

Nr. 1709
vom 22. September 2022
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Abrechnung Sonderkredite Umbau und Sanierung
Villa und Pförtnerhaus Krämerstein

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Beschlüsse

Sie haben gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1646 vom 16. Mai 2019 am 27. Juni 2019 Folgendes beschlossen:

1. Die Sanierung der Villa Krämerstein wird beschlossen und die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Sanierung Villa Krämerstein (KST 499028) von Fr. 4'065'800.00 inkl. MWST genehmigt.
2. Die Sanierung des Pförtnerhauses der Villa Krämerstein wird beschlossen und die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Sanierung Pförtnerhaus (KST 499029) von Fr. 1'996'100.00 inkl. MWST genehmigt.
3. Die Mittel für den Nutzerausbau werden erst freigegeben, wenn die Kostenübernahme innerhalb von 5 Jahren durch den Mieter vertraglich gesichert ist.
4. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
5. Der Beschluss Ziff. 1 und 2 unterliegt gemäss Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

2 Kredit und Teuerung

2.1 Bewilligte Kredite

– Beschluss Einwohnerrat vom 27. Juni 2019 (Kostenstand Villa 1. April 2018) Kostenstelle 499 028	Fr. 4'065'800.00
– Beschluss Einwohnerrat vom 27. Juni 2019 (Kostenstand Pförtnerhaus 1. April 2018) Kostenstelle 499 029	Fr. 1'996'100.00
Total bewilligte Kredite	<u>Fr. 6'061'900.00</u>

Es wurden keine Zusatzkredite beantragt. Die Kostenstellen werden gemäss Kreditantrag getrennt voneinander abgerechnet. Die Gesamtsumme von Fr. 6'061'900.00 hat deshalb nur informativen Charakter.

2.2 Gebundene Ausgaben

Keine.

2.3 Teuerungsberechnung

Die Teuerung ist für den Zeitraum ab Basis Kostenvoranschlag (April 2018) bis zu den jeweiligen Vertragsabschlüssen zu berechnen. Durch die verschiedenen Abschlussdaten der Werkverträge wird der Teuerungsanteil auf Empfehlung der Revisionsstelle aufgrund der durchschnittlichen Teuerung abgeschätzt.

Für den Zeitraum ab Vertragsabschluss bis Abschluss der jeweiligen Arbeitsgattung wurde bei sämtlichen Werkverträgen eine Verrechnung der Teuerung ausgeschlossen. Somit entfällt dieser Teuerungsanteil.

Basis für die Teuerungsberechnung bildet der Baupreisindex der Schweiz. Basis Oktober 2015 = 100, Indexstand April 2018 = 99.0. Im Bericht und Antrag Nr. 1646 wurde fälschlicherweise der Indexstand April 2019 mit 98.3 Punkten angegeben. Die Beschaffung der jeweiligen Arbeitsgattungen erfolgte im Zeitraum zwischen Juli 2019 bis Dezember 2020. Die Indexänderung ergibt sich wie folgt:

Preisbasis: 1. April 2018 Baupreisindex der Schweiz, Basis Oktober 2015

Genauigkeit : +/- 10 %

Mehrwertsteuer: 7.7 % (inbegriffen)

– Stand April 2018 (Basis Kostenvoranschlag)	99.0
– Stand April 2020 (Mitte des Beschaffungszeitraums)	100.0
Differenz	<u>1.0</u>

499 028 Villa

Für die Teuerungsberechnung werden die Bausummen der Arbeitsgattungen BKP 1 Vorbereitung, BKP 2 Gebäude und BKP 4 Umgebung berücksichtigt, jeweils reduziert um die Summe der Honorare. Die entsprechende Summe (KV) beträgt Fr. 2'881'000.00.

Im betrachteten Zeitraum April 2018 bis April 2020 ergibt sich somit eine bereinigte Bausumme von: Fr. 2'873'200.00 / 99.0 x 100.0 = Fr. 2'902'222.22. Der Teuerungsanteil beträgt demnach Fr. 29'022.22.

499 029 Pförtnerhaus

Für die Teuerungsberechnung werden die Bausummen der Arbeitsgattungen BKP 1 Vorbereitung, BKP 2 Gebäude und BKP 4 Umgebung berücksichtigt, jeweils reduziert um die Summe der Honorare. Die entsprechende Summe (KV) beträgt Fr. 1'373'700.00.

Im betrachteten Zeitraum April 2018 bis April 2020 ergibt sich somit eine bereinigte Bausumme von: Fr. 1'373'700.00 / 99.0 x 100.0 = Fr. 1'387'575.76. Der Teuerungsanteil beträgt demnach Fr. 13'875.76.

2.4 Kostenrahmen

499 028 Villa	
– Bewilligte Kredite	Fr. 4'065'800.00
– Gebundene Ausgaben	Fr. 0.00
– Teuerung ab Kostenvoranschlag bis Vertragsabschluss	Fr. 29'022.22
Kostenrahmen	<u>Fr. 4'094'822.22</u>
499 029 Pförtnerhaus	
– Bewilligte Kredite	Fr. 1'996'100.00
– Gebundene Ausgaben	Fr. 0.00
– Teuerung ab Kostenvoranschlag bis Vertragsabschluss	Fr. 13'875.76
Kostenrahmen	<u>Fr. 2'009'975.76</u>

3 Bauablauf

3.1 Planung und Bauleitung

Mit der Planung und Bauleitung beider Bauprojekte haben wir folgende Fachleute beauftragt:

- Architektin: a4 Architekten GmbH, Kriens
- Bauingenieurin: Wälli Ingenieure AG, Horw
- Heizungs-/Lüftungsplanung: W&P Engineering AG, Stansstad
- Elektroplanung: Rebsamen AG, Horw
- Lichtplanung: Lichtblick AG, Möriken
- Farbberatungen: Angelika Walthert, Luzern
- Sanitärplanung: W&P Engineering AG, Stansstad
- Gartenplanung: Fahrni Landschaftsarchitekten AG, Luzern
- Bauphysikalische Beratung: RSP Bauphysik AG, Luzern
- Denkmalpflege: Matthias Steinmann, Kantonale Denkmalpflege

3.2 Baukommission

- Thomas Zemp, Gemeinderat, Präsident
- Rebecca Bauch, Leiterin Hochbauprojekte
- Martin Kopp, Leiter Immobilien und Sicherheit
- Armin Wigger, Architekt Planerische Leitung
- Elena Pilotto, Architektin Ausführung Villa
- David Keller, Architekt Ausführung Pförtnerhaus

3.3 Termine

499 028 Villa

- Beschluss Einwohnerrat 27. Juni 2019
- Baubeginn 1. Oktober 2020
- Fertigstellung 1. August 2021

499 029 Pförtnerhaus

- Beschluss Einwohnerrat 27. Juni 2019
- Baubeginn 1. September 2019
- Fertigstellung 1. Februar 2021

Gegenüber der ursprünglichen Terminplanung, welche eine Inbetriebnahme und Übergabe an die Bauherrschaft per 1. September 2020 vorsah, ergab sich eine Verzögerung von 5 Monaten für das Pförtnerhaus und 11 Monaten für die Villa. Diese Verzögerungen wurden weitgehend durch coronabedingte Einschränkungen und Lieferverzögerungen verursacht.

4 Baukosten

4.1 Baukosten Villa 499 028

BKP	Bezeichnung	KV-Orig. +/- 10 %	Kosten effektiv
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 263'500.00	127'110.90
2	Gebäude	Fr. 3'250'900.00	3'471'660.55
4	Umgebung (Anpassungen direkt um das Gebäude)	Fr. 43'800.00	158'646.00
5	Baunebenkosten	Fr. 93'500.00	104'247.35
	Bauherrenleistung (Akt. Eigenleistungen)	Fr. 100'000.00	124'403.67
6	Reserve	Fr. 259'400.00	0.00
7	Subventionen Denkmalpflege	Fr.	-50'000.00
	Mieterausbau	Fr.	-197'665.80
9	Ausstattung	Fr. 54'700.00	1'242.30
Total	inkl. 7.7 % MWST netto	Fr. 4'065'800.00	3'739'644.97
	Bewilligter Kredit / Abgerechnete Kosten brutto	Fr. 4'065'800.00	3'987'310.72
	Bereinigung Teuerung nach Vertragsabschluss	Fr. 29'022.22	
	Kostenunterschreitung		107'511.50
	Kostenrahmen	Fr. 4'094'822.22	4'094'822.22

4.2 Baukosten Pfortnerhaus 499 029

BKP	Bezeichnung	KV-Orig. +/- 10 %	Kosten effektiv
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 131'900.00	99'733.10
2	Gebäude	Fr. 1'517'700.00	1'662'307.05
4	Umgebung (Anpassungen direkt um das Gebäude)	Fr. 75'400.00	189'366.90
5	Baunebenkosten	Fr. 44'200.00	38'007.50
	Bauherrnleistung (Akt. Eigenleistungen)	Fr. 50'000.00	95'468.33
6	Reserve	Fr. 176'900.00	0.00
7	Subventionen	Fr. 0.00	- 9'960.00
	Mieter		- 65'298.55
8	Bauschäden Rückerstattung	Fr. 0.00	- 7'428.55
Total	inkl. 7.7 % MWST netto	Fr. 1'996'100.00	2'002'195.78
	Bewilligter Kredit / Abgerechnete Kosten brutto	Fr. 1'996'100.00	2'084'882.33
	Bereinigung Teuerung nach Vertragsabschluss	Fr. 13'875.76	
	Kostenüberschreitung		- 74'906.57
	Kostenrahmen	Fr. 2'009'975.76	2'009'975.76

5 Verbuchungsnachweise

5.1 499 028 Villa

	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2019	Fr. 197'687.63	Fr.
Rechnung 2020	Fr. 1'538'526.05	Fr. 10'000.00
Rechnung 2021	Fr. 2'169'653.02	Fr. 30'000.00
Rechnung 2022	Fr. 81'444.02	Fr. 207'665.75
Total	Fr. 3'987'310.72	Fr. 247'665.75
Nettobelastung der Gemeinde		Fr. 3'739'644.97
	Fr. 3'987'310.72	Fr. 3'987'310.72

5.2 499 029 Pfortnerhaus

	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2019	Fr. 195'596.49	Fr.
Rechnung 2020	Fr. 1'446'090.33	Fr.
Rechnung 2021	Fr. 432'897.07	Fr. 17'388.55
Rechnung 2022	Fr. 10'298.44	Fr. 65'298.55
Total	Fr. 2'084'882.33	Fr. 82'687.10
Nettobelastung der Gemeinde		Fr. 2'002'195.23
	Fr. 2'084'882.33	Fr. 2'084'882.33

6 Begründung Kostenabweichungen

6.1 Kostenunterschreitung 499 028 Villa

Der bewilligte Baukredit von Fr. 4'065'800.00 wurde um Fr. 78'489.28 unterschritten. Der Kostenrahmen (Kredit inklusive Bereinigung Teuerung) von Fr. 4'094'822.22 wurde um Fr. 107'511.50 unterschritten. Die Genauigkeit des KV betrug +/- 10 %.

BKP 1	Minderaufwand bei den Positionen Räumungen, Terrainvorbereitung sowie Bestandsaufnahme und Baugrunduntersuchungen. Der nicht verwendete Budgetkredit wurde zugunsten der BKP 2 umgebucht.
BKP 2	Mehraufwand beim Baumeister wegen schlechtem Zustand des Gebäudekerns im Osttrakt (Rückbau Treppenhaus). Schwieriger und aufwändiger Bodenaufbau im 1. OG mit Einbau Bodenheizung. Aufwand Innenausbau wurde bei der Planung unterschätzt. Zudem waren verschiedene Vorgaben der Denkmalpflege wie Fenster, Wandbeläge, Stuckatur zu berücksichtigen.
BKP 4	Mehrkosten wegen dem Ersatz der Hecken westseitig, der Versetzung bestehender Pflanzen sowie der Anpassungen zur Sicherstellung des hindernisfreien Zugangs. Unvorhergesehen war auch der notwendige Ersatz der Erschliessungsleitung für Strom und Kommunikation zwischen der Villa und dem Pförtnerhaus. Die bestehende Leitung wurde vom Wurzelwerk der Alleebäume beschädigt. Um das Wurzelwerk der Bäume zu schützen, erfolgte eine komplette Neuverlegung ausserhalb des Baubereiches.
BKP 5	Intensive Begleitung intern und extern der denkmalpflegerischen Ansprüche, Farbberatung, Erstellen einer Bild- und Baudokumentation (Buch für die Bevölkerung).
BKP 6	Die Reserven wurde zugunsten der BKP 2 aufgelöst.
BKP 7	Der Subventionsbeitrag der kantonalen Denkmalpflege im Umfang von Fr. 50'000.00 wurde vollständig abgerechnet. Der weiter zu verrechnende Anteil des Mieterausbaus war im KV nicht separat ausgewiesen, sondern in die verschiedenen BKP eingerechnet.
BKP 9	Die Mieterschaft hat eigene Ausstattungen vorgenommen. Der nicht verwendete Budgetkredit wurde zugunsten der BKP 2 umgebucht.

6.2 Kostenüberschreitung 499 029 Pförtnerhaus

Der bewilligte Baukredit von Fr. 1'996'100.00 wurde um Fr. 88'782.33 überschritten. Der Kostenrahmen (Kredit inklusive Bereinigung Teuerung) von Fr. 2'009'975.76 wurde um Fr. 74'906.57 überschritten. Die Genauigkeit des KV betrug +/- 10 %.

BKP 1	Minderaufwand bei den Positionen Räumungen, Terrainvorbereitung sowie Bestandsaufnahme und Baugrunduntersuchungen.
BKP 2	Bei Öffnung des Dachstuhls wurde festgestellt, dass durch Marderfrass die gesamte Isolation zerstört worden war. Die Tiere mussten zuerst fachgerecht vertrieben werden, damit anschliessend der Dachstuhl ausgebessert, neu isoliert und mardersicher verschlossen werden konnte. Diese Arbeiten führten zu Mehrkosten von rund Fr. 55'000.00. Im Untergeschoss hat sich bei der Sanierung der WC-Anlagen herausgestellt, dass der Raum undicht ist und durch das Mauerwerk Feuchtigkeit eindringt. Durch eine Spezialfirma wurde für rund Fr. 65'000.00 von innen eine Feuchtigkeitsabdichtung eingebaut. Der Einwohnerrat hat mit der Erteilung des Baukredites einerseits die Prüfung eines gedeckten Autounterstandes (Erstellung unterhalb der Terrasse des Pförtnerhauses) sowie Abklärungen zur Minergie®-Zertifizierung verlangt. Der planerische Zusatzauftrag machte rund Fr. 20'000.00 aus. Weiter wurde der Innenausbau (Bodenbelag im Erdgeschoss, Fenster und Vorbau gemäss Denkmalpflege) höherwertig ausgeführt als geplant.
BKP 4	Die Mehrkosten begründen sich mit der notwendigen Instandsetzung und Neuerstellung von diversen Schächten und Leitungen, auch im Zusammenhang mit der Trennung von Schmutz- und Meteorwasser. Weiter wurde die Terrasse vergrössert und in ihrer Nutzbarkeit verbessert. Die Umgebung um das Pförtnerhaus und der öffentliche Parkplatz wurden komplett neu angelegt.
BKP 5	Intensive Begleitung intern und extern der denkmalpflegerischen Ansprüche, Farbberatung, Erstellen einer Bild- und Baudokumentation (Buch für die Bevölkerung).
BKP 7	Der Gebäudeenergieausweis (GEAK) wurde beantragt und mit Fr. 9'960.00 subventioniert. Der weiter zu verrechnende Anteil des Mieterausbaus war im KV nicht separat ausgewiesen, sondern in die verschiedenen BKP eingerechnet.
BKP 8	Eine Unternehmung hat im UG des Pförtnerhauses einen Schaden verursacht. Die damit verbundenen Mehraufwendungen in Höhe von Fr. 7'428.55 wurden der Gemeinde von der Versicherung zurückerstattet.

7 Subventionen und Beiträge

Für dieses Bauvorhaben wurden folgende Subventionen und Beiträge Dritter etc. ausgerichtet:

7.1 Subventionen Villa

– Staatsbeitrag Kantonale Denkmalpflege	Fr.	50'000.00
– Rechnung Mieterausbau	Fr.	197'665.80
Total	Fr.	<u>247'665.80</u>

7.2 Subventionen Pförtnerhaus

– Gebäudeenergieausweis (GEAK)	Fr.	9'960.00
– Rechnung Mieterausbau	Fr.	65'298.55
Total	Fr.	<u>75'258.55</u>

8 Finanzierung

Seit dem 1. Januar 2018 gelten die Bestimmungen der revidierten Gemeindeordnung. Gemäss Art. 68 lit. b erteilt der Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung für frei bestimmbare Ausgaben durch Sonderkredit, deren Wert im Einzelfall 1 % bis 20 % (2019: Fr. 696'460.00 bis Fr. 13'929'200.00) des budgetierten Gemeindesteuerertrages beträgt. Diese Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits wurde mit Beschluss zum Bericht und Antrag Nr. 1646 «Umbau und Sanierung Villa und Pförtnerhaus Krämerstein» durch den Einwohnerrat erteilt.

Gemäss Restatement 2 zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden wird die gesamte Liegenschaft Krämerstein dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnung ergibt sich folgende Finanzierung:

Finanzierung Villa

Die Investition Villa von Fr. 3'987'310.72 (inkl. 7.7 % MWST) wurde über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 499 028 «Sanierung Villa Krämerstein» mit allgemeinen Mitteln finanziert, anschliessend in der Bilanz (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1404.03 «Hochbauten Kultur und Freizeit») aktiviert. Die Nettobelastung von Fr. 3'739'644.97 wird gemäss den Vorgaben des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden für Hochbauten linear innert 40 Jahren abgeschrieben.

Finanzierung Pförtnerhaus

Die Investition Pförtnerhaus von Fr. 2'084'882.33 (inkl. 7.7 % MWST) wurde über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 499 029 «Sanierung Pförtnerhaus» mit allgemeinen Mitteln finanziert, anschliessend in der Bilanz (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1404.03 «Hochbauten Kultur und Freizeit») aktiviert. Die Nettobelastung von Fr. 2'002'195.23 wird gemäss den Vorgaben des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden für Hochbauten linear innert 40 Jahren abgeschrieben.

9 Externe Revision

Die vorliegende Abrechnung wurde von der externen Revisionsstelle der Gemeinde Horw im September 2022 geprüft und dem Einwohnerrat zur Genehmigung empfohlen.

10 Würdigung

Es war ein Glücksfall, dass die Gemeinde Horw 1982 die Villa Krämerstein samt Nebengebäude und Parkanlage erwerben konnte. Auch wenn der Kauf aus heutiger Sicht ein «Schnäppchen» war, unumstritten war das Geschäft damals nicht. Nach einer ersten umfassenden Renovation bezog das Medienausbildungszentrum die Anlage und verweilte dort für viele Jahre. Nach dessen Wegzug nach Luzern folgten verschiedene weitere Nutzungen durch die International School of Lucerne and Zug oder auch durch die Gemeindeschulen Horw. Nach rund 40 Jahren Nutzung zeigte sich grundlegender Sanierungs- und Renovationsbedarf. In einem ersten Schritt erfolgte die Erneuerung des Gärtnerhauses. Im Anschluss daran wurde das Projekt «Umbau und Sanierung Villa und Pförtnerhaus Krämerstein» erarbeitet. Dieses Projekt war von A bis Z herausfordernd und anspruchsvoll. Niemand konnte mit Gewissheit sagen, welche Überraschungen unter Wandverputzen und Bodenbelägen oder hinter Wandverkleidungen zum Vorschein kommen würden. Mit viel Respekt vor früheren Bauweisen und Baumaterialien, mit handwerklichem Können und mit planerischer Umsicht sind die beiden Gebäude in ihren möglichst ursprünglichen Zustand gebracht worden. Was in früheren Umbauphasen hinzugefügt wurde, hat man wieder entfernt. So ist die Villa Krämerstein von einem mehrfach renovierten Gebäude zu einem beeindruckenden und wertvollen baulichen Zeitzeugen geworden. Mit der

Renovation der Villa und des Pförtnerhauses ist die Gemeinde einer Verpflichtung nachgekommen: Die in Horw einmalige Liegenschaft für die Zukunft, für kommende Generationen dauerhaft zu erhalten. Es ist dabei gelungen, der grossbürgerlichen Villa und dem Pförtnerhaus nicht nur ihre ursprüngliche Grandezza wiederzugeben, sondern auch, sie für zukünftige Nutzung bereitzustellen. Wo möglich wurden die Spuren der Vergangenheit erhalten und Neues nicht als Rekonstruktion, sondern als eigenständige Interpretation der Geschichte hinzugefügt. Die Gebäude haben damit nicht einfach musealen Charakter, sondern sie können auch sinnvoll genutzt werden. Sie beherbergen heute vor allem Arbeitsräume, die an ein Unternehmen vermietet sind. Das Sockelgeschoss der Villa, inklusive Terrasse, kann mit unterschiedlichsten Veranstaltungen bespielt und zum Schauplatz für Meilensteine des Lebens werden. Und schliesslich haben alle, die wollen, etwas vom Krämerstein. Die ganze Parkanlage ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Jede und jeder kann sich überzeugen: Hier steht in seiner gesamten Pracht eines der schönsten Schmuckstücke an den Ufern des Vierwaldstättersees.

11 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsräume sichern
- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 5 Kundenorientierung leben

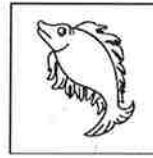
12 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Abrechnung über den Sonderkredit für die Sanierung der Villa Krämerstein im Betrag von Fr. 3'987'310.72 zu genehmigen.
- die Abrechnung über den Sonderkredit für die Sanierung des Pförtnerhauses im Betrag von Fr. 2'084'882.33 zu genehmigen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin



Einwohnerrat Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1709 des Gemeinderates vom 22. September 2022
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 30 lit. f und Art. 69 lit. j der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Die Abrechnung über den Sonderkredit für die Sanierung der Villa Krämerstein im Betrag von Fr. 3'987'310.72 wird genehmigt.
 2. Die Abrechnung über den Sonderkredit für die Sanierung des Pförtnerhauses im Betrag von Fr. 2'084'882.33 wird genehmigt.

Horw, 27. Oktober 2022

Reto von Glutz
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **28. Okt. 2022**