



Bericht des Regierungsrats zu einem Kreditbeschluss über den Kauf militärischer Liegenschaften, Teil 2

13. August 2012

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

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

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

1. Ausgangslage	2
2. Raumplanerische Aspekte	3
3. Beschrieb der zu erwerbenden Parzellen.....	3
4. Weitere Nutzung.....	3
5. Kosten	4
6. Weitere Bedingungen	5
7. Rechtsgrundlagen	5
8. Abschliessende Würdigung.....	6

1. Ausgangslage

Seit der Bekanntgabe der vorgesehenen Liquidation von Kriegsflugplätzen im Alpenraum durch den Bundesrat 1997 steht der Kanton in Verhandlungen mit dem Bund auf Übernahme des Flugplatzes Kägiswil. In dem im Jahr 2000 vom Bund erlassenen Sachplan Infrastruktur Luft ist festgehalten, dass die Anlage Kägiswil provisorisch weitergeführt werde bis zur Realisierung des vom Kanton geplanten Projekts für einen Gewerbe- und Industriestandort. Der Kantonsrat beschloss darauf am 21. September 2000, den Flugplatz Kägiswil für Fr. 700 000.– zu erwerben und den Richtplan von 1987 entsprechend anzupassen. Aufgrund einer Beschwerde verweigerte das Verwaltungsgericht den Erwerb von zwei Parzellen (Nr. 447 und 1903) durch den Kanton. Der Kauf des Flugplatzes ist deshalb bis heute nicht erfolgt. Der inzwischen in Kraft getretene Richtplan 2006–2020 sieht auf dem Flugplatz keinen Gewerbe- und Industriestandort mehr vor, weshalb der Kantonsratsbeschluss vom 21. September 2000 aufgehoben werden kann.

Im Zusammenhang mit den Armeereformen wurden auch die Stationierungskonzepte der Armee laufend angepasst. In besonderem Ausmass war davon die Logistik der Armee betroffen. Es fand und findet eine Konzentration auf immer weniger Standorte statt. Weil die Armee schrittweise verkleinert wurde, werden gleichzeitig bisher dezentral geführte Magazine zunehmend geleert sowie nicht mehr benötigte Anlagen aufgehoben. Damit verbunden ist ein wesentlicher Abbau an Infrastruktur. 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. Hierbei wird bezüglich der Bewirtschaftung zwischen Kern- und Dispositionsbestand unterschieden. Während Liegenschaften im Kernbestand für militärische Zwecke weiterhin benötigt werden und im Besitze des Bundes verbleiben, sind solche im Dispositionsbestand militärisch von keiner Bedeutung mehr. Sie werden soweit als möglich anderen Zwecken zugeführt.

Bezüglich des Umgangs 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. Zuvor wird geprüft, ob eine zonenkonforme Nutzung möglich ist. Allerdings kann in zahlreichen Fällen keine Zonenkonformität bescheinigt werden, weil viele dieser Immobilien sich ausserhalb der Bauzonen, oft im Wald befinden. Bei diesen ist eine Weiternutzung nur sehr beschränkt möglich. Ist eine Weiternutzung aufgrund der Zonenzuordnung durchführbar, findet eine öffentliche Ausschreibung statt. Beim Zuschlag erfolgt insofern eine Vorberücksichtigung der öffentlichen Hand, indem Kanton oder Gemeinde, welche ein Angebot eingereicht haben, ein Vorkaufsrecht erhalten. Sie können die Immobilie zum höchsten von einem Interessenten gebotenen Preis erwerben.

Auch in Obwalden gibt es eine beträchtliche Anzahl militärischer Liegenschaften, die nicht mehr für ihren vorgesehenen Zweck benötigt werden. Für die Objekte in der Gemeinde Giswil konnte bereits eine allseits befriedigende Lösung gefunden werden (vgl. auch Kantonsratsbeschluss vom 1. Juli 2011 über einen Kredit für den Kauf militärischer Liegenschaften, Teil 1). Für drei

gut erhaltene Objekte wurde eine Umnutzungsbewilligung erwirkt. Die Objekte dienen nun dem Kanton, der Gemeinde und der Korporation Giswil für öffentliche Lagerungszwecke. Die verbleibenden werden in den nächsten Monaten zurückgebaut und die entsprechenden Flächen aufgeforstet. Diese Liegenschaften wurden wiederum an die Korporation verkauft, die den umliegenden Wald besitzt.

Bei den aktuell zur Diskussion stehenden Objekten geht es um Anlagen in der Gemeinde Sarnen. Es handelt sich einerseits um die Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes Kägiswil, die Parzellen Nr. 445, 762, 1839, 1871, 1872, 1898, 1902, 1923, 1985, 1986, 1988, 1992 und 3990. Andererseits geht es um den nördlichen, neu abparzellierten Teil des ehemaligen Nach- und Rückschublagers in Kägiswil, Parzelle Nr. 4352.

2. Raumplanerische Aspekte

Mit dem unterbreiteten Kantonsratsbeschluss sollen sämtliche vorgängig erwähnten Parzellen mit den darauf befindlichen Anlagen erworben werden. Die Parzellen des ehemaligen Militärflugplatzes liegen in der Landwirtschaftszone, diejenige des Nach- und Rückschublagers in einer Bauzone, der Industriezone.

Während sich für die in der Bauzone gelegene Parzelle Nr. 4352 keine raumplanerischen Massnahmen aufdrängen, sind solche bei den in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzellen teilweise notwendig. Es ist vorgesehen, mittelfristig rund zwei Drittel des Flugplatzareals (nördlicher Teil) zurückzubauen und zu renaturieren. Diese Parzellen sollen zu einem späteren Zeitpunkt veräussert und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Für diese sind keine raumplanerischen Massnahmen zu treffen. Der südliche Teil mit dem grossen Hangar wird vorerst bestehen bleiben. Für dieses Stück ist eine Umnutzungsbewilligung notwendig.

3. Beschrieb der zu erwerbenden Parzellen

Bei den 13 Parzellen des ehemaligen Militärflugplatzes handelt es sich grösstenteils um befestigte Flächen, welche als Rollwege resp. Start- und Landepisten benutzt werden. Auf den einzelnen Parzellen befinden sich verschiedene Hochbauten wie ein Flugüberwachungsturm, diverse Lagergebäude und Hangars. Die gesamte Fläche aller Parzellen beträgt 60 233 m².

Bei der Parzelle Nr. 4352 handelt es sich um den nördlichen Teil des ehemaligen Nach- und Rückschublagers in Kägiswil (ehemaliges Fabrikationsgebäude der AG Parqueterie Durrer Kägiswil). Sie wurde von der Stammparzelle Nr. 456 abgetrennt. Auf dieser neuen Parzelle befindet sich auch die ehemalige Holz Trocknungshalle, welche als Kulturobjekt von regionaler Bedeutung unter Schutz steht. Angrenzend steht eine Lagerhalle. Die Erschliessung ist im Grundbuch über die Stammparzelle Nr. 456 sichergestellt. Die Stammparzelle ist gegenwärtig öffentlich ausgeschrieben und soll in absehbarer Zeit veräussert werden.

4. Weitere Nutzung

4.1 Ehemaliger Militärflugplatz Kägiswil

Der ehemalige Militärflugplatz Kägiswil befindet sich gemäss genehmigtem Richtplan in der Landwirtschaftszone. Die in diesem Sinne zonenfremde Nutzung als Flugplatz wurde bis anhin toleriert. Es wird nun geplant, etwa zwei Drittel der Fläche im nördlichen Gebiet zu renaturieren und wieder der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Der verbleibende, südliche Teil soll für eine multifunktionale Nutzung dienen. Einerseits besteht die Möglichkeit, diese Fläche bei Grossanlässen als Parkplatz zu nutzen. Andererseits sind aber auch weitere Freizeitnutzungen oder Festivitäten möglich, für die eine befestigte Fläche vorausgesetzt wird. Denkbar wäre auch eine Nutzung als Park + Ride-Anlage. Sofern die zb-Haltestelle Sarnen-

Industrie realisiert wird, könnte eine Fussgänger Verbindung zwischen dieser Haltestelle und dem Flugplatz geplant werden. Der Hangar und allenfalls weitere Gebäude sollen vorderhand bestehen bleiben.

Die durch den Rückbau gewonnenen Landwirtschaftsflächen sollen durch den Kanton wiederum veräussert werden. Sie können im Hinblick auf die notwendige ökologische Aufwertung der Sarneraa als Ersatzflächen dienen.

Bis zum Zeitpunkt des Rückbaus wird der Flugplatz mit der heutigen Nutzung weiter betrieben. Der entsprechende Mietzins kommt dann dem Kanton zu. Gemäss den Auffassungen von armasuisse sollte die Renaturierung bis Ende 2017 abgeschlossen sein, d.h. ein Flugbetrieb wäre noch bis etwa Ende 2016 möglich.

4.2 Parzelle Nach- und Rückschublager

Der Zivilschutz ist seit der Zentralisierung an verschiedenen Orten untergebracht. Das Hauptlogistiklager befindet sich auf der Parzelle Nr. 456 des ehemaligen Nach- und Rückschublagers. Der Kanton hat dort von armasuisse Räumlichkeiten gemietet. Dieser Standort hat sich sehr bewährt.

Nachdem diese Parzelle durch armasuisse öffentlich ausgeschrieben worden ist, muss für den Zivilschutz kurz- bis mittelfristig eine neue Lösung bezüglich Standort gefunden werden. Der Kauf der heute benutzten Liegenschaft ist in dem Sinne keine Option, da einerseits die vorhandene Parzelle zu gross ist und sich andererseits die privaten Angebote weit über dem vom Kanton vorgesehenen Preis befinden.

Auf der neu ausgeschiedenen Parzelle Nr. 4352 befindet sich die als Kulturobjekt von regionaler Bedeutung eingestufte ehemalige Holztrocknungshalle. Diese kann ohne Eingriffe in die Substanz durch den Zivilschutz als Lager- oder Ausbildungsfläche genutzt werden. Auf der restlichen Fläche muss das bestehende Lagergebäude abgebrochen werden. Anschliessend soll ein einfaches, zweckmässiges Gebäude erstellt werden, mit welchem den Bedürfnissen des Zivilschutzes entsprochen werden kann. Die geschätzten Kosten sind im IAFP 2012–2015 enthalten. Dieser Kredit wird in einem separaten Geschäft beantragt werden.

5. Kosten

Über alle zu erwerbenden Parzellen liegen externe, zeitgemässe Schätzungen vor. Ebenso wurden die Kosten für den Rückbau des Flugplatzes durch einen Fachmann ermittelt. Diese Kosten werden von Kaufpreis in Abzug gebracht.

Aufgrund der Verhandlungen mit armasuisse ergeben sich folgende Kosten:

Bezeichnung	Wert in Fr.
Landwert Flugplatz Kägiswil	805 664.–
Zeitwert Hangar Flugplatz Kägiswil	92 000.–
Verkehrswert Parzelle 4352 (Nach- und Rückschublager)	1 057 000.–
Total	1 954 664.–
<i>abzüglich Rückbaukosten und Rekultivierung</i>	<i>- 820 000.–</i>
(Netto gemäss Schätzungen)	(1 134 664.–)
Pauschalangebot armasuisse	900 000.–

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

Bezeichnung	Wert in Fr.
Kaufpreis armasuisse	900 000.–
Rückbaukosten gemäss Offerte (inkl. Mehrwertsteuer)	820 000.–
Zwischentotal	1 720 000.–
Handänderungskosten, geschätzt	80 000.–
Total Kredit (inkl. Mehrwertsteuer und Handänderung) höchstens	1 800 000.–

Der Nettoaufwand für den Kanton berechnet sich aus dem Kaufpreis für alle Parzellen, den Kosten für den Rückbau abzüglich Ertrag aus dem Verkauf der renaturierten Fläche des Flugplatzareals folgendermassen:

Bezeichnung	Wert in Fr.
Total Kredit brutto	1 800 000.–
abzüglich Verkauf landwirtschaftliche Flächen nach Renaturierung	rund 470 000.–
gesamthaft	
Nettoaufwand (inkl. Mehrwertsteuer)	1 330 000.–

6. Weitere Bedingungen

Aus naheliegenden Gründen verlangt armasuisse, dass bei einem allfälligen Wiederverkauf einer der im Besitz des Kantons verbleibenden Parzellen ein Gewinnbeteiligungsrecht eingeräumt wird. Dieses soll standardgemäss über 25 Jahre im Grundbuch eingetragen werden. Überdies sollen beide Areale bei nächster Gelegenheit von der Landwirtschafts- bzw. der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.

Bezüglich des Areals auf dem Flugplatz Kägiswil verlangt armasuisse, dass der Rückbau der Anlage sowie die Rekultivierung vorgenommen wird und der Flugplatz nicht unbeschränkt weiter betrieben wird. Vorgesehen hierfür ist eine Frist bis Ende 2017. Die Frist ermöglicht es den das Areal nutzenden Fluggruppen, den Flugbetrieb bis etwa Ende 2016 aufrechtzuerhalten und geeignete Nachfolgelösungen zu suchen.

7. Rechtsgrundlagen

Die Parzelle Nr. 4352 soll für Verwaltungsaufgaben (Zivilschutzgebäude und Ausbildungsplätze) genutzt werden. Auch der südliche Teil des Flugplatzes soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Nach Art. 3 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 11. März 2010 (GDB 610.1) handelt es sich somit um Verwaltungsvermögen. Der Betrag von Fr. 1'800 000.– für den Bruttokredit bzw. Fr. 1 330 000.– als Nettoaufwand übersteigt die Kompetenz des Regierungsrats nach Art. 76 Abs. 2 Ziff. 8 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (GDB 101). Das Geschäft ist deshalb nach Art. 70 Ziff. 5 und 6 der Kantonsverfassung dem Kantonsrat als Verpflichtungskredit (Art. 37 Abs. 2 Finanzhaushaltsgesetz) zu unterbreiten. Da die Gesamtverpflichtung des Kantons Fr. 1 000 000.– übersteigt, untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum nach Art. 59 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (GDB 101).

Die durch den Kanton zu erwerbenden Parzellen auf dem Flugplatz unterstehen nicht dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11). Eine rechtskräftige Feststellungsverfügung der damals zuständigen Bodenrechtskommission vom 11. Dezember 2000 liegt vor.

8. Abschliessende Würdigung

Das Angebot der armasuisse ist äusserst fair und nachvollziehbar. Es ermöglicht es dem Kanton, zwei Anliegen zu verwirklichen:

Mit dem Kauf der vorgeschlagenen Parzellen von armasuisse kann der Kanton Obwalden die Raumbedürfnisse für den Zivilschutz abschliessend lösen. Der Standort hat sich als ideal erwiesen. Die geschützte ehemalige Holztrocknungshalle kann für die Zwecke des Zivilschutzes optimal genutzt werden.

Mit dem Erwerb des Flugplatzes Kägiswil und dem mittelfristigen Rückbau kann eine für öffentliche Zwecke zu nutzende Fläche in unmittelbarer Dorfnähe geschaffen werden. Überdies erhält der Kanton im Hinblick auf eine notwendige Renaturierung der Sarneraai notwendige landwirtschaftliche Ersatzflächen zur Verfügung.

Mit der Vorlage dürfte aus heutiger Sicht der Erwerb von Liegenschaften durch den Kanton aus dem Dispositionsbestand des Bundes abgeschlossen sein. Ein weiterer Bedarf zeichnet sich nicht ab.

Beilage:

- Beschlussantrag
- Planausschnitt Flugplatz

Kantonsratsbeschluss über einen Kredit für den Kauf militärischer Liegenschaften, Teil 2

vom ...

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 70 Ziffer 5 und Artikel 59 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968¹ sowie Artikel 37 Absatz 2 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 11. März 2010²,

nach Kenntnisnahme vom Bericht des Regierungsrats vom 13. August 2012,

beschliesst:

1. Für den Erwerb der Parzellen Nr. 445, 762, 1839, 1871, 1872, 1898, 1902, 1923, 1985, 1986, 1988, 1992, 3990 sowie Parzelle Nr. 4352, alle Grundbuch Sarnen, sowie für den teilweisen Rückbau der Piste und Rollwege wird ein Verpflichtungskredit von höchstens brutto Fr. 1 800 000.– bewilligt.
2. Der Kantonsratsbeschluss über den Landerwerb Flugplatz Kägiswil vom 21. September 2000³ wird aufgehoben.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident:
Die Ratssekretärin:

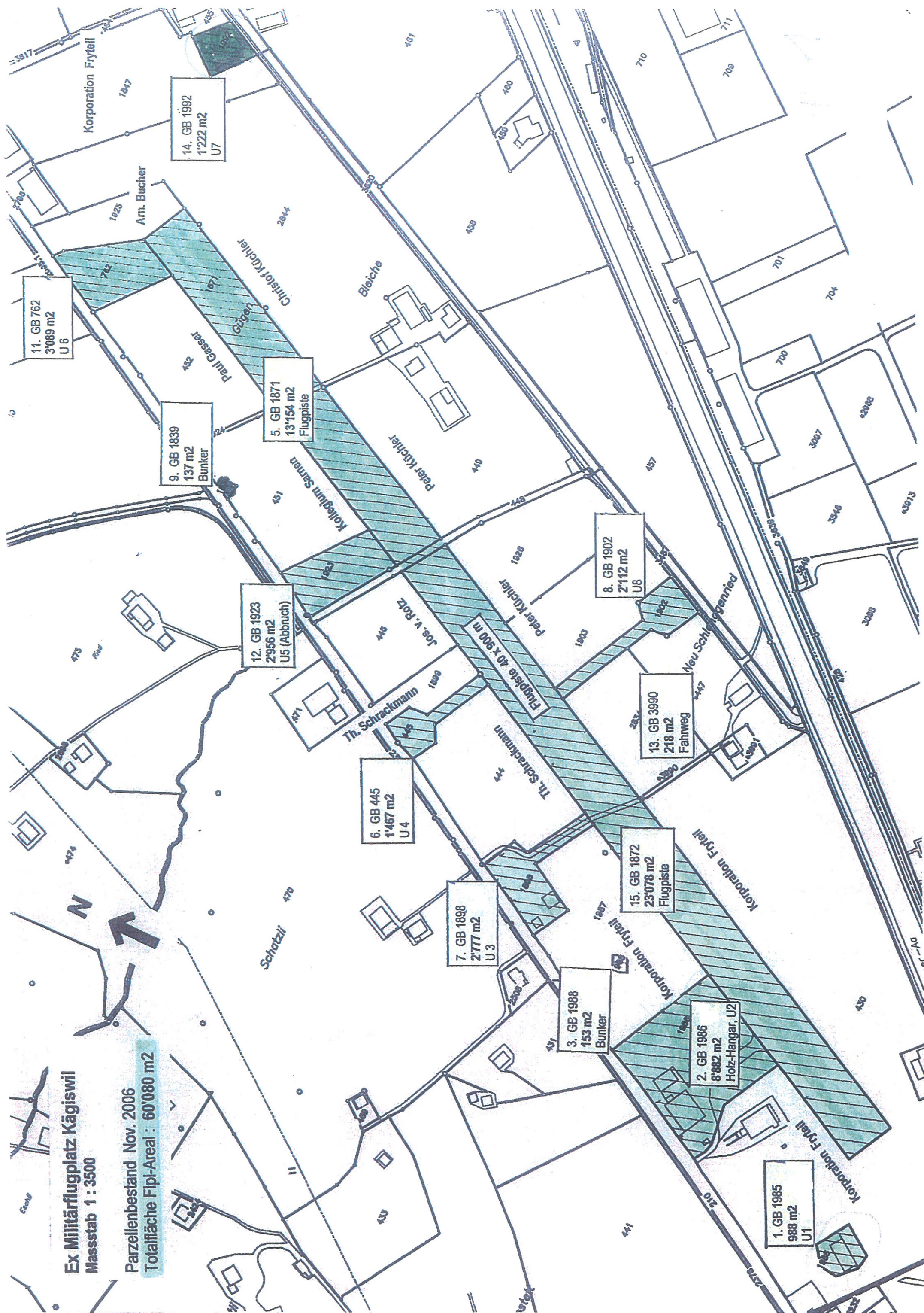
¹ GDB 101

² GDB 610.1

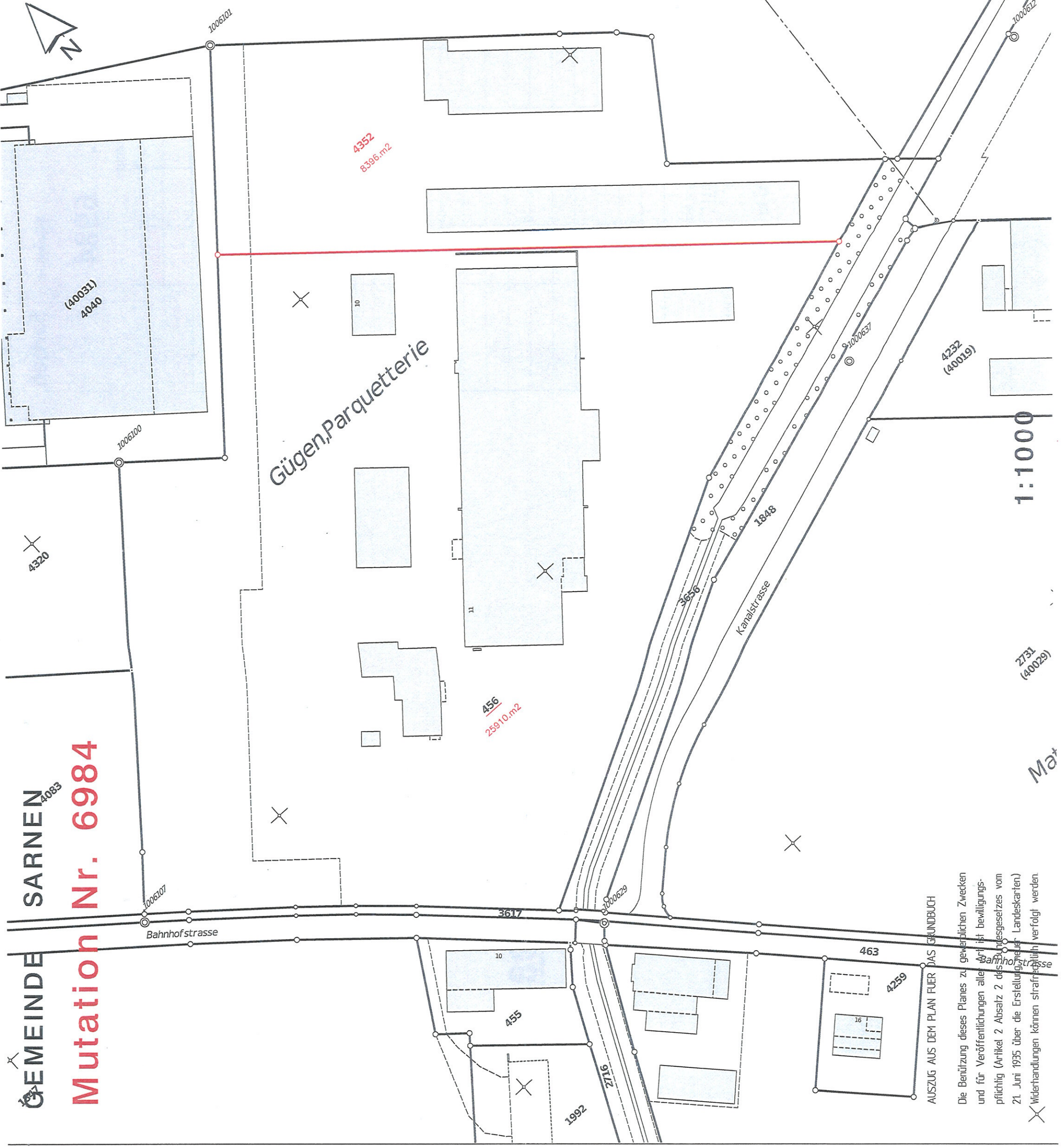
³ ABI 2000,1097

Maßstab 1 : 3500

Totalfläche Flpl-Areal: 60'080 m²



GEMEINDE SARNEN
Mutation Nr. 6984



Kopie

9. Dez. 2011

Hans Estermann, Nachführungsgeometer
Trigonet AG
Grundacher 1, 6060 Sarnen
Fon 041 666 00 10 - Fax 041 666 00 12

1:1000

2731
(40029)

Mär

AUSZUG AUS DEM PLAN FUER DAS GRUNDBUCH

Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist bewilligungspflichtig (Artikel 2 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 21. Juni 1935 über die Erstellung neuer Landeskarten.)
Widerhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.