

# Kommunale Volksabstimmung Sonntag, 27. September 2020

Baufeld A (Landsgemeindeplatz)

- Antrag des Gemeinderates auf
- Ermächtigung zur Ausübung des Kaufrechts
  - Zustimmung zum Vorvertrag zum Baurechtsvertrag

Informationsveranstaltung zur Abstimmung  
Mittwoch, 9. September 2020, 19.30 Uhr  
Aula im Schulhaus Oberdorf

OBERDORF – NIEDERRICKENBACH – BÜREN

# Übersicht

Vorwort .....	3
Übersicht mit Foto/Plan.....	4
Ausgangslage Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton Nidwalden .....	5
Was ist seit der Vertragsunterzeichnung geschehen?.....	5
Wie hat sich das Projekt seit der Abstimmung im 2015 entwickelt? .....	6
Erkenntnisse Machbarkeitsstudie.....	6
Der Investor .....	8
Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrages – Erläuterungen und Fakten.....	8
Einschätzung des Projektes aus der Sicht des Gemeinderates.....	9
Auswirkungen bei einer Ablehnung .....	9
Die nächsten Schritte / Weiteres Vorgehen.....	10
Abstimmungen / Empfehlung des Gemeinderates .....	10
Bericht der Finanzkommission .....	11

## **Vorwort**

### **Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger**

Nach dem Vorentscheid des Kantons, dass auf dem Grundstück Nr. 877 (Baufeld A des Gestaltungsplanes Wil) kein kantonales Verwaltungsgebäude gebaut wird, hat er an der Parzelle keinen direkten Bedarf mehr. Die Gemeinde Oberdorf wurde vom Regierungsrat Nidwalden angefragt, das Grundstück zu übernehmen und zu entwickeln. An der Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015 haben die Stimmberechtigten von Oberdorf dem Kaufrechtsvertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und der Gemeinde Oberdorf über das Baufeld A mit grossem Mehr zugestimmt. Darin ist geregelt, dass der Kanton die Parzelle Nr. 877 (Baufeld A) mit einer Fläche von rund 2'600 m<sup>2</sup> gegen Entschädigung an die Gemeinde Oberdorf abtritt. Als Bedingung soll die Gemeinde Oberdorf die an den benachbarten Kreisel angrenzende Parzelle Nr. 153 (Sammelstelle) mit einer Fläche von 454 m<sup>2</sup> inkl. Gebäude an den Kanton abtreten. Da die Gemeinde ihrerseits die Wertstoffsammelstelle neu positionieren will, ist die Parzelle Nr. 153 für dieses Tauschgeschäft frei.

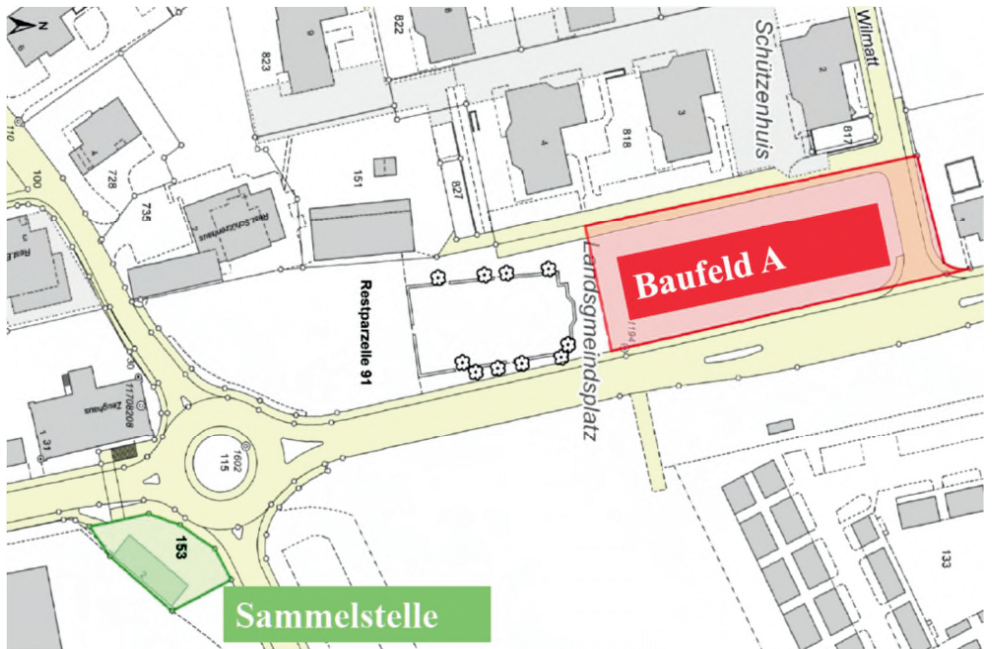
Der Gemeinderat erachtet den Erwerb dieses Grundstückes und die Weitervergabe im Baurecht als Chance für eine nachhaltige Entwicklung, Sicherung von Landreserven für kommende Generationen sowie als langfristige Einnahmequelle. Das zentral gelegene Grundstück soll optimal genutzt werden. Es soll für die Gemeinde einen Mehrwert darstellen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Gemeinde bei der Projektierung und Planung, inklusive der späteren Nutzung, ihre Anliegen einbringen kann.

Sollten Sie, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, den Anträgen zustimmen, wird der Gemeinderat Oberdorf zusammen mit dem Investor auf dem Baufeld A ein zukunftsgerichtetes und bedeutsames Projekt realisieren.

Gemeinderat Oberdorf

## Übersicht mit Foto/Plan

Beim beschriebenen Baufeld A handelt es sich um die Parzelle Nr. 877, GB Oberdorf. Diese befindet sich südlich der Einfahrt zum Wilmatt-Quartier, welche heute als Parkplatzfläche genutzt wird.



## Ausgangslage Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton Nidwalden

Nach dem erfreulichen Ergebnis der Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015 mit einer Zustimmung von 71.72 % und dem Beschluss des Landrates vom 16. Dezember 2015 wurde der gemeinsam ausgearbeitete Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton Nidwalden am 21. Dezember 2015 unterzeichnet. In diesem sind die Kaufkosten folgendermassen geregelt:

Landpreis Parzelle Nr. 877: 2'600 m <sup>2</sup> x 1'120 Fr.	CHF 2'912'000
Erschliessungskosten (im Rahmen Gestaltungsplan)	CHF 270'506
<b>Total Landwert</b>	<b>CHF 3'182'506</b>
- Landpreis und Wert Gebäude Parzelle Nr. 153 (Sammelstelle):	CHF -279'200
- Rundung	CHF - 3'306
<b><u>Kompensationszahlung</u></b>	<b><u>CHF 2'900'000</u></b>

Die Kompensationszahlung wurde auf **CHF 2'900'000** festgelegt. Diese Summe gilt fix und wird weder verzinst noch der Teuerung angepasst. Sie würde erst nach unbenutztem Ablauf der gegenseitigen, entschädigungslosen Kaufrechte nach zehn Jahren (Ende 2025) neu verhandelt.

Die Kaufrechte können nur gleichzeitig und mit beidseitiger Zustimmung ausgeübt werden. Die Zustimmung seitens Kanton Nidwalden liegt bereits vor. Bevor die Ausübung der Kaufrechte abschliessend erfolgen kann, muss für die heute auf der Parzelle Nr. 877 bestehenden Parkplätze eine Ersatzlösung realisiert sein. Das Terminprogramm des Projektes Ersatzbau Süd sieht vor, die Räumlichkeiten des Gebäudes inkl. Einstellhalle an die verschiedenen Eigentümer und Nutzer per Ende Mai 2021 zu übergeben.

## Was ist seit der Vertragsunterzeichnung geschehen?

1. Hälfte 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung Bedürfnisanalyse</li> <li>– Auftrag für Machbarkeitsstudie inkl. Grobschätzung der Investitionskosten</li> </ul>
Mai 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verabschiedung Machbarkeitsstudie durch den Gemeinderat</li> <li>– Zustimmende Kenntnisnahme durch die kantonalen Stellen</li> </ul>
September 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1. Runder Tisch mit Politiker, Parteien, Mitglieder der Finanzkommission sowie externe Fachleute</li> </ul>
Dezember 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kenntnisnahme der überarbeiteten Machbarkeitsstudie durch den Regierungsrat und Zusicherung Unterstützung Vorgehen</li> </ul>
Mitte 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschluss Gemeinderat die Entwicklung des Projektes mit einer Investorenlösung voranzutreiben</li> </ul>
Ende 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbereitung Investorenausschreibung</li> </ul>
Anfangs 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschreiben von 160 einheimischen und auswärtigen Investoren</li> <li>– Kontakt mit diversen Retailern</li> </ul>
2. Hälfte 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gespräche mit vier Investoren, welche die besten Angebote einreichten</li> </ul>
Januar 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zuschlag an die Firma Halter AG (Rietpark Immobilien AG), durch den Gemeinderat für das beste finanzielle Angebot im Baurecht</li> </ul>
Februar 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Finalisierung Vorvertrag zum Baurechtsvertrag inkl. Planungsvereinbarung =&gt; Fakten vgl. Seite 8 dieser Abstimmungsbroschüre</li> </ul>

## **Wie hat sich das Projekt seit der Abstimmung im 2015 entwickelt?**

Der ursprünglich vorgesehene Terminplan (Bezug Gebäude 2021) kann trotz intensiver Bemühungen nicht eingehalten werden. Die kantonale Entwicklung des Ersatzbau Süd hat mehr Zeit in Anspruch genommen als geplant.

Gemäss Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Wil ist zwingend ein Architekturwettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen. In der Planungsvereinbarung ist festgehalten, dass der Investor zusammen mit der Gemeinde Oberdorf einen Wettbewerb bzw. Studienauftrag auf Einladung durchführt. Bei der Auswahl der Teilnehmer werden die Bedürfnisse der Gemeinde Oberdorf mitberücksichtigt. Der Hinweis in der Abstimmungsbotschaft 2015, dass das Siegerprojekt dem Souverän zum Entscheid vorgelegt werden muss, wird durch die Vergabe des Grundstückes im Baurecht daher hinfällig. Der Gemeinderat kann während des Wettbewerbsverfahrens Einfluss auf das Projekt wahrnehmen. Das Bauprojekt untersteht anschliessend dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

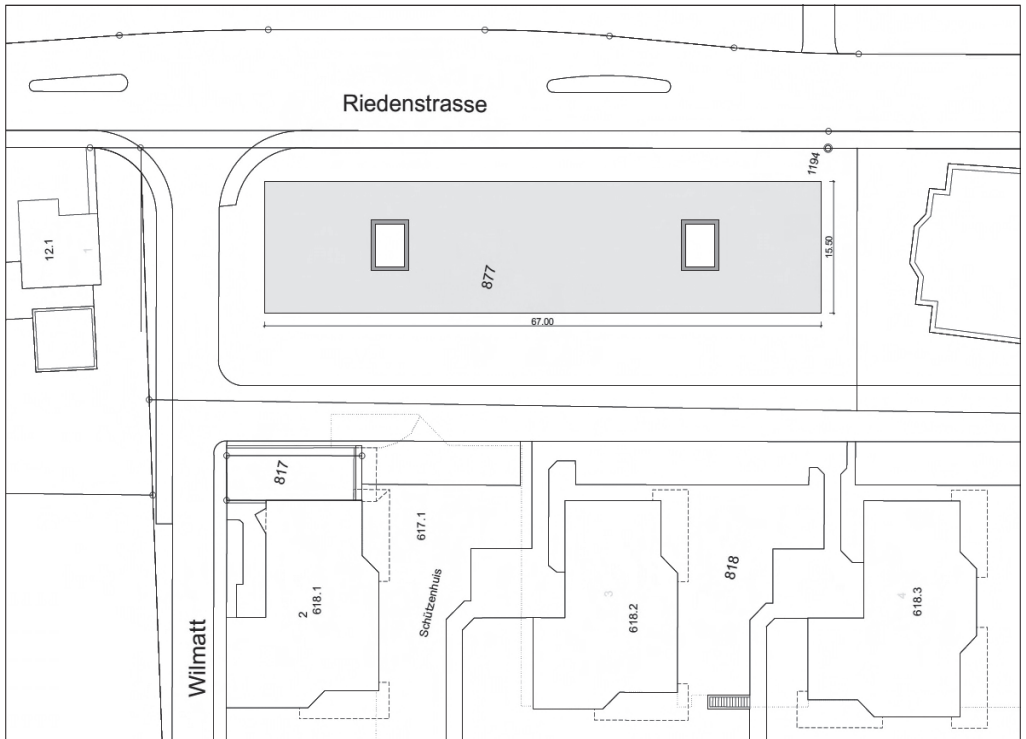
## **Erkenntnisse Machbarkeitsstudie**

Der Gemeinderat hat die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Bebauung des Baufeldes A (Parz. 877) in Auftrag gegeben. Diese Machbarkeitsstudie zeigt das baurechtliche Potential, einen möglichen Nutzungsmix und die zu erbringenden Investitionen auf. Das Bebauungspotential wurde innerhalb des bestehenden Gestaltungsplanes "Wil" festgelegt und von der Baudirektion Nidwalden bestätigt.

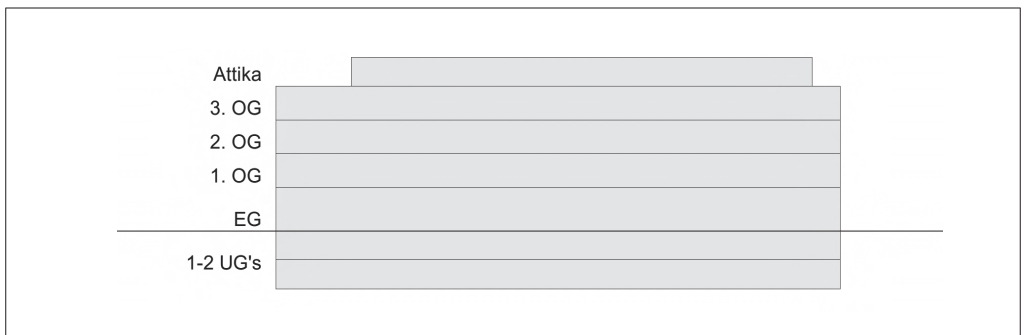
Weiter wurde der Landsgemeindeplatz baugeschichtlich untersucht, die bestehenden Dienstbarkeiten analysiert, eine Erschliessung / Verkehrsführung aufgezeigt und die Einbindung der Umgebung geprüft.

Der Regierungsrat des Kantons Nidwalden ist der Meinung, dass die Machbarkeitsstudie Chancen aufzeigt, wie der Gesamtplatz belebt werden kann. Aus diesem Grund hat er die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie auch finanziell unterstützt.

# Grundriss



# Längsschnitt



## Der Investor

Der Gemeinderat Oberdorf hat beschlossen, die Entwicklung des Projekts mit einer Investorenlösung voranzutreiben. Die Gemeinde definierte zusammen mit einem externen Büro die Investorenausschreibung, welche alle notwendigen Anforderungen beinhaltet. Zur Teilnahme wurden über 160 einheimische und auswärtige Investoren angeschrieben.

Im Jahr 2019 wurden vier Investoren, welche die besten Offerten eingereicht haben, zu Investorengesprächen nach Oberdorf eingeladen. Bei diesen Verhandlungen hat die Firma Halter AG (Rietpark Immobilien AG), alle Bedingungen des Gemeinderates erfüllt und das beste finanzielle Angebot im Baurecht unterbreitet. Der Gemeinderat hat am 27. Januar 2020 entschieden, das Projekt in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Firma Halter AG (Rietpark Immobilien AG), zu bearbeiten.

Die Firma Halter AG gehört mit ihrer über 100-jährigen Tradition zu den führenden Unternehmen für Bau- und Immobilienleistungen der Schweiz. Sie verfügt über fundierte Erfahrungen in der Projektentwicklung und in der Realisation von Immobilien. Die Halter Gruppe investiert schweizweit in Projekte, Grundstücke und Liegenschaften über verschiedene Schwestergesellschaften - so auch die Rietpark Immobilien AG - welche zu 100% im eigenen Besitz sind.

Eine hohe Qualität der Architektur und Sorgfalt bei der Gestaltung des Aussenraums sind für Halter AG (Rietpark Immobilien AG) ebenso wichtig wie ein zielgruppenorientiertes Marketing und zeitgemässe Infrastrukturen. So werden die Interessen der Gemeinde, der Nachbarn und der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gewahrt.

Die Firma Halter AG (Rietpark Immobilien AG) ist sich der politischen Verantwortung im Umgang mit diesem sensiblen und einzigartigen Ort in Oberdorf bewusst und sie ist hoch motiviert, gemeinsam mit allen Beteiligten die neue Zentrumsentwicklung zu realisieren.

## Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrages – Erläuterungen und Fakten

Die Politische Gemeinde Oberdorf ist erst nach positivem Ausgang dieser Abstimmung bzw. nach der Ausübung des Kaufrechtes mit dem Kanton Grundeigentümerin der Parzelle 877. Aus diesem Grund wurde mit dem Investor ein Vorvertrag inkl. Planungsvereinbarung zum künftigen Baurechtsvertrag ausgearbeitet. In diesem einigen sich die Gemeinde und der Investor auf die finanziellen und allgemein rechtlichen Bedingungen des Baurechts. Die Planungsvereinbarung regelt die Mitarbeit und die Mitsprache sowie den terminlichen Ablauf der Projektentwicklung auf Baufeld A.

Nachfolgend einige wichtige Fakten daraus:

Baurechtsdauer	<ul style="list-style-type: none"><li>- 70 Jahre ab Grundbucheintrag</li><li>- Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um weitere 29 Jahre</li></ul>
Baurechtszins	<ul style="list-style-type: none"><li>- CHF 200'000.00 / Jahr</li><li>- Gültig ab Rechtskraft der Baubewilligung</li></ul>
Wettbewerb / Studienauftrag	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kostenanteil der Gemeinde 50 %, jedoch maximal CHF 150'000.00</li><li>- Organisation durch Investor / Mitsprache Gemeinde durch Planungsvereinbarung sichergestellt</li></ul>
Erschliessungskosten	<ul style="list-style-type: none"><li>- CHF 270'530.00</li><li>- Kostenträger ist zu 100 % Investor</li></ul>



Der Gemeinderat möchte sich die Chance offenlassen, in einer nächsten Phase einen Umzug der Verwaltung zu prüfen. Die Baurechtsnehmerin ist daher verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2022 der Gemeinde Oberdorf die im Investorendossier vorgesehenen Nutzungsflächen für einen möglichen Standort der Gemeindeverwaltung frei zu halten, ansonsten kann der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden.

### **Einschätzung des Projektes aus der Sicht des Gemeinderates**

Der Wille die zurzeit als Parkplatz genutzte Brache zu entwickeln, beschäftigt den Gemeinderat seit einigen Jahren. Insbesondere im vergangenen Jahr war die Arbeitsgruppe, aber auch der Gemeinderat als Gremium, stark gefordert. Immer wieder haben wir Entscheidungen und Prozessabläufe hinterfragt und reflektiert. Im Fokus unserer Überlegungen stand die Frage, welche Perspektiven dieses Projekt der Gemeinde bietet.

Wir sind überzeugt, dass sich uns mit diesem Projekt eine einzigartige Chance bietet und dies ein weiteres Teilstück im Prozess zu einer modernen und attraktiven Gemeinde ist. Die Übernahme der Parzelle nützt uns wirtschaftlich, eröffnet aber auch Möglichkeiten für die Zukunftsgestaltung. Die finanzielle Situation der Gemeinde Oberdorf sieht sehr gut aus. Sie besitzt ein Eigenkapital, welches für Investitionen eine gesicherte Basis bildet. Das Vorhaben führt zu keinen Steuererhöhungen. Es wird zukünftig eine wichtige Einnahmequelle bilden.

Wir sind uns aber auch bewusst, dass dieser Schritt Mut braucht. Mut von uns als Gremium, Mut aber auch von Ihnen als Bürgerinnen und Bürger. Wie üblich bei weittragenden Entscheidungen können nicht alle Risiken ausgeschlossen werden. Es gilt diese jedoch gegen die Chancen abzuwägen. Wir sind überzeugt, dass wir mit dem gewählten Vorgehen das Risiko weitgehend minimiert haben. So können wir gestärkt in die Zukunft blicken und Visionen realisieren.

Zusammenfassend erkennt der Gemeinderat folgende langfristige Chancen, von denen auch spätere Generationen profitieren werden:

- **Landsicherung**  
Kein Landverkauf dank langjährigem Baurechtsvertrag → auch spätere Generationen können davon profitieren
- **Gemeindefinanzen**  
langjährige Rendite und Einnahmequelle
- **Gemeindegestaltung**  
Aufwertung der Dorfzone Wil und Verbesserung der Dorfinfrastruktur

### **Auswirkungen bei einer Ablehnung**

Der Gemeinderat erachtet eine Eigeninvestition (ca. CHF 18 Mio. gemäss Machbarkeitsstudie) sowie Immobilienbewirtschaftung nicht als Kernauftrag der Politischen Gemeinde. Bei einer Ablehnung würde das Vorkaufsrecht mit dem Kanton Nidwalden ungenutzt verstreichen und die Parzelle im Eigentum des Kantons verbleiben. Der Kanton Nidwalden ist anschliessend frei die Parzelle an Dritte (Investoren) zu veräussern. Damit hätte die Gemeinde kaum noch Einfluss auf die zukünftige Nutzung der Parzelle.

## Die nächsten Schritte / Weiteres Vorgehen

Bei positivem Ausgang dieser Volksabstimmung sieht der voraussichtliche Zeitplan wie folgt aus:

- Abschluss Wettbewerbsverfahren Mitte 2021
- Kaufrechtsausübung Ende 2022
- öffentliche Beurkundung Baurechtsvertrag im Anschluss
- Baustart Anfang 2023
- Bezugstermin Mitte 2024

## Abstimmungen / Empfehlung des Gemeinderates

### *Vorlage 1*

Wollen Sie den Gemeinderat Oberdorf ermächtigen, das Kaufrecht zum Preis von CHF 2.9 Mio. auszuüben?

### *Vorlage 2*

Stimmen Sie dem Vorvertrag zum Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Oberdorf und der Firma Rietpark Immobilien AG zu?

Die beiden Vorlagen sind aneinandergelockt. Dies bedeutet, dass die vorliegenden Rechtsgeschäfte nur zu Stande kommen, wenn die Mehrheit der Oberdorfer Stimmbewölkerung die beiden Abstimmungsfragen mit JA beantwortet.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, die beiden Vorlagen bezüglich Baufeld A zu unterstützen und dankt Ihnen bestens für Ihr Vertrauen.

Der komplette Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrages inkl. Planungsvereinbarung liegt in der Gemeindeverwaltung Oberdorf bis zum 27. September 2020 öffentlich zur Ansicht auf.

Oberdorf, im Juni 2020

**Gemeinderat Oberdorf**

Urnenabstimmung vom 27. September 2020

**Bericht der Finanzkommission an die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Oberdorf zum Antrag des Gemeinderates auf**  
**- Ermächtigung zur Ausübung des Kaufrechts**  
**- Zustimmung zum Vorvertrag zum Baurechtsvertrag**

Als Finanzkommission haben wir die oben erwähnten Anträge des Gemeinderates aufgrund des Planungsgesprächs und der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen geprüft und stellen Folgendes fest:

- Die Ausgangslage Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton Nidwalden (Kompensationszahlung von CHF 2'900'000) ist dokumentiert.
- Im Vorvertrag zum Baurechtsvertrag inkl. Planungsvereinbarung sind sämtliche wichtigen finanziellen und allgemein rechtlichen Bedingungen festgehalten.
- Die Auswirkungen einer Ablehnung wurden erklärt.

Unsere Beurteilung erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag.

Wir empfehlen, die beiden Vorlagen bezüglich Baufeld A zu genehmigen.

Oberdorf, 20. März 2020


**Finanzkommission Oberdorf**

Der Präsident



Bruno Niederberger

Der Sekretär



Christoph Trottmann

