

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1505
vom 22. August 2013
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Provisorien für die Sanierung und Erweiterung Oberstufenschulhaus bzw. die Sanierung Gemeindehaus



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bisherige Planungs- und Entscheidungsschritte	3
2.1	Bildung einer Arbeitsgruppe Provisorien	3
2.2	Beschaffung Planer	3
2.3	Raumprogramm Schule	3
2.4	Grobevaluation Varianten	3
2.5	Einbezug Verwaltung.....	4
2.6	Feinevaluation Varianten	5
2.6.1	Übersicht Eckwerte.....	5
2.6.2	Gegenüberstellung der Fakten.....	5
2.6.3	Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken.....	6
2.6.4	Fazit und Entscheid	7
2.7	Bisherige Kosten.....	7
2.7.1	Projektierungskredit	7
2.7.2	Kosten im Rahmen des Projektierungskredits.....	7
3	Projekt	7
3.1	Situierung	7
3.2	Foundation.....	7
3.3	Erschliessung	7
4	Baukosten	8
5	Kreditrechtliche Situation	8
6	Kaufvertrag	9
7	Finanzierung	9
8	Termine und weiteres Vorgehen	10
9	Würdigung	10
10	Antrag	10

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Das Oberstufenschulhaus muss tiefgreifend saniert werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts wurde geprüft, ob die Erstellung des Neubauteils allenfalls vorgezogen werden und einen Teil des Schulbetriebs aufnehmen könnte. Die Abklärungen zeigten schnell, dass aus verschiedensten Gründen, wie Mehrkosten, längere Bauzeit, grosse Immissionen etc. eine solche Lösung nicht in Frage kommen kann. Deshalb muss der gesamte Schulbetrieb während der Bauzeit von rund 2 Jahren in ein Provisorium ausgelagert werden.

2 Bisherige Planungs- und Entscheidungsschritte

2.1 Bildung einer Arbeitsgruppe Provisorien

Parallel zur Bildung der Projektorganisation für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses wurde eine separate Arbeitsgruppe "Provisorien" mit folgenden Personen gebildet:

- Markus Hool, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Thomas Hediger, Schulleiter (Vorsitz Nutzergruppe)
- Hans Petermann, Leiter Immobilien (Vorsitz Betreibergruppe)
- Kurt Vogel, Projektleiter Bauherr

2.2 Beschaffung Planer

Die Beschaffung des Planers "Provisorien" erfolgte separat zu derjenigen für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses. Die Beschaffung erfolgte im Einladungsverfahren. Der Umfang der Leistungen umfasst das Variantenstudium, die Planung, Koordination, Ausführungsbegleitung bis zur Inbetriebnahme sowie die Begleitung des späteren Rückbaus und der Instandstellung des beanspruchten Geländes. Eingeschlossen im Auftrag sind die Leistungen des Bauingenieurs, welcher vom Beauftragten als Subunternehmer beizuziehen ist. Mit dem Auftrag betraut wurde schlussendlich die Firma rumi gmbh, Luzern. Ausgelöst wurden bisher die Leistungen der Phase 1 (Variantenstudium, Ausschreibung).

2.3 Raumprogramm Schule

Die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses erfolgt zu einem günstigen Zeitpunkt, weil die Schülerzahlen vergleichsweise tief sind (siehe Bericht und Antrag Nr. 1496, Grafik Schülerprognose unter Kapitel 2.2).

Die Arbeitsgruppe legte für die Dimensionierung der Provisorien folgende Rahmenbedingungen fest:

- die Zielgrösse für die Anzahl Klassenzimmer ist 15
- der Hauswirtschaftsunterricht ist im Provisorium nicht vorgesehen (dieser findet in den entsprechenden Räumen im Schulhaus Allmend bzw. Hofmatt statt)
- während der Bauzeit wird die Aula im Schulhaus Allmend benützt
- die Räume für das Rektorat inkl. Administration und pädagogische Mitarbeitende können grundsätzlich ausgelagert werden
- die minimale Schulzimmergrösse soll 56 m² nicht unterschreiten

2.4 Grobevaluation Varianten

Im Rahmen der Grobevaluation wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

- Räumlichkeiten in bestehenden Gebäuden in Miete
- Provisorium mit Fertigcontainern in Miete
- Erwerb von bestehenden Provisorien in Chur in Holzelementbauweise
- Neubau eines Provisoriums in Holzelementbauweise für Eigengebrauch

Die Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HTA) wird in den nächsten Jahren in Horw ihre Schulanlage ebenfalls sanieren müssen und prüft ebenfalls den Bau eines Provisoriums. In diesem Zusammenhang wurde von unserer Seite aus mit den Verantwortlichen des Kantons und der Hochschule das Gespräch gesucht. Diese haben Interesse an einer gemeinsamen Lösung gezeigt. Deshalb wurde in der Folge auch die Variante

- Neubau eines Provisoriums in Holzelementbauweise in Doppelnutzung mit der HTA

in den Variantenvergleich mit einbezogen.

In Beilage 1 sind die obenstehenden Varianten mit den Grobkosten und den Vor- und Nachteilen aufgeführt.

Die Variante "Bestehendes Gebäude in Miete" wurde aufgrund der zahlreichen Nachteile, ebenso wie die Variante "Fertigcontainer in Miete", aus den weiteren Betrachtungen ausgeschlossen. Die Variante "Neubau eines Provisoriums in Holzelementbauweise für den Eigengebrauch" wurde ebenfalls nicht mehr weiter verfolgt, da mit der Variante Chur eine günstigere, ansonsten vergleichbare Variante zur Verfügung stand.

Diese Situation hat die Arbeitsgruppe dazu bewogen, die beiden Varianten Chur und HTA weiterzuverfolgen.

2.5 Einbezug Verwaltung

Beim Gemeindehaus wurde bis vor Kurzem davon ausgegangen, dass die Sanierung unter Betrieb realisiert würde. In der Schlussphase des Variantenstudiums bezüglich der Provisorien für das Oberstufenschulhaus (siehe Kapitel 2.6) konnte festgestellt werden, dass die beiden in der Endausmarchung verbliebenen Varianten sich auch als Provisorium für die Aufnahme der Gemeindeverwaltung während der Sanierung des Gemeindehauses eignen. Deshalb haben wir Ende Mai entschieden, das Provisorium zuerst für die Sanierung des Gemeindehauses und nachher für die Sanierung des Oberstufenschulhauses zu nutzen.

Die Vor- und Nachteile einer Auslagerung des Verwaltungsbetriebs sind im Bericht und Antrag Nr. 1496 "Sanierung und Erweiterung Oberstufenschulhaus" beschrieben.

Der Raumbedarf für die Verwaltung ist kleiner als derjenige für die Schulnutzung. Massgebend für die Raumdimensionierung ist deshalb das Raumprogramm der Schule.

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Einbezugs der Gemeindeverwaltung in das Provisorium wurde auch die zeitliche Abfolge der verschiedenen Bauvorhaben im Ortskern aktualisiert. Diese sieht nun wie folgt aus:

Objekt	2014				2015				2016				2017				2018			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Gemeindehaus																				
Oberstufenschulhaus																				
Provisorium																				
Kopfbau Ost																				
Bau Mitte																				
Längsbau Allmendstrasse			Zeitpunkt noch offen																	
Baufeld G																				

2.6 Feinevaluation Varianten

2.6.1 Übersicht Eckwerte

Die Provisorien Chur werden bis Ende April 2014 von der Schule der Stadt Chur genutzt. Horw hat sich im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung für die vier Pavillons mit einem Kaufangebot im Umfang von Fr. 50'000.00 - unter Vorbehalt Ihrer Zustimmung - beworben. Am 13. Juni 2013 hat uns der Bündner Regierungsrat den Zuschlag erteilt. Die Eckwerte des uns zugestellten Entwurfs des Kaufvertrages sind die folgenden:

- Rückbau nicht mehr benötigter Werkleitungen und Erschliessungswege, Rekultivierung der frei werdenden Flächen (extensiv begrünte Wiese) und evtl. Bau Erschliessungsweg für verbleibende Pavillons zulasten der Käuferschaft
- Unentgeltliche Übernahme des vorhandenen Mobiliars (Pulte, Tische, Stühle, Wandtafeln, Regale, Schränke, Lampen) durch die Käuferschaft möglich.

Parallel zur Variante Chur verfolgten wir die Variante HTA. Nach verschiedenen Gesprächen mit dem Immobilienverantwortlichen des Kantons Luzern und dem Facility Manager der HTA wurden erste Eckwerte eines möglichen Vertrages wie folgt definiert:

- Vorfinanzierung durch Gemeinde
- Gemeinde tritt als Bauherrschaft auf
- Kanton stellt das Grundstück unentgeltlich zur Verfügung
- Minimale Nutzungsdauer beträgt 7 Jahre (3 Jahre Gemeinde; 4 Jahre HTA)
- Die HTA zahlt ihre Anteile als "Mietkosten" pro Jahr
- Die definitiven Belastungen der Vertragsparteien erfolgen proportional zur jeweiligen Nutzungsdauer auf der Basis der gesamten Investitionskosten (Anfangsinvestition inkl. Zinskosten, abzüglich allfällige Erlöse durch Drittnutzer oder Verkaufserlös der Anlage)
- Die Betriebskosten werden durch die jeweiligen Nutzer direkt beglichen.

Auf dieser Basis erarbeiteten wir mit Datum vom 31. Mai 2013 eine Richtofferte. Diese diente der zuständigen Behörde für das Vorhaben – dem Konkordatsrat der Hochschulen Luzern – als Entscheidungsgrundlage. Der Konkordatsrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 4. Juli 2013 grundsätzlich grünes Licht für eine gemeinsame Lösung mit Horw gegeben.

2.6.2 Gegenüberstellung der Fakten

In nachstehender Tabelle sind die Fakten der beiden Varianten zusammengestellt.

Was	Variante Chur	Variante HTA
Raumangebot		
- Anzahl Schulzimmer	32	36
- Raumhöhe	2.5 m	3 m
- Raumfläche	56 m ²	64 m ²
- Kubatur SIA	1'792 m ³	2'268 m ³
- Abmessungen pro Modul	12 x 25 m, Höhe 6 m	14.50 x 25.15 m total, Höhe 11 m
- Länge total	50 m (2 Pavillons)	75.40 m (3 Module)
Anzahl Module	4	3
Anzahl Geschosse	2	3
Standort	Skateranlage/Rasenplatz Allmend	Nördlich HTA, entlang Brünigweg
Nutzung	für Verwaltung (Sanierung Gemeindehaus) und für Unterricht (Sanierung Oberstufenschulhaus)	Wie Variante Chur und für Unterricht HTA
Nutzungsdauer (min.)	3 Jahre (1 + 2)	7 Jahre (1 + 2 + 4)
Folgenutzung	Für 1 bis 2 Pavillons für gemeindeeigene Nutzung denkbar	Für Bedürfnisse HTA oder Dritter denkbar
Kaufpreis	Fr. 50'000.00	Fr. 0.00
Investitionskosten total (inkl. Kaufpreis und Rückbau/Entsorgung)	Fr. 2.45 Mio.	Fr. 5.63 Mio.

Was	Variante Chur	Variante HTA
Anteil Gemeinde bei minimaler Nutzungsdauer, inkl. Zinskosten von 3 %	Fr. 2.55 Mio.	Fr. 2.635 Mio.
Durchschnittliche Kapitalkosten pro Jahr (Abschreibung auf minimale Nutzungsdauer; Zins 3 %; inkl. Rückbau/Entsorgung)	Fr. 0.85 Mio.	Fr. 0.88 Mio.
Sparpotenzial (geschätzt)	<ul style="list-style-type: none"> – Abgabe an Dritte: Wegfall Rückbau-/Entsorgungskosten: Fr. 300'000.00 – Teilweise gemeindeeigene Nachnutzung: Wegfall/Verzögerung Neuinvestition 	<ul style="list-style-type: none"> – Abgabe an Dritte: Wegfall Rückbau-/Entsorgungskosten von Fr. 200'000.00 (Anteil Gemeinde) – Längere Gesamtnutzungsdauer durch HTA oder Dritte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Laufzeit von insgesamt 10 Jahren: Fr. 700'000.00 ▪ Bei 15 Jahren: Fr. 1'300'000.00
Besonderheiten		Konflikt mit geschützter Baumgruppe; Baute gilt als Neubau: gewisse Verschärfung der Anforderungen (behindertengerechte Bauweise etc.)

2.6.3 Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken

Für die Variante Chur sprechen folgende Vorteile:

- Horw ist bei der Umsetzung nicht von Dritten abhängig
- Nachnutzung je nach Bedarf möglich (Jugendräume, Jugendanimation, Garderoben für Trainingsbetrieb Spielfeld Allmend, Kindergarten Bachstrasse/Ebenaustrasse etc.)
- Bei Sanierung Gemeindehaus ist Verwaltung zentrumsnah
- Im besten Fall leicht kostengünstiger als Variante HTA
- Bezüglich Inbetriebnahme auf Mitte 2014 nicht zeitkritisch
- Geringerer Zügelaufwand als bei Variante HTA
- Gewisse Infrastruktur im Kaufpreis enthalten (Heizkörper, Wandtafeln etc.)

Das Risiko der Variante Chur ist gering. Insbesondere konnte der Vertrag in der Zwischenzeit bereinigt werden (siehe hierzu auch Kapitel 6). Ein Restrisiko besteht beim Zeitbedarf für die Ausschreibung für die Demontage, den Transport und den Wiederaufbau der Pavillons im Falle von Vergabebeschwerden. Grundsätzlich gilt dieses Risiko auch für die Variante HTA. Zudem läuft die Submission dieser Arbeiten bereits und Ziel ist es, die Vergabe im November 2013 vorzunehmen.

Die Vorteile der Variante HTA sind die folgenden:

- Grösseres Sparpotenzial bei längerem Betrieb
- Raumangebot grosszügiger (Totalfläche Schulraum 2'268 m² gegenüber 1'792 m² bei Variante Chur; Raumhöhe 3 m gegenüber 2.5 m bei Chur; Schulzimmergrösse 64 m² gegenüber 56 m² bei Chur)
- Keine weiteren Räume für Oberstufenschulhaus während dessen Sanierung erforderlich (Administration ca. 70m²; Materialräume; Aula)
- Entflechtung Bauplatz Oberstufenschulhaus/Ortskern 2. Etappe mit Schulbetrieb
- Keine Beanspruchung gemeindeeigenes Land
- Partnerschaft mit HTA; positiv für Entwicklung Campus-Süd.

Den grösseren Chancen stehen jedoch auch grössere Risiken gegenüber:

- Einhaltung Bezugstermin Mitte 2014: Damit dieser Termin sichergestellt werden kann, müsste Ende November die Produktion des Provisoriums in Auftrag gegeben werden können; dies bedingt, dass alle vorherigen Arbeiten wie Bauprojekt/Detailprojekt Submission bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein müssten.

- Einspracherisiko: das Einspracherisiko wird als gross betrachtet (Nähe zb-Linie und AGZ-Areal)
- Komplikationen bei einem Nein zur Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses: auch für die Realisierung einer Alternativlösung für die Sanierung des Oberstufenschulhauses ist ein Provisorium erforderlich. Bei der Variante HTA wäre aber offen, ob und wann wir das Provisorium HTA benutzen könnten.
- Vorfinanzierung: die Variante HTA müsste durch die Gemeinde Horw vorfinanziert werden. Dies beinhaltet unseres Erachtens ein nicht zu vernachlässigendes politisches Risiko.

2.6.4 Fazit und Entscheid

In Abwägung aller Vor- und Nachteile und der Chancen und Risiken sowie unter Einbezug des deutlichen Resultats der Konsultativabstimmung bei Ihrem Rat anlässlich der Informationsveranstaltung vom 2. Juli 2013 entschieden wir uns am 4. Juli 2013 für die Realisierung der Variante Chur.

2.7 Bisherige Kosten

2.7.1 Projektierungskredit

Am 15. März 2012 haben Sie einen Projektierungskredit von 1.5 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses gesprochen. In diesem Kredit ist auch eine Position für das Provisorium in der Phase 1 im Umfang von Fr. 25'000.00 enthalten.

2.7.2 Kosten im Rahmen des Projektierungskredits

Die Aufwendungen für die Projektierung sind infolge des umfangreichen Variantenstudiums und aufgrund der vertieft abgeklärten Variante HTA höher ausgefallen als ursprünglich angenommen. Gesamthaft ist im Rahmen des Projektierungskredits mit folgenden Projektkosten inkl. MwSt. zu rechnen:

– Evaluationen und Standortabklärungen, Vorprojekt Chur und HTA	Fr.	58'500.00
– Submission inkl. Detailabklärungen Variante Chur	Fr.	<u>23'500.00</u>
Total Projektierungskosten Phase 1	Fr.	<u>82'000.00</u>

Dieser Betrag ist im Bericht Nr. 1496 "Sanierung und Erweiterung Oberstufenschulhaus" im Kapitel 2.14.2 aufgeführt.

3 Projekt

3.1 Situierung

In Beilage 2 ist die vorgesehene Situierung dargestellt. Der Platz der Skateranlage kann als Pausenplatz genutzt werden.

Zurzeit wird noch eine Alternative geprüft: Die gemäss Beilage 2 nördlich angeordneten zwei Pavillons würden bei dieser Variante um 90 Grad gedreht und entlang der Westseite des Rasenfeldes angeordnet. Damit könnte das Rasenfeld wie bis anhin ohne Einschränkung genutzt werden. Die Pavillons kämen jedoch teilweise auf ein Fremdgrundstück zu stehen und es müssten diverse Bäume gefällt werden.

3.2 Foundation

Die Art der Foundation (Flach- oder Tieffoundation mit Pfählung) wird abgeklärt. Im Kostenvorschlag ist eine Foundation mit Mikropfählen eingerechnet.

3.3 Erschliessung

Der Zugang für Personen befindet sich auf der Westseite der Anlage. Parkplätze sind bei der Schulhausstrasse und der Allmendstrasse vorhanden.

Die notwendigen Kanalisations- und Wasseranschlüsse und die übrigen notwendigen Medien sind in nächster Nähe vorhanden.

4 Baukosten

Die Baukosten für die Erstellung der vier Pavillons auf Stufe Kostenvoranschlag sind nachstehend aufgeführt. Sie verstehen sich inkl. Erwerb und Abgeltung der Wiederherstellung der Umgebung in Chur und den nach Gebrauch in Horw anfallenden Rückbau-/Entsorgungskosten inkl. dem Aufwand für die Wiederherstellung der Umgebung. Nicht enthalten sind die Umzugskosten. Die grösste Kostenposition (Holzbau Demontage/Transport/Montage) basiert auf einer Richtofferte. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf, der Kostenstand ist August 2013). Die Details können der Beilage 3 entnommen werden.

BKP

1	Erwerb/Abgeltung Wiederherstellung Umgebung	Fr.	99'537.00
10	Baugrunduntersuchung	Fr.	3'000.00
12	Baustellen Einrichtung	Fr.	105'000.00
15	Erschliessung	Fr.	110'000.00
17	Pfähhlung	Fr.	120'000.00
19	Vermessung	Fr.	4'000.00
21	Holzbau Demontage/Transport/Montage	Fr.	939'000.00
22	Bedachungen	Fr.	119'500.00
23	Elektroinstallationen	Fr.	81'000.00
24	Heizungsinstallationen (in BKP 23 enthalten)	Fr.	0.00
25	Sanitärinstallationen	Fr.	52'000.00
27	Ausbau 1	Fr.	110'500.00
28	Ausbau 2	Fr.	59'000.00
29	Honorare	Fr.	98'500.00
40	Umgebung	Fr.	25'000.00
50	Baunebenkosten	Fr.	75'000.00
58	Rückbau/Entsorgung/Wiederherstellung	Fr.	257'000.00
60	Reserve	Fr.	50'000.00
Total ohne MwSt.		Fr.	2'308'037.00
MwSt. 8 %		Fr.	184'643.00
Total inkl. MwSt.		Fr.	2'492'680.00

5 Kreditrechtliche Situation

Gemäss Abklärung beim Regierungsstatthalter kann bei einer Doppel- oder bei einer Mehrfachnutzung des Provisoriums dessen Beschaffung von der Kreditgenehmigung für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses abgetrennt werden. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass auch im Falle eines Neins zur Abstimmungsvorlage über die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses gemäss Bericht und Antrag Nr. 1496 für eine Alternativlösung ein Provisorium erforderlich ist. Deshalb unterbreiten wir Ihnen den Bericht und Antrag Nr. 1505 "Provisorien für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses bzw. die Sanierung des Gemeindehauses" für eine separate Beschlussfassung.

6 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wurde im Verlauf des Monats August unterzeichnet. Im Vergleich zum Entwurf gemäss Kapitel 2.6.1 wurden noch folgende Bestimmungen präzisiert bzw. ergänzt:

- Klärung betreffend Schadstoffen: der Verkäufer bescheinigt explizit, dass in die Pavillons keine Schadstoffe wie Asbest, PCB, Formaldehyde und dgl. eingebaut wurden.
- Auflagen betreffend Rückbau nicht mehr benötigter Werkleitungen und Erschliessungswegen, Rekultivierung der frei werdenden Flächen (extensiv begrünte Wiese) und Bau Erschliessungsweg: die Gemeinde zahlt für diese Arbeiten einen Betrag von insgesamt Fr. 57'500.00 inkl. MwSt. und wird damit per Saldo aller Ansprüche von diesen Verpflichtungen entbunden.
- Präzisierung Übernahme Mobiliar: Im Kaufpreis von Fr. 50'000.00 ist der Erwerb der fest installierten Betriebseinrichtung wie Heizkörper und Beleuchtung inkl. elektrischer Installationen, die Sanitärinstallationen, Leinwände, Vorhänge und Wandtafeln (White Boards) integrierender Bestandteil. Das frei stehende Mobiliar sowie die Audio- und Videoanlagen werden vom Verkäufer zu seinen Lasten entfernt und werden von der Käuferin nicht übernommen.
- Zusicherung Unterstützung bei Bewilligungsverfahren: Der Verkäufer unterstützt die Gemeinde Horw beim Einholen der Abbruchbewilligung.
- Zusicherung Zufahrtsrechte: Die für den Rückbau notwendigen Zufahrtsrechte ab der Plesurstrasse werden der Käuferin unentgeltlich gewährt.
- Vorbehalt Rechtskraft: Der Kaufvertrag wird vorbehältlich der rechtskräftigen Genehmigung des Einwohnerrats der Gemeinde Horw abgeschlossen.

7 Finanzierung

Wir haben verschiedene Varianten der Finanzierung geprüft.

Die Provisorien für die Sanierung und Erweiterung Oberstufenschulhaus bzw. Sanierung Gemeindehaus von Fr. 2'492'680.00 werden über die Investitionsrechnung mit allgemeinen Mitteln finanziert. Die Finanzierung und die Mittelbeschaffung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Sonderkredites.

Die Ausgaben für die Provisorien der Sanierung Oberstufenschulhaus und Gemeindehaus werden unter der Kostenstelle 420022 "Provisorien ORST und Gemeindehaus" verbucht. In den letzten Jahren konnten aufgrund von guten Rechnungsabschlüssen und dem Verkauf von Liegenschaften im Finanzvermögen für die Sanierung des Oberstufenschulhauses und die Sanierung Gemeindehaus Vorfinanzierungen gebildet werden. Mit der Schlussabrechnung werden die Kosten im Verhältnis der Nutzungsdauer und dem Flächenbedarf auf den Betrieb Verwaltung und Schule aufgeteilt und die Vorfinanzierung Konto 228511 "Vorfinanzierung ORST" zugunsten dem Investitionsanteil Schule reduziert und die Vorfinanzierung Konto 228515 "Vorfinanzierung Sanierung Gemeindehaus" zugunsten des Investitionsanteils Verwaltung aufgelöst. Der Restbetrag wird anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung) in diesen Bereichen aktiviert.

Gemäss § 4 der Finanzverordnung der Gemeinde Horw Nr. 950 werden Investitionen aufgrund ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibungen werden in der Kostenrechnung und der Finanzbuchhaltung auf die Nutzungsdauer der Provisorien verteilt.

8 Termine und weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen ist wie folgt terminiert:

- 19. September 2013: Behandlung Bericht und Antrag im Einwohnerrat
- August bis November 2013: Submission für Demontage, Transport, Montage der Pavillons (Erstellen Ausschreibungsunterlagen, Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag, Ausarbeitung Werkvertrag)
- Ende November 2013: Eingabe Baugesuch
- Januar/Februar 2014: Submission weitere Arbeiten
- Ende Januar 2014: Erteilung Baubewilligung
- März/April 2014: Ausführung Fundationsarbeiten
- Ende Mai bis Anfang August 2014: Demontage, Transport und Montage Pavillons
- Anfang August 2014 Bezug durch Verwaltung

9 Würdigung

Die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses erfordert während der gesamten Bauzeit eine Auslagerung des Schulbetriebs in ein Provisorium. Mit den bestehenden Pavillons, welche in den letzten sieben Jahren für die Kantonsschule Chur und für die Stadtschulen Chur verwendet wurden, bietet sich für Horw eine von Dritten unabhängige und gute Lösung an. Ohne Mehrkosten dienen die Pavillons auch zur Aufnahme der Gemeindeverwaltung während der Sanierung des Gemeindehauses. Grundsätzlich könnten zumindest die südlich angeordneten zwei Module nach Abschluss der Sanierungsarbeiten für die beiden Objekte für eine Nachfolgenutzung in Betracht gezogen werden.

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Beschaffung von Provisorien für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses bzw. des Gemeindehauses zu beschliessen.
- einen Sonderkredit von Fr. 2'492'680.00 (inkl. 8 % MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung, Konto 420022 "Provisorien ORST und Gemeindehaus", zu bewilligen.
- der Finanzierung und der Beschaffung des notwendigen Fremdkapitals zuzustimmen.



Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Beilage 1: Evaluation Provisorien-Varianten ORST Horw, rumi gmbh, 18. April 2013
- Beilage 2: Situation 1:500, rumi gmbh, 7. August 2013
- Beilage 3: Kostenvoranschlag, rumi gmbh, Stand 6. August 2013

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1505 des Gemeinderates vom 22. August 2013
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- sowie der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 9 Bst. h sowie Art. 68 Bst. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Die Beschaffung von Provisorien für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses bzw. des Gemeindehauses wird beschlossen.
 2. Es wird ein Sonderkredit von Fr. 2'492'680.00 (inkl. 8 % MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung, Konto 420022 "Provisorien ORST und Gemeindehaus", bewilligt.
 3. Der Finanzierung und der Beschaffung des notwendigen Fremdkapitals wird zugestimmt.
 4. Der Beschluss Ziff. 2 unterliegt gemäss Art. 68 Bst. b 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 Bst. b der Gemeindeordnung).

Horw, 19. September 2013

Ruth Strässle
Einwohnerratspräsidentin

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

EVALUATION PROVISORIEN-VARIANTEN ORST HORW

Bedarf 30 Klassenräume von Juli 2014 bis Juli 2016:

Geprüft wurden folgende Varianten:

1. Mieträumlichkeiten
2. Mietcontainerprovisorien
3. Holzelementneubau in einfacher Ausführung
4. Erwerb bestehender Provisorien
5. Coprojekt mit Hochschule Architektur&Technik

1. Das **LUK Center** liegt an der Nidfelstrasse 1 in Kriens in 1,6 km Fusswegdistanz zur Horwerhalle. Es bietet zur Zeit genügend freie Räumlichkeiten für den für die Provisorien errechneten Raumbedarf. Mietkosten für 2.5 Jahre 1'200'000, Umbaukosten etc. 710'000, zusätzlich Fahr- und Mensakosten Annahme 300'000 - somit **Gesamtkosten für 2 Jahre Nutzung 2'200'000 CHF**
 - ++ unkomplizierte ökologische Variante
 - ++ gute Raumgrössen 60-80 m2
 - ++ kostengünstig (ausser bei Mietzeitverlängerung 500'000 CHF / Jahr)
 - ++ keine Aussenraumbeanspruchung der Schulanlage Allmend
 - kritische Anfahrtslänge, vor allem für Ortswechsel im Stundenplan (Turnen, Hauswirtschaft, etc) somit nicht optimale Stundenplanlösungen
 - nicht optimale Pausenlösung (Dachterrasse)
 - nicht optimal gesicherte Zufahrt mit Velo (LKW's)
 - nicht nutzbar für weitere Bedürfnisse
 - nicht optimale Identifikation als Schule



2. **Mietcontainer** Conecta, 32 Klassenräume à 56 m2, PU geschäumtes Stahlsandwich mit Kunststoffenster. Standort Schulhausstrasse Horw, Parzelle 2018. **Gesamtkosten für 2 Jahre Nutzungsdauer 2'600'000 CHF**
 - ++ optimaler Standort, keine neuen Wege
 - ++ gute Pausenmöglichkeiten
 - ++ gute Vernetzung mit Zusatzangeboten
 - Behaglichkeit der Räume mässig (Dampfdicht, Sommerhitze)
 - bei Verlängerung der Mietdauer Mehrkosten von 600'000 CHF/Jahr
 - minimale Schulraumgrössen dafür 2 Räume mehr als Bedarfsminimum (für grössere Räume Mehrkosten 300'000 CHF)
 - Beansprucht Aussenraum der Schulanlage Allmend



3. **Holzelementbau**, ökologische Ausführung. Wände aussen Holz, innen Fermacell, Fenster in Holz, gute Dämmung. 30 Klassenräume à 64 m2. Optimierte Variante für geforderten Raumbedarf. Standort Schulhausstrasse Horw, Parzelle 2018 **Gesamtkosten 10 Jahre Nutzungsdauer 3'100'000 CHF**
Wiederverkaufswert nach 2 Jahren ca 400'000 CHF

- ++ optimaler Standort, keine neuen Wege
- ++ gute Pausenmöglichkeiten
- ++ gute Vernetzung mit Zusatzangeboten
- ++ ökologisch, gesundes Arbeitsklima und wohlige Atmosphäre

- ++ künftige Nutzungen während 10 Jahren problemlos möglich (1 Gebäude (15 Schulräume) könnte auf dem Skaterplatz solange Bedarf besteht stehen bleiben)
- ++ gute Identifikation für Schüler, Möglichkeit für Mitgestaltung von Teilbereichen
- ++ total autonome Lösung
- bei nur 2 Jahren Lebensdauer teurer als Mietlösungen
- beansprucht Aussenraum der Schulanlage Allmend



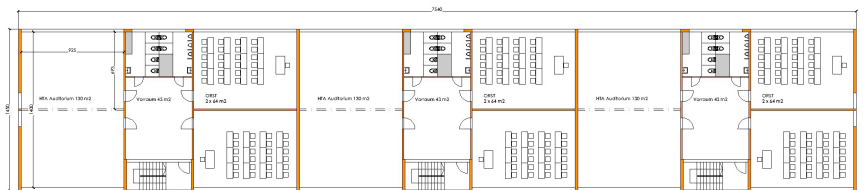
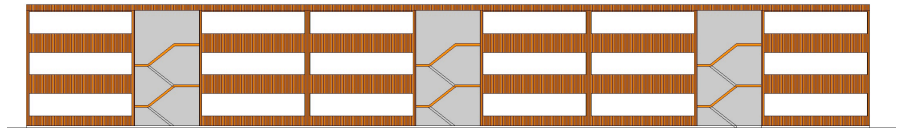
Variante mit 30 Klassenräumen à 56 statt 64 m2 Gesamtkosten ca **2'900'000 CHF**

4. Übernahme der **Churer Palazzine**. Die Palazzine von 2007 werden beim Übernahmezeitpunkt 6 Jahre im Einsatz sein und entsprechen einer ähnlichen Philosophie wie Variante 3. Reiner Holzbau mit Holzfenster. 32 Schulräume à 56 m². Übernahmezeitpunkt April 2014. **Gesamtkosten für 5 Jahre 2'300'000 CHF**
Wiederverkaufwert ca 100'000 CHF



- ++ optimaler Standort, keine neuen Wege
- ++ gute Pausenmöglichkeiten
- ++ gute Vernetzung mit Zusatzangeboten
- ++ ökologisch, gesundes Arbeitsklima und wohlige Atmosphäre
- ++ Nutzungen während ca 5 Jahren problemlos möglich (1 Gebäude (16 Schulräume) könnte auf dem Skaterplatz solange Bedarf besteht stehen bleiben)
- ++ kostengünstige Lösung
- ++ gute Identifikation für Schüler, Möglichkeit für Mitgestaltung von Teilbereichen.
- beansprucht Aussenraum der Schulanlage Allmend
- unsicheres Erwerbsverfahren, da Offerte schon bis 3.5.13 notwendig (öffentliche Ausschreibung)

5. Gemeinsame Nutzung mit **Hochschule Architektur&Technik**. Standort bei HTA, Fussdistanz 800 m. Optimales Raumkonzept mit grossen und hohen Räumen. 36 Schulräume à 64 m². (Höhe 3m Vorgabe HTA). Raumanordnung für flexible Lösung mit Aulen für HTA und Klassenzimmer für Horw. Ausführungsqualität Holzbau wie 3. Gesamtbaukosten ca. 5'000'000 CHF, **Anteil Horw für 2 Jahre ca 1'700'000 CHF**



- ++ gute und sichere Wegverbindung, zu Fuss möglich, ca. 10 Min
- ++ beansprucht keinen Aussenraum der Schulanlage Allmend
- ++ gute Pausenmöglichkeiten
- ++ gute Vernetzung mit Zusatzangeboten
- ++ optimale öffentliche Erschliessung
- ++ grosszügiges Raumangebot (36 Klassenräume)
- ++ kostengünstigste und gleichzeitig komfortabelste Variante
- ++ allfällig weitere Nutzung nach 2020 mit Kanton verhandelbar für zukünftige Horwer Bedürfnisse.
- ++ ökologisch, gesundes Arbeitsklima und wohlige Atmosphäre
- Abhängigkeit von Kanton und dessen Entscheidungsverfahren. Genehmigung Masterplan Mitte Mai 2013 in Aussicht.

Guido Baumeler, 18.04.2013



OBJEKT PROVISORIUM
 OBERSTUFENSCHULHAUS
 GRDST.NR. 2018

GEMEINDE HORW
 GEMEINDEHAUSPLATZ 1
 6048 HORW

ARCHITEKTUR
 RUMI GMBH
 GUIDO BAUMELER
 NEUSTADTSTRASSE 7
 6003 LUZERN
 MAIL@RUMI.CH
 +41 41 360 54 10

PLAN NR	2012V10
MST:	1 : 500
DATUM	07.08.2013
GEDRUCKT:	07.08.2013
FORMAT	A3
SITUATION	

PROVISORIUM HORW ORST MIT PALAZZINE**Variante mit Micropfählen und Churer Palazzine
Kostenvoranschlag
m3 SIA 8'902**

Stand

06.08.2013

BKP	CHF/Einheit	Menge	Kosten
1 Erwerb der Palazzine und Abgeltung für Umgebung	99'537	1	99'537
102 Baugrunduntersuchung	3'000	1	3'000
123 Baustelleneinrichtung inkl. Baugespann (für Demontage + Montage)	105'000	1	105'000
152 Kanalisationsanschluss	10'000	4	40'000
153 Elektroanschluss	10'000	4	40'000
155 Wasseranschluss	7'500	4	30'000
171 Pfählung mit Micropfählen 20m ca 60 Stk	120'000	1	120'000
196 Vermessung	2'000	2	4'000
211 Gerüst für Abbau und Aufbau	72'500	1	72'500
211 Transporte der Elemente	175'000	1	175'000
212 Fundamente	250	264	66'000
214 Holzbau (Demontage, Montage, Zwischenlagerung, Entsorgung von Abfall)	625'500	1	625'500
223 Blitzschutz, Bedachung und Spengler (Entsorgung, Reparatur, ohne Bleche	107'000	1	107'000
224 Bedachungsarbeiten (siehe 214)	0	0	0
228 Lamellenstoren (Reperaturen)	12'500	1	12'500
231 Elektro Hausanschluss 16 A	30'000	1	30'000
232 Elektroinstallationen (Demontage + Montage)	51'000	1	51'000
240 Heizungsstrahler vgl. Elektro	0	0	0
250 Sanitärinstallationen (Demontage + Montage)	52'000	1	52'000
275 Schliessanlage	15'000	1	15'000
277 Ausbesserungen Ergänzungen	55'500	1	55'500
277 Vordächer für Pausen	40'000	1	40'000
281 Bodenbeläge	29'000	1	29'000
285 Malerarbeiten	0	1	0
287 Reinigung	30'000	1	30'000
290 Honorare inkl. Geometer und Ingenieure	98'500	1	98'500
400 Umgebung Horw	25'000	1	25'000
500 Baunebenkosten inkl. Gebühren EW	75'000	1	75'000
581 Gerüst für Abbau	8'000	4	32'000
581 Rückbau und Entsorgung	50'000	4	200'000
581 Wiederherstellung Umgebung	25'000	1	25'000
600 Reserve	50'000	1	50'000
MWST	8%	2'308'037	184'643

Pos. 214-228 Preise aus Richtofferte, reduziert durch preiswirksamen Vereinfachungen
ohne Betriebseinrichtungen und Mobiliar
ohne Umzugskosten
Allfälliger Wiederverkaufswert (Rückbaukosten)

2'492'680**257'000**