



Bericht des Regierungsrats über einen Verpflichtungskredit für den Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen (Logistikzentrum Kägiswil)

23. Januar 2024

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht über einen Verpflichtungskredit für den Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen (Logistikzentrum Kägiswil und beantragen auf die Vorlage einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Josef Hess
Landschreiber: Nicole Frunz Wallimann

I. Ausgangslage

Am 13. September 2012 (Geschäft Nr. 34.11.02) bewilligte der Kantonsrat einen Verpflichtungskredit für den Erwerb des Flugplatzes Kägiswil vom Bund. Dannzumal war geplant, rund zwei Drittel des Flugplatzareals zurückzubauen und zu renaturieren. Im Kredit eingeschlossen war der Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen. Diese Liegenschaft sollte erworben werden, um darauf ein zweckmässiges Logistikzentrum für den Zivilschutz Obwalden zu erstellen. Gegen den Kredit wurde das Referendum ergriffen. Mit einem Nein-Anteil von 62,42 Prozent wurde die Kreditvorlage am 3. März 2013 vom Stimmvolk abgelehnt. Die Ablehnung richtete sich nicht gegen den Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen bzw. gegen den dort geplanten Neubau des Logistikzentrums, sondern gegen die Aufhebung des Flugplatzes. Vor diesem Hintergrund bot armassuisse Immobilien dem Kanton Hand, den Bau des Logistikzentrums auf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, mit einem Baurecht zu ermöglichen.

Am 12. September 2013 (Geschäft- Nr. 34.13.04) bewilligte der Kantonsrat für den Erwerb des Baurechts auf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen und für die auf dem Grundstück liegenden Gebäude (Kistenlager und alte Holztrocknungshalle) einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 59 000.– sowie einen Verpflichtungskredit von Fr. 300 000.–.

Der Baurechtsvertrag vom 25. Februar 2014 (nachfolgend Baurechtsvertrag) beinhaltet ein selbstständiges und dauerndes Baurecht auf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen (Nr. D40036). Das Baurecht wurde für 50 Jahre abgeschlossen und läuft bis zum 3. April 2064. Der Baurechtszins beträgt jährlich Fr. 58 772.– (Fläche 8 396 m², Quadratmeterpreis Fr. 200.–, Zinssatz 3,5 Prozent). Der Landwert basiert auf einer externen Schätzung aus dem Jahr 2013 und berücksichtigte die vorgesehene Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Als Option sieht der Baurechtsvertrag vor, dass nach erfolgter Umzonung der Liegenschaft von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Parteien betreffend Kauf der Liegenschaft durch den Baurechtsnehmer in Verhandlung treten können.

Mit Beschluss vom 1. Juni 2017 (Geschäft-Nr. 34.15.01) bewilligte der Kantonsrat den Objektkredit für den Neubau des Logistikzentrums samt Museumslager in Höhe von netto 2,55 Millionen Franken. Der Neubau wurde durch die Entnahme von 2,0 Million Franken aus dem Zivilschutzfonds mitfinanziert. Im selben Jahr erfolgte die rechtskräftige Umzonung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

II. Kaufobjekt (Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen)

Die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, befindet sich in Kägiswil im Industrie- und Gewerbegebiet Gügen und weist eine Fläche von 8 396 m² aus. Sie ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und grenzt an die Landwirtschaftszone sowie an den Parketteriekanal. Das Grundstück ist ab der Bahnhofstrasse erschlossen (Fahr- und Fusswegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 456, GB Sarnen).

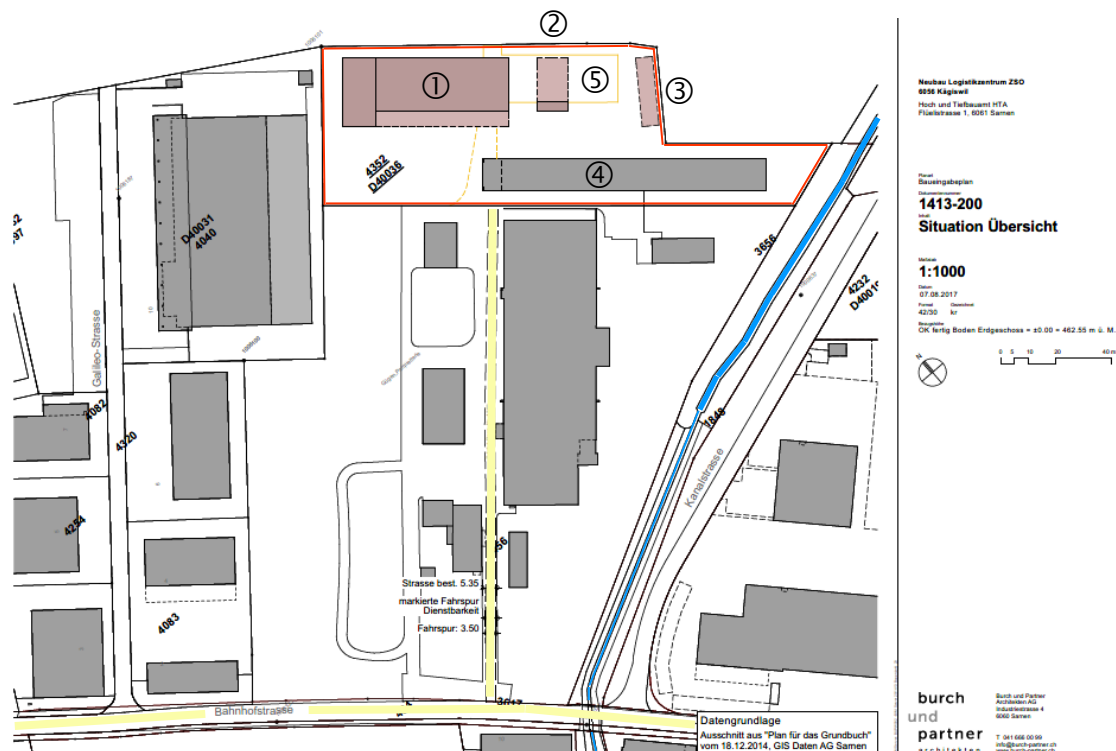


Abbildung 1: Situation

Auf dem Grundstück befinden sich vier Bauten. Der 2019 vom Kanton realisierte Hauptbau (Abbildung 1: Objekt ①) besteht aus einem dreigeschossigen beheiztem Kopfbau (Büro- und Schulungsräume sowie Museums- und Lager im 2. Obergeschoss) und einer unbeheizten eingeschossigen Halle (Werkstätte und Rüstung). Dazu gehören ein gedeckter Autounterstand (Abbildung 1: Objekt ②) für vier Fahrzeuge mit zwei Waschplätzen und ein weiterer gedeckter Autounterstand (Abbildung 1: Objekt ③) für neun Fahrzeuge. Daneben befindet sich die 2013 erworbene, offene, denkmalgeschützte, alte Holz Trocknungshalle, die heute als Lagerfläche für Fahrzeuge und Material dient (Abbildung 1: Objekt ④). Das marode, ebenfalls 2013 erworbene Kistenlager (Abbildung 1: Objekt ⑤) wurde 2017 zurückgebaut.

Im Sommer 2019 konnte das neue Logistikzentrum vom Zivilschutz Obwalden in Betrieb genommen werden. Das Museums- und Lager im 2. Obergeschoss des Kopfbaus wurde an das Historische Museum Obwalden übergeben.



Abbildung 2: Logistikzentrum Kägiswil

III. Kaufverhandlungen und wesentliche Vertragsbestandteile

1. Kaufverhandlungen

Nach Abschluss der Bauarbeiten am Logistikzentrum meldete der Kanton im April 2020 sein Interesse zum Erwerb des Grundstücks bei armasuisse Immobilien an.

Der Bund erklärte seine grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen einigten sich die Parteien schliesslich über einen Kaufpreis auf der Grundlage des im Jahr 2013 von einem externen Schätzer für die Festlegung des Baurechtszinses ermittelten Landwerts von Fr. 200.– pro Quadratmeter, der die Zuordnung der Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen berücksichtigt. Bei einer Landfläche von 8 396 m² ergibt dies einen Kaufpreis von 1,68 Millionen Franken.

Die Schlussbereinigung und der Vertragsabschluss verzögerten sich aufgrund der geopolitischen Lage (Ukrainekrieg). Im Dezember 2022 setzte der Bund die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, auf die Liste der zu prüfenden Liegenschaften der Armee. Über alle Objekte auf der Liste verhängte er bis nach erfolgter Prüfung einen Verkaufsstopp. Das zu diesem Zeitpunkt bereits angemeldete Kantonsratsgeschäft vom 25./26. Mai 2023 betreffend Verpflichtungskredit für den Kauf des Grundstücks Logistikzentrum musste deshalb verschoben werden.

Am Raumplanungs-, Natur- und Umweltgespräch vom 14. Juni 2023 informierte das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) den Kanton, dass der Verkauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten abgelehnt sei.

Mit Schreiben vom 16. August 2023 ersuchte das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beim VBS um erneute Prüfung für den Kauf des Grundstücks Logistikzentrum. Am 1. Oktober 2023 meldete das VBS, dass dem Verkauf für das Grundstück Logistikzentrum nun zugestimmt werde. Der Entwurf des Kaufvertrags zur Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, wurde in der Folge finalisiert.

2. Wesentliche Vertragsbestandteile

Im Kaufvertrag wird der Erwerb der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, (Logistikzentrum Kägiswil) mit einer Fläche von 8 396 m² durch den Kanton geregelt. Der Kaufpreis beträgt 1,68 Millionen Franken. Nutzen und Schaden am Kaufobjekt gehen per 1. April 2024 an den Kanton über.

Im Zusammenhang mit dem Kauf sind die beiden Dienstbarkeitsverträge, welche auf der Baurechtsparzelle Nr. D40036, GB Sarnen, liegen, auf die Stammparzelle Nr. 4352, GB Sarnen, zu übertragen. Die Dienstbarkeiten regeln Durchleitungs- und Näherbaurechte für das Logistikzentrum und sind beizubehalten.

Die Aufhebung des Baurechtsvertrags erfolgt mit Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch. Der Baurechtszins ist bis zum 31. März 2024 geschuldet, unter Vorbehalt des Referendums gegen den vorliegend beantragten Kreditbeschluss des Kantonsrats.

Die sich aus den Verträgen (Kaufvertrag und Dienstbarkeitsverträge) ergebenden Kosten und Gebühren (Notariat, Mutation, etc.) werden vom Kanton getragen.

Der Kaufvertrag und die beiden Dienstbarkeitsverträge werden, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen des Bundes und der Rechtsgültigkeit des Kreditbeschlusses des Kantonsrats, am 21. März 2024 unterzeichnet.

IV. Beurteilung Kaufangebot

Einen Markt für einen Landpreis in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es nicht. In Anbetracht, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren stetig gestiegen sind und sich der verhandelte Kaufpreis von 1,68 Millionen Franken weiterhin auf den von einem externen Schätzer ermittelten Landwert von Fr. 200.– pro Quadratmeter aus dem Jahr 2013 abstützt, ist das Angebot als sehr gut und angemessen einzustufen.

Aus finanziellen Überlegungen ist es sachgerecht, das laufende Baurecht zeitnah durch einen Kauf abzulösen. Bis Ende März 2024 wird der Kanton Ausgaben für den Baurechtszins von rund 0,6 Millionen Franken tätigen. Zusammen mit dem Kaufpreis und den Beurkundungsgebühren in Höhe von 1,69 Millionen Franken (beantragter Verpflichtungskredit) ergibt sich ein Total an Ausgaben bzw. Investitionen von rund 2,29 Millionen Franken. Würde das vereinbarte Baurecht über 50 Jahre nicht durch den Kauf abgelöst, so würden dem Kanton bis 2064 Kosten in Höhe von ungefähr 2,95 Millionen Franken an Baurechtszinsen anfallen. Bei Ablauf des Baurechtsvertrags wäre mit der armasuisse Immobilien eine neue, mit Kosten verbundene Lösung auszuhandeln, die den Weiterbestand des Logistikzentrums sichert.

Gemäss Art. 55 Abs. 3 Bst. a des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; GDB 610.1) werden Grundstücke nicht abgeschrieben. Selbst wenn der kalkulatorische Zinssatz für die mit dem Kauf der Parzelle Logistikzentrum Kägiswil zu tätigende Investition mitberücksichtigt wird, zahlt sich ein Kauf zum heutigen Zeitpunkt aus.

Ein wichtiges Ziel der Immobilienstrategie des Kantons ist es, stetige Verwaltungsaufgaben in kantonseigenen Liegenschaften unterbringen zu können (Eigentum vor Miete). Mit dem Kauf des Grundstücks sind nicht nur die getätigten Investitionen für den Neubau Logistikzentrum gesichert, sondern auch der Standort für die kantonalen Verwaltungsaufgaben des Zivilschutzes Obwalden und des Museumslogers. Bereits beim Erwerb des Baurechts und dem Objektkredit für das Logistikzentrum wurde aufgezeigt, dass die Liegenschaft der ideale Standort für den Zivilschutz Obwalden ist.

Der Kauf der Parzelle Logistikzentrum hat keine personellen Auswirkungen für den Kanton und die Gemeinden.

V. Kreditbedarf und Finanzierung

3. Kreditbedarf

Gemäss Art. 4 Abs. 2 FHG bedarf eine Ausgabe einer Rechtsgrundlage, eines Budget- und eines Verpflichtungskredits. Beim Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, handelt es sich um eine frei bestimmbare Ausgabe nach Art. 5 Abs. 2 FHG. Die zuständige Behörde hat bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme und anderer wesentlicher Umstände eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit. Nach Art. 70 Abs. 1 Ziff. 5 i.V.m. Art. 76 Abs. 2 Ziff. 8 der Kantonsverfassung (KV; GDB 101.0) liegt die Beschlussfassung über einmalige, frei bestimmbare Ausgaben über Fr. 200 000.– beim Kantonsrat.

Der Kaufpreis beträgt 1,68 Millionen Franken. Für die Beurkundungsgebühren (Notariats- und Geometerkosten sowie Grundbuchgebühren) sind rund Fr. 10 000.– einzurechnen. Es ist somit ein Verpflichtungskredit in Höhe von 1,69 Millionen Franken notwendig.

4. Finanzierung

Im vom Kantonsrat genehmigten Budget 2024 sind in der Investitionsrechnung der Hochbauprojekte für Grundstücke (Kto. Nr. 6402.5000.00) 1,7 Millionen Franken eingestellt.

Der Verpflichtungskredit in Höhe von 1,69 Millionen Franken wird vorliegend dem Kantonsrat vorgelegt. Die anfallenden Grundstückskosten für den Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, sind der Investitionsrechnung (Kto. / Investition-Nr. 6402.5000.00 / I6402.20.01) zu belasten.

VI. Fakultatives Referendum

Nach Art. 59 Abs. 1 Bst. b KV unterstehen alle Beschlussfassungen über frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als einer Million Franken dem fakultativen Referendum. Der vorliegende Verpflichtungskredit für den Kauf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, untersteht damit dem fakultativen Referendum.

Beilage:

- Entwurf Kantonsratsbeschluss