



Stans, 22. September 2015
Nr. 687

Finanzdirektion. Baudirektion. Parz. Nr. 571/GB Stans, Mürgstrasse 18, Kapuzinerkloster.
Genehmigung Baurechtsvertrag. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

Am 18. Juni 2014 wurde das ehemalige Kapuzinerkloster an der Mürgstrasse 18 in Stans durch den Kanton Nidwalden vorzeitig aus dem Baurechtsvertrag mit der Firma Therametrics Holding AG (vormals mondoBIOTECH) zurückgekauft.

1.1

Mit RRB Nr. 565 vom 8. Juli 2014 verabschiedete der Regierungsrat die groben Ziele für die neue Nutzung des Kapuzinerklosters und entschied, eine Investorenausschreibung durchzuführen.

1.2

Mit RRB Nr. 675 vom 9. September 2014 stimmte der Regierungsrat dem Pflichtenheft für die zukünftige Nutzung des Kapuzinerklosters und der Zusammensetzung der Jury dem Grundsatz nach zu.

1.3

Mit RRB Nr. 303 vom 28. April 2015 beschloss der Regierungsrat, das Baurecht für das Kapuzinerkloster, Mürgstrasse 18, Stans, an die Senn Resources AG, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen als Initiant des Projektes «Das kulinarische Erbe der Alpen» zu vergeben. In einem separaten Bericht vom 28. April 2015 ist das Verfahren sowie der Entscheid für die Auswahl des Projektes „Das kulinarische Erben der Alpen“ festgehalten. Der Bericht ist Bestandteil dieses RRB (Beilage). Die Finanzdirektion wurde mit der Ausarbeitung des Baurechtsvertrags sowie diesbezüglichen Verhandlungen mit dem Investor beauftragt.

2 Erwägungen

2.1

Die Finanzdirektion hat in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt, dem Hochbauamt und dem Denkmalpfleger den vorliegenden Baurechtsvertrag erarbeitet. Mit der Senn Resources AG fanden neben der normalen Kommunikation zwei Meetings in Stans statt. Am 10. Juni fand eine extra Sitzung der Finanzkommission zum Baurechtsvertrag statt.

2.2

Als Ausgangslage für die Erarbeitung des Baurechtsvertrages diente der ursprüngliche Vertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und der mondoBiotech AG. In einem ersten Vorschlag beabsichtigte der Kanton in einem Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag die Ände-

rungen sowie die neuen Bestimmungen aufzunehmen. Diese Variante wurde von der Senn Resources AG als nicht zeitgemäss und zu umständlich erachtet. Da die Vorteile für einen „neuen“ Baurechtsvertrag überwogen, wurde der Vorschlag der Senn Resources AG übernommen.

2.3

Das bisherige Baurecht auf dem Grundstück Nr. 6418 und Parzelle Nr. 571, Grundbuch Stans, ist vorgängig durch den Kanton Nidwalden dem Grundbuchamt zur Löschung anzu-melden. Im Weiteren musste das Grundbuchblatt Nr. 1590 gelöscht und mit der Parzelle Nr. 571 vereinigt werden.

2.4

Abgesehen von den bisherigen Dienstbarkeiten wurde einzig eine Grundlast eingetragen, welche das Überbaurecht für den Notausgang der Mittelschule festhält.

2.5

Bei der Beschreibung des Zwecks des Baurechts wurde in der öffentlichen Urkunde unter Ziffer 3.3 auf das Projekt „Das kulinarische Erben der Alpen“ gemäss dem Bewerbungsdossier vom 15. Januar 2015 verwiesen, welchem der Regierungsrat mit RRB Nr. 303 vom 28. April 2015 den Zuschlag erteilte.

Dieses Projekt sieht die Renovation von Teilen des Kapuzinerklosters und eine Nutzung der Gebäude und der nicht überbauten Baurechtsfläche für den Aufbau eines Kompetenzzentrums der regionalen Kulinarik vor, bei dem der regionale Schatz von Nahrungsmitteln gezeigt und weiterentwickelt werden soll. Ein vielfältiger Nutzungsmix mit Ausbildungsstätte, Produktion, Veranstaltungen, Gastronomie, Verkauf und Klosterherberge soll für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Stans, der Kanton Nidwalden und die Innerschweiz sollen als Tourismusregion gestärkt werden. Das Projekt beinhaltet nur eine geringe Eingriffstiefe in die Bausubstanz des Gebäudes und sieht eine zeitnahe Realisierung vor.

Da dieses Baurecht auf die Dauer von 60 Jahren vereinbart wird, müssen auch veränderte Rahmenbedingungen berücksichtigt werden können. Gemäss Ziffer 3.4.1 der öffentlichen Urkunde sind neben der Errichtung neuer Bauten und Anlagen auch wesentliche Änderungen des Nutzungskonzeptes dem Baurechtsgeber vorgängig zur Genehmigung zu unterbreiten. Auch die Übertragung des Baurechts an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Kantons als Baurechtsgeber (vgl. Ziffer 3.7.1 der öffentlichen Urkunde).

2.6

Dem Baurechtsgeber steht ein Vorkaufsrecht am Baurecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich der Vorkaufspreis nach dem von der Bau-rechtsnehmerin mit dem Dritten vereinbarte Verkaufspreis (vgl. Ziffer 3.8 der öffentlichen Urkunde).

2.7

Beim ordentlichen Heimfall (vgl. Ziffer 3.9 der öffentlichen Urkunde) ist für die Höhe der Entschädigung zu beachten, ob bereits eine Drittübertragung stattgefunden hat oder nicht. Falls nein, hat der Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin eine Heimfallsentschädigung zu entrichten, welche dem dannzumaligen Substanzwert der heimfallenden Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen (ohne Land) entspricht, abzüglich deren heutigem Substanzwert, indexiert gemäss dem Zürcher Baukostenindex auf den Zeitpunkt des Heimfalls. Der heutige Substanzwert der Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen (ohne Land) wird für Zwecke dieser Klausel für die Parteien verbindlich mit Fr. 6'925'000.-- eingesetzt. Dieser wurde durch die Güterschatzung des kantonalen Steueramtes ermittelt.

Zur Ermittlung der Höhe der angemessenen Heimfallentschädigung beim vorzeitigen Heimfall verweisen die Parteien als Ausgangsgrösse auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall, welche sinngemäss anzuwenden ist. Soweit der vorzeitige Heimfall auf ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin zurückgeht, kann diese Ausgangsgrösse unter den Voraussetzungen von Artikel 779g ZGB angemessen reduziert werden.

2.8

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt und dauert bis zum 31. Dezember 2075. Obligatorisch beginnt das Baurecht entweder (i) am 1. Januar 2016 oder (ii) mit der Rechtskraft seiner Genehmigung durch den Landrat. Der spätere der beiden vorgenannten Termine gilt. An diesem Termin gehen auch Nutzen und Gefahr am Baurecht auf die Baurechtsnehmerin über. Die Zinszahlungspflicht durch die Baurechtsnehmerin ist spätestens am 31. Januar 2017 fällig. Der Baurechtszins beträgt 50'000 Franken. Eine indexbedingte Anpassung kann alle fünf Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2021, vorgenommen werden. Falls die Teuerung stark zunehmen würde, besteht eine Obergrenze des maximalen Baurechtszinses in der Höhe von 15 Prozent der Bruttomietzinseinnahmen. Dieser Schutz ist gerechtfertigt, da die Mietverträge längerfristig abgeschlossen werden und somit auch nicht umgehend erhöht werden können.

2.9

Die Bereiche der Denkmalpflege und der Archäologie wurden rege diskutiert. Der Bereich Archäologie ist insofern klar definiert, dass der Kanton aufgrund der gesetzlichen Grundlagen die Kosten für archäologische Massnahmen vollumfänglich zu übernehmen hat. Bei der Denkmalpflege sprach die Senn Resources AG vor allem die Bereiche „Restaurierungszwang“, „Änderung der Rahmenbedingungen“ und „den Wiederherstellungszwang aufgrund von Veränderungen durch die Therametrics (Mondobiotech)“ an. Die Vertragsinhalte mit Bezug zur Denkmalpflege wurden vom Denkmalpfleger geprüft. Es wurden keine Widersprüche zum gültigen Denkmalschutzgesetz und dessen Verordnung festgestellt. Die Denkmalpflege stimmt dem Vertrag zu. Auf ausdrücklichen Wunsch des Baurechtsnehmers wurde eine Art „Notfallventil“ eingebaut. Die Absicht ist, dass hier eine gewisse Opfersymmetrie entsteht und so der Kanton auch ein Interesse hat, bei allfälligen Anpassungen seinen Einfluss auszuüben, da er direkt betroffen wäre. Falls während der gesamten Laufzeit des Vertrages aufgrund zukünftiger Gesetzes- und Praxisänderungen Mehrkosten entstehen, welche kumuliert den Betrag von insgesamt Fr. 1'000'000.-- übersteigen, hat die Baurechtsnehmerin das Recht, diesen Baurechtsvertrag zu kündigen. Für den Fall der Kündigung schuldet die Baurechtsnehmerin dem Baurechtsgeber ein Reuegeld in der Höhe von Fr. 300'000.--.

2.10

Das Benutzungsrecht des Vereins Kapuzinerkirche bleibt bestehen. Der Verein Kapuzinerkirche hat jeweils mit dem Kanton einen Mietvertrag abgeschlossen. Neu wird sein, dass die Nebenkosten an den Kanton Nidwalden und nicht an den Baurechtsnehmer zu bezahlen sind.

2.11

Die Firma Senn Resources AG hat den Zuschlag für das Projekt erhalten. Als Baurechtsnehmer wird aber die Firma Senn Values AG auftreten. Dies ist eine 100 prozentige Tochtergesellschaft der Senn Resources AG. Im Vertrag ist festgehalten, wenn das Baurecht ganz oder teilweise in eine Gesellschaft (juristische Person) eingebracht wird, auf welche sie direkt oder indirekt einen beherrschenden Einfluss ausübt oder welche direkt oder indirekt auf die Baurechtsnehmerin einen beherrschenden Einfluss ausübt (Konzernmitglieder), dass dies nicht als Übertragung gilt.

2.12

Die Beurkundung findet durch Notar Roger Näpflin, Leiter Grundbuchamt, statt. Die Beurkundungsgebühren richten sich nach den Vorschriften der Verordnung über die Beurkundungsgebühren. Die Gebühren für Amtshandlungen von Urkundspersonen, die in einem kantonalen Dienstverhältnis stehen, können vom Regierungsrat auf begründetes Gesuch hin im Einzelfall ganz oder teilweise erlassen werden, wenn die Amtshandlung im Interesse eines gemeinnützigen oder kulturellen Unternehmens erfolgt (Beurkundungsgebührenverordnung NG 268.12 §11).

Beim ehemaligen Kapuzinerkloster Stans geht es um ein bedeutendes kultur-historisches Erbe von Nidwalden. Mit dem Baurechtsvertrag kann dessen Fortbestand und Erhalt für die Bevölkerung gesichert werden. Daher ist es gerechtfertigt, auf die Erhebung von Gebühren zu verzichten. Amtsnotar Roger Näpflin wird deshalb angewiesen, für die Beurkundung des Baurechtsvertrages keine Gebühr zu erheben.

2.13

Der Regierungsrat unterzeichnet den Baurechtsvertrag unter Vorbehalt der Genehmigung des Landrates. Dieser kann den Baurechtsvertrag entweder genehmigen oder zurückweisen. Der Landrat kann keine Anpassung von einzelnen Vertragspunkten vornehmen.

Gemäss § 55 des Landratsreglements (NG 151.11) können bei einer Genehmigung eines Beschlusses einer anderen Instanz lediglich Anträge auf Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung gestellt werden.

Da es sich um Finanzvermögen handelt, liegt die Veräusserung nicht in der Kompetenz des Regierungsrates, sondern des Landrates. Der Regierungsrat hat die Genehmigung des Landrates einzuholen. Da der Kanton gegen aussen vom Regierungsrat und nicht vom Landrat vertreten wird, ist auch der Regierungsrat zuständig für den Abschluss der Verträge. Dieser Vertrag zwischen zwei Parteien kann nicht einseitig vom Landrat abgeändert werden. Deshalb besteht nur die Möglichkeit der Genehmigung oder der Nichtgenehmigung.

2.14

Der Regierungsrat ist überzeugt vom Projekt „Das kulinarische Erbe der Alpen“ und dem Willen der Senn Resources AG, das Projekt erfolgreich umzusetzen. Die Beurkundung findet am 8. Oktober 2015 im Grundbuchamt in Stans statt. Anschliessend findet eine Medienkonferenz mit Vertretern der Baurechtsnehmer und –geber statt.

Beschluss

1. Der Baurechtsvertrag wird genehmigt.
2. Landammann und Finanzdirektor werden ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.
3. Die Beurkundungsgebühren sind zu erlassen. Amtsnotar Roger Näpflin wird angewiesen, für die Beurkundung des Baurechtsvertrages keine Gebühr zu erheben.
4. Dem Landrat wird beantragt, dem Baurechtsvertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und der Firma Senn Values AG, St. Gallen, zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an (mit Beilagen):

- Landratssekretariat
- Finanzkommission (Präsidium und Sekretariat)
- Senn Values AG, Herr Adrian Rüesch, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen
- Senn Values AG, Herr Johannes Senn, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen
- Finanzverwaltung
- Hochbauamt
- Grundbuchamt
- Denkmalpfleger
- Staatsarchiv
- Finanzkontrolle

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber

