

Gemeinde Oberdorf

Abstimmungsanordnung für die kommunale Abstimmung vom 18. Oktober 2015

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Oberdorf, gestützt auf Art. 83 der Kantonsverfassung (NG 111) und Art. 74 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (NG 171.1), in Ausführung der § 13 und 14 der Vollzugsverordnung über Urnenabstimmungen in kommunalen Angelegenheiten (NG 133.12) vom 1. Dezember 2009 sowie gestützt auf Art. 5 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Oberdorf, beschliesst:

I. Der Urnenabstimmung werden unterstellt:

Antrag des Gemeinderates auf **Zustimmung zum Kaufvertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und der Gemeinde Oberdorf über Baufeld A (Landsgemeindeplatz).**

II. Die Urnenabstimmung findet getrennt von der Gemeindeversammlung statt. Das Verfahren richtet sich nach der Vollzugsverordnung über Urnenabstimmungen in kommunalen Angelegenheiten (NG 133.12) vom 1. Dezember 2009.

III. Abstimmungstag: **Sonntag, 18. Oktober 2015.**

Abstimmungszeit: 09:30 bis 11:00 Uhr.

Abstimmungslokal: Gemeindehaus, Schulhausstrasse 19.

IV. Wer brieflich abstimmen will, befolgt für die Stimmabgabe die Anleitung, wie sie auf dem Stimmrechtsausweis abgedruckt ist. Das Zustell- und Antwortkuvert kann frankiert einer Poststelle übergeben, bei der Gemeindeverwaltung abgegeben, in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung eingeworfen oder durch eine Vertretung dem Abstimmungsbüro übergeben werden. Die briefliche Abstimmung ist bis zum Schluss des Urnenganges möglich. Nach Schliessung der Urne eingehende Stimmzettel werden nicht mehr berücksichtigt.

V. Das Stimmmaterial wird den Stimmberechtigten per Post zugestellt. Die Unterlagen liegen zudem in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

IX. Das Abstimmungsergebnis wird unmittelbar nach Beendigung der Auszählung im öffentlichen Anschlagkasten beim Gemeindehaus veröffentlicht. Im Weiteren kann das Abstimmungsergebnis auf www.oberdorf-nw.ch eingesehen werden. Die Publikation erfolgt zudem im Amtsblatt vom 21. Oktober 2015.

Oberdorf, 18. September 2015

Gemeinderat Oberdorf

Die Gemeindepräsidentin
Judith Odermatt-Fallegger

Die Gemeindeschreiberin
Andrea Somaini



Politische Gemeinde Oberdorf

Kommunale Volksabstimmung vom Sonntag, 18. Oktober 2015

Abstimmungsbotschaft

**Antrag des Gemeinderates auf
Zustimmung zum Kaufrechtsvertrag zwischen dem
Kanton Nidwalden und der Gemeinde Oberdorf
über Baufeld A (Landsgemeindeplatz).**

<p>Informationsveranstaltung zur Abstimmung Montag, 28. September 2015</p>

<p>19.00 Uhr: Freie Besichtigung Landsgemeindeplatz 19.30 Uhr: Information im Restaurant Eintracht</p>
--

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Flecken Wil hat eine grosse historische Bedeutung und war ein bedeutender Treffpunkt der Bevölkerung Nidwaldens. Kern dieser Stätte bilden das Zeughaus – es wurde im Jahr 1775 als Kornhaus errichtet – und der Landsgemeindeplatz mit dem schutzwürdigen Gebäude des Restaurants Schützenhaus. Dieser Platz wird geschichtlich erstmals im Jahr 1398 erwähnt. Mit der Abschaffung der Landsgemeinde im Jahr 1996 verlor der Platz an Bedeutung. Er dient heute als Treffpunkt für Begegnungen und für kulturelle Anlässe und ist als „Kulturobjekt von nationaler Bedeutung“ unter Schutz gestellt.

Im Jahr 2003 wurde für das Grundstück Nr. 91, zusammen mit den angrenzenden Flächen im Westen, ein Gestaltungsplan erstellt. In diesen Prozess wurde auch die kantonale Denkmalpflege mit einbezogen. Der Gestaltungsplan kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Wohnbauten „Wilmatt“ sind bereits im Rahmen dieses Gestaltungsplans entstanden.

Nach dem Vorentscheid, dass auf dem Grundstück Nr. 91 kein kantonales Verwaltungsgebäude gebaut wird, hat der Kanton an der Parzelle auch keinen direkten Bedarf mehr. Daher beabsichtigt er als Eigentümer, die Teilparzelle (Baufeld A) mit einer Fläche von rund 2'600 m² gegen Entschädigung an die Gemeinde Oberdorf abzutreten. Als Bedingung soll die Gemeinde Oberdorf, die an den benachbarten Kreisel angrenzende Parzelle Nr. 153 (Sammelstelle), mit einer Fläche von 454 m² inkl. Gebäude an den Kanton abtreten. Da die Gemeinde ihrerseits die Wertstoffsammelstelle neu positionieren will, ist die Parzelle Nr. 153 für das Tauschgeschäft frei.

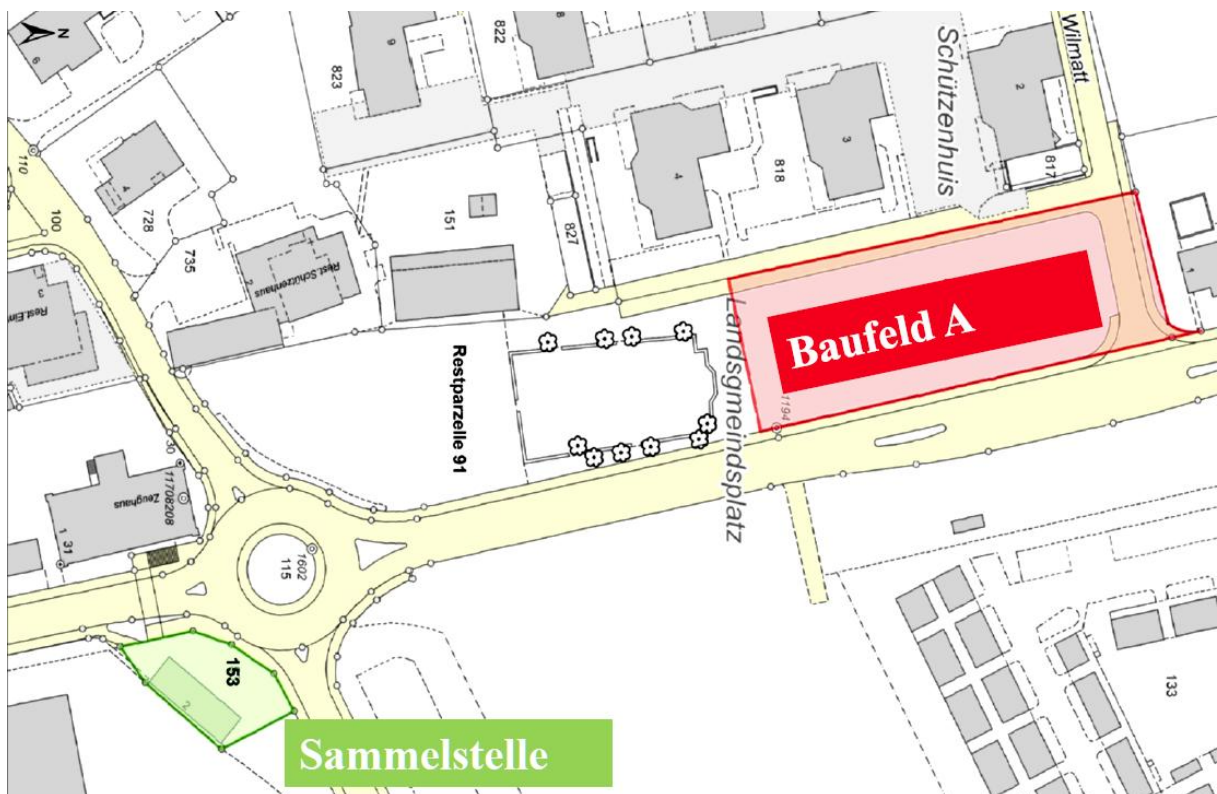
Der Erwerb des Grundstücks Baufeld A ist mit einer Absichtserklärung zwischen dem Kanton Nidwalden und der Gemeinde Oberdorf bereits geregelt. Der Kanton und die Gemeinde Oberdorf haben dazu gemeinsam einen Kaufrechtsvertrag ausgearbeitet.

Der Gemeinderat erachtet den Erwerb des Grundstückes als Chance für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde, Sicherung von Landreserven für kommende Generationen sowie als langfristige Einnahmequelle. Die Belebung des historischen Platzes trägt zur Entwicklung bei und verschafft der Gemeinde zusätzliche Identität.

Mit der Zustimmung zum Kaufrechtsvertrag werden noch keine Kaufkosten ausgelöst. Der definitive Kauf wird zusammen mit der Genehmigung des noch zu erarbeitenden Projektes nochmals vors Volk kommen. Ihre Zustimmung erlaubt es dem Gemeinderat, das Projekt mit einer gesicherten Variante des Landerwerbs weiter zu entwickeln.

Übersicht

Der Gemeinderat möchte mit dem Kanton NW ein unbedingtes Kaufrecht mit fixem Landpreis und 10-jähriger Laufzeit eingehen!



Im Kaufrechtsvertrag definierter Kaufpreis

Beide Parteien haben eigene Verkehrswertschätzungen ausgearbeitet:

Kanton NW	CHF 3'609'000 (mit Erschliessung*)
Gemeinde Oberdorf (Balmer Etienne)	CHF 2'910'000 (ohne Erschliessung)

Nach diversen Verhandlungen setzt sich die Kompensationszahlung wie folgt zusammen:

Landpreis 2'600 m ² x 1'120 Fr./m²	CHF 2'912'000
Erschließung (im Rahmen Gestaltungsplan)	CHF 270'506
<u>Total Landwert</u>	<u>CHF 3'182'506</u>
- Landpreis und Wert Gebäude Parzelle Nr. 153 (Sammelstelle) (Sachversicherungswert)	CHF -269'000
<u>- Rundung</u>	<u>CHF -13'306</u>
= Kompensationszahlung	CHF 2'900'000

Die beiden Parteien haben mit einer Absichtserklärung die vorangehenden Verhandlungen festgehalten. Der Übernahmepreis ist auf **CHF 2'900'000** festgelegt. Der Landpreis von 1'120 Fr./m² erscheint auf den ersten Blick nicht günstig, kann aber durch die hohe Ausnutzung auf der Parzelle (Bonus aus dem Gestaltungsplan sowie AZ-Übertrag) gerechtfertigt werden.

Wie geht es nach der Genehmigung des Kaufrechtsvertrages weiter?

Der Landrat Nidwalden muss dem Geschäft seitens Kantons zustimmen.

Der Gemeinderat befasst sich mit dem Planungs- und Wettbewerbsverfahren und sucht gezielt Investoren um eine partnerschaftliche Lösungen realisieren zu können.

Bei der Realisierung des Neubauprojektes kann die Gemeinde Oberdorf die Chancen und Stärken (Standort, Erschliessung usw.) als Vorteil ins Feld führen und durch die Wahl des Investors oder eines alternativen Modells die Risiken des Projekts an Dritte abtreten. Dabei sind die drei Faktoren Rendite, Risiko und Liquidität vor dem Hintergrund der Strategie der Gemeinde zu beurteilen und zu gewichten.

Worüber wird jetzt abgestimmt?

Die Zustimmung zum vorliegenden Kaufrechtsvertrag sichert der Gemeinde Oberdorf ein unbedingtes Kaufrecht mit fixem Landpreis und 10-jähriger Laufzeit. Der Landpreis wird erst fällig, wenn dieses Kaufrecht durch die Bevölkerung der Gemeinde Oberdorf ausgelöst wird.

* Anpassung wurde nachträglich durch den Kanton eingegeben

Worüber soll zu einem späteren Zeitpunkt abgestimmt werden?

Nach der Sicherung des Kaufrechts braucht es noch diverse Abklärungen. Grundsätzlich sind durch den Kanton keine Auflagen bezüglich der Bebauung und Nutzung vorgegeben. Es gilt der Gestaltungsplan. Vorgaben können durch die Gemeinde bzw. durch den Souverän gemacht werden. So z. B. die Schaffung von Büroräumen für die Verwaltung, der Bau von Alterswohnungen oder die Realisierung von attraktivem Wohnraum.

Die Absichten des Gemeinderats von Oberdorf bestehen darin, das zentral gelegene Grundstück optimal zu nutzen. Es soll für die Gemeinde einen Mehrwert darstellen. Aus diesem Grund scheint es wichtig, dass die Gemeinde bei der Projektierung und Planung, inklusive der späteren Nutzung ihre Anliegen einbringen kann.

Die Realisierung und Nutzung des Gebäudes kann jedoch nicht Hauptaufgabe der Gemeinde sein. Für den Gemeinderat sind aktuell folgende Varianten denkbar:

- Abgabe Grundstück im Baurecht
- Beteiligung an öffentlich-privater Gesellschaft

Was können die Stimmbürger zum Projekt künftig noch sagen?

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Oberdorf können sich auch in Zukunft noch zum Projekt äussern. Gemäss Gestaltungsplan besteht die Auflage, dass ein Wettbewerb ausgeschrieben werden muss. Das Siegerprojekt muss dem Souverän zum Entscheid vorgelegt werden. Damit wird der Landkauf nicht ohne genehmigtes Projekt stattfinden.

Terminlicher Ausblick:

Vorabklärungen 2016 / Wettbewerb 2017 / Bauprojekt 2018 / Bezug 2021

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, dem Kaufrechtsvertrages zuzustimmen.

Für Ihre Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates danken wir Ihnen bestens.

Eine Dokumentation zum Projekt und der Kaufrechtsvertrag liegen in der Gemeindeverwaltung Oberdorf auf.

Oberdorf, im September 2015

Gemeinderat Oberdorf