

Vereinbarung betreffend Infrastrukturbeitrag an den Flugplatzes Buochs

zwischen

Genossenkorporation Buochs,

vertreten durch Herrn Stefan Barmettler, Genossenpräsident, Buochs und Herrn Josef Bucher, Genossenschreiber Buochs,

(nachfolgend **Genossenkorporation**)

und

AIRPORT BUOCHS AG, als Flugplatzhalterin und Flugplatzbetreiberin,

vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Marc Blöchliger, Verwaltungsratspräsident, Ennetbürgen und Markus Kälin, Verwaltungsratsvizepräsident, Ennetbürgen,

(nachfolgend **ABAG**)

und

Kanton Nidwalden,

vertreten durch Herrn, Alfred Bossard, Regierungsrat, Buochs und Herrn Res Schmid, Regierungsrat, Emmetten,

(nachfolgend **Kanton**, als zustimmende Partei)

und

Politische Gemeinde Buochs,

vertreten durch Frau Helene Spiess, Gemeindepräsidentin, Buochs und Werner Biner, Gemeindeschreiber, Buochs,

(nachfolgend **Gemeinde**, als zustimmende Partei)

A. Ausgangslage

1. Die Genossenkorporation ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 470, 556, 557 und 1260, GB Buochs. Auf diesen Grundstücken befinden sich die Fläche A (im Situationsplan gemäss **Beilage 1** vom 30. Oktober 2017 blau eingezeichnet; nachfolgend **Fläche A**) und die Fläche B mit den Rollwegen zur Hauptpiste (im Situationsplan gemäss Beilage 1 rot eingezeichnet; nachfolgend **Fläche B**; die Fläche A und die Fläche B werden nachfolgend zusammen als **Areal** bezeichnet).
2. Das Areal ist gemäss kantonalem Richtplan vom 11. Juni 2014 teilweise dem Siedlungsgebiet (teils Wohnzone/übrige Zone, teils Industrie- und Gewerbezone) und teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen.
3. Das Areal ist gemäss kommunalem Zonenplan Siedlung teils der Industriezone, teils der Zone für öffentliche Zwecke und teils der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zudem ist ein Teil von der Sondernutzungszone A und B Entlastungskorridor Aawasser überlagert.
4. Die Genossenkorporation, die Gemeinde und der Kanton wollen das Areal entwickeln und die Fläche A einer industriellen und/oder gewerblichen Nutzung, die Fläche B einer aviatischen Nutzung (Flugplatz) zuführen.

B. Baurecht

5. Die Genossenkorporation beabsichtigt, die Fläche B der ABAG zur aviatischen Nutzung im Baurecht abzugeben.
6. Die Verhandlungen, der Abschluss und gegebenenfalls die Abänderung der Baurechtsverträge für die Fläche B und insbesondere die damit verbundene Festlegung der Baurechtsbereiche sowie der Baurechtszinsen legen die Parteien gemeinsam fest. Auf Seiten der Genossenkorporation ist die Korporationsgemeinde für die Verfügung über ein Grundstück zuständig (Art. 29 Korporationsgesetz; NG 181.1).
7. In Absprache mit der ABAG kann die Genossenkorporation für Teilflächen der Fläche B Baurechte mit anderen Unternehmen im Bereich der Aviatik bzw. im aviatiknahen Bereich abschliessen. Dies gilt insbesondere für Flächen, die für Hochbauten der Pilatus Flugzeugwerke AG benötigt werden.

8. Das Baurecht zwischen der Genossenkorporation und der ABAG wird mindestens auf eine Dauer von 50 Jahre, mit Wirkung ab Grundbucheintrag, vereinbart.

C. Zweck

9. Zwecks Erhaltung und Förderung des Flugplatzes Buochs, sowie des geplanten Industrie- bzw. Gewerbegebietes und der Schaffung und Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze, ist die Genossenkorporation gewillt, einen Infrastrukturbeitrag an die ABAG, an der der Kanton zu 50 % beteiligt ist, zu bezahlen.
10. Im Gegenzug setzen sich der Kanton und die Gemeinde für die Schaffung der planerischen Voraussetzungen ein, damit das Areal im vorbeschriebenen Sinne entwickelt und genutzt werden kann.
11. Es wird beabsichtigt, das Areal über die Stanserstrasse (Gebiet Faden) und eine neue, parallel zur alten Fadenbrücke verlaufende Brücke zu erschliessen. Die Finanzierung soll zu gleichen Teilen von der Genossenkorporation, dem Kanton und der Gemeinde getragen werden.

D. Raumplanerische Anpassungen

12. Die Behörden fördern im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeiten die Erarbeitung der erforderlichen planerischen Grundlagen, um das Areal für industrielle/gewerbliche Zwecke (Fläche A) und aviatische Zwecke (Flugplatz, Fläche B) nutzen zu können.
13. Die Genossenkorporation und die ABAG sind in die vorgenannten Verfahren stufengerecht mit einzubeziehen und ihre begründeten Anliegen sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
14. Die Gemeinde weist das Areal einer für die beabsichtigte industrielle/gewerbliche Nutzung (Fläche A) und die aviatische Nutzung (Flugplatz, Fläche B) geeigneten Bauzone zu. Sofern angezeigt, ist für die beabsichtigte Zweckerreichung eine eigenständige neue Bauzone zu schaffen. Vorbehalten bleiben die Verabschiedung des Zonenplanes durch die Gemeindeversammlung, die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde und das Ergebnis allfälliger Einsprache- und Beschwerdeverfahren.

E. Infrastrukturbeitrag

15. Die Genossenkorporation verpflichtet sich, der ABAG als Gegenleistung für die Schaffung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen planerischen und infrastrukturellen Grundlagen und Anlagen im vorgenannten Sinne sowie der damit verbundenen Wertsteigerung einen Infrastrukturbeitrag an den Flugplatz (nachfolgend **Infrastrukturbeitrag**) zu bezahlen.
16. Der Infrastrukturbeitrag beträgt für die ersten 25 Jahre ab Abschluss des ersten Baurechtsvertrages spätestens jedoch ab 1. Januar 2022 60 % der für die auf der gesamten Fläche B bestehenden oder noch zu realisierenden Hochbauten (Gebäudegrundfläche plus mindestens 5 Meter Fläche um das Gebäude) effektiv vereinnahmten Baurechtszinsen. Für die nächsten 25 Jahre beträgt er 30 %. Für allfällige Baurechtszinse für nicht mit Hochbauten überbaute Teilflächen der Fläche B (insb. für Tarmac) beträgt der Infrastrukturbeitrag für die gesamte Laufzeit der Vereinbarung 100% der effektiv vereinnahmten Baurechtszinse. Eine allfällige Mehrwertsteuer ist im Infrastrukturbeitrag bereits enthalten. Ein Berechnungsbeispiel für die Berechnung des Infrastrukturbeitrages ergibt sich aus **Beilage 2** (die darin enthaltenen Angaben sind rein indikativ und beinhalten keine Voraussage über den effektiv erzielbaren Infrastrukturbeitrag).
17. Sollten von der Genossenkorporation als Folge der raumplanerischen Massnahmen gemäss Bst. D Abgaben erhoben werden, insbesondere eine Mehrwertabgabe betreffend Fläche B, so ist die Genossenkorporation berechtigt, solche Abgaben vom Infrastrukturbeitrag jährlich, anteilmässig verteilt auf die Restlaufzeit dieser Vereinbarung in Abzug zu bringen (vgl. Beilage 2).
18. Die Genossenkorporation ist verpflichtet, den Infrastrukturbeitrag jährlich auf Basis der bis zum 31. Dezember tatsächlich vereinnahmten Baurechtszinsen abzurechnen und jeweils innert zwei Monaten zu bezahlen.
19. Der Infrastrukturbeitrag darf von der ABAG ausschliesslich für den Betrieb und/oder wertvermehrende Investitionen für den Flugplatz Buochs verwendet werden.

F. Weitere Bestimmungen

20. Für die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser gelten die Reglemente der Gemeinde Buochs.

21. Der Tower soll, spätestens sobald er die Entwicklung der Industriebauten auf der Fläche A behindert, in Richtung der Fläche B versetzt werden, damit die westliche Abgrenzung der Fläche B begradigt werden kann.
22. Die Genossenkorporation hat das Recht, diese Vereinbarung durch schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung und entschädigungslos zu kündigen, falls (alternativ)
 - das Areal gestützt auf die planerischen Voraussetzungen gemäss Bst. D nicht bis spätestens 31.12.2025 baureif ist; oder
 - die Beteiligung des Kantons am Aktienkapital der ABAG unter 50 % fällt; der Kanton ist zwecks Nachweis dieser Kündigungsmöglichkeit verpflichtet, Veränderungen seiner Beteiligung am Aktienkapital der ABAG der Genossenkorporation unaufgefordert und unverzüglich schriftlich mitzuteilen; oder
 - über die ABAG der Konkurs eröffnet, ihr provisorische oder definitive Nachlassstundung gewährt oder ihre Vermögenswerte betreibungsrechtlich gepfändet werden; oder
 - die ABAG gemäss Art. 736 ff. OR (mit oder ohne Liquidation) aufgelöst wird; oder
 - die ABAG ihre Pflicht, den Infrastrukturbeitrag gemäss Ziff. 19 zweckgebunden zu verwenden, verletzt und der Betrag, der nicht zweckgebunden verwendet wurde, von der ABAG nicht spätestens innert 3 Monaten seit entsprechender schriftlicher Aufforderung durch die Genossenkorporation, dem Zweck gemäss Ziff. 19 zugeführt wird.
23. Erfolgt keine Kündigung gemäss Ziff. 22 endet diese Vereinbarung automatisch (ohne Kündigung) 50 Jahre nach Abschluss des ersten Baurechtsvertrages spätestens jedoch am 1. Januar 2072.
24. Die planerische Entscheidungsfreiheit der zuständigen Behörden soll durch die vorliegende Vereinbarung weder eingeschränkt noch präjudiziert werden.
25. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Abschluss der Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am

nächsten kommen, die die Vereinbarungsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich die Vereinbarung als lückenhaft erweist.

26. Diese Vereinbarung wird vierfach ausgefertigt. Die Parteien erhalten je ein Exemplar.

Buochs, den

Genossenkorporation Buochs

Buochs, den

AIRPORT BUOCHS AG

Buochs, den

Politische Gemeinde Buochs

Stans, den

Kanton Nidwalden
