



Bericht des Regierungsrats über einen Kredit zum Erwerb des Baurechts auf der Parzelle Nr. 4352, Grundbuch Sarnen

27. Mai 2013

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen mit diesem Bericht den Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Kredit zum Erwerb des Baurechts auf der Parzelle Nr. 4352, Grundbuch Sarnen. Die Parzelle 4352 wurde vom ehemaligen Nach- und Rückschublager Kägiswil abgetrennt. Auf ihr soll das zentrale Logistiklager des Zivilschutzes eingerichtet werden. Wir beantragen Ihnen auf die Vorlage einzutreten und ihr zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Franz Enderli
Landschreiber: Dr. Stefan Hossli



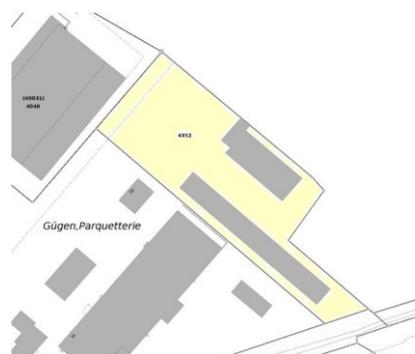
1. Ausgangslage	3
2. Vorgesehene Nutzung	3
3. Auflagen von armasuisse Immobilien Dispositionsbestand.....	4
4. Baurechtsvertrag	4
5. Rechtliches	4
6. Zuständigkeit.....	5

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 13. September 2012 hat der Kantonsrat einen Kredit für den Kauf militärischer Liegenschaften, Teil 2 bewilligt. Die Vorlage umfasste die Liegenschaften des Flugplatzes Kägiswil, insbesondere die Piste, Rollwege und Gebäude sowie auch die Parzelle Nr. 4352 (nördlicher Teil des ehemaligen Nach- und Rückschublagers Kägiswil). Dank dieser „Paketlösung“ konnte mit armasuisse ein sehr vorteilhafter Gesamtpreis ausgehandelt werden. Gegen den Beschluss ergriff ein Komitee „Verein pro Flugplatz Kägiswil“ das Referendum. In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde der Kredit abgelehnt. Die Opposition richtete sich gegen die geplante Schliessung des Flugbetriebs auf dem Flugplatz Kägiswil, während der Kauf eines Teils des ehemaligen Nach- und Rückschublagers völlig unbestritten war. Aus diesem Grund – und weil die Platzbedürfnisse für den Zivilschutz gelöst werden müssen – beantragt der Regierungsrat, die Liegenschaft Parzelle Nr. 4352 nun als Einzelgeschäft zu behandeln. Wie im Vorfeld der Abstimmung immer wieder betont wurde, ist eine Aufteilung der Geschäfte (Flugplatz bzw. Teil des Nach- und Rückschublagers) durchaus möglich, aber nicht mehr zu den gleichen Bedingungen. Trotzdem ist der Preis im Vergleich zu jenem, der für Grundstücke in nächster Nähe bezahlt wurde, noch immer vorteilhaft.

2. Vorgesehene Nutzung

Die Parzelle Nr. 4352 befindet sich heute in der Industriezone. Der nördliche Teil des ehemaligen Nach- und Rückschublagers in Kägiswil (auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Parquetterie J. Durrer Kägiswil) mit dem geschützten Kulturobjekt von regionaler Bedeutung wurde im Hinblick auf einen möglichen Erwerb durch den Kanton von armasuisse abgetrennt. Neben der ehemaligen Holztrocknungshalle als Kulturobjekt von regionaler Bedeutung steht angrenzend eine Lagerhalle. Auf dem Gelände wird eine einfache Zweckbaute für das Logistikzentrum für den Zivilschutz geplant. In die Nutzung einbezogen wird die ehemalige Holztrocknungshalle. Die auf der zu erwerbenden Parzelle stehende, ehemalige Holzlagerhalle, die angrenzend an das geschützte Objekt steht, ist in einem nicht sehr guten Zustand. Über deren Weiterverwendung wird bei der Planung der Zweckbaute abschliessend entschieden. Der Kredit für den Bau wird dem Kantonsrat als separates Geschäft unterbreitet.



Das zentrale Logistiklager ist derzeit auf der Stammparzelle Nr. 456 eingemietet. Diese Stammparzelle wurde von armasuisse Immobilien Dispositionsbestand verkauft. Der Vertragsabschluss ist erfolgt. Mit der Käuferschaft wurde vereinbart, dass der Kanton die bisherige Miete bis zum Bezug des neuen Logistikzentrums weiterführen kann. Dieses Anliegen wurde durch den Käufer wohlwollend entgegen genommen und bestätigt. Die Erschliessung der neuen Parzelle Nr. 4352 ist im Grundbuch über die Stammparzelle sichergestellt. Der genaue Verlauf der Erschliessung ist noch nicht festgelegt und soll mit den neuen Eigentümern abgesprochen werden.

3. Auflagen von armasuisse Immobilien Dispositionsbestand

armasuisse Immobilien Dispositionsbestand ist bereit, dem Kanton die Parzelle Nr. 4352 zu verkaufen. Sie liegt heute in der Industriezone. Der Preis für das Bauland wurde nicht auf der Grundlage der heute gültigen Zone, sondern entsprechend der vorgesehenen Nutzung für Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verhandelt. Das bedeutet, dass die Parzelle Nr. 4352 vor einem Kauf durch den Kanton in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt werden muss. Aufgrund der Vorgaben für armasuisse ist ein Verkauf nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu gegeben sind.

Eine solche Umzonung benötigt Zeit. Damit mit dem Bau des Logistikzentrums möglichst bald begonnen werden kann, ist armasuisse Immobilien Dispositionsbestand bereit, die Parzelle dem Kanton vorerst im Baurecht zu überlassen. Im Baurechtsvertrag wird die Möglichkeit vorgesehen werden, das Recht auf einen vorzeitigen Heimfall ausüben zu können. Nach der Umzonung in die Zone öffentliche Bauten und Anlagen könnte dann die Liegenschaft vom Kanton erworben werden. Der Preis ist im dannzumaligen Zeitpunkt neu auszuhandeln.

4. Baurechtsvertrag

Basis für den Baurechtsvertrag ist eine externe Schätzung. Diese geht von einem Landwert von Fr. 200.– je Quadratmeter aus. Dieser entspricht nicht der heutigen, sondern bereits der künftig geplanten Zonenzuordnung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Bei einem vereinbarten Zinssatz von 3,5 Prozent ergibt sich eine jährliche Zahlung von Fr. 58 772.– an armasuisse. Dieser Baurechtszins wird indexiert und kann alle fünf Jahre dem schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der beim Abschluss vereinbarte Baurechtszins darf aber nicht unterschritten werden.

Nach rechtskräftiger Umzonung der Liegenschaft kann der Kanton den Kauf der Parzelle verlangen. Schon mit der Ausübung des Baurechts sind aber die bestehenden Gebäude auf der Liegenschaft zu übernehmen. Der Preis dafür beträgt pauschal Fr. 300 000.–. Auch er basiert auf einer externen Schätzung.

5. Rechtliches

Mit einem Baurecht wird ein Grundstück durch eine Dienstbarkeit belastet. Der Baurechtnehmer erhält das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder vorhandene beizubehalten. Für die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts ist die öffentliche Beurkundung notwendig. Es wird in das Grundbuch eingetragen (Ihre Notariate im Kanton Zürich, www.notariate.zh.ch). Für dieses Recht ist ein Baurechtszins zu entrichten, im vorliegenden Fall wie oben ausgeführt 3,5 Prozent ausgehend von einem Baulandpreis von Fr. 200.– je Quadratmeter. Das Grundstück umfasst 8 396 Quadratmeter. Daraus ergibt sich der jährliche Baurechtszins von Fr. 58 772.–.

Nach Ablauf eines Baurechts fallen die Gebäude in den Besitz des Grundeigentümers zurück. Das nennt man Heimfall. Der Baurechtgeber hat dafür eine Entschädigung zu leisten. Es ist vorgesehen, dass armasuisse Immobilien Dispositionsbestand die Bauten samt den dazugehörenden Anlagen übernimmt. Der Preis entspricht 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts.

6. Zuständigkeit

Weil der Baurechtszins eine jährliche Belastung von mehr als Fr. 50 000.– ergibt, liegt nach Art. 70 Ziff. 5 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (GDB 101) die Kompetenz zum Entscheid über das Baurecht und den Abschluss eines entsprechenden Baurechtsvertrags beim Kantonsrat. Das Baurecht kommt dem Erwerb einer Liegenschaft gleich. Der Erwerb von Grundstücken zur Sicherung von Landreserven für kantonale Aufgaben ist nach Art. 70 Ziff. 6 dem Kantonsrat vorbehalten. Zudem überschreitet der Erwerb der Gebäude die Kompetenz des Regierungsrats nach Art. 76 Ziff. 8 der Kantonsverfassung. Der Beschluss des Kantonsrats untersteht nach Art. 59 Abs. 1 Kantonsverfassung aber nicht dem fakultativen Referendum.