



Bericht des Regierungsrats zu einem Kreditbeschluss über den Kauf militärischer Liegenschaften, Teil 1.

3. Mai 2011

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen mit diesem Bericht den Entwurf zu einem Kreditbeschluss über den Kauf militärischer Liegenschaften in Giswil, die vom Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport nicht mehr benötigt werden, mit dem Antrag auf die Vorlage einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Hans Wallimann
Landschreiber: Dr. Stefan Hossli

1. Ausgangslage	2
2. Raumplanerische Aspekte	2
3. Kosten	3
4. Rechtsgrundlagen	4
5. Weitere Objekte des Dispositionsbestands	5

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit den Armeeformen wurden auch die Stationierungskonzepte laufend angepasst. In einem besonderen Ausmass war davon die Logistik der Armee betroffen. Es fand und findet eine Konzentration auf wenige Standorte statt. Weil gleichzeitig die Armee schrittweise verkleinert wurde, werden bisher dezentral geführte Magazine zunehmend geleert. Damit ist ein wesentlicher Abbau an Infrastruktur verbunden. Der Bund hat zur Bewirtschaftung der bis anhin militärisch genutzten Bauten, die für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werden und auch keinem neuen militärischen Zweck zugeführt werden können, armasuisse Immobilien geschaffen.

Für den Umgang mit dem sogenannten Dispositionsbestand gelten folgende Desinvestitionsgrundsätze: Immobilien aus dem Dispositionsbestand des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) werden vorbehältlich anderweitiger vertraglicher Verpflichtungen entweder

- verkauft
- im Baurecht abgegeben
- vermietet oder verpachtet
- stillgelegt und mit geringstem Aufwand unterhalten oder
- nach Vorliegen einer Abbruchbewilligung und einer Kosten-/Nutzenrechnung zurückgebaut.

Dabei wird bei militärisch nicht mehr genutzten Bauten mit den zuständigen Behörden im Rahmen einer Voranfrage nach einvernehmlichen Lösungen für die Weiterverwendung gesucht. Vorerst wird geprüft, ob eine Nutzung zonenkonform möglich ist. Ist eine Weiternutzung möglich, findet eine öffentliche Ausschreibung statt. Beim Zuschlag erfolgt insofern eine Vorberücksichtigung der öffentlichen Hand, indem Kanton oder Gemeinde, die ein Angebot eingereicht haben, ein Vorkaufsrecht haben. Sie können die Immobilie zum höchsten von einem Interessenten gebotenen Preis erwerben. Viele dieser Immobilien befinden sich aber ausserhalb der Bauzonen, die meisten im Wald. Bei diesen ist eine Weiternutzung nur sehr eingeschränkt möglich.

Auch in Obwalden gibt es eine grosse Anzahl Liegenschaften, die nicht mehr benötigt werden. Ein Schwerpunkt bildet dabei die Gemeinde Giswil. Die armasuisse Immobilien sucht nach Möglichkeit, Lösungen für ganze Gebiete zu finden. Im vorliegenden Fall geht es um ein Angebot der Liegenschaften, die im Gebiet Grossteil der Gemeinde Giswil gelegen sind. Über die Liegenschaften in Rudenz, beim Bahnhof und an der Laui finden direkte Verhandlungen mit der Einwohnergemeinde Giswil und der Korporation Giswil statt. Auch dort zeichnet sich eine Lösung ab. Eine Parzelle, Nr. 779, ist in der Landwirtschaftszone und kann somit zonenkonform genutzt werden. Sie soll von armasuisse Immobilien unter Auflagen ausgeschrieben werden.

Zurzeit laufen noch Verhandlungen mit der armasuisse über den Erwerb von weiteren Liegenschaften im Gebiet Chärnmatt, Kägiswil, welche der Kanton für eigene Bedürfnisse erwerben möchte. Nach Abschluss dieser Verhandlungen wird dem Kantonsrat eine zweite Vorlage unterbreitet.

2. Raumplanerische Aspekte

Mit dem unterbreiteten Kantonsratsbeschluss sollen elf Liegenschaften, Parzellen Nr. 780, 783, 784, 787, 788, 789, 791, 956, 957, 958 sowie 1197, alle Grundbuch Giswil, vorerst vom Kanton erworben werden. Auf den Parzellen 780 und 783 ist je ein Wasserreservoir vorhanden. Auf den übrigen Parzellen befinden sich unterschiedliche Magazingebäude. Diese sind alle im Wald gelegen. Eine zonenkonforme Weiternutzung ist nur sehr eingeschränkt möglich. Mit Ausnahme des Magazins auf Parzelle Nr. 787 und den beiden Magazinen auf der Parzelle Nr. 791 sollen

die Objekte deshalb zurückgebaut werden. Gegenüber der Einwohnergemeinde Giswil wurde für zwei Magazine auf Parzelle Nr. 791 eine Umnutzung durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement in Aussicht gestellt.

Die Weiternutzung der drei genannten Magazine erfolgt durch die öffentliche Hand. Das Magazin auf Parzelle Nr. 787 eignet sich gut als Lagerraum, insbesondere für die Lagerung von grösseren historischen Kulturgegenständen des Kantons und kann ohne wesentliche Veränderungen direkt dafür verwendet werden. Für die beiden Magazine auf Parzelle Nr. 791 meldeten die Einwohnergemeinde Giswil und die Korporation Giswil Bedarf an. Sie dürfen nur als öffentlicher Lagerraum eingesetzt werden. Die Bewilligung zur Umnutzung der Magazine ist in die Wege geleitet.

In einem ersten Schritt werden die Liegenschaften vom Kanton erworben. Mit Ausnahme der Parzellen Nr. 787 und 791 erfolgt anschliessend der Verkauf an die Korporation Giswil. Sie ist Besitzerin des umliegenden Waldes. Die Parzellen werden mit den umliegenden Parzellen vereinigt. Der Kanton Obwalden verpflichtet sich als Verkäufer, die Objekte zurückzubauen. Die Korporation Giswil übernimmt die Liegenschaften mit der Auflage, diese innert zwei Jahren aufzuforsten.

Die Parzelle Nr. 791 mit den beiden Magazinen schliesslich wird zum gleichen Preis, wie sie vom Kanton von der armasuisse übernommen werden, an die Einwohnergemeinde Giswil und die Korporation Giswil verkauft.

3. Kosten

Zu jedem der drei Schritte liegen Vertragsentwürfe vor. Ein erster Vertrag betrifft die Übernahme aller Liegenschaften der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch den Kanton. Danach übernimmt der Kanton die Objekte mit den Grundstücken im bekannten heutigen Zustand ohne Gewährleistung und der Verpflichtung zum Rückbau der nicht mehr benötigten Objekte. Für das Magazin auf der Liegenschaft Grundbuch Nr. 1197, Grundbuch Giswil, besteht ein lebenslanger Mietvertrag mit einem ehemaligen Leiter des Zeughauses Sarnen. Dieser muss vom Kanton übernommen werden, soll aber aufgelöst werden. Falls daraus Kosten entstehen, gehen sie zulasten der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

Mit einem zweiten Kaufvertrag wird die Liegenschaft Nr. 791, Grundbuch Giswil, samt den beiden Magazinen an die Einwohnergemeinde und die Korporation Giswil übertragen. Sie planen die Liegenschaften in zwei Teile zu parzellieren. Die Käuferinnen verpflichten sich, diese nur als öffentlichen Lagerraum zu nutzen. Sollte gegen diese im Vertrag enthaltene Nutzungsbeschränkung verstossen werden, so ist der Kanton berechtigt, auf Kosten der Besitzerinnen den Rückbau und die Aufforstung zu verlangen.

Der dritte Kaufvertrag betrifft die Liegenschaften mit den Objekten, die zurückgebaut werden. Er wird zwischen dem Kanton Obwalden und der Korporation Giswil abgeschlossen. Die Korporation übernimmt die Liegenschaften und verpflichtet sich, diese mit bestehenden Parzellen im Eigentum der Korporation zu vereinigen und innerhalb von zwei Jahren aufzuforsten.

Aufgrund der Verhandlungen mit der armasuisse ergeben sich folgende Kosten:

Wert der Liegenschaft mit Gebäude Parzelle Nr. 787 (amtliche Schätzung)	Fr. 276 000.–
Wert der Liegenschaft mit Gebäude Parzelle Nr. 791(amtliche Schätzung)	Fr. 100 000.–
Eingesetzter Wert für die übrigen Parzellen	Fr. 8 747.–
Total Wert	Fr. 384 747.–
abzüglich. Rückbau (mit Ausnahme Parzellen Nr. 787 und 791) ohne Mehrwertsteuer	Fr. 325 500.–
Total Wert	(Fr. 59 247.–)
Pauschalangebot Kaufpreis armasuisse	Fr. 59 000.–

Der vom Kantonsrat zu bewilligende Kredit für alle Parzellen setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis armasuisse	Fr. 59 000.–
Rückbaukosten gemäss Offerte (ohne Mehrwertsteuer)	Fr. 325 500.–
Zwischentotal	Fr. 384 500.–
Mehrwertsteuer, Handänderungskosten gerundet	Fr. 35 500.–
Total Kredit (inkl. Mehrwertsteuer und Handänderung) höchstens	Fr. 420 000.–

Der Nettoaufwand für den Kanton berechnet sich für die Parzelle Nr. 787 mit dem Magazin für Kulturgüter nach dem vereinbarten Verkauf der beiden Magazine auf Parzelle Nr. 791 an die Einwohnergemeinde Giswil und die Korporation Giswil sowie den Verkauf der übrigen Parzellen an die Korporation Giswil folgendermassen:

Total Kredit	Fr. 420 000.–
abzüglich Verkauf Parzelle 791 an Gemeinde und Korporation	Fr. 100 000.–
abzüglich Verkauf restliche Parzellen an Korporation	Fr. 17 494.–
gesamthaft	Fr. 302 506.–
Nettoaufwand Aufwand (inkl. Mehrwertsteuer) gerundet	Fr. 300 000.–

Im Gesamtkredit sind die Kosten für die Mehrwertsteuer und die Handänderung nach oben gerundet, deshalb darf beim Nettoaufwand für die Liegenschaft ebenfalls gerundet werden.

Allfällige Kosten, die sich aus einer Auflösung des Vertrags über das Objekt auf der Parzelle Nr. 1197, Grundbuch Giswil, ergeben, müssen von der armasuisse Immobilien übernommen werden. Für den Rückbau wurde eine Richtofferte eingeholt. Der Rückbau soll ausgeschrieben werden. Es soll ein Objektkredit für die Übernahme aller Objekte zusammen mit der Mehrwertsteuer von gesamthaft Fr. 420 000.– eingeholt werden. Der Nettoaufwand für den Kanton für die Liegenschaft Parzelle Nr. 787 mit dem Magazin als Lagerraum, insbesondere für die Kulturgüter beträgt nach der Weitergabe der übrigen Liegenschaften somit Fr. 300 000.–.

4. Rechtsgrundlagen

Das Magazin auf der Liegenschaft Parzelle Nr. 787 wird für Verwaltungsaufgaben (Lagerung von Kulturgegenständen) genutzt. Nach Art. 17 Abs. 3 der Finanzhaushaltsverordnung vom 25. März 1988 (GDB 610.11) handelt es sich um Verwaltungsvermögen. Der Betrag von Fr. 420 000.– für den Bruttokredit übersteigt die Kompetenz des Regierungsrats nach Art. 76 Abs. 2 Ziff. 8 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (GDB 101). Das Geschäft ist nach Art. 70 Ziff. 5 Kantonsverfassung dem Kantonsrat als Verpflichtungs- und Objektkredit (Art. 28 und 29 Finanzhaushaltsverordnung) zu unterbreiten.

Der Einwohnergemeinderat Giswil hat am 8. März 2011 den Kredit für das eine der beiden Magazine auf Parzelle Nr. 791 bereits beschlossen. Die Korporationsversammlung der Korporation Giswil wird am 26. Mai 2011 über die Übernahme des zweiten Magazins und der übrigen Liegenschaften befinden. Weil ein Kaufvertrag von Liegenschaften erst mit dem Eintrag in das Grundbuch verbindlich wird, kann der Verpflichtungskredit nach Art. 28 Abs. 5 nicht netto beantragt werden. Deshalb wird der Gesamtkredit von Fr. 420 000.– dem Kantonsrat vorgelegt. Die Belastung des Kantons beschränkt sich auf höchstens Fr. 300 000.–.

5. Weitere Objekte des Dispositionsbestands

Zurzeit laufen noch Verhandlungen mit der armasuisse über den Erwerb von weiteren Liegenschaften im Gebiet Chärnmatt, Kägiswil, welche der Kanton für eigene Bedürfnisse erwerben möchte. Nach Abschluss dieser Verhandlungen wird dem Kantonsrat eine zweite Vorlage unterbreitet. Weitere Objekte des militärischen Dispositionsbestands befinden sich insbesondere in den Gemeinden Sarnen und Alpnach. Einige dieser Parzellen sind in der Bauzone gelegen, so dass sie von armasuisse öffentlich ausgeschrieben werden können. Für ausserhalb der Bauzone liegende Objekte gibt es, soweit heute bekannt, keinen weiteren Bedarf der öffentlichen Hand mehr.

Beilage:

- Planausschnitte
- Beschlussantrag