

Nr. 1715  
vom 1. Juni 2023  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Abrechnung Sonderkredit Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau  
Baugenossenschaft Pilatus, Allmendstrasse 8-14, 6048 Horw (Baufeld E)

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Beschlüsse**

Sie haben gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1644 am 27. Juni 2019 und gemäss Einwohnerratsprotokoll Nr. 388 vom 27. Juni 2019 Folgendes beschlossen:

1. Die Ausgabenbewilligung für den Erwerb von Stockwerkeigentum mit einer Fläche von 869 m<sup>2</sup>, 4 Autoeinstellhallenplätzen und 15 öffentlichen Aussenparkplätzen auf dem Bau-rechtsgrundstück Nr. 3215 GB Horw zu einem Kaufpreis von Fr. 5'693'375.00 (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %) wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag mit nachstehendem Vorbehalt mit der Baugenossenschaft Pilatus Horw abzuschliessen. Der Kaufvertrag wird erst dann unterzeichnet, wenn die Baugenossenschaft Pilatus Einsicht in den Kostenvoran-schlag mit 4-stelliger Detaillierungsstufe gemäss BKP gewährt.
3. Die Ausgabenbewilligung für den jährlich zu entrichtenden Baurechtszins von Fr. 19'987.00 im Rahmen des Globalbudgets 501 Immobilien für zehn Jahre wird mit einem Sonderkredit von Fr. 199'870.00 bewilligt.
4. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.

## **2 Kredit und Teuerung**

### **2.1 Bewilligte Kredite**

Total bewilligte Kredite Einwohnerrat 27. Juni 2019

Fr. 5'693'375.00  
Fr. 5'693'375.00

### **2.2 Teuerungsberechnung**

Der Kaufpreis für den Erwerb des Stockwerkeigentums im Neubau Baugenossenschaft Pilatus erfolgte auf der Grundlage der offenen Bauabrechnungen. In den Werkverträgen und Bestellungen wurde die Teuerung ausgeschlossen.

### 2.3 Kostenrahmen

Bewilligte Kredite	Fr. 5'693'375.00
Teuerung	Fr. 0.00
Kostenrahmen	Fr. 5'693'375.00

### 3 Werdegang

Im Ortskern Horw wurde – neben den im Bebauungsplan Ortskern vom 18. Oktober 2001 vorgesehenen Nutzungen – vor allem altersgerechter sowie gemeinnütziger Wohnraum geschaffen, wie dies der Intention der Einwohnergemeinde Horw entspricht.

Am 1. Juni 2017 haben Sie beschlossen, der Baugenossenschaft Pilatus das Baufeld E im Bebauungsplanperimeter Ortskern im Baurecht abzugeben. Die Baugenossenschaft Pilatus hat sich im Rahmen des Baurechtsvertrags verpflichtet, neben Gewerberäumen altersgerechte und gemeinnützige Mietwohnungen auf dem Baufeld E zu realisieren. Mit dem Neubau wurde im November 2018 begonnen. Dieser war ab Dezember 2020 bezugsbereit.

#### 3.1 Erwerb Stockwerkeigentum Baugenossenschaft Pilatus (Baufeld E)

Auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3215 GB Horw wurde von der Baugenossenschaft Pilatus ein Wohnhaus mit Gewerberäumen und Autoeinstellhalle erstellt. Im Erd- und Mezzaningeschoss wurden Räume für die Spitex Horw, Wohnen mit Dienstleistungen und Reserveräume geschaffen. Diese Räume umfassen für die Spitex Horw eine Fläche von 543 m<sup>2</sup>, für Wohnen mit Dienstleistungen eine solche von 159 m<sup>2</sup>, für die Infostelle Gesundheit und Alter (HIGA) eine Fläche von 27 m<sup>2</sup> und für Reserveräume, in welchen sich das öffentliche Gemeindearchiv befindet, eine Fläche von 140 m<sup>2</sup>. Die Einwohnergemeinde Horw hat diese Räumlichkeiten an der Allmendstrasse, insgesamt 869 m<sup>2</sup>, mit 4 Autoeinstellhallenplätzen und 10 öffentlichen Aussenparkplätzen erworben.

#### 3.2 Kaufvertrag Baugenossenschaft Pilatus

Die Baugenossenschaft Pilatus verpflichtete sich, mit der Einwohnergemeinde Horw einen Kaufvertrag über diese Flächen abzuschliessen. Der Kaufpreis des Stockwerkeigentums entspricht den Erstellungskosten auf Basis einer offenen Bauabrechnung und ohne Gewinnanteil. Der Kaufvertrag für den Erwerb des Stockwerkeigentums wurde am 25. Oktober 2019 mit einem Kaufpreis von Fr. 5'693'375.00 beurkundet. Die Verzinsung des Eigenkapitals der Baugenossenschaft Pilatus von anfänglich 2.5 % wurde gegenüber der Einwohnergemeinde Horw auf 1 % reduziert und in der Bauabrechnung als separate Minus-Position ausgewiesen.

#### 3.3 Öffentliches Gemeindearchiv

In den Reserveräumen im 1. Obergeschoss wurde das öffentliche Gemeindearchiv untergebracht, welches sich früher im Werkhofgebäude befand. Ein Teil des Ausbaus wie Kühldecken, Grundputz, Innentüren usw. erfolgte über den Ausbau durch die Baugenossenschaft Pilatus. Der benutzerspezifische Innenausbau für das öffentliche Gemeindearchiv erfolgte mittels separat abgerechnetem Projektauftrag (KST 4001041) mit einem Betrag von Fr. 191'920.58.

#### 4 Planung und Bauleitung

Die Planung und Bauleitung für den Neubau erfolgten durch die Architektur Hofstetter AG, in Luzern und Horw. Die Einwohnergemeinde Horw hat Armin Wigger, A4 Architekten, Kriens, als Bauherrenvertreter für die Räume im Stockwerkeigentum STWE beauftragt. Er kontrollierte die Ausschreibungen, Offerten, Vergaben, Bauausführung, Garantieabnahmen, offenen Bauabrechnungen und die Wertquoten.

#### 5 Termine

- |   |               |
|---|---------------|
| – Beschluss Einwohnerrat Baurechtsvertrag mit BG Pilatus      | 1. Juni 2017  |
| – Baubeginn   | November 2018 |
| – Beschluss Einwohnerrat Erwerb von STWE im Neubau BG Pilatus | 27. Juni 2019 |
| – Bezug Räumlichkeiten Spitex                                 | Dezember 2020 |
| – Bezug Gemeindearchiv  | Februar 2021  |
| – Fertigstellung inkl. Umgebung                               | Dezember 2022 |

#### 6 Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 25. September 2018 betrug der einstweilige Kaufpreis für den Edelrohbau mit vollständigem Ausbau auf der Basis einer Wertquote von 122/1000 Fr. 6'193'375.00 (inkl. MWST) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Der definitive Kaufpreis erfolgte auf Basis der offenen Bauabrechnung und bereinigten Wertquoten nach der Bauvollendung.

##### 6.1 Kostenvoranschlag 25. September 2018

Die Edelrohbau- und Ausbaurkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| – Spitex & Wohnen mit Dienstleitungen, Edelrohbau: | Fr. 2'449'500.00        |
| – Spitex & Wohnen mit Dienstleistungen, Ausbau:    | Fr. 2'452'400.00        |
| – Reserveraum (Gemeindearchiv), Edelrohbau:        | Fr. 481'000.00          |
| – Reserveraum (Gemeindearchiv), Ausbau:            | Fr. 529'700.00          |
| – Autoeinstellhallenplätze (4 Stk.)                | Fr. 200'000.00          |
| – Aussenparkplätze (15 Stk.)                       | Fr. 80'775.00           |
| Total Kostenvoranschlag                            | <u>Fr. 6'193'375.00</u> |

##### 6.2 Darlehen Spitex Horw

Gemäss Beschluss des Einwohnerrats zum Bericht und Antrag Nr. 1644 vom 27. Juni 2019 wurde der bewilligte Kredit um Fr 500'000.00 auf Fr. 5'693'375.00 reduziert. Der Einwohnerrat war der Auffassung, dass der Nutzerausbau für die Geschäftsräume Spitex Horw durch ein Darlehen oder eine Bürgschaft der Einwohnergemeinde Horw finanziert werden soll.

Die Einwohnergemeinde Horw hat am 25. Mai 2020 einen Darlehensvertrag mit der Spitex Horw in der Höhe von Fr. 500'000.00 mit einem Zinssatz von 1 % und einer festen Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Die jährliche Amortisation beträgt Fr. 25'000.00. Das Darlehen dient der Finanzierung des Nutzerausbaus der Geschäftsräume Spitex Horw.

### 6.3 Bauabrechnung 30. November 2022

Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag 25.09.2018	Bauabrechnung 30.11.2022
Spitex & Wohnen mit DL, Edelrohbau:	Fr. 2'449'500.00	Fr. 2'058'555.17
Spitex & Wohnen mit DL, Ausbau:	Fr. 2'452'400.00	Fr. 2'908'447.10
Reserveraum (Gemeindearchiv), Edelrohbau:	Fr. 481'000.00	Fr. 403'638.27
Reserveraum (Gemeindearchiv), Ausbau:	Fr. 529'700.00	Fr. 270'616.06
Autoeinstellhallenplätze (4 Stk.):	Fr. 200'000.00	Fr. 200'000.00
Aussenparkplätze (eff. 10 Stk.):	Fr. 80'775.00	Fr. 53'850.00
<u>Total Bauabrechnung</u>	Fr. 6'193'375.00	Fr. 5'895'106.60
Eigenleistungen	Fr.	Fr. 10'464.66
Honorare und Gebühren	Fr.	Fr. 36'411.45
Reduktion Eigenkapitalzins BGP von 2.5 % auf 1.0 %	Fr. 0.00	Fr. -31'056.45
Darlehen Spitex Horw (Nutzerausbau)	Fr. -500'000.00	Fr. -500'000.00
<u>Total inkl. Eigenleistungen, Honorare, Gebühren</u>	Fr. 5'693'375.00	Fr. 5'410'926.26
Nicht beanspruchter Kredit	Fr.	Fr. 282'448.74
	Fr. 5'693'375.00	Fr. 5'693'375.00

### 7 Verbuchungsnachweis Kostenstelle 440100

	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2019	1'511'553.78	
Rechnung 2020	3'581'480.28	
Rechnung 2021		
Rechnung 2022	348'948.65	
Rechnung 2023		31'056.45
Total	Fr. 5'441'982.71	Fr. 31'056.45
Nettobelastung der Gemeinde		Fr. 5'410'926.26
	Fr. 5'441'982.71	Fr. 5'441'982.71

Der bewilligte Sonderkredit von Fr. 5'693'375.00 wurde im Umfang von Fr. 282'448.74 nicht beansprucht.

### 8 Begründungen und Kostenabweichungen

#### 8.1 Spitex & Wohnen mit Dienstleistungen, Edelrohbau

Gegenüber dem Kostenvoranschlag gibt es keine wesentlichen baulichen Abweichungen. Die Minderkosten sind im Wesentlichen durch Vergabeerfolge bei den Rohbauarbeiten entstanden.

#### 8.2 Spitex & Wohnen mit Dienstleistungen, zusätzlicher Ausbau

Gegenüber dem Kostenvoranschlag sind folgende zusätzliche Ausbauten realisiert worden:

- Kühlung der Büroräumlichkeiten mittels Deckensegel (Fr. 234'098.00)
- Gastroküchenausbau inkl. Lüftungsanlage beim Mittagstisch der Spitex (Fr. 220'700.00)

Durch verschiedene Vergabeerfolge bei den Rohbau- und Ausbauarbeiten konnten die daraus entstandenen Mehrkosten aufgefangen werden.

### **8.3 Reserveraum (öffentliches Gemeindearchiv), Edelrohbau**

Gegenüber dem Kostenvoranschlag gibt es keine wesentlichen baulichen Abweichungen. Die Minderkosten sind im Wesentlichen durch Vergabeerfolge bei den Rohbauarbeiten entstanden.

### **8.4 Reserveraum (öffentliches Gemeindearchiv), Ausbau**

In den Reserveräumen wurde das neue öffentliche Gemeindearchiv realisiert. Der Auftrag für den Innenausbau erfolgte an die Firma Global Shop Design in Kriens, welche für solche Arbeiten qualifiziert ist. Die Einwohnergemeinde konnte den Innenausbau, die Materialisierung sowie die Vergaben mitbestimmen. Die Innenausbaukosten (Fr. 191'920.58) wurden innerhalb des Globalbudgets 2020 (KST 4001041) ausgewiesen. Deshalb wurde mit Fr. 270'616.06 anstelle von Fr. 529'700.00 nur ein Teil des Kredites für den Ausbau beansprucht. Die Reserveräume wurden mit einer zusätzlichen Deckensegel-Kühlung ausgestattet. Diese erweist sich zur Gewährleistung einer konstanten Temperatur als notwendig, damit die Ausstellungsstücke und gelagerten Dokumente keinen Schaden nehmen.

Gegenüber dem Kostenvoranschlag sind folgende zusätzliche Ausbauten realisiert worden:

- Kühlung der Gemeindearchiv-Räumlichkeiten mittels Deckensegel (Fr. 45'902.00)

### **8.5 Autoeinstellhallenplätze**

Die vier Autoeinstellplätze wurden wie geplant realisiert, stehen im Eigentum der Gemeinde Horw und sind an die Spitex Horw vermietet.

### **8.6 Aussenparkplätze**

Infolge einer Projektänderung bei der Umgebungsgestaltung konnten anstatt der ursprünglich 15 öffentlichen bewirtschafteten Aussenparkplätze nur deren 10 à Fr. 5'000.00 (exkl. 7,7 % MWST) realisiert werden. Deshalb sind die Entstehungskosten entsprechend tiefer ausgefallen.

### **8.7 Wertquoten**

Die Wertquoten (122/1000) für das Stockwerkeigentum der Einwohnergemeinde Horw entsprechen nach der Bauvollendung denjenigen, welche im Kaufvertrag ausgewiesen sind.

## **9 Subventionen und Beiträge**

Für dieses Bauvorhaben wurden keine Subventionen und Beiträge Dritter ausgerichtet.

## **10 Finanzierung**

Seit dem 1. Januar 2018 gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG; SRL 160). Beim Kauf des Stockwerkeigentums handelt es sich um eine Investition ins Verwaltungsvermögen.

Die Ausgaben des Sonderkredits von Fr. 5'441'982.71 wurden über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 440100 «Erwerb Stockwerkeigentum Baufeld E» mit allgemeinen Mitteln finanziert und anschliessend in der Bilanz aktiviert. Sie werden gemäss Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1404.04 «Hochbauten Gesundheit» und den Vorgaben zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden linear abgeschrieben. Hochbauten werden innert 40 Jahren abgeschrieben.

Das Darlehen «Mieterausbau Spitex» von Fr. 500'000.00 wurde in der Bilanz als Darlehen Verwaltungsvermögen erfasst (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1446). Das Darlehen wird seit 2020 jährlich mit Fr. 25'000.00 amortisiert.

Der Sonderkredit von Fr. 199'870.00 für den Anteil Baurechtszins wird über die Erfolgsrechnung mit allgemeinen Mitteln finanziert. Die notwendigen Mittel werden im Rahmen des Globalbudgets 501 Immobilien der nächsten Jahre beantragt.

## 11 Externe Revision

Die vorliegende Abrechnung Sonderkredit Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Baugenossenschaft Pilatus, Allmendstrasse 8-14, Horw, wurde von der externen Revisionsstelle (BDO AG, Luzern) geprüft und dem Einwohnerrat zur Genehmigung empfohlen.

## 12 Würdigung

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Baugenossenschaft Pilatus, Allmendstrasse 8-14, Horw, ist es gelungen, im Zentrum von Horw Raum für öffentliche Nutzungen zu sichern. Mit den öffentlichen Nutzungen für die Spitex Horw, für Angebote für Wohnen mit Dienstleistungen (Mittagstisch) und für das öffentliche Gemeindearchiv der Einwohnergemeinde Horw konnten verschiedenste Raumbedürfnisse und die ambulante Gesundheitsversorgung in einem zentral gelegenen Gebäude abgedeckt werden. Mit den neuen Räumlichkeiten im Ortskern wurde die Zentrumslage belebter und das öffentliche Gemeindearchiv konnte neue Besucher verzeichnen.

Die Räumlichkeiten der Spitex liegen im Erdgeschoss, sind rollstuhlgängig, hell und einladend. Daher wäre es ohne weiteres möglich, die Räume bei verändertem Raumbedarf auch an Dritte zu vermieten. Die Räumlichkeiten des öffentlichen Gemeindearchivs im 1. Obergeschoss könnten bei verändertem Raumbedarf auch als Büroräumlichkeiten an Dritte vermietet werden. Als Wohnraum eignen sie sich nicht.

## 13 Strategiereferenz

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

- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 4 Lebendiges Dorfzentrum entwickeln
- 6 Qualitativ hochwertiges Bildungs- und Betreuungsangebot gewährleisten
- 7 Infrastrukturen pflegen
- 9 Kundenorientierung leben

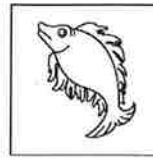
## 14 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Abrechnung über den Sonderkredit für den Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Baugenossenschaft Pilatus, Allmendstrasse 8-14, Horw, im Betrag von Fr. 5'410'926.26 zu genehmigen.

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin



## Einwohnerrat Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1715 des Gemeinderates vom 1. Juni 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 im Neubau Baugenossenschaft Pilatus, Allmendstrasse 8-14, Horw, im Betrag von Fr. 5'410'926.26 wird genehmigt.

Horw, 29. Juni 2023



Reto von Glutz  
Einwohnerratspräsident



Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **30. Juni 2023**