



Gemeindehausplatz 1  
Postfach  
6048 Horw  
www.horw.ch

Kontakt Astrid David Müller  
Telefon +41 41 349 12 40  
E-Mail Astrid.DavidMueller@horw.ch

An die Mitglieder  
des Einwohnerrates  
der Gemeinde Horw

12 40

6. Juli 2023

2023-357

## **Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 2023-766 von Leo Camenzind, Die Mitte, und Mitunterzeichnenden: Standortfrage ZSOpilatus**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. April 2023 ist von Leo Camenzind, Die Mitte, und Mitunterzeichnenden folgende Interpellation eingereicht worden:

«Vor einigen Monaten war in der Tagespresse zu lesen, dass auf dem Areal der ewl in Luzern ein Sicherheitscluster mit Lokalitäten für die Feuerwehr der Stadt Luzern und die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus geplant ist. Nun wird von der GPK des Grossen Stadtrates gar ein Planungsstopp empfohlen; Grund, das Projekt droht zu teuer zu werden.

Horw ist eines von drei Mitgliedern der ZSOpilatus. Obwohl mit dem Neubau des Sicherheitsclusters mit grosser Wahrscheinlichkeit grössere Kosten auf die ZSOpilatus zukommen, erfährt die Öffentlichkeit und die Politik kaum etwas davon. Jüngst war erstmals zu erfahren, dass das Projekt wesentlich teurer zu stehen kommt als ursprünglich vorgesehen und dass die Stadt Luzern mit einem Darlehen Unterstützung leisten will (siehe Luzerner Zeitung vom 1. März 2023 und vom 6. März 2023). In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Ist der Gemeinderat über die Planung auf dem ewl-Areal informiert?
2. Was genau soll dort für die Schutz- und Rettungsorgane gebaut werden?
3. Werden neben diesen Organisationen noch weitere Dienststellen der Stadt Luzern in der ewl-Überbauung einquartiert?  
Wenn ja, welche?
4. Wie weit ist die Planung fortgeschritten?
5. Was weiss man über die Kosten und die Finanzierung? Wie sieht der Finanzierungsschlüssel aus?
6. Sind die ZSOpilatus und/oder die Gemeinde Horw bei der Planung der Gebäude bereits Verpflichtungen eingegangen?  
Wenn ja, welche?
7. Haben die mangelnde Rendite, die u. a. politischen Vorgaben der Stadt Luzern geschuldet ist, und die Verzögerungen bei der Planung Auswirkungen auf den Kostenanteil der ZSOpilatus?
8. Welchen Anteil an den Mehrkosten wird die Gemeinde Horw, wenn überhaupt, voraussichtlich zu tragen haben?
9. Muss die Finanzierung der erwähnten Gebäude nicht ihren Niederschlag im Aufgaben- und Finanzplan der Gemeinde Horw finden?
10. Wann gedenken die Bauträgerschaft oder die ZSOpilatus oder der Gemeinderat die Öffentlichkeit umfassend über das Projekt und die konkrete Beteiligung der drei ZSOpilatus-Gemeinden zu informieren?

Wir danken für die Beantwortung der Interpellation.»

### Vorbemerkungen:

Die Städte Luzern und Kriens sowie die Gemeinde Horw haben am 10./11. Januar 2001 den Gemeindevertrag über die Organisation des Zivilschutzes geschlossen. Dem Vertrag wurde seitens des Einwohnerrats der Gemeinde Horw mit Beschluss vom 25. Januar 2001 zugestimmt.

Damit bilden die Vertragsgemeinden eine regionale Zivilschutzorganisation mit eigenen Organen und einer eigenen Verwaltung. Die Vertragsparteien tragen die gesamten Aufwendungen der ZSOpilatus, wozu auch die Mietkosten des Standorts der Verwaltung gehören, im Verhältnis des Kostenverteilers, welcher sich nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl der Gemeinden bemisst. Die Zivilschutzkommission setzt sich aus je zwei Vertreterinnen oder Vertretern jeder Vertragsgemeinde zusammen, wobei ein Vertreter oder eine Vertreterin der Exekutive der Vertragsgemeinden angehören muss. Sie hat unter anderem die Aufgabe, die Finanzgeschäfte der ZSOpilatus zuhanden der Vertragsparteien zu prüfen und die Verwaltungsrechnung abzunehmen. Die Zivilschutzkommission fasst ihre Beschlüsse mit dem absoluten Mehr der Anwesenden, wobei bei Stimmengleichheit der Stichtscheid bei der Präsidentin oder dem Präsidenten liegt. Das Präsidium obliegt der Gemeinde Horw (Gemeinderätin Astrid David Müller) und das Vizepräsidium wird durch die Stadt Kriens (Stadtrat Maurus Frey) ausgeübt.

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu 1. Ist der Gemeinderat über die Planung auf dem ewl-Areal informiert?

Seit 2019 ist die Information über den Projektstand ständiges Traktandum der Sitzungen der Zivilschutzkommission (ZSK). Am 18. März 2019 wurden die Exekutivbehörden der Partnergemeinden offiziell von der ZSOpilatus über das Projekt neuer Standort ewl-Areal informiert. Im August 2019 wurde eine ausserordentliche ZSK-Sitzung zum Thema abgehalten. Der Gemeinderat Horw wird auch aktuell regelmässig über den Verlauf des Projekts informiert.

Zu 2. Was genau soll dort für die Schutz- und Rettungsorgane gebaut werden?

Neben der ZSOpilatus soll künftig auch die Feuerwehr der Stadt Luzern (Berufs- und Milizfeuerwehr) auf dem Areal untergebracht werden. Als weiterer Nutzer ist der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals geplant (vgl. [www.ewl-areal.ch](http://www.ewl-areal.ch)).

Am neuen Standort werden Räume für die Administration, Schulungsräume, Garagen und Materialräume für die ZSOpilatus gebaut.

Zu 3. Werden neben diesen Organisationen noch weitere Dienststellen der Stadt Luzern in der ewl-Überbauung einquartiert? Wenn ja, welche?

Gemäss Intention der Stadt Luzern soll auf dem ewl-Areal ein durchmischtes, nachhaltiges, ökologisches «Vorzeigequartier» mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) und Alterswohnungen der Viva Luzern AG entstehen. Die ewl und die bereits ortsansässigen städtischen Dienstabteilungen erhalten neue Räumlichkeiten.

Auch die Stadtgärtnerei (neuer Name: Stadtgrün) und Stützpunkte für das Strasseninspektorat sollen auf dem Areal angesiedelt werden.

Die VBL wollte anfänglich ebenfalls Flächen mieten, hat sich aber zwischenzeitlich zurückgezogen.

Zu 4. Wie weit ist die Planung fortgeschritten?

Aktuell läuft die Phase des Vorprojektes mit den Bereinigungen der Grundrisse mit den zukünftigen Nutzenden (zum Projektverlauf: [www.ewl-areal.ch/projekt/#meilensteine](http://www.ewl-areal.ch/projekt/#meilensteine)).

Die Volksabstimmung wäre für den 18. Juni 2023 geplant gewesen. Der Grosse Stadtrat hat jedoch auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission den Bericht und Antrag «ewl Areal AG: Zweiter Finanzierungsschritt» am 4. Mai 2023 zur Überarbeitung zurückgewiesen. Mit dieser Entscheidung trat automatisch ein Planungsstopp in Kraft. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Arbeiten rund um das Projekt stillstehen, sondern es werden – basierend auf den Anregungen der Geschäftsprüfungskommission Änderungen geprüft, die in die Überarbeitung einfließen werden.

Insbesondere werden folgende Punkte einer Prüfung unterzogen:

- Überprüfung Kostendach Werkpreis: Die ewl Areal AG wurde von der Totalunternehmung (TU) Halter AG am 6. März 2023 über einen unerwarteten Preisanstieg in der Höhe von rund 31.5 Millionen Franken (exkl. MWST) informiert. Das hat die ewl Areal AG zum Anlass genommen, die Baukosten durch externe Kostenplaner überprüfen zu lassen. Das Ergebnis dieser Überprüfung und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sind nun Gegenstand weiterer Überlegungen und Diskussionen, die noch nicht abgeschlossen sind.
- Überprüfung/Redimensionierung Raumprogramm: Im Zusammenhang mit der Rückweisung des Bericht und Antrags wurde vom Grossen Stadtrat unter anderem die Prüfung möglicher Raumoptimierungen und/oder Auslagerungen von Seiten Stadt und ewl gefordert. Die Stadt Luzern und ewl prüfen aktuell dieses Anliegen.
- Bezahlbares Wohnen: Kostenoptimierungen bei den Wohnungen sind in den letzten Monaten in die Planung eingeflossen. Weitere mögliche Massnahmen werden aktuell im Austausch mit der abl geprüft.

Momentan wird der Bericht und Antrag durch den Stadtrat Luzern überarbeitet. Nach den Sommerferien wird über das weitere Vorgehen entschieden und der neue Terminfahrplan des Bericht und Antrags festgelegt.

Bereits heute ist aber klar, dass die Rückweisung des Bericht und Antrags und der dadurch eingetretene Planungsstopp zu Zeitverzögerungen in der Realisierung führen wird. Wie gross die Verzögerung sein wird, kann heute noch nicht beurteilt werden. Vor Frühling 2024 ist nicht mit einer Volksabstimmung zu rechnen.

Zu 5. Was weiss man über die Kosten und die Finanzierung? Wie sieht der Finanzierungsschlüssel aus?

Am 5. Februar 2020 wurde ein letter of intent (LOI) zwischen der Stadt Luzern als Vermieterin und der ZSOpilatus als Untermieterin unterzeichnet. Die ZSOpilatus wäre die Untermieterin der Stadt Luzern. Im LOI ist auch eine erste Schätzung der Mietkosten erwähnt. Der LOI und die Verpflichtung für die ZSOpilatus zur Zahlung einer Konventionalstrafe von Fr. 120'000.00, falls der Untermietvertrag infolge ihres Rückzugs nicht geschlossen werden kann, entfällt, wenn am 31. Dezember 2023 keine Baubewilligung vorliegt.

Vor Unterzeichnung des LOI hat die Zivilschutzkommission eine Bauherren- und Immobilienberatungsfirma (Brandenberger+Ruosch) beauftragt, eine Überprüfung des Mietzinsangebotes vorzunehmen. Brandenberger+Ruosch kam zum Schluss, dass sich die Ausbaukosten optimieren lassen, insbesondere könne der Anteil an Glastrennwänden und Glastüren ohne starke Komforteinbusse reduziert werden. Zudem wurden weitere Optimierungsmöglichkeiten erwähnt. Es wurde empfohlen, mittels einer offenen Abrechnung (mit Kostendach) die Einheitspreise bei der Bauabrechnung zu kontrollieren.

Eine Neuberechnung des Mietzinses war nach Abschluss des Vorprojektes geplant. Das Bauvorhaben wurde in den politischen Diskussionen bislang nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern es wurde eine Überarbeitung des Projekts mit Fokus auf die Kosten gefordert. Der Zivilschutzkommission und der ZSOpilatus ist es ebenfalls ein Anliegen, dass sich die Kosten in einem vernünftigen Rahmen bewegen. Zudem darf der Wegfall von anderen Mietparteien nicht zur Folge haben, dass die ZSOpilatus für ihre Flächen eine höhere Miete bezahlen muss. Aus Sicht der Gemeinde Horw lässt sich festhalten, dass wir nicht bereit sind, einer Miete der betreffenden Flächen um jeden Preis zuzustimmen.

Der Verteiler der Kosten innerhalb der ZSOpilatus definiert sich im Verhältnis des Anteils der Wohnbevölkerung der drei Vertragsgemeinden Horw, Kriens und Luzern. Aktuell liegt der Anteil von Horw bei rund 12 %, für Kriens bei 22 % und Luzern bei 66 %.

Zu 6. Sind die ZSOpilatus und/oder die Gemeinde Horw bei der Planung der Gebäude bereits Verpflichtungen eingegangen? Wenn ja, welche?

Die Gemeinde Horw ist direkt keine Verpflichtungen eingegangen. Der LOI vom 5. Februar 2020 bindet nur die ZSOpilatus, wobei die Grundlage für die Bindung nun entfallen wird.

Zu 7. Haben die mangelnde Rendite, die u. a. politischen Vorgaben der Stadt Luzern geschuldet ist, und die Verzögerungen bei der Planung Auswirkungen auf den Kostenanteil der ZSOpilatus?

In den Jahren 2014/15 wurde das für die ZSOpilatus benötigte Raumprogramm festgelegt. Daraus wurden die benötigten Flächen in den Grundrissen eingeplant. Diese bildeten die Grundlage für den Wettbewerb. Die Zivilschutzkommission hat entschieden, der ZSOpilatus während der Phase der Ergänzungsplanung eine externe Bauherrenberaterin als Begleitung zur Seite zu stellen. Die Grundrisse wurden nun mit Hilfe der Bauherrenbegleitung im Hinblick auf die zukünftigen Bedürfnisse optimiert. Die aktuellen Grundrisse bilden nun die Basis für die Neuberechnung des Mietzinses. Die ZSOpilatus ist nicht bereit, zur Sicherstellung der Rendite der Stadt Luzern einen höheren Kostenanteil am Gebäude zu übernehmen.

Zu 8. Welchen Anteil an den Mehrkosten wird die Gemeinde Horw, wenn überhaupt, voraussichtlich zu tragen haben?

Die ZSOpilatus wird über «Pro Kopf-Beiträge» im Verhältnis der Wohnbevölkerung der drei Vertragsgemeinden Horw, Kriens und Luzern finanziert. Aktuell liegt der Anteil von Horw bei zirka 12 %, für Kriens bei 22 % und Luzern bei 66 %.

Der heutige Mietzins beläuft sich auf rund Fr. 140'000.00. Im LOI ist die Rede von einem Mietzins von rund Fr. 240'000.00 im Edelrohbau (+/- 10 % und ohne Mieterausbau). Im Herbst 2022 hat die ewl Areal AG entschieden, auch den Mieterausbau vorzunehmen und danach die Kosten via Mietzins oder Einmalzahlung auf die Nutzenden abzuwälzen.

Zu 9. Muss die Finanzierung der erwähnten Gebäude nicht ihren Niederschlag im Aufgaben- und Finanzplan der Gemeinde Horw finden?

Die ZSOpilatus ist lediglich Mieterin der Räume. Die Finanzierung der Gebäude findet keinen direkten Niederschlag im Aufgaben- und Finanzplan der Gemeinde Horw (AFP). Der «Pro-Kopf-Beitrag» wird infolge der erhöhten Mietkosten sicherlich steigen, was im dannzumaligen AFP zu berücksichtigen sein wird.

Zu 10. Wann gedenken die Bauträgerschaft oder die ZSOpilatus oder der Gemeinderat die Öffentlichkeit umfassend über das Projekt und die konkrete Beteiligung der drei ZSOpilatus-Gemeinden zu informieren?

Eine umfassende Information macht Sinn, sobald die Mietzinsneuberechnungen vorliegen. Die Gemeinde Horw ist – wie bereits dargelegt – nur bereit, einer Miete zu vernünftigen Konditionen zuzustimmen.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Versand: 10. Juli 2023