1'120 Fr./m ²	2'912'000 Fr.
Erschliessungskosten* (im Rahmen Gestaltungsplan)		<u>270'506 Fr.</u>
Total Landwert:		3'182'506 Fr.
./ Landpreis Parzelle 153:	454 m ² x 300 Fr./m ²	-126'200 Fr.
./ Wert Gebäude auf Parzelle. 153 (Sachversicherungswert):		-143'000 Fr.
./ Rundung		<u>-13'306 Fr.</u>
Kompensationszahlung		2'900'000 Fr.

(* Die Erschliessungskosten von Fr. 270'506 sind aufgelaufene Kosten, welche bei Baubeginn des Gebäudes auf Parzelle Nr. 877, Grundbuch Oberdorf, vom Kanton Nidwalden an die damalige Bauherrschaft der Erschliessungsstrasse zu entschädigen sein werden.)

2.8 Mitbericht Finanzdirektion

Die Parzelle Nr. 91, GB Oberdorf, ist in der Bilanz des Kantons als Verwaltungsvermögen erfasst und mit einem Franken bewertet. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Verwaltung dienen.

Artikel 78 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons (NG 511.1) legt fest, für welche Bereiche der Regierungsrat insbesondere zuständig ist. Ziffer 3 weist ihm die Zuständigkeit für die Umwandlung von nicht mehr benötigtem Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu. Dies wäre bei einem Verkauf des Baufeldes A zu beschliessen. Das Verfügungsrecht über das Finanzvermögen liegt gemäss Kantonsverfassung (NG 111) Artikel 61 Ziffer 5 in der Zuständigkeit des Landrates.

Der Kaufvertrag enthält in den Vertragsbestimmungen, dass die Ausübung der Kaufrechte erst erfolgen kann, wenn für die heute auf Parzelle Nr. 877 bestehenden Parkplätze eine Ersatzlösung realisiert sei. Durch den Verkauf des Baufeldes A der Parzelle Nr. 91 fallen 90 Parkplätze weg. Daraus ist zu schliessen, dass eine Umwandlung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen erst erfolgen kann, wenn diese Bedingung erfüllt ist. Somit ergibt sich eine Realisierung des Gewinns aus Veräusserung von Sachanlagen im Finanzvermögen erst nach der Ausübung des Kaufrechts. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück im Verwaltungsvermögen.

Die Finanzdirektion erachtet die vorgeschlagene Kompensationszahlung als angemessen.

Beschluss

1. Dem Entwurf eines gegenseitigen Kaufrechtsvertrages über die Parzellen Nr. 877 und 153, beide Grundbuch Oberdorf, mit der Gemeinde Oberdorf wird zugestimmt.
2. Dem Landrat wird beantragt, den Entwurf eines gegenseitigen Kaufrechtsvertrages zwischen dem Kanton Nidwalden und der Politischen Gemeinde Oberdorf betreffend die Parzellen Nr. 877 und 153, beide Grundbuch Oberdorf, beinhaltend eine Kompensationszahlung der Gemeinde Oberdorf von Fr. 2'900'000.-, zu genehmigen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Finanzkommission (Präsidium und Sekretariat)
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) (Präsidium und Sekretariat)
- Gemeinderat Oberdorf (postalisch und elektronisch)
- Finanzdirektion
- Finanzverwaltung
- Finanzkontrolle
- Justiz- und Sicherheitsdirektion
- Amt für Militär und Bevölkerungsschutz
- Baudirektion
- Direktionssekretariat Baudirektion
- Hochbauamt
- Landerwerb

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber

