



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

NUTZUNG DES KAPUZINERKLOSTERS
STANS
BAURECHTSVERTRAG MIT
MONDOBIOTECH AG

BERICHT AN DEN LANDRAT

STANS, 17. DEZEMBER 2007

1	Zusammenfassung	4
2	Ausgangslage	4
2.1	Erwerb des Kapuzinerklosters	4
2.2	Nutzungsmöglichkeiten	4
2.2.1	Verwaltungsräume, Musikzimmer für das Kollegium	4
2.2.2	Akademie der Weisen	5
2.2.3	Private Forschungs- und Ausbildungsstätte	7
3	Variantenprüfung	10
4	Baurecht	11
4.1	Landreserven	11
4.2	Gebäude	11
4.3	Bibliothek	11
4.4	Baurechtsvertrag	11
4.4.1	Grundsätzliches	11
4.4.2	Begründung des Baurechts	12
4.4.3	Umfang und Inhalt des Baurechts	12
4.4.4	Dingliche Dauer des Baurechts und Heimfall	12
4.4.5	Dingliche Belastung der Baurechtsparzelle	13
4.4.6	Weitere Vertragsbestimmungen	13
5	Zuständigkeit	15
6	Zeitplanung	15
7	Alternative Nutzungsmöglichkeiten	15
8	Antrag an den Landrat	16

1 Zusammenfassung

Nach dem Kauf des Kapuzinerklosters im Oktober 2004 hat der Landrat den Vorschlag der Regierung zur Einrichtung von Räumen für die Verwaltung und die Musikschule abgelehnt. Der von privater Seite aufgebrachte Vorschlag, im Kloster eine „Akademie der Weisen“ zum Transfer von Wissen von der älteren auf die jüngere Generation zu errichten, hat sich als nicht realisierbar erwiesen, weil die Finanzierung der Betriebsinvestitionen und des Betriebskapitals nicht sichergestellt ist.

Als weitere Nutzungsvariante hat der Regierungsrat aufgrund einer konkreten Anfrage die Ansiedlung einer Biotechnologiefirma geprüft. Die mondoBIOTECH AG beabsichtigt, auf dem Klosterareal eine Forschungs- und Ausbildungsstätte zu realisieren. Dabei geht es nicht um ein Forschungslabor im klassischen Sinne, sondern um die Sammlung und Auswertung vorhandener Studien über bereits erprobte Wirkstoffe. Mit dieser geistigen Tätigkeit im Sinne einer Denkfabrik liegt das Unternehmen in der Tradition der bisherigen Nutzung des Klosters. Sowohl die strategische Ausrichtung dieser Firma (Fokus auf Bekämpfung seltener Krankheiten) als auch das vorgelegte Nutzungskonzept für das Kapuzinerkloster (Realisierung einer Ausbildungs- und Forschungsstätte innerhalb der bestehenden Klosterräumlichkeiten) entsprechen den regierungsrätlichen Vorgaben.

Da das Eigentum an der Klosterliegenschaft beim Kanton verbleiben soll, beabsichtigt der Regierungsrat, der mondoBIOTECH AG ein Baurecht für die Dauer von 60 Jahren einzuräumen. Den Interessen des Kantons wird mit verschiedenen vertraglichen Regelungen Rechnung getragen, beispielsweise mit der Festsetzung der Heimfallsentschädigung, dem Genehmigungsvorbehalt für Renovationen und Umbauten, einem Benutzungsrecht an den Sakralräumen etc.

2 Ausgangslage

2.1 Erwerb des Kapuzinerklosters

Am 17. März 2004 genehmigte der Landrat den Kaufrechtsvertrag zwischen der Schweizer Kapuzinerprovinz, 6006 Luzern, und dem Kanton Nidwalden über die Parzelle Nr. 571, Kapuzinerkloster, im Ausmass von 6'527 m² mit 37 zu 14 Stimmen und bewilligte den Kaufpreis im Betrage von 1'000'000 Franken. Am 5. Juli 2004 beschloss der Regierungsrat, das Kaufrecht per 1. Oktober 2004 auszuüben.

Im Kaufvertrag sind keinerlei Vorgaben der Kapuziner erhalten, was mit dem Kapuzinerkloster künftig zu geschehen hat. Die Kapuziner äusserten lediglich im Vorfeld den Wunsch, dass die Klosterkirche, die Bibliothek und weitere Kulturgüter erhalten werden sollen.

2.2 Nutzungsmöglichkeiten

2.2.1 Verwaltungsräume, Musikzimmer für das Kollegium

Am 17. März 2004 wies der Landrat den Objektkredit von 250'000 Franken für die Planung einer Umnutzung und die Sanierung des Kapuzinerklosters an den Regierungsrat zurück. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Zustand der Liegenschaft ziemlich schlecht sei und eine Umnutzung ausserordentlich schwierig sein würde. Umstritten war der Kredit auch deshalb, weil die Planung vorsah, im Rahmen der

langfristigen Büroraumplanung Räumlichkeiten für die Verwaltung zu schaffen. Es bestand die Befürchtung, dass damit ein Ausbau der Verwaltung einhergehen werde. Im Landrat herrschte die Ansicht vor, dass der Kreativprozess für eine sinnvolle Nutzung noch nicht abgeschlossen sei. Mehrheitlich bestand die Meinung, das Kloster zu kaufen, aber mit einem Projektierungskredit vorerst zuzuwarten, bis sich eine zweckmässige Nutzung ergäbe.

2.2.2 Akademie der Weisen

2.2.2.1 Idee

Anlässlich einer öffentlichen Ideenfindung, welche am 16. Juni 2004 auf Veranlassung der IG Kapuzinerkloster stattfand, wurde von Marco Meier erstmals die Idee einer „Akademie der Weisen“ vorgestellt. Daneben zeigte auch die Stiftung café sowieso – eine Tochterstiftung der Albert-Koechlin-Stiftung – Interesse, im Rahmen der Integration von Menschen mit einer Behinderung in den Arbeitsprozess in den Klosterräumen einen Gastwirtschaftsbetrieb, eventuell im Sinne eines Pilgerhotels, zu etablieren. Gespräche unter der Leitung der IG Kapuzinerkloster führten zu einer sinnvollen Verbindung dieser Ideen.

Am 26. April 2005 präsentierte eine Gruppe, bestehend aus Mitgliedern der Interessengemeinschaft Kapuzinerkloster, des Vereins Kapuzinerkirche und der Stiftung café sowieso, zusammen mit dem Hauptideengeber Marco Meier dem Regierungsrat das Projekt „Akademie der Weisen“. Die Idee dahinter war, die enormen Ressourcen, die mit dem Ausscheiden älterer Menschen aus dem Arbeitsprozess verloren zu gehen drohen, der jungen Generation zu erhalten, dem Wissen und der Lebenserfahrung neu zu begegnen und die im heutigen Jugendwahn ins Abseits gedrängte Generation des Alters aufzuwerten und damit das Alter zu ehren. Die Bereitstellung der Infrastruktur im Gastronomiebereich – Beherbergung, Verpflegung, Hausdienst und Unterhalt – sollte Menschen mit einer leichten geistigen Behinderung oder mit einer Lernbehinderung übertragen werden.

Mit RRB Nr. 360 vom 31. Mai 2005 erklärte der Regierungsrat, dass er dem Projekt einer Akademie der Weisen im Kapuzinerkloster grundsätzlich positiv gegenüber stehe. Er fasste den Beschluss, zur Vorbereitung des Landratsgeschäfts über den Projektierungskredit eine Projektgruppe aus Mitgliedern der Ideenträger, des Regierungsrates und der Verwaltung einzusetzen mit dem Auftrag, die mit dem Projektierungskredit zu erbringenden Leistungen genau zu definieren (Leistungsbeschreibung) und bis 30. September 2005 dem Regierungsrat Bericht und Antrag zu unterbreiten.

2.2.2.2 Projektierungskredit

Aufgrund des von der Projektgruppe erarbeiteten Leistungsbeschriebs stellte der Regierungsrat mit RRB Nr. 688 vom 25. Oktober 2005 dem Landrat den Antrag, einen Projektierungskredit von 100'000 Franken für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Akademie der Weisen im Kapuzinerkloster zu sprechen.

Mit Beschluss vom 21. Dezember 2005 bewilligte der Landrat den anbegehrten Objektkredit von 100'000 Franken. Im Antrag wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Führung einer Akademie der Weisen keine Kernaufgabe des Staates sei und dass sich der Kanton Nidwalden weder an Investitionen noch am Betrieb finanziell beteiligen werde.

2.2.2.3 Konzept

Die Projektleitung unter der Leitung von dipl. theol. Marino Bosoppi lieferte die Machbarkeitsstudie dem Regierungsrat termingerecht Mitte August 2006 ab. Das Konzept sieht im Wesentlichen folgende vier Kernnutzungen vor (siehe Beilage 1: Management Summary vom 25.09.2006):

- Akademie der Weisen (Lehr- und Ausbildungstätigkeit)
- von Behinderten geführter Restaurationsbetrieb
- Pilgerhotel
- Kulturelle/sakrale Nutzung der Klosterkirche

Der Regierungsrat wurde am 24. Oktober 2006 von der Projektleitung eingehend über die Machbarkeitsstudie und deren Ergebnisse informiert. In einer ersten Beurteilung wies er auf mögliche Konflikte bei der vorgesehenen Nutzung durch verschiedene Gruppierungen hin und meldete gewisse Zweifel an der Nachhaltigkeit der Zahlen zum Businessplan und der Planerfolgsrechnung an.

Mit RRB Nr. 686 vom 28. November 2006 erklärte sich der Regierungsrat bereit, dem Landrat einen Projektierungs- und einen Baukredit für die Grundinvestitionen in die Liegenschaft Kapuzinerkloster zu beantragen, wenn die Projektverantwortlichen bis 30. Juni 2007 den Nachweis erbringen könnten, dass die Finanzierung der Betriebsinvestitionen gesichert sei und ein Betriebskapital gebildet werden könne, das den Betrieb für mindestens fünf Jahre sicherstelle. Diesfalls sei der Regierungsrat zudem bereit, mit der Trägerschaft der Akademie der Weisen einen Mietvertrag über 10 Jahre zu einem Vorzugszins von 100'000 Franken pro Jahr abzuschliessen.

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2007 teilte der Verein Akademie der Weisen, der zwischenzeitlich zur Schaffung klarer Strukturen geschaffen worden war, mit, es sei ihm nicht gelungen, innert der vom Regierungsrat erstreckten Frist bis Ende September 2007 die Finanzierung für das Projekt einer Akademie der Weisen (AdW) im Kapuzinerkloster in Stans sicherzustellen. Gleichzeitig ersuchte der Verein um eine weitere Fristverlängerung und forderte eine aktivere Unterstützung des Projektes durch den Regierungsrat (siehe Beilage 2: Schreiben Verein Akademie der Weisen vom 9. Oktober 2007).

2.2.2.4 Beurteilung des Regierungsrats

Der Regierungsrat stellt fest, dass trotz intensiven und professionellen Bemühungen des Vereins Akademie der Weisen auch nach knapp einem Jahr die Finanzierung der Betriebsinvestitionen und des Betriebskapitals nicht sichergestellt werden konnte. Das Konzept einer Akademie der Weisen im Kapuzinerkloster vermochte potentielle Geldgeber offenbar nicht zu überzeugen. Die Gründe sind im Schreiben des Vereins Akademie der Weisen vom 9. Oktober 2007 dargestellt.

Nachdem es innerhalb der festgelegten Frist und trotz nochmaliger Fristerstreckung nicht gelang, die Finanzierung sicherzustellen, sieht der Regierungsrat für die Realisierung der vom Verein Akademie der Weisen vorgeschlagenen Nutzung des Kapuzinerklosters keine Chancen mehr. Es besteht deshalb für den Regierungsrat keine Veranlassung, auf das Gesuch um eine weitere Fristverlängerung einzutreten. Die an und für sich gute Idee einer Akademie der Weisen ist nicht an den Standort Kapuzinerkloster gebunden und gemäss dem Projektteam auch „ausserhalb des ehemaligen Kapuzinerklosters Stans jederzeit und überall realisierbar“.

Da die Führung einer Akademie der Weisen nicht zu den Kernaufgaben des Staates gehört, sieht der Regierungsrat auch keine Veranlassung, wie vom Verein gefordert, eine aktive Rolle zu übernehmen.

Der Regierungsrat erachtet daher die Idee einer Akademie der Weisen im Kapuzinerkloster auf private Basis als nicht realisierbar. Es sind folglich andere Nutzungsmöglichkeiten abzuklären.

2.2.3 Private Forschungs- und Ausbildungsstätte

2.2.3.1 Vorgeschichte

Anfangs 2007 gelangte Fabio Cavalli, Inhaber der mondoBIOTECH AG, an die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Nidwalden. Er zeigte sich interessiert an leerstehenden Gebäuden im Kanton Nidwalden, um ein neues Forschungs- und Ausbildungszentrum für seine Unternehmung zu realisieren. Nach Besichtigung verschiedener Objekten im Kanton meldete Fabio Cavalli starkes Interesse an den Gebäulichkeiten des ehemaligen Kapuzinerklosters Stans an.

2.2.3.2 mondoBIOTECH AG

mondoBIOTECH ist ein Schweizer Biopharma-Unternehmen, das körpereigene Wirkstoffe als Therapeutika zur Behandlung von lebensbedrohenden und seltenen Erkrankungen entwickelt und kommerzialisiert. Die Aktiengesellschaft mit Hauptsitz in Basel wurde 2001 gegründet und beschäftigt gegenwärtig 18 Mitarbeitende.

Tätigkeitsgebiet

Der Schwerpunkt der Aktivitäten von mondoBIOTECH liegt in der Entwicklung von Medikamenten gegen seltene, bisher nicht therapierbare und lebensbedrohende Erkrankungen. Erkrankungen, die unter diese Klassifizierung fallen, betreffen gemäss Definition der Europäischen Union weniger als 1 von 2'000 Personen in der allgemeinen Bevölkerung. In den USA gilt eine Erkrankung als selten, wenn weniger als 200'000 Patienten im ganzen Land darunter leiden. Solche seltenen Krankheiten, die für die kommerzielle Forschung der Pharmafirmen uninteressant sind, gibt es rund 7'000.

mondoBIOTECH prüft, in welcher Weise natürliche biologische Botenstoffe (z.B. Peptide, Zytokine) als Medikamente gegen diese seltenen Erkrankungen angewendet werden können. mondoBIOTECH arbeitet nur mit Wirkstoffen, die bereits am Menschen zur Bekämpfung anderer Erkrankungen erprobt wurden und erweitert deren Anwendungsbereich auf weitgehend vernachlässigte medizinische Indikationen. Die von mondoBIOTECH verwendeten Wirkstoffe weisen einen hohen Sicherheitsstandard auf. Das Risiko in der Medikamentenentwicklung kann mit dieser Vorgehensweise minimiert werden.

Für die Entwicklung von Medikamenten gegen seltene und lebensbedrohende Krankheiten kann unter anderem von der europäischen und der US-amerikanischen Arzneimittelzulassungsbehörde (EMA und FDA) der so genannte „Orphan Drug Status“ zuerkannt werden. Mit dem „Orphan Drug Status“ gewähren die Zulassungsbehörden den entwickelnden Unternehmen zahlreiche Vorteile bei der Entwicklung von entsprechenden Präparaten. Ganz besonders attraktiv ist die nach erfolgter Marktzulassung gewährte Zusicherung der Exklusivrechte für die Vermarktung dieser Medikamente. In den USA kann sie bis zu sieben Jahre, in Europa bis zu zehn Jahre betragen.

Aufgrund der Unternehmensstrategie kann sich mondoBIOTECH momentan vorstellen, dass das Kantonsspital Nidwalden an klinischen Studien im Bereich der Erkrankungen Morbus Crohn, Systemischer Lupus erythematosus oder Speiseröhrenachalasie teilnimmt.

Geschäftsmodell

Die Geschäftsidee von mondoBIOTECH besteht darin, vorhandene Erkenntnisse zu sammeln und auf die Tauglichkeit für neue Anwendungsbereiche zu prüfen. Das Wissen für die Entwicklung von Medikamenten wurde weltweit in jahrzehntelanger Forschungsarbeit im akademischen und industriellen Umfeld erworben. Auf der ganzen Welt werden klinische Studien durchgeführt, dort wo die Erkrankungen auftreten. mondoBIOTECH verfügt über ein globales wissenschaftliches Netzwerk und bezieht das (frei zugängliche) Wissen aus vorklinischen und klinischen Versuchsreihen mittels einer ausgeklügelten Internet-Suchtechnik oder gibt selber die Durchführung klinischer Studien in Auftrag. Die Forschungsergebnisse werden von mondoBIOTECH zusammengetragen. Auf der Basis dieses Wissens werden die neuen Medikamente bis zur Marktreife entwickelt.

Geschäftserfolge

Das Geschäftsmodell von mondoBIOTECH besteht darin, das aus Studien und Forschungen vorhandene Wissen über Wirkstoffe zusammenzutragen und auf ihr Potential zur Behandlung anderer Krankheiten zu überprüfen. Das Unternehmen führt selber keine klinischen Forschungen durch, sondern verkauft sein Konzept zur Medikamentenentwicklung an ein potentes Pharmaunternehmen, das dann die kostenintensive klinische Phase durchführt und das Medikament zur Marktreife bringt. Je nach Umsetzung des von mondoBIOTECH erarbeiteten Konzepts (Erreichen von Meilensteinen) partizipiert sie dann von vertraglich vereinbarten Vergütungen.

mondoBIOTECH hat mit mehreren Pharmafirmen Verträge über die Entwicklung von Medikamenten abgeschlossen (siehe Beilage 3: „Tätigkeit/Geschäftsmodell“ und „Unsere Partner“). Sie besitzt auch mehrere Patente (siehe Beilage 3: „Was machen wir“). Als Beispiele können genannt werden:

- mondoBIOTECH hat mit Biogen Idec (NASDAQ-Code: BIIB) eine exklusive Kollaborations- und Lizenzvereinbarung für die Entwicklung, Herstellung und Vermarktung von Aviptadil durch Biogen Idec geschlossen. Bei Aviptadil handelt es sich um einen körpereigenen Wirkstoff zur Behandlung von pulmonal-arterieller Hypertonie (PAH).
- mondoBIOTECH hat mit InterMune (NASDAQ-Code: ITMN) eine Lizenzvereinbarung für die Vermarktung von Interferon-gamma als Therapieoption für die Behandlung von idiopathischer Lungenfibrose geschlossen. Interferon-gamma ist ein körpereigener Botenstoff, ein sogenanntes Zytokin, das als Medikament gegen eine der schwersten Lungenerkrankungen eingesetzt werden kann.

Aufgrund des angehäuften Wissens über die biologische Wirksamkeit menschlicher Wirkstoffe ist mondoBIOTECH der Ansicht, dass damit in Zukunft möglicherweise hunderte von bisher vernachlässigten Erkrankungen behandelbar werden. Derzeit befinden sich 30 Produkte für 30 Indikationen im Entwicklungsstadium. Die Entwicklung der entsprechenden Medikamente kann nur über einen stetigen Ausbau der Infrastruktur von mondoBIOTECH unter Einbindung vieler motivierter Mitarbeitender erfolgen.

Technologiepionier 2008

mondoBIOTECH ist vom Weltwirtschaftsforum Davos zum Technologiepionier 2008 im Bereich Biotechnologie/Gesundheit auserkoren worden. Um Technologiepionier zu werden, muss ein Unternehmen an der Entwicklung von technologischen Innovationen beteiligt sein, die das tägliche Leben verändern und potentiell eine langfristige Wirkung auf das Geschäftsleben und die Gesellschaft ausüben. Zudem muss es von einem zukunftsorientierten Management geführt werden, sich glaubhaft als dauerhafter Marktführer profilieren und eine bewährte Technologie besitzen.

2.2.3.3

Absichten von mondoBIOTECH

Der Geschäftsführer von mondoBIOTECH, Fabio Cavalli, hat zusammen mit seinem Team sehr klare Vorstellungen über eine Umnutzung des Klostergebäudes und deren Realisierung:

„Die Ausstrahlung und die Atmosphäre dieser historischen Substanz, der Gemäuer und ihre noch sehr präzente Nutzung sollen als Leitthema die Gestaltung der geplanten neuen Tätigkeiten prägen. Zellen sollen Zellen bleiben; man arbeitet darin, forscht und konzentriert sich auf die humanitäre Mission. Die Einfachheit und die Nüchternheit dieser Räume sollen unbedingt erhalten bleiben, denn diese sind in überzeugender Weise auch die Säulen eines idealen Klimas für alle diese Tätigkeiten. Gemeinschaftsräume sollen Gemeinschaftsräume bleiben, wo man sich trifft, diskutiert und engagiert, wo man sich erholen und besinnen kann.

Im ersten Obergeschoss sind Büros für direktive, administrative Forschungs- und Studienarbeiten vorgesehen. Es sind Nutzungen, die in der bestehenden Struktur (Zellen) untergebracht werden. Die Zellen und Gänge sollen fachgerecht restauriert werden, damit der ursprüngliche Charakter bezüglich Materialien, Farbgebung und Gestaltung erhalten bleibt. Ein Bereich Hotellerie soll im zweiten Obergeschoss untergebracht werden. Geplant sind Zimmer für Gäste und Mitarbeiter, welche die Einfachheit und die Philosophie des Klosters bis in die Details wiederspiegeln. Für Gäste und Mitarbeiter ist ein Restaurantbetrieb im Erdgeschoss vorgesehen, ein Gastbetrieb, der sich auch nach Aussen hin öffnen könnte. Die Infrastruktur und das Ambiente sind wie geschaffen dafür. Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzungen wie Konferenzen, Symposien und Events sind im Erdgeschoss vorhanden und können mit minimalen Eingriffen den heutigen Anforderungen angepasst werden, ohne an der Bausubstanz Schaden anzurichten. Der sakrale Bereich, Kirche und der innere Chor, sollen sich auch für kulturelle Veranstaltungen, wie Musik, Literatur und Vorlesungen (organisiert von mondoBIOTECH), nach Aussen hin öffnen. Kulturelle Ausstellungen mit Bildern, Skulpturen und Fotografien sind ebenfalls geplant. Teile der Räumlichkeiten im Dachstock bieten dafür eine meisterhafte Kulisse. Auch die Aussenanlage soll ihre Funktion zur Erholung und zur Selbstversorgung in Form eines Blumen-, Heilpflanzen-, Gemüse- und Obstgartens beibehalten.

Die Einrichtung eines technischen Labors im Kapuzinerkloster ist nicht vorgesehen. Angestrebt wird die Errichtung eines Forschungscamps im Sinne einer Denkfabrik, eine nachhaltige Nutzung im Rahmen ethischer Grundwerte.

Für die Umnutzung und Restaurierung der Anlage ist in der Planungs- und Ausführungsphase die enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erwünscht. Mit Respekt und der erforderlichen Baukunst soll die bestmögliche Realisierung erreicht werden. Geplant ist die Zusammenarbeit mit einem namhaften Architekten wie Renzo Piano, Norman Foster oder Jean Nouvel, der diesem historischen Denkmal zusätzliches Prestige und Ansehen bringen könnte.

Die Klosteranlage würde der mondoBIOTECH Gruppe ein optimales Hauptquartier bieten, wo die Menschen, die darin arbeiten, oder den Gästen, die darin verweilen, eine motivierende und aufbauende Atmosphäre erleben.“

Ferner soll dem Kanton ein Nutzungsrecht an der Klosterkirche samt Nebenräumen (innerer Chor, Sakristei; siehe Beilage 6) eingeräumt werden, welches dieser mittels Mietvertrag auf den Verein Kapuzinerkirche Stans (VKS) zu übertragen gedenkt. Damit wird ermöglicht, dass das sakrale Leben, das der VKS seit dem Auszug der Kapuziner in verdankenswerter Weise gepflegt hat, weiterhin gepflegt werden kann.

Es ist demnach die ausdrückliche Absicht von mondoBIOTECH, mit dem (teil-)öffentlichen Restaurationsbetrieb, den kulturellen Veranstaltungen und der Einräu-

mung des Nutzungsrechts an der Klosterkirche, die Türen des Klosters auch für die Öffentlichkeit offen zu halten (siehe auch Baurechtsvertrag Ziff. V.11).

2.2.3.4 Bonität

Die mondoBIOTECH AG plant, etwa Mitte des Jahres 2008 an die Börse zu gehen. Dies nicht in erster Linie aus finanziellen Gründen, sondern aus Gründen des Renommees und der schnelleren Entwicklung (siehe Beilage 3: „Börsengang“). Eine Börsenkotierung bedeutet Sicherheit für die Geschäftspartner, weil diesfalls strengere Vorschriften (z.B. bezüglich Buchführung, Revision etc.) eingehalten werden müssen, und führt dazu, dass das Unternehmen als „gelistete Gesellschaft“ bessere Konditionen am Markt erhält. Zur Vorbereitung des Börsengangs fanden intensive Abklärungen und Beurteilungen durch die begleitende Bank statt. Die Bereitschaft der Bank, die mondoBIOTECH an die Börse zu bringen, zeugt davon, dass sie vom Zukunftspotential des Unternehmens überzeugt ist. Im Übrigen ist mondoBIOTECH eine der wenigen Biotechnologiefirmen, die im Zeitpunkt des Börsengangs bereits einen positiven Cashflow ausweist, also Gewinn erwirtschaftet (siehe Beilage 3: „Finanzdaten“).

Der Umsatz der mondoBIOTECH belief sich im Jahre 2006 auf ca. 2.5 Mio. Franken. Für 2007 wird ein Umsatz von rund 16 Mio. Franken erwartet.

Die UBS AG, Stans, bestätigte mit Schreiben vom 23. Oktober 2007 im Auftrag der mondoBIOTECH, dass auf den UBS-Konti der mondoBIOTECH AG und der zur mondoBIOTECH-Gruppe gehörenden Firmen zur damaligen Zeit Guthaben von über 8.5 Mio. Franken vorhanden sind. Dementsprechend sowie gestützt auf die aktuellen Zahlen (Jahresrechnung) der mondoBIOTECH AG bestätigte die Bank, dass ihm Rahmen ihrer aktuell gültigen Kreditpolitik eine Finanzierung für den Umbau und/oder Erwerb einer Liegenschaft in der Grössenordnung von 10-12 Mio. Franken möglich sei.

Der Regierungsrat hat Einsicht in die finanziellen Verhältnisse der mondoBIOTECH AG nehmen können und Informationen von der UBS AG, PriceWaterhouseCoopers sowie der kantonalen Steuerverwaltung erhalten. Aufgrund dessen ist er überzeugt, dass die Unternehmung finanziell potent und das Geschäftsmodell zukunftssträftig ist. Aus Geheimhaltungsgründen können die entsprechenden Unterlagen der Öffentlichkeit aber nicht offengelegt werden.

3 Variantenprüfung

Die verschiedenen Varianten der Übertragung des Klostergrundstückes – Verkauf, Baurecht oder Vermietung – wurden von der Baudirektion mit der Finanzverwaltung und dem Grundbuchverwalter eingehend geprüft.

Die Variante Baurecht wird als die vorteilhafteste Variante für den Kanton beurteilt. Der Kanton bleibt Eigentümer des Grundstückes, womit die Landreserven gesichert sind. Mit dem sanierungsbedürftigen Gebäude hingegen hat der Kanton während der Baurechtsdauer nichts zu tun, vielmehr erhält er beim Heimfall ein saniertes und funktionales Gebäude.

4 Baurecht

4.1 Landreserven

Fabio Cavalli zeigt Interesse, die gesamte Parzelle Kapuzinerkloster im Halte von 6'526 m² zu erwerben. Der Regierungsrat hat bereits beim Kauf des Kapuzinerklosters die Landreserven für eine mögliche künftige Erweiterung des Kollegiums als nicht unwesentliches Argument für den Erwerb in die Waagschale geworfen. Die damaligen Überlegungen haben nach wie vor ihre Gültigkeit, weshalb ein Stück der Parzelle in der südöstlichen Ecke im Halte von 1'309 m² abparzelliert worden ist.

4.2 Gebäude

Das Gebäude, das sich bereits auf dem baurechtsbelasteten Grundstück befindet, geht mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages auf die Baurechtsberechtigte über. Im Falle des ehemaligen Kapuzinerklosters muss der Kanton neben dem Baurecht das bestehende Klostergebäude übertragen, sprich verkaufen. Neue Eigentümerin des Gebäudes ist somit die Baurechtsnehmerin. Erst mit dem Heimfall geht das Gebäude an den Baurechtsgeber zurück.

4.3 Bibliothek

Gemäss Vertrag zwischen Kanton und Kapuzinerprovinz ist die Kapuzinerbibliothek von den Anfängen bis zum Jahr 1950 durch den Kanton zu erhalten. Einer Veränderung wie Auslagerung oder Veräusserung der Bestände ist nur nach Rücksprache mit der Kapuzinerprovinz möglich. Allfällig zu veräussernde Werke sind dem Orden zum „unentgeltlichen Wiedererwerb anzubieten“.

Die Bibliothek umfasst rund 20'000 Werke. Davon gehören ein Drittel (6'373 Ex.) zum Altbestand mit Erscheinungsjahr vor 1900. Wie sich die restlichen rund 13'600 Werke über das 20. Jahrhundert verteilen, liesse sich nur mit grossem Aufwand eruieren. Vermutlich ist der Anteil von Werken mit Erscheinungsdatum nach 1950 relativ gering, da ab den 1950er oder 1960er Jahren keine theologische Ausbildung mehr in Stans stattfand.

Die Baurechtsnehmerin kann auf die Nutzung des Bibliothekraumes nicht verzichten, ist er doch etwa der drittgrösste Raum im gesamten Gebäudekomplex, nach Kirchenschiff und innerem Chor (welche ihr nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen). Aufgrund dessen ist die Auslagerung in neue Depoträume vorzusehen, bei gleichzeitiger Entfernung der Dubletten aus dem Bestand. Da die vorhandenen Depoträume an der Engelbergstrasse 34 die gesamte Kapuzinerbibliothek nicht aufzunehmen vermögen, muss nach einem externen Depot (Zwischenlager) gesucht werden. An einer integralen Rücknahme der Bestände ist die Kapuzinerprovinz gemäss Besprechung vom 4. Dezember 2007 nicht interessiert.

4.4 Baurechtsvertrag

4.4.1 Grundsätzliches

Ein Baurecht ist eine Lösung auf Zeit. Die Vorgänge bei Ablauf eines Baurechts sind beim Abschluss nicht voraussehbar und müssen einer zukünftigen Generation überbunden werden. Die Beendigung des Baurechts erfolgt über den sogenannten ordentlichen Heimfall. Im Rahmen eines Baurechtsvertrages sind insbesondere folgende Punkte vertraglich zu regeln:

- Begründung des Baurechts

- Umfang und Inhalt des Baurechts
- Dingliche Dauer des Baurechts und Heimfall
- Dingliche Belastung der Baurechtsparzelle
- weitere Vertragsbestimmungen

4.4.2 Begründung des Baurechts

Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 799 Abs. 1 ZGB). Die Besonderheit des Baurechts besteht demnach darin, dass das Eigentum am Gebäude und das Eigentum am Boden, auf dem das Gebäude steht, unterschiedlichen Personen zusteht. Damit wird der Grundsatz der Akzession (alle mit dem Boden fest und dauerhaft verbundenen Sachen stehen im Eigentum des Grundeigentümers) durchbrochen.

Die Baurechtsdienstbarkeit kann als eigenständiges Grundstück ins Grundbuch aufgenommen und damit namentlich hypothekarisch belastet werden, wenn sie selbständig (übertragbar und vererblich) und dauernd (auf mindestens 30 Jahre abgeschlossen) ist (Art. 779 Abs. 3 ZGB, Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV).

4.4.3 Umfang und Inhalt des Baurechts

Das Baurecht umfasst nach der Abparzellierung eine Fläche von 5'217 m².

Die Nutzungsart wird möglichst offen umschrieben, indem das Recht eingeräumt wird, ein Wohn- und Gewerbegebäude zu erstellen bzw. beizubehalten. Damit ist eine möglichst grosse wirtschaftliche Freiheit gegeben.

Ein Unterbaurecht, d.h. die Einräumung eines weiteren Baurechts durch die Baurechtsberechtigte, ist nicht erlaubt.

4.4.4 Dingliche Dauer des Baurechts und Heimfall

Ein selbständiges und dauerndes Baurecht kann für eine Dauer von 30 bis 100 Jahren abgeschlossen werden. Vorliegend soll die Dienstbarkeit für eine Dauer von 60 Jahren eingeräumt werden. Die Dauer hat einen Einfluss auf die Heimfallsentschädigung, den Baurechtszins und die Verkaufspreis des vorbestehenden Gebäudes. Diese Faktoren müssen in einem Gleichgewicht stehen.

Nach Ablauf der Dauer des Baurechts fällt das auf dem Grundstück errichtete bzw. beibehaltene Gebäude wieder an den Grundeigentümer zurück (Heimfall). Gemäss Art. 779d ZGB hat der Grundeigentümer der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten. Über die Höhe der Entschädigung und das Verfahren zur ihrer Festsetzung sowie die Aufhebung der Entschädigungspflicht und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Liegenschaft können Vereinbarungen gemäss Art. 779e ZGB getroffen werden. Während die Baurechtsberechtigte an einer möglichst hohen Entschädigung beziehungsweise am Verkehrswert interessiert ist, ist der Baurechtsgeber vor allem wegen der Wiederverwendung und den damit zusammenhängenden Unsicherheiten am Gegenteil interessiert. Die Heimfallsentschädigung basiert deshalb auf dem dannzumaligen Verkehrswert abzüglich eines Abzugs von 50 Prozent. Der Abzug ist umso grösser je länger das Baurecht dauert, da die Baurechtsberechtigte ihre Investitionen diesfalls über längere Zeit abschreiben kann.

Die Heimfallsentschädigung wird von der kantonalen Güterschätzungskommission unter Berücksichtigung der Altersentwertung (Qualität des Bausubstanz), der Zeitgemässheit der Bauweise (regelmässiger Unterhalt und Modernisierungen), des Gebrauchswerts für den Grundeigentümer (Nutzungsmöglichkeit) und der restlichen

Lebensdauer der Bauten und Anlagen (Restwert) festgelegt. Die Regelung zur Festsetzung der Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779e ZGB).

Einen Heimfall vor Ablauf der vereinbarten Dauer (vorzeitiger Heimfall) kann der Baurechtsgeber (Kanton) einseitig nur in Ausnahmefällen erwirken, nämlich wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Pflichten verletzt (Art. 779f ZGB). Dies kann der Fall sein, wenn sie die inhaltlichen Beschränkungen des Baurechts überschreitet, also etwa ihre Unterhaltspflichten massiv vernachlässigt oder sich nicht an die vorgeschriebene Zweckbestimmung hält. Kein Grund für einen vorzeitigen Heimfall ist dagegen die Nichtbezahlung des Baurechtszinses, da das Gesetz als Sicherungsmittel für diesen Fall die Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechts vorsieht (Art. 779i ZGB).

Von der gesetzlichen Regelung des vorzeitigen Heimfalls abweichende Vereinbarungen, die für Pflichtverletzungen ohne direkten Bezug zum Baurecht (z.B. Verlegung des steuerlichen Sitzes der Baurechtsberechtigten in einen anderen Kanton) eine Rückübertragung des Baurechts als Sanktion vorsehen, sind ungültig. Immerhin verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, bei einer Sitzverlegung über die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages zu verhandeln (siehe Baurechtsvertrag Ziff. V.15).

4.4.5 Dingliche Belastung der Baurechtsparzelle

Da die dinglichen Belastungen der Baurechtsparzelle auch die Baurechtsberechtigte binden bzw. ihr Recht einschränken können, sind sie einzeln aufzuführen.

4.4.6 Weitere Vertragsbestimmungen

Ziff. 1

Durch die Einräumung eines Baurechts verliert der Baurechtsgeber weitgehend seinen Einfluss auf das Geschehen auf seinem Grundstück; ihm verbleibt lediglich das blosse Eigentum. Zwar kann vereinbart werden, dass ein Weiterverkauf des Baurechts der Zustimmung des Baurechtsgebers bedarf. Gemäss Lehre und Praxis darf diese Zustimmung aber nur in Extremfällen verweigert werden, etwa bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Käufers oder Spekulationsabsichten. Der entsprechende Nachweis dürfte aber schwierig zu erbringen sein.

Sollen das Grundstück oder das Baurecht veräussert werden, hat von Gesetzes wegen (Art. 682 Abs. 2 ZGB) die Baurechtsberechtigte ein Vorkaufsrecht am Grundstück und der Baurechtsgeber am Baurecht. Das Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück wird aber vertraglich aufgehoben, was einer Vormerkung im Grundbuch bedarf.

Die Festlegung des Kaufpreises beim Eintritt eines Vorkaufsfalles sowie die von der gesetzlichen Ordnung abweichende Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sind im Grundbuch vorzumerken.

Ziff. 2

Der Baurechtszins beträgt 5 % des Landpreises, wobei aufgrund der Baurechtsdauer und der Höhe der Heimfallsentschädigung ein m²-Preis von 200 Franken zugrunde gelegt wird. Der jährliche Zins beläuft sich damit auf 52'170 Franken.

Ziff. 3

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt je zur Hälfte aufgrund der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise und des Hypothekenzinssatzes der Nidwaldner Kantonalbank für 1. Hypotheken. Eine Anpassung kann alle 10 Jahre geltend gemacht werden.

Ziff. 4

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird das gesetzlich vorgesehene Pfandrecht errichtet (Art. 779i ZGB).

Ziff. 5

Nachdem sich auf dem belasteten Grundstück bereits ein Gebäude befindet, geht dieses für einen symbolischen Franken auf die Baurechtsberechtigte über.

Betrachtet man die Klosteranlage aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten, so sind der heutige Zustand und die Nutzung praktisch ertragslos. Für die Umnutzung (ohne Kirchenbereich) müssen rund 8 Mio. Franken (gemäss Schlussbericht vom 11. Juni 2002) investiert werden, was dem Anlagewert ohne Land entspricht. Ein Investor muss bei einer Nutzung des ehemaligen Klosters mit Mehrkosten gegenüber einem Neubau rechnen (Nutzung dem Gebäude anzupassen, Denkmalpflege). Demzufolge ergibt sich faktisch kein Gebäudewert. Aufgrund der befriedigenden Lösung bezüglich Heimfallsentschädigung ist der Verkaufspreis gerechtfertigt.

Ziff. 6

Der Unterhalt des Gebäudes und der Umgebung obliegt der Baurechtsberechtigten.

In der Ausübung ihres Rechts ist die Baurechtsberechtigte durch die öffentlichen und privaten Eigentumsbeschränkungen in gleicher Weise wie der Grundeigentümer gebunden.

Ziff. 7

Die Baurechtsberechtigte hat die Steuern und Abgaben für das Bauwerk zu tragen.

Ziff. 8

Die Renovations- und Umbaupläne sind dem Baurechtsgeber zur Genehmigung zu unterbreiten. Eine Verweigerung der Genehmigung könnte aufgrund von Treu und Glauben aber nur bei massiven Eingriffen in die Baustruktur, bei Abbruch eines Teils der Klosteranlage, bei Verlust des Charakters der Klosteranlage oder bei unpassenden Erweiterungsbauten erfolgen.

Selbstverständlich hat die Baurechtsberechtigte die Vorgaben der Denkmalpflege einzuhalten.

Ziff. 9

Auf der nordwestlichen Seite des Klostergebäudes befindet sich der Friedhof der Kapuzinerbrüder. Bis ins Jahre 2030 darf dieser nicht aufgehoben werden.

Ziff. 10

Die Baurechtsberechtigte hat die Bestimmungen des Baurechtsvertrags auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Ziff. 11

Damit der Verein Kapuzinerkirche Stans (VKS) auch in Zukunft die Kapuzinerkirche sakral nutzen und dort Gottesdienste abhalten kann, muss ein Benutzungsrecht an den Kirchenräumlichkeiten (inklusive Nebenräume wie innerer Chor und Sakristei; siehe Beilage 4) eingeräumt werden. Dieses wird zu Gunsten des Kantons statuiert und durch den VKS ausgeübt, womit sichergestellt ist, dass auch bei einer allfälligen Auflösung des VKS das Recht weiterbesteht. Das Benutzungsrecht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Ziff. 12

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zur Verlegung ihres Sitzes in den Kanton Nidwalden innert Jahresfrist.

Ziff. 13

Hinweis auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41).

Ziff. 14

Die abparzellierte, für die Bedürfnisse der Mittelschule zurückbehaltene Parzelle kann bis zu ihrer Verwendung der Baurechtsberechtigten vermietet werden.

Ziff. 15

Im Sinne einer Absichtserklärung wird festgelegt, dass die Vertragsparteien bei einer Verlegung des steuerlichen Hauptsitzes der Baurechtsberechtigten über eine vorzeitige Auflösung des Baurechts diskutieren.

Ziff. 16-19

Grundeigentums- und finanzhaushaltsrechtliche Bestimmungen.

Ziff. 20

Falls innert nützlicher Frist (bis Ende 2009) keine rechtskräftige Baubewilligung für die notwendigen Umbauarbeiten vorliegt, kann die Baurechtsberechtigte entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Sie braucht lediglich den Baurechtszins für die Zeit bis zur Vertragsauflösung zu bezahlen.

5 Zuständigkeit

Gemäss Landratsbeschluss über den Kauf der Liegenschaft Kapuzinerkloster, Gemeinde Stans, vom 17. März 2004, wurde der Kaufpreis zu Lasten des Finanzvermögens bewilligt. Die Verfügung über das Finanzvermögen obliegt gestützt auf Art. 61 Ziff. 5 der Kantonsverfassung dem Landrat.

Zwar stellt die Bestellung eines Baurechts rechtlich keine Veräusserung des Grundstücks dar, sondern dessen Belastung mit einer Dienstbarkeit. Da jedoch gleichzeitig das Klostergebäude verkauft werden muss, liegt so oder so eine Verfügung über Finanzvermögen vor. Der Baurechtsvertrag muss demnach vom Landrat genehmigt werden.

6 Zeitplanung

21. Dezember 2007: Vertragsunterzeichnung durch Regierungsrat

10. Januar 2008: Behandlung Finanzkommission

21. Januar 2008: Genehmigung Landrat

7 Alternative Nutzungsmöglichkeiten

Von Seite des Landrates wurde eine Umnutzung des Kapuzinerklosters in Verwaltungsräume sowie die Schaffung von Musikräume für das Kollegium verworfen. Das

Projekt einer Akademie der Weisen erwies sich als nicht finanzierbar. Als weitere Nutzungsmöglichkeit bietet sich nur die Nutzung als privaten Ausbildungs- und Forschungsstätte an. Sollte auch diese Nutzung vom Landrat verworfen werden, müsste die Suche nach einer geeigneten Nutzung von Grund auf neu begonnen werden. Das weitgehend leer stehende Gebäude ist sanierungsbedürftig und kostet den Kanton pro Jahr rund 66'000 Franken Betriebs- und Unterhaltskosten (ohne Zinsen).

8 Antrag an den Landrat

Dem Landrat wird beantragt, dem Landratsbeschluss über die Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der mondoBIOTECH AG betreffend Parzelle Nr. 571/GB Stans, Kapuzinerkloster, zuzustimmen.

Stans, 17. Dezember 2007

NAMENS DES REGIERUNGSRATES

Landammann

Hugo Kayser

Landschreiber

Josef Baumgartner

Beilagen:

- 1: Management Summary „Akademie der Weisen“ vom 25. September 2006
- 2: Schreiben Verein Akademie der Weisen vom 9. Oktober 2007
- 3: Präsentation Gruppe mondoBIOTECH
- 4: Grundriss EG