

# GEMEINDERAT

## Bericht und Antrag

Nr. 1713  
vom 12. Januar 2023  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Abrechnung Sonderkredit Erwerb Stockwerkeigentum Kindergarten Stirnrüti

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### 1 Beschlüsse

Sie haben gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1614 am 29. März 2018 Folgendes beschlossen:

1. Die Begründung und Übertragung eines selbständigen und dauernden Baurechts an die auconia Ingenieurbau GmbH, Schlossberg 16, 6343 Risch, für das Baurechtsgrundstück Nr. 1650 (Stirnrüti) mit einer Grundstücksfläche von 4'977 m<sup>2</sup> wird genehmigt.
2. Die Erträge werden alljährlich für die laufende Rechnung verwendet.
3. Die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für den Erwerb von Stockwerkeigentum für den Kindergarten auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 1650 (Stirnrüti) mit einem Kaufpreis von Fr. 1'020'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden definitiven Kaufvertrag für das Stockwerkeigentum mit der auconia Ingenieurbau GmbH, Schlossberg 16, 6343 Risch, abzuschliessen.
5. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.

### 2 Kredit und Teuerung

#### 2.1 Bewilligte Kredite

|                                            |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| – Beschluss Einwohnerrat vom 29. März 2018 | Fr. 1'020'000.00        |
| Total bewilligte Kredite inkl. MWST        | <u>Fr. 1'020'000.00</u> |

#### 2.2 Teuerung

Der Kaufpreis für den Erwerb Stockwerkeigentum Kindergarten Stirnrüti wurde als Fixpreis festgelegt und unterliegt nicht der Teuerung.

### 3 Werdegang

Auf dem Grundstück Nr. 1650, GB Horw, stand ein Kindergartenpavillon der Gemeinde. Die Gemeinde veräusserte das erwähnte Grundstück im Baurecht und erwarb zugleich im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes Stockwerkeigentum in der Absicht, als Ersatz für den damaligen Kindergartenpavillon einen neuen Kindergarten mit Aussenspielplatz zu betreiben. Planerisch und baulich wurden Vorbereitungen getroffen, damit der Kindergarten bei Bedarf auch als Wohnraum genutzt werden kann.

#### 3.1 Vorvertrag

Mit der Firma auconia Ingenieurbau GmbH, Risch, wurde am 23. Februar 2018 ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages beurkundet. Im Vorvertrag wurde eine Fläche für den Kindergarten (ohne Nebenräume) von ca. 167 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Kaufpreis wurde mit Fr. 950'000.00 beziffert. Hinzu kamen zwei Einstellhallenplätze für Fr. 70'000.00.

#### 3.2 Handänderung

Die Firma auconia Ingenieurbau GmbH erklärte, dass sie sich nicht in der Lage sehe, den Baurechtsvertrag und den Vorvertrag für den Erwerb des Kindergartens Stirnrüti zu erfüllen. Ein Konsortium, bestehend aus den Firmen SACASA AG, Küssnacht, und Ontano AG, Luzern, hat den Baurechtsvertrag Stirnrüti GS-Nr. 3231 sowie den Vorvertrag für den Erwerb des Kindergartens Stirnrüti mit gleichen Konditionen von der auconia Ingenieurbau GmbH übernommen. Die Gemeinde hat am 25. Juli 2019 dieser Handänderung zugestimmt und auf das Ausüben des Vorkaufsrechts verzichtet.

#### 3.3 Kaufvertrag

Mit dem Konsortium (SACASA AG und Ontano AG) wurde am 3. März 2021 der Kaufvertrag für den Erwerb des Kindergartens Stirnrüti beurkundet. Im Kaufvertrag wurde die definitive Fläche für den Kindergarten (ohne Nebenräume) mit 169.76 m<sup>2</sup> ausgewiesen, was einer zusätzlichen Fläche von 2.76 m<sup>2</sup> entspricht. Der Kaufpreis betrug Fr. 965'700.00. Die zwei Einstellhallenplätze wurden für Fr. 70'000.00 erworben.

#### 3.4 Planung und Bauleitung

Die Planung und die Bauleitung für den Neubau erfolgte durch die GKS Architekten Generalplaner AG, Luzern.

### 4 Termine

- Beschluss Einwohnerrat 29. März 2018
- Baubeginn August 2020
- Fertigstellung 8. August 2022

### 5 Kreditabrechnung

|                           | Kostenvoranschlag       | Effektive Kosten        |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kosten gemäss Kaufvertrag | Fr. 1'020'000.00        | Fr. 1'035'700.00        |
| Eigenleistungen           |                         | Fr. 5'294.67            |
| Total                     | Fr. 1'020'000.00        | Fr. 1'040'994.67        |
| Kostenüberschreitung      | Fr. 20'994.67           |                         |
|                           | <u>Fr. 1'040'994.67</u> | <u>Fr. 1'040'994.67</u> |

## 6 Verbuchungsnachweis (KST 420039)

|                                 | Ausgaben                | Einnahmen               |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Rechnung 2020 (Eigenleistungen) | Fr. 5'294.67            |                         |
| Rechnung 2022 (Kaufpreis)       | Fr. 1'035'700.00        | Fr. 0.00                |
| Total                           | Fr. 1'040'994.67        | Fr. 0.00                |
| Nettobelastung der Gemeinde     |                         | Fr. 1'040'994.67        |
|                                 | <u>Fr. 1'040'994.67</u> | <u>Fr. 1'040'994.67</u> |

## 7 Begründung Kostenabweichungen

Der Vorvertrag und der Kaufvertrag basieren auf einem Flächenpreis von Fr. 5'688.62 pro Quadratmeter. Der Preis für die Nebenräume und den Aussenspielplatz ist darin enthalten.

Im Vorvertrag vom 23. Februar 2018 ging man von einer Fläche von ca. 167 m<sup>2</sup> aus und berechnete einen Kaufpreis von Fr. 950'000.00.

Der Kaufvertrag vom 3. März 2021 beruhte auf der definitiven Fläche von 169.76 m<sup>2</sup>, womit ein Kaufpreis von Fr. 965'700.00 resultierte. Der höhere Kaufpreis von Fr. 15'700.00 ist durch die Flächenänderung entstanden.

Zusätzlich zum Kaufpreis wurden gemäss Art. 12 des Finanzreglements der Gemeinde Horw vom 20. September 2018 (Nr. 940) Eigenleistungen im Betrage von Fr. 5'294.67 verbucht.

## 8 Subventionen und Beiträge

Für dieses Bauvorhaben wurden keine Subventionen und Beiträge Dritter ausgerichtet.

## 9 Finanzierung

Seit dem 1. Januar 2018 gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG; SRL 160). Beim Kauf eines Kindergartens handelt es sich um eine Investition ins Verwaltungsvermögen. Gemäss Art. 68 lit. b der Gemeindeordnung erteilt der Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung für frei bestimmbare Ausgaben durch Sonderkredit, deren Wert im Einzelfall 1 % bis 20 % (2018: Fr. 497'500.00 bis Fr. 9'950'000.00) des Gemeindesteuerertrages beträgt. Am 29. März 2018 hat der Einwohnerrat diese Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits von Fr. 1'020'000.00 erteilt.

Die Ausgaben wurden über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 420039 «Erwerb Stockwerkeigentum Stirnrüti» mit allgemeinen Mitteln finanziert und werden nun in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 140402 «Hochbauten Schule») aktiviert sowie gemäss den Vorgaben der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGV; SRL 161) innert 40 Jahren abgeschrieben.

## 10 Externe Revision

Die vorliegende Abrechnung Sonderkredit Erwerb Stockwerkeigentum Kindergarten Stirnrüti wurde von der externen Revisionsstelle (BDO AG, Luzern) der Gemeinde Horw am 11. Januar 2023 geprüft und dem Einwohnerrat zur Genehmigung empfohlen.

## 11 Würdigung

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum für den Betrieb des Kindergartens im Quartier Stirnrüti kann die Gemeinde Horw den ständig steigenden Anforderungen an die Gewährleistung von qualitativ hochstehenden und einfach erreichbaren Kindergartenräumen gerecht werden. Die hellen und einladenden Räumlichkeiten sind zweckmässig ausgestattet und bieten den Kindern genügend Raum für ihre Aktivitäten. Die gut durchdachten Aussenräume gewährleisten den Kindern eine anregende und sichere Möglichkeit, sich draussen in der Natur zu bewegen. Die Rückmeldungen sowohl der Kinder und Eltern als auch der Kindergartenlehrpersonen sind durchwegs positiv. Aufgrund der Konzipierung besteht zudem die Möglichkeit, die Räume bei sinkendem Schulraumbedarf als Wohnraum zu nutzen.

## 12 Strategiereferenz

Diese Massnahme dient der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 6 Qualitativ hochwertiges Bildungs- und Betreuungsangebot gewährleisten
- 7 Infrastrukturen pflegen

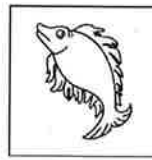
## 13 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Abrechnung über den Sonderkredit für den Erwerb von Stockwerkeigentum für den Kindergarten Stirnrüti im Betrag von Fr. 1'040'994.67 zu genehmigen.

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin



## Einwohnerrat Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1713 des Gemeinderates vom 12. Januar 2023
- 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

---

Die Abrechnung über den Sonderkredit für den Erwerb von Stockwerkeigentum für den Kindergarten Stirnrüti im Betrag von Fr. 1'040'994.67 wird genehmigt.

Horw, 9. Februar 2023



Reto von Glutz  
Einwohnerratspräsident



Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **10. Feb. 2023**