

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1558
vom 14. April 2016
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht Immobilienstrategie der Gemeinde Horw



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	4
2	Inhalt der Immobilienstrategie	5
2.1	Einleitung.....	5
2.2	Leistungsbeschrieb.....	5
2.3	Leitsätze.....	6
2.4	Umfeld.....	6
2.4.1	Wohnraum- und Ansiedlungspolitik.....	6
2.4.2	Raumplanung.....	6
2.5	Vermögensarten und Bestand.....	7
2.5.1	Verwaltungs- und Finanzvermögen.....	7
2.5.2	Bestand.....	7
3	Prozess der Immobilienstrategie	8
3.1	Strategische Ziele und Grundsätze.....	8
4	Immobilienmanagement	10
4.1	Organisation.....	10
4.1.1	Aufgabenteilung und Schnittstellen.....	10
4.1.2	Organisation Immobilien.....	11
4.1.3	Datenmanagement.....	12
4.1.4	Prozesse.....	12
4.1.5	Controlling.....	12
4.1.6	Bewertung Gebäudezustand.....	13
4.1.7	Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.....	13
4.1.8	Immobilienrisiken.....	14
4.2	Bedarfs- und Investitionsplanung.....	15
4.2.1	Budget.....	15
4.2.2	Finanz- und Aufgabenplan (FAP).....	15
4.2.3	Massnahmen- und Investitionsplan.....	15
5	Portfoliomanagement	16
5.1	Inventar Verwaltungsvermögen.....	16
5.2	Inventar Finanzvermögen.....	18
5.3	Objektbeurteilung und Objektstrategie.....	20
5.3.1	Verwaltungsvermögen.....	20
5.3.2	Finanzvermögen.....	20
5.3.3	Ausnutzungsreserven Liegenschaften.....	21
5.4	Zukäufe, Verkäufe und Baurechte.....	22
5.4.1	Zukäufe.....	22
5.4.2	Verkäufe und Baurechte.....	22
6	Teilportfolios: Bestand, Bedarf, Lösungsansätze und mögliches Vorgehen	24
6.1	Gemeindeverwaltung.....	24
6.2	Werkdienste und Infrastrukturanlagen.....	25
6.2.1	Werkdienste.....	25
6.2.2	Infrastrukturanlagen.....	26
6.3	Sicherheit.....	28
6.3.1	Feuerwehr.....	28
6.3.2	Zivilschutz- und Militäranlagen.....	29
6.4	Bildung, Kultur und Tagesstrukturen.....	31
6.4.1	Volksschule.....	31
6.4.2	Rektorat/Schulleitung.....	31
6.4.3	Kindergarten.....	31
6.4.4	Primarschulen.....	32
6.4.5	Sekundarschulen.....	32
6.4.6	Musikschulen.....	36

6.4.7	Bibliothek	37
6.4.8	Familie plus (Kinder- und Jugendbetreuung)	38
6.4.9	Provisorien.....	40
6.5	Soziales (Heilen, Pflegen, Betreuen)	41
6.6	Sport- und Freizeitanlagen.....	43
6.7	Historische Bauten.....	44
6.8	Unproduktive Flächen	46
6.9	Wohn- und Gewerbebauten	48
6.10	Bauland	50
6.11	Landwirtschaftsflächen	51
6.12	Grün- und Waldflächen	52
7	Massnahmen und Umsetzung.....	54
8	Parlamentarischer Vorstoss	57
8.1	Dringliche Motion Nr. 267/2011 Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, wurde am 11. April 2011 von Urs Röllli, FDP, und Mitunterzeichnenden eingereicht.	57
9	Würdigung.....	58
10	Antrag.....	58

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und geehrte Herren Einwohnerräte

1 Auftrag

Der Einwohnerrat hat am 14. April 2011 die dringliche Motion Nr. 267 / 2011 von Urs Röllli, FDP, und Mitunterzeichnende „Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw“ überwiesen. Gemäss Motion sind dem Einwohnerrat eine Gesamtübersicht und eine entsprechende Strategie über die Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Horw vorzulegen.

Zu folgenden Punkten verlangt die dringliche Motion eine Antwort:

- Eine Strategie bezüglich Verwendungszweck der gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen soll durch den Einwohnerrat getragen werden. Eine klare Definition für Baurecht und Verkauf, konkretes Vorgehen für Alterswohnungen im Ortskern Zentrum Plus, zahlbare Mieten für den Horwer Mittelstand, Ausnutzungsreserven auf bestehenden Liegenschaften sind wichtige Punkte, die festgelegt werden und ersichtlich sein müssen.
- Die Liegenschaftspolitik der Gemeinde Horw muss verschiedene Aspekte wie Soziales, Raumplanerisches, Ökologisches und Finanzielles berücksichtigen.
- Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen müssen ebenfalls miteinbezogen werden, geht es doch um die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, die nicht konstant bleiben.

2 Inhalt der Immobilienstrategie

2.1 Einleitung

Die Gemeinde Horw verfügt über einen Immobilienbestand mit dem Gebäudeversicherungswert von rund 180 Mio. Franken. Dieser stellt für die Gemeinde einen wichtigen Kosten-Nutzen-Faktor dar. Dabei hat das Immobilien- und Sicherheitsdepartement die Aufgabe, die gemeindeeigenen bebauten und unbebauten Grundstücke nach klaren Entscheidungsgrundlagen zu bewirtschaften.

In Zukunft ist eine wesentlich aktivere Bewirtschaftung der Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens erforderlich, damit der Nutzen aus dem Vermögensbestand verbessert und vergrössert werden kann. Brachliegende oder unwirtschaftliche Grundstücke aus dem Finanzvermögen sollen entwickelt, verkauft oder im Baurecht abgegeben werden, sofern nicht gute Gründe gegen eine Abgabe sprechen. Weiter ist der Immobilienmarkt einem stetigen Veränderungsprozess unterworfen und wird von äusseren Marktteilnehmern mitgestaltet und beeinflusst. Die Gemeinde ist dabei mit ihrem Immobilienportfolio eine aktive Mitgestalterin bei der Gemeindeentwicklung.

Mit Beschluss Nr. 1428 hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2011 den „Planungsbericht Liegenschaftspolitik“ vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Mit dem vorliegenden Planungsbericht Immobilienstrategie wird als Fortsetzung zum Planungsbericht Liegenschaftspolitik eine umfassende Übersicht über das Gesamtportfolio der gemeindeeigenen Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen unserer Strategie aufgezeigt.

2.2 Leistungsbeschreibung

Der Bestand setzt sich einerseits aus Liegenschaften- und Infrastrukturgrundstücken zusammen, die unmittelbar für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dienen. Diese sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Andererseits weist der Bestand Grundstücke aus, die nicht für diesen Zweck benötigt werden. Entsprechend sind diese dem Finanzvermögen zugeordnet.

Mit dem vorliegenden Planungsbericht Immobilienstrategie werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und die Liegenschaften im Finanzvermögen, die weiterhin im Portfolio der Gemeinde verbleiben, werden durch ein zielgerichtetes Immobilienmanagement aktiv bewirtschaftet.
- Unter Berücksichtigung der Eigentümersicht und der Nutzersicht werden die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung der gemeindeeigenen Immobilien dargestellt und der Strategie zugeführt. Damit wird ein zielgerichtetes und effektives Handeln gesichert, was eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung garantiert.
- Für die Zuführung des Immobilienbestandes in die Teilportfolios (Verwaltungs- oder Finanzvermögen), wird das Grundstück mit der jeweiligen Hauptnutzungsart als Basis genommen.
- Der gesamte Bestand ist in seinen Teilportfolios und deren Massnahmen so organisiert, dass in einem weiteren Schritt - im Zusammenhang mit der Einführung des Rechnungsmodells HRM 2 - die für die Steuerung des Portfolios relevanten Finanzkennzahlen aufgearbeitet und dargestellt werden können. Diese dienen als Ergänzung zur aktiven Bewirtschaftung.

Die Zahlen der Bilanzwerte wurden noch nicht aufgenommen, weil diese Angaben zum heutigen Zeitpunkt zu wenig aussagekräftig sind.

Der Wert der Liegenschaften entspricht dem Gebäudeversicherungswert, welcher aber weder die Substanz noch den Marktwert berücksichtigt.

Sobald aussagekräftige Substanzwerte zu den einzelnen Liegenschaften vorliegen, werden diese ausgewiesen, spätestens jedoch mit Einführung von HRM 2.

2.3 Leitsätze

Im Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Horw vom 12. Mai 2005 wurden zu verschiedenen Themen Massnahmen definiert.

Dabei wird in der Leitthese der öffentlichen Dienste erwähnt, dass die Gemeinde ihre Sachplanung laufend aktualisiert und auf die aktuellen Bedürfnisse ausrichtet. Als Massnahmen wurden definiert, dass die Gemeindeverwaltung am heutigen Standort ausgebaut wird. Weiter ist für alle öffentlichen Bauten und Anlagen die Werterhaltung sicherzustellen und eine ökologische und ökonomische Bewirtschaftung anzustreben.

2.4 Umfeld

Die öffentlichen Bauten sollen sich nach der Besiedelung und räumlichen Gemeindestruktur richten. Die örtlichen Bedürfnisse sollen berücksichtigt werden und die Schulen sowie Sport- und Freizeitanlagen sollen gut erreichbar sein.

2.4.1 Wohnraum- und Ansiedlungspolitik

Gegenwärtig ist der Planungsbericht Wohnraumpolitik Horw in Bearbeitung. Anlass für die Erarbeitung dieses Berichts sind verschiedene parlamentarische Vorstösse. Der Planungsbericht enthält eine Analyse des Wohnraumbestandes. Die entsprechende Nachfragesituation, unter Berücksichtigung der Einkommensstruktur, der Mietzinsentwicklung, des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Bewohnerstruktur, wird ausgewiesen. Weiter befasst sich der Bericht mit der Preisbildung im Wohnungsbau. Der Bericht beinhaltet mögliche Massnahmen zur Gewährleistung eines genügenden und vielfältigen Wohnungsangebots, dies zur Erhaltung und Förderung von preisgünstigem Wohnraum, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie zur Bereitstellung von genügend altersgerechtem Wohnraum, zum Wohnen mit Dienstleistungen und flexiblen Wohnformen. Der Bericht zeigt Massnahmen auf der Ebene der Nutzungsplanung wie auch liegenschaftspolitische und finanzpolitische.

Diejenigen Grundstücke aus dem Finanzvermögen, welche für eine Abgabe bestimmt sind, will die Gemeinde einer zweckmässigen Nutzung zuführen. Damit soll neuer Wohnraum geschaffen und die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht werden.

2.4.2 Raumplanung

Die Gemeinde setzt auf eine Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) und auf eine gute städtebauliche Qualität. Die Entwicklung von Horw wird als familienfreundliche Gemeinde und der Landschaftsraum wird als Erholungs- und ökologisches Ausgleichsgebiet gefördert.

In der Ortsplanung sind die Ziele einer umfassenden Entwicklung, welche der langfristigen Gestaltung des Lebensraumes in der Gemeinde in räumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht verpflichtet sind, festgelegt. Es sind Instrumente definiert, die eine Baulandhortung in Zukunft verhindern können. Eigentümer von Grundstücken, die im Rahmen der Ortsplanung neu einer Bauzone zugewiesen sind, werden mit einer "Bauverpflichtungsvereinbarung" zur Realisierung eines entsprechenden Bauprojektes innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet.

Bereits laufen wieder Vorbereitungsarbeiten für eine Teilrevision der Ortsplanung 2010. Hauptgrund sind Planungsaufgaben und Änderungen des übergeordneten Rechts (u.a. Gewässer-raumausscheidung, Abschaffung der Ausnützungsziffer). Erste Analysen über die vorhandenen Baustrukturen und die Baudichte liegen vor. Die wichtigste Grundlage, ein aktualisiertes Siedlungsleitbild über den Talboden Horw, muss aber noch erarbeitet werden. Gestützt darauf folgen anschliessend die neuen Festsetzungen im Zonenplan und im Reglement. Damit die anzustrebende gute städtebauliche Qualität nicht Makulatur wird, ist bei den Revisionsarbeiten ein

besonderes Augenmerk auch auf die siedlungsinternen Freiräume - private und öffentliche - zu richten.

2.5 Vermögensarten und Bestand

2.5.1 Verwaltungs- und Finanzvermögen

Von den Gemeinden wird in der Bilanz eine Unterscheidung zwischen Verwaltungs- und Finanzvermögen verlangt. Die Zuordnung erfolgt nach folgender Regelung:

Verwaltungsvermögen sind jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die, ohne diese zu beeinträchtigen, nicht veräussert werden können. Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens ist eine zweckmässige und nachhaltige Bewirtschaftung wichtig sowie die Klärung der Verhältnisse zwischen Eigentümer- und Nutzerrolle notwendig.

Finanzvermögen sind jene Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen. Dem Finanzvermögen ist auch der vorsorgliche Landerwerb zuzuordnen, obwohl sich solche Käufe im Vorfeld der öffentlichen Aufgabenerfüllung bewegen.

Wird eine Liegenschaft nicht mehr für Verwaltungsaufgaben benötigt, wird sie dem Finanzvermögen zugeordnet.

Die beiden Vermögensarten unterliegen in der Folge unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Entsprechend werden diese im vorliegenden Planungsbericht Immobilienstrategie separat inventarisiert und der entsprechenden Strategie zugeführt.

2.5.2 Bestand

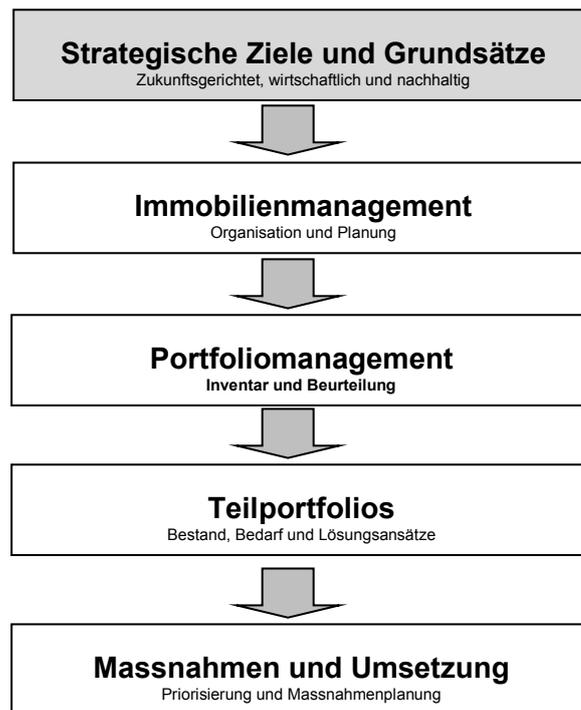
Der Bestand für das Verwaltungs- und Finanzvermögen sieht summarisch wie folgt aus:

Vermögensbestand	
Anzahl bebaute Grundstücke	60
• Anzahl Gebäude (GVL) *	96
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 168'496'000.-
Anzahl unbebaute Grundstücke	30
Anzahl Strassen-, Gewässer- und Infrastrukturgrundstücke	110
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 7'396'000.-
Anzahl Zumietungen	10
Anzahl Landwirtschaftsgrundstücke	3
• Anzahl Gebäude (GVL)	7
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 3'143'000.-
Anzahl Grünflächen- und Waldgrundstücke	13

* ohne Busstationsgebäude

3 Prozess der Immobilienstrategie

Mit der Immobilienstrategie wird das gesamte Immobilienportfolio der Gemeinde Horw, nach einer Prozessstruktur von den strategischen Zielen und Grundsätzen bis hin zu den Massnahmen und Umsetzung bearbeitet und nach betriebswirtschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Überlegungen strukturiert und konsolidiert. Das Ergebnis der einzelnen Prozessschritte wird als Massnahme zusammengefasst und in den Teilportfolios gruppiert und terminiert. Mit diesem Vorgehen wird die kurz-, mittel- sowie langfristige Massnahmenplanung für das Immobilienmanagement wirksam gewährleistet.



3.1 Strategische Ziele und Grundsätze

Die strategischen Ziele und Grundsätze der Immobilienstrategie bilden die Basis für die weiteren Schritte in der Prozessstruktur der Immobilienstrategie und steuern damit das gesamte Immobilienportfolio und deren Teilportfolios. Sie bilden Grundlage für die weiteren Umsetzungsschritte und sind bestimmend für die Gesamtplanung und die Massnahmenplanung.

Im Planungsbericht Liegenschaftspolitik vom 20. Oktober 2011 wurden die strategischen Ziele und Grundsätze wie folgt beschrieben:

Die Gemeinde erstellt und unterhält für die Erfüllung ihrer Aufgaben bedarfs- und standortgerechte Immobilien. Die Gemeinde Horw setzt sich für eine moderate Erweiterung von Wohnbauten gemäss den Vorgaben der Ortsplanungsrevision und für genügend Wohnraum für Familien ein, koordiniert die Aktivitäten in der Liegenschaftspolitik mit weiteren öffentlichen Grundeigentümern sowie mit anderen Bauträgern mit Funktionen im öffentlichen Interesse.

Mit dem Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken sichert sich die Gemeinde bei Bedarf Immobilien für den späteren Eigenbedarf oder als Bodenreserve für die Steuerung und Entwicklung von Arealen, z.B. zur Abgabe an gemeinnützige Bauträger.

Die Gemeinde Horw erstellt, unterhält und bewirtschaftet ihre Immobilien mit einem möglichst geringen Mitteleinsatz und generiert einen bestmöglichen Nutzwert.

- Der Liegenschaftsbestand wird periodisch überprüft. Die Substanz der Immobilien wird objekt- und nutzungsgerecht unterhalten.
- Neuinvestitionen in Immobilien des Verwaltungsvermögens werden erst getätigt, wenn bestehende Immobilien nicht durch organisatorische und betriebliche Massnahmen besser genutzt werden können.

Die Gemeinde erstellt und unterhält qualitativ gute, sichere und umweltgerechte Immobilien:

- Eigene Gebäude erfüllen in der Regel eine hohe architektonische und bauliche Qualität.
- Kulturell wertvolle Objekte sind zu unterhalten. Der Mehraufwand ist auszuweisen.
- Neubauten und umfassend sanierte Bauten werden in der Regel in energetischer Hinsicht mindestens gemäss den Standards, wie sie beim Bebauungsplan Ortskern (Stand 2011) formuliert wurden, realisiert.
- Bei umfassenden Sanierungen von öffentlichen Gebäuden wird die Erdbebensicherheit geprüft und wo nötig verbessert.
- Bei Objekten, die durch andere Naturgefahren bedroht sind, werden Sicherheitsanalysen durchgeführt und bei Bedarf entsprechende Massnahmen getroffen.

4 Immobilienmanagement



Mit dem Immobilienmanagement wird eine zielgerichtete und effiziente Steuerung des Gesamtportfolios gewährleistet. Der Bereich Immobilien bildet das zentrale Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement.

Als Eigentümervertreter der Gemeinde Horw verwaltet der Bereich Immobilien, die gemeindeeigenen Liegenschaften und betreut die zugemieteten Liegenschaften. Das Immobilienmanagement betreibt ein zeitgemässes und aktives Gebäudemanagement und bewirtschaftet die Immobilien effizient und nachhaltig. Zentral für den Bereich Immobilien ist ein zweckmässiger und regelmässiger Unterhalt - unter Berücksichtigung der Objektstrategie - damit die Vermögenswerte in ihrem Wert und Bestand erhalten bleiben. Dies bedingt einerseits die laufend aktive Betreuung der Liegenschaften, andererseits die regelmässige und kontinuierliche Bereitstellung der nötigen finanziellen Mittel für die Substanzwerterhaltung.

4.1 Organisation

Der Leistungsauftrag des Bereichs Immobilien als Kompetenzzentrum umfasst folgende Hauptaufgaben:

- Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung von Immobilien. Die Nutzer werden zu Gunsten ihrer Kernaufgaben entlastet.
- Aufgaben und Verantwortlichkeiten (Budgetierung, Unterhalt und Betrieb) zwischen den Nutzern und dem Kompetenzzentrum sind klar aufgeteilt.
- Projekte werden koordiniert sowie standardisiert geführt und überwacht.
- Zentrale Erfassung und Nachführung der relevanten Liegenschaftsdaten. Kennzahlen zum Immobilienbestand werden ermittelt und ausgewertet.

4.1.1 Aufgabenteilung und Schnittstellen

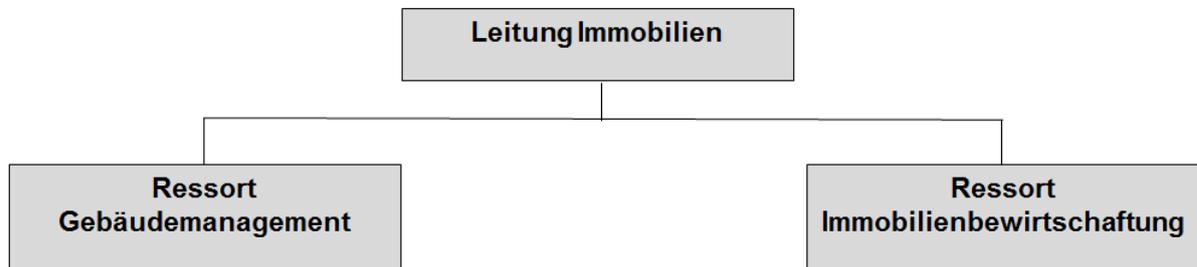
Bei Bau- und Sanierungsprojekten von Liegenschaften wird fallweise entschieden, welches Departement das jeweilige Vorhaben übernimmt. Die Zuteilung der einzelnen Vorhaben wird nach folgenden Grundsätzen und Richtgrössen entschieden.

- Vorhaben mit einer Summe bis rund CHF 1'300'000.-, sind in der Verantwortung des Immobilien und Sicherheitsdepartements.
- Das Baudepartement ist verantwortlich für Vorhaben grösser CHF 1'300'000.-
- Die beiden Departemente informieren sich gegenseitig aktiv zu den jeweiligen Vorhaben.
- Der Bereich Immobilien stellt als verantwortlicher Betreiber der Liegenschaften, einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb sicher. Daher muss dieser als Betreibervertreter in den Vorhaben des Baudepartements rechtzeitig involviert sein.

Der Standardprojektablauf / die Aufgabenteilung zwischen Baudepartement und Immobilien und Sicherheitsdepartement, ist gemäss der Beilage 1 geregelt.

Spezialgrundstücke und -bauten wie Strassen, Gewässer und Infrastrukturanlagen (Siedlungsentwässerung, Wasserversorgung, Fernwärme) sind dem zuständigen Baudepartement zugewiesen und werden dort selbständig unterhalten und bewirtschaftet.

4.1.2 Organisation Immobilien



Der Bereich Immobilien ist in seiner Organisation in die beiden Ressorts Gebäudemanagement und Immobilienbewirtschaftung aufgeteilt. Die Führungsaufgaben des gesamten Bereichs Immobilien sind der Leitung Immobilien zugeordnet.

Die Leitung Immobilien umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Bereitstellung der notwendigen Ressourcen und Bereitstellung der Instrumente für die Steuerung der Aktivitäten des Immobilienmanagements mit den Ressorts Gebäudemanagement und Immobilienbewirtschaftung
- Finanzplanung und Budgetkoordination
- Ausarbeitung von Bericht und Anträgen zuhanden des Gemeinderates und des Einwohnerrates
- Wahrnehmung von interdisziplinären Aufgaben und von Spezialaufgaben

Ressort Gebäudemanagement:

- Erfassung, Beurteilung und Klassifizierung des Portfolios und deren Teilportfolios
- Bedarfsplanung der räumlichen Bedürfnisse für die Nutzer
- Projektentwicklung und –steuerung zur Gewährleistung eines bedarfsgerechten und nachhaltigen Immobilienportfolios
- Investitionsplanung und Budgetierung der Investitionsrechnung
- Abwicklung von Landverkäufen und -käufen, Abschluss von Baurechten und Dienstbarkeiten
- Wahrnehmung des Baumanagements und der Bauherrenvertretung für kleine und mittlere Bauprojekte wie Neu- und Erweiterungsbauten sowie Sanierungsvorhaben
- Mitarbeit in Kommissionen und Projektgruppen

Ressort Immobilienbewirtschaftung:

- Budgetierung der laufenden Rechnung
- Kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Grundstücke und Hochbauten
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung
- Administrative Führung der Zentralen Dienste

Die Aufgaben innerhalb des Ressorts Immobilienbewirtschaftung sind in folgende Sachbearbeitungsgebiete aufgeteilt:

Sachbearbeitung
Verwaltung Finanzvermögen
Verwaltung Miet-/Pachtverträge
Verwaltung Boots-/Trockenplätze
Verwaltung Bushaltestellen
Verwaltung Schliessanlagen
Parking und Bussenwesen
Wochen-/Saisonmärkte
Energiebuchhaltung
Bearbeiten von Schadenfällen
Baueingaben für Kleinprojekte

Sachbearbeitung
Verwaltung Verwaltungsvermögen
Verwaltung Mobiliar
Vermietung öffentlicher Räume
Verwaltung 'Haus am See'
Bearbeiten von Schadenfällen
Schalter-/Telefondienst

Sachbearbeitung
Mitarbeit Verwaltung Schliessanlagen
Mitarbeit Parking und Bussenwesen
Mitarbeit Wochen-/Saisonmärkte
Mitarbeit Energiebuchhaltung
Mitarbeit Vermietung öffentlicher Räume
Mitarbeit Verwaltung 'Haus am See'
Fakturierungen
Schalter-/Telefondienst

Mit dieser Organisation ist der Bereich Immobilien in ihrer Aufgabe, Kompetenz und Verantwortung klar und übersichtlich strukturiert. Für standardisierte Abläufe und für eine hohe Datenqualität sind elektronische Hilfsmittel vorhanden, um ein zeitgemässes Immobilienmanagement zu gewährleisten.

4.1.3 Datenmanagement

Für die Gewährleistung eines aktiven Immobilienmanagements sind beim Bereich Immobilien elektronische Datenbanken und Informationssysteme eingerichtet, um die Aufgaben als Kompetenzzentrum effizient und in guter Qualität zu gewährleisten. Folgende elektronischen Hilfsmittel werden heute genutzt:

Softwareapplikationen Gemeindeverwaltung:

Programm	Nutzen
Office Programme	Standardprogramme für ein modernes Bürooffice
Abacus	Finanz-/Debitoren-/Kreditorenbuchhaltung, Budgetierung laufende Rechnung
NEST	Fakturierungen von Debitoren
Axioma	Geschäftsverwaltung

Softwareapplikationen Gemeindeimmobilien:

Programm	Nutzen
k_entry	Schliessanlagen- und Schlüsselverwaltung
RBS	Plattform für Belegungsplanung öffentliche Räume
OM Permission	Programm für Bewirtschaftung Dauerparkplätze
Energo	Erfassung, Konsolidierung und Auswertung von Energiebezugsdaten
Rimo R4	Bewirtschaftung Verträge (Miet-/Pachtverträge, etc.), Mietzinsinkasso und Mahnwesen
Stratus	Gebäudezustandsbewertung und Investitionsplanungsinstrument

4.1.4 Prozesse

Für die Gewährleistung der Abläufe werden beim Bereich Immobilien die notwendigen Prozesse definiert und beschrieben. Folgende Hauptgruppen sind dabei für ein prozessorientiertes Arbeiten festgelegt:

- Kernprozesse
- Unterstützungsprozesse
- Führungsprozesse

4.1.5 Controlling

Die Erarbeitung von verlässlichen Basiswerten, Verbrauchs- und Nutzungswerten ist die Voraussetzung für ein effizientes Immobilienmanagement. Dieses dient zur Erfüllung von Nutzerbedürfnissen und einer zweckmässigen Reservehaltung.

Neben der zentralen Erfassung und Pflege der Immobiliendaten soll das übergeordnete Controlling folgende Tätigkeiten umfassen:

- Die notwendigen Instrumente schaffen, um die Effizienz der Immobilien mittels Benchmarking zu messen
- Die Kennzahlen zum Immobilienbestand konsolidieren, auswerten und daraus Massnahmen ableiten

4.1.6 Bewertung Gebäudezustand

Mit der verfügbaren Softwarelösung Stratus werden die Gebäude auf ihren Zustand bewertet. Dabei ist der Immobilienbestand auf den baulichen Zustand der Gebäude und der angrenzenden Umgebung, die Erdbebensicherheit, die vorhandenen Schadstoffe und die Behindertengerechtigkeit erfasst. Die Methode Stratus gliedert das Gebäude auf die wesentlichen Bauteile, um jeden Teil für sich als ein unabhängiges Instandsetzungspaket zu betrachten. Der aktuelle Zustand der Bauteile wird aufgrund des angetroffenen Schadenbildes bewertet und das Verhältnis der Neuwerte aller Bauteile unter sich abgeschätzt. Daraus resultiert der Zustandswert.

Beim Unterhalt (Instandhaltung/Instandsetzung) ist der Gebäudebestand insgesamt in einem mittleren bis guten baulichen Zustand.

Der Durchschnitt der geprüften Gebäude zeigt ein Verhältnis zwischen Zustandswert und Neuwert von 0.84. Ein Wert zwischen 0.70 – 0.85 deutet auf einen mittleren Zustand (d.h. vermutlich noch keine Einschränkungen im Gebrauch; allenfalls erster Instandsetzungsbedarf bei einzelnen Bauteilen; der laufende Unterhalt ist sicherzustellen). Weiter ermöglicht das IT Programm Stratus für die kommenden Jahre eine Zustandsentwicklung zu generieren. Dabei werden diejenigen Gebäude aufgezeigt, für die ein Strategie-Entscheid notwendig wird. Mit diesen Instrumenten wird eine professionelle Unterhaltsplanung (laufende Rechnung) und Investitionsplanung (Investitionsrechnung/FAP) ermöglicht.

Der Gebäudezustand von den 48 erfassten Liegenschaften der Gemeinde Horw ist in der Beilagen 2 und 3 ersichtlich. Die Wichtigsten davon sind namentlich erwähnt.

4.1.7 Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das Rechnungsmodell der Gemeinde Horw wird in den kommenden Jahren (01. Januar 2018) auf HRM2 umgestellt. In diesem Zusammenhang wird das gesamte Verwaltungs- und Finanzvermögen neu bewertet. Auf diesen Zeitpunkt hin werden die tatsächlichen Vermögensverhältnisse im Verwaltungs- und Finanzvermögen aufgeteilt.

- Bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen wird dabei ermöglicht, die Kostenintensität (Kosten-/Ertragsverhältnis) darzustellen.
- Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden nach ihrem Verkehrswert bewertet und mit der branchenüblichen Brutto-/Nettorendite beurteilt.

Als Ergänzung zu den definierten strategischen Ziele und Grundsätze, die im Planungsbericht Liegenschaftspolitik vom 20. Oktober 2011 beschrieben sind (siehe Abs. 3.1.), werden folgende weiteren Massnahmen für die Nachhaltigkeit definiert:

- Im Grundsatz werden die Liegenschaften mit guter Qualität und mit möglichst ökologischen Lösungen unterhalten, um die Nachhaltigkeit optimal und umweltgerecht zu gewährleisten.
- Die Liegenschaften werden bei baulichen Vorhaben laufend energetisch verbessert. Bei umfassenden Erneuerungen und bei Neubauten wird in der Regel der Minergie-Standard berücksichtigt.
- Erneuerbare Energieträger werden bevorzugt.

4.1.8 Immobilienrisiken

Mit einem gut organisierten Immobilienmanagement und den richtigen Instrumenten wird ermöglicht, die Immobilienrisiken auf ein planbares Minimum zu beschränken.

- Durch die Definition einer Immobilienstrategie, deren Portfolio- und Teilportfoliostrategien und den Objektstrategien werden Fehlentscheidungen in Bezug einer Immobilie wirksam entgegengewirkt.
- Durch ein professionell geführtes Organisations-, Gebäude- und Bewirtschaftungsmanagement wird ein wirksames Ergebnis und ein gutes Kosten-/Nutzenverhältnis erzielt. Dazu wird z.B. der Gebäudestandard 2015 gemäss Energiestadt als Parameter berücksichtigt sowie ökologische und wirtschaftliche Aspekte.

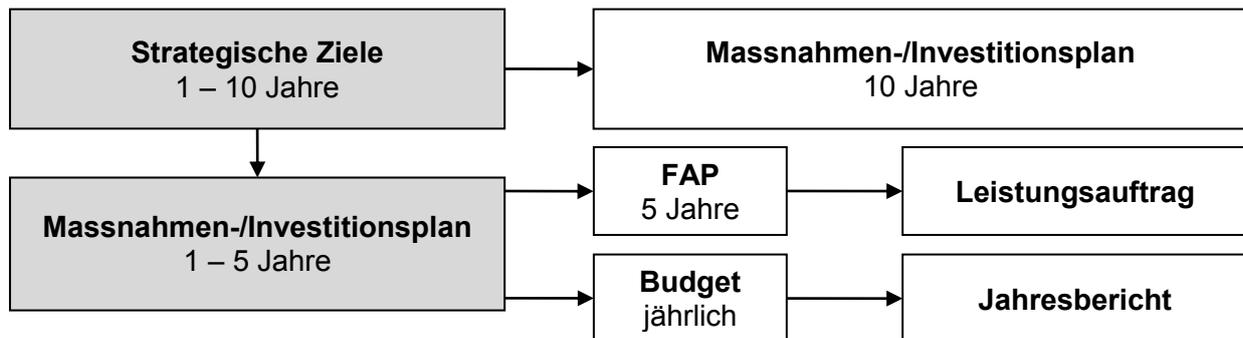
Massnahmen:

- Wir wollen für die Gewährleistung der optimalen Abläufe beim Bereich Immobilien die notwendigen Prozesse definieren und beschreiben, um ein prozessorientiertes Arbeiten zu gewährleisten.
- Wir wollen ein übergeordnetes Controlling einrichten, um die Effizienz der Immobilien mittels Benchmark zu messen; die Kennzahlen zum Immobilienbestand in geeigneter Form konsolidieren und auswerten, um daraus die richtigen Massnahmen abzuleiten.
- Wir wollen mit der Einführung von HRM 2 prüfen, ob bei den Verwaltungsliegenschaften das Modell der Kostenmiete eingeführt werden soll, damit eine gute Kostentransparenz gewährleistet wird und diejenigen Kosten den Nutzern überwältzt werden, die tatsächlich anfallen.

4.2 Bedarfs- und Investitionsplanung

Die Bedarfsplanung hängt direkt von der Entwicklung und dem Bedarf der Nutzer der Gemeindeverwaltung (Departemente und deren Bereiche) zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ab.

Der kurzfristige und mittelfristige Bedarf (1 – 5 Jahre) an neuen Immobilien und räumlichen Bedürfnissen wird im Budget und Finanz- und Aufgabenplan ausgewiesen. Die Entwicklung des langfristigen Bedarfs (bis 10 Jahre) wird in der Massnahmenplanung der Immobilienstrategie aufgezeigt.



4.2.1 Budget

Mit dem jährlichen Budget werden die planbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen in der laufenden Rechnung oder Investitionsrechnung geplant. Damit werden die Substanzwerterhaltung und die Sicherstellung des laufenden Betriebs der Immobilien gewährleistet.

4.2.2 Finanz- und Aufgabenplan (FAP)

Mit dem jährlichen Finanz- und Aufgabenplan werden die kurz- und mittelfristigen Massnahmen für die Abdeckung der räumlichen Bedürfnisse der Departemente und Bereiche aufgezeigt. Weiter werden die umfassenden Erneuerungen von Immobilien zur Gewährleistung der Bausubstanz dargestellt und geplant.

4.2.3 Massnahmen- und Investitionsplan

Mit der Immobilienstrategie werden die langfristigen Massnahmen, Investitionen und Bedürfnisse des gesamten Immobilienportfolios aufgezeigt. Damit wird gewährleistet, die künftige Entwicklung des Immobilienbestandes darzustellen und notwendige Massnahmen rechtzeitig im Finanz- und Aufgabenplan einzustellen.

5 Portfoliomanagement



Das Gesamtportfolio ist aufgrund der vielfältigen Aufgaben sehr unterschiedlich. Mit dem Portfoliomanagement werden die Bestände erfasst, beurteilt und klassifiziert. Dabei wird der Bestand den Teilportfolios zugewiesen, die beim Verwaltungsvermögen primär nach Nutzergruppen und beim Finanzvermögen primär nach Immobilienkategorien in betriebswirtschaftlicher Hinsicht beurteilt und bewertet werden. Die Massnahmen der einzelnen Teilportfolios zeigt die Bestandesentwicklung und Strategie auf.

Gliederung der Teilportfolios und Kategorien:

Teilportfolio	Kategorie	Vermögensart
Zentrale Verwaltung	Gemeindeverwaltung	VV
Werkdienste und Infrastrukturanlagen		VV
Sicherheit	Feuerwehr Zivilschutz- und Militäranlagen	VV
Bildung, Kultur und Tagesstrukturen	Rektorat / Schulleitung Kindergarten Primarschulen Sekundarschulen Musikschulen Bibliothek Familie Plus Provisorien	VV
Soziales (Heilen, Pflegen, Betreuen)		VV
Sport- und Freizeitanlagen		VV (FV)
Historische Bauten		VV
Unproduktive Flächen		VV
Wohn- und Gewerbebauten		FV
Bauland		FV
Landwirtschaftsflächen		FV
Grün- und Waldflächen		FV

VV = Verwaltungsvermögen / FV = Finanzvermögen

5.1 Inventar Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens dienen unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Die Bewirtschaftung des vorhandenen Bestandes orientiert sich primär an den Nutzerbedürfnissen und deren Eignung der Gebäude, dem Entwicklungspotential und der Qualität der Bausubstanz. Die Objektstrategien werden in den Teilportfolios festgelegt.

Die Strassen, Gewässer und Infrastrukturanlagen (Siedlungsentwässerung, Wasserversorgung, Fernwärme) sind Spezialgrundstücke- und bauten, die für den Erhalt und die Bewirtschaftung dem Baudepartement, Bereich Tiefbau, der Gemeinde Horw zugewiesen sind. Sämtliche Grundstücke sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet und im nachfolgenden Bestand nicht inventarisiert.

Bestand:

Verwaltungsvermögen	
Anzahl bebaute Grundstücke	34
• Anzahl Gebäude (GVL) *	67
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 147'065'000.-
Anzahl unbebaute Grundstücke	22
Anzahl Strassen-, Gewässer- und Infrastrukturgrundstücke	110
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 7'396'000.-
Anzahl Zumietungen	10

* ohne Busstationsgebäude

Zumietungen

Grundsätzlich werden für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben die hierfür notwendigen Gebäude auf eigenen bestehenden Anlagen oder Landflächen erstellt und betrieben. Insbesondere im Schulwesen und im überobligatorischen Angebot für Kinderbetreuung sind durch die örtliche Abhängigkeit oftmals kleinere Einheiten notwendig, die fallweise gemietet werden. Dies, weil die Gemeinde an der notwendigen Lage über kein eigenes Land verfügt oder keine Baulandreserven verfügbar sind. Vielfach sind Zumietungen die teurere Lösung, verfügen aber über eine hohe Flexibilität, da diese lediglich gemietet sind und je nach Situation des Bedarfs der Langzeit-horizont nicht gegeben ist. Zumietungen dienen aber auch oft als flexible Übergangslösungen. Zumietungen werden im Verwaltungsvermögen aufgeführt, da sie für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Provisorien

Zeichnet sich durch besondere Umstände ab, dass für betriebsspezifische Bedürfnisse ein Provisorium errichtet werden muss, rechtfertigen sich solche Investitionen. Provisorien dienen als flexible Übergangslösungen. Provisorien werden im Verwaltungsvermögen bilanziert, da diese für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Selbständige Anstalten

Das Strandbad Winkel wird im Verwaltungsvermögen im Teilportfolio Sport- und Freizeitanlagen bilanziert. Dies analog dem Seebad, also Freizeitanlagen, die im Wesentlichen der Öffentlichkeit und dem Tourismus dienen und im Grundsatz durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Massnahmen:

- Wir wollen in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement überprüfen, ob und welche Privatstrassen in ein anderes Eigentumsverhältnis (z.B. Strassengenossenschaft) überführt werden sollen.

5.2 Inventar Finanzvermögen

Die Liegenschaften des Finanzvermögens dienen nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und können veräussert werden.

Die Bewirtschaftung des vorhandenen Bestandes orientiert sich primär an der konsequenten Ausrichtung am Markt und dem optimalen Mitteleinsatz. Liegenschaften im Finanzvermögen können auch als Kapitalanlagen dienen. Die Objektstrategien werden in den Teilportfolios festgelegt.

Bestand:

Finanzvermögen	
Anzahl bebaute Grundstücke	26
• Anzahl Gebäude (GVL)	29
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 21'431'000.-
Anzahl unbebaute Grundstücke	8
Anzahl Landwirtschaftsgrundstücke	3
• Anzahl Gebäude (GVL)	7
• Gebäudeversicherungswert (GVL)	CHF 3'143'000.-
Anzahl Grünflächen- und Waldgrundstücke	13

Seit der Zusammenlegung der Einwohner- und Bürgergemeinde Horw im Jahre 2005 sind alle Liegenschaften in der Bilanz der Einwohnergemeinde aufgeführt. Sie haben am 22. September 2005 beschlossen, dass der Veräusserungsgewinn aus Anlagen des Finanzvermögens der ehemaligen Bürgergemeinde Horw, zwingend zweckgebunden für soziale Zwecke zu verwenden ist.

Im Hinblick auf die Aufgaben der Einwohnergemeinde in den Bereichen stationäre und ambulante Pflege sowie gemeinnütziger Wohnungsbau soll die generelle Zweckbindung der Liegenschaften der ehemaligen Bürgergemeinde geprüft werden.

Folgende Liegenschaften sind von der ehemaligen Bürgergemeinde Horw; alle dem Finanzvermögen zugeordnet (Stand 01.01.2015):

Grundstücknummer	Anlagenbezeichnung	Bemerkung
222	Zumhof, Udermatt	Bauland Wohnzone W2 + Grünzone
396, 397, 1482	Schönbühlweg 2	Wohnhaus Wohnzone W3
785	Obermatt	Wohnhaus Wohnzone W3
423	Seefeld	Robinson-Spielplatz Zone für öffentliche Zwecke
219	Roggernstrasse 2	Landwirtschaftsbetrieb Grämlis
353, 355	Kirchweg / Kantonsstrasse	355 im Baurecht abgegeben Zentrumszone
156	Roggernstrasse 8	Wohnhaus, mit Scheune, Parkplatzareal und Familiengärten Zone für Sport- und Freizeitanlagen

163	Grämliswald	Wald
188	Roggern	Wald
189	Grämliswald	Wald
213	Althoftobel	Wald
225	Grämlis	Wiesland
2967	Grämlis	Mit Schützenhaus Grünzone + Landwirtschaftszone

Massnahmen:

- Generelle Zweckbindung der Liegenschaften der ehemaligen Bürgergemeinde prüfen.

5.3 Objektbeurteilung und Objektstrategie

5.3.1 Verwaltungsvermögen

Mit der Objektstrategie im Verwaltungsvermögen werden alle bebauten und unbebauten Grundstücke beurteilt. Dabei werden für die Strategiefestlegung zwei Sichtweisen für die Beurteilung gegenüber gestellt:

Sichtweise ‚Gebäude‘:

- Wie ist der bauliche und energetische Zustand?
- Wie sieht das bauliche Potential aus (z.B. Flexibilität der Raumstruktur und Gebäudetechnik, invalidentauglich sowie benutzergerecht)?
- Bestehen Ausbaureserven oder Ausnützungsreserven?

Sichtweise ‚Nutzungsseignung‘:

- Wie eignet sich das Gebäude in Bezug auf die heutige Nutzung?
- Wie eignet sich das Gebäude in Bezug auf eine erweiterte Nutzung?
- Wie sind die Lage und die Attraktivität des Umfelds?

Das Ergebnis der Beurteilung führt zu folgenden Strategiemöglichkeiten:

Strategie	Beschreibung	Massnahme
Erhalten	Potential ausgenutzt, Nutzung gut, Bausubstanz gut	Substanzwerterhaltung durch fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung
Entwickeln	Potential für Erweiterung vorhanden, Ausnutzung und Nutzung schlecht, Bausubstanz schlecht	Entwicklungskonzept / Machbarkeitsstudie erstellen, Unterhalt beschränken auf Instandhaltung
Investieren	Bedarf und Potential vorhanden, Ausnutzung und Nutzung schlecht, Bausubstanz schlecht	Investitionskonzept erstellen, Unterhalt beschränken auf Instandhaltung
Überprüfen	Unklare Rahmenbedingungen, unklare Nutzung, grössere Investitionen anstehend	Rahmenbedingungen und Nutzung klären, Unterhalt beschränken auf Instandhaltung
Ersetzen	Kostenintensives Bauwerk, unökonomische Grundrisse und schlechte Nutzung, grössere Investitionen anstehend. (Einhalten Gesetzliche Richtlinien, Normen sowie Konformität)	Ersatzlösung suchen, Entwicklungskonzept erarbeiten, Unterhalt beschränken auf Instandhaltung
Rückbau	Kostenintensives Bauwerk, unökonomische Grundrisse grössere Investitionen anstehend. Keine Nutzung mehr	Rückbau und/oder direkt verkaufen
Verkaufen kündigen	Kein Bedarf, unökonomisches Gebäude, kein Potential	Verkaufen Bei Zumietungen kündigen

5.3.2 Finanzvermögen

Mit der Objektstrategie im Finanzvermögen werden alle bebauten und unbebauten Grundstücke beurteilt.

Folgende Strategiemöglichkeiten werden dabei definiert:

Strategie	Beschreibung
Halten	Die Liegenschaft wird gehalten Substanzwerterhaltung durch fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung
Entwickeln	Die Liegenschaft wird einer verbesserten oder neuen Nutzung zugeführt (Nutzungsänderung, Verdichtung, Neuplanung, Arrondierung, usw.)
Verkauf/Abgabe	Die Liegenschaft wird an Dritte abgegeben (Verkauf, Baurecht, Tausch)

Strategietyp „Halten“:

Unter Berücksichtigung der siedlungs-, volkswirtschafts-, sozial- und finanzpolitischen Ziele der Liegenschaftspolitik sollen folgende Liegenschaften gehalten werden:

- Anlageobjekte, d.h. Renditeliegenschaften mit guten und nachhaltigen Mieterträgen
- Liegenschaften, welche in Erfüllung sozialpolitischer Ziele an soziale Einrichtungen (Baugenossenschaften) zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können
- Baurechte, weil es sich um langjährige dingliche Verträge mit konstanten Erträge handelt

Strategietyp „Entwickeln“:

Diese Liegenschaften verfügen über ein Wertschöpfungspotenzial. Nach der Entwicklung bestehen verschiedene Handlungsoptionen: Das Grundstück kann verkauft, im Baurecht abgegeben oder der Anlagekategorie "Halten" zugeführt werden.

Strategietyp „Abgabe/Verkaufen“:

Diese Liegenschaften stossen aufgrund ihrer Lage und ihres Nutzungspotenzials auf grosses Interesse von potenziellen Käufern. Das Entwicklungspotential ist weitgehend ausgeschöpft oder wird bei der Veräusserung entsprechend mitberücksichtigt.

Die Abgabe soll in der Regel unter Wettbewerbsbedingungen erfolgen. Für den Zuschlag können folgende Kriterien beigezogen werden:

- Preis (Verkaufspreis bzw. Baurechtzins)
- Bonität des Käufers bzw. Baurechnehmers
- Zukünftige Nutzung und Nachhaltigkeit der Liegenschaft
- Verträglichkeit mit der Vision unserer Gemeinde
- Verträglichkeit des geplanten Projektes mit dem nahen Umfeld (Ortsbild, Immissionen etc.)
- Ermöglichung einer Gesamtüberbauung mit anderen Bauträgern
- Ermöglichung von Wohneigentum für Selbstnutzer (Eigentümergeinschaften)
- Ansiedlung erstklassige Betriebe und Unternehmungen
- Steuersubstrat der vorgesehenen Nutzung

Der Kriterienkatalog kann fallweise angepasst werden.

Bei der Abgabe von Liegenschaften, sei es beim Verkauf, Abtausch oder Abgabe im Baurecht ist zu gewährleisten, dass die öffentlichen Zielsetzungen sichergestellt werden. Bezogen auf das Ortsbild und den architektonischen Anforderungen. Bei grösseren Vorhaben werden in der Regel qualifizierte Planungsverfahren verlangt.

5.3.3 Ausnutzungsreserven Liegenschaften

Die Ausnutzungsreserven auf bestehenden Liegenschaften der Gemeinde Horw, werden bisher nicht speziell erhoben. Bei der Entwicklung oder Sanierungen von Liegenschaften, wird jedoch jeweils das einzelne Ausnutzungspotential pro Objekt geprüft. Ausnutzungsreserven (z.B. beim Feuerwehrgebäude und der Horwerhalle) werden erfasst und zum gegebenen Zeitpunkt einzeln ausgewiesen.

Massnahmen:

- Wir wollen in einem weiteren Schritt, über alle Anlagen des Verwaltungs- und Finanzvermögens, die einzelnen Gebäude einer Objektstrategie unterziehen und damit den künftigen Umgang der jeweiligen Gebäude festlegen.
- Bei der Entwicklung oder Sanierungen von Liegenschaften wollen wir jeweils die Ausnutzungsreserven erheben und auswerten.

5.4 Zukäufe, Verkäufe und Baurechte

5.4.1 Zukäufe

Für die Erreichung der gemeindespezifischen Ziele kann es grundsätzlich auch in Zukunft sinnvoll sein, Zukäufe von Grundstücken zu tätigen. Diese sollen für konkrete Bedürfnisse wie Optimierung oder Erweiterung der Infrastruktur, für die Arrondierung von bereits im Gemeindeeigentum befindlichen Liegenschaften, bei Schlüsselparzellen im Rahmen von Areal- und Quartierentwicklungsprojekten oder als Reserve zwecks späterer Wiederveräusserung an Dienstleistungsfirmen, Wohnbauträger oder im Hinblick auf Tauschgeschäfte, erfolgen. Weiter sollen Zukäufe auch für die Sicherung von zahlbarem Wohnraum dienen. Mit den Landreserven (die vorerst ins Finanzvermögen eingereiht werden) wird eine spätere Erfüllung von öffentlichen Aufgaben ermöglicht. Da die Gemeinde ihren Auftrag möglichst auf eigenem Grund und Boden erfüllen will, sind strategische Landreserven über das ganze Gemeindegebiet von grosser Bedeutung. Mit der periodischen Überprüfung der einzelnen Teilportfolios wird die Notwendigkeit von allfälligen Zukäufen geprüft. Anhand der Entwicklungen und Trends im Immobilienmarkt und um geeignete Käufe zu tätigen, ist die Suche nach geeigneten Grundstücken marktabhängig und nach Bedarf zu verfolgen.

Nicht vorgesehen ist hingegen der Erwerb von Liegenschaften zur kurzfristigen Realisierung von spekulativen Gewinnen als reine Rendite.

5.4.2 Verkäufe und Baurechte

Mit der Strategiedefinition der Grundstücke im Finanzvermögen werden diejenigen Grundstücke dem Strategietyp „Verkauf/Abgabe“ zugeordnet, für welche kein Verwendungszweck mehr besteht und bei welchen die Voraussetzungen für einen Verkauf oder Baurecht erfüllt sind.

Sind die Voraussetzungen für den Verkauf eines Grundstückes nicht erfüllt, besteht auch die Möglichkeit der Abgabe des Grundstückes im Baurecht. Das Baurecht bedeutet die Zurverfügungstellung eines Grundstückes durch den Eigentümer (Baurechtgeber) an einen Käufer (Baurechtnehmer) gegen eine einmalige Abgeltung oder eine jährliche Verzinsung. Gültigkeit erlangt ein selbständiges und dauerndes Baurecht durch die öffentliche Beurkundung mit Eintrag im Grundbuch. „Selbständig und Dauernd“ ist das Baurecht, wenn es auf andere natürliche oder juristische Personen übertragbar ist und wenn es für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren und längstens 99 Jahren vereinbart ist. Eine Verlängerung der Baurechtdauer ist vor Ablauf derselben jederzeit zulässig (wiederum für längstens 99 Jahre). Die Dauer des Baurechts richtet sich in der Regel nach der in Aussicht genommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer einer geplanten Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück.

Aus der bisherigen Praxis ist die Abgabe im Baurecht dann sinnvoll, wenn:

- die Anfangsinvestitionen und damit die Verschuldung der Bauträger möglichst gering gehalten werden soll (z.B. bei Korporation, Wohnbaugenossenschaften, Selbsthilfeeorganisationen, soziale und kulturelle Institutionen)
- öffentliche oder halböffentliche Aufgaben durch Dritte wahrgenommen werden
- im Rahmen von Projekten oder bei gemischten Trägerschaften die Gemeinde ihren Anteil mittels Realeinlage sicherstellen kann
- siedlungs-, umwelt- oder sozialpolitische Zielsetzungen stark im Vordergrund stehen und deren Umsetzung durch die Baurechtbedingungen unterstützt bzw. gefördert werden können
- lediglich mittelfristige Nutzungen vorgesehen sind und langfristige Interessen der Gemeinde gesichert werden können. Das Grundstück bleibt daher im Besitz der Gemeinde und wirft einen stetigen Ertrag (Baurechtzins) ab

Nicht zweckmässig ist das Baurecht dann, wenn:

- eine zweckmässige Nachnutzung bei einem Heimfall nicht möglich oder unwirtschaftlich
- die von der Gemeinde gewünschte Baurechtdauer und die erforderliche Amortisationszeit der Bauten stark auseinanderklaffen
- aufgrund der aktuellen Marktlage für das Areal ein im Verhältnis zum Verkaufserlös lediglich stark verminderter Baurechtzins gelöst werden kann

Bei der Ausgestaltung des Baurechts sind Lösungen zu finden, die auch langfristig einen möglichst optimalen Interessenausgleich des Baurechtgebers und des Baurechtsnehmers gewährleisten. Ist eine Abgabe im Baurecht aus der Sicht des Erwerbers unerwünscht, so dass ein Projekt scheitern kann, ist ein Interessenabgleich zwischen dem Baurecht versus Verkauf, einerseits mit den Vorteilen der Projektrealisierung aus öffentlicher Sicht anzustreben.

Übersicht der bestehenden Baurechte (Stand 01.01.2015):

Baurechtsgeberin	Baurechtsnehmerin	Grundstück-Nr.	Adresse	Baurechtdauer	Bemerkung
Gemeinde Horw	Stockwerkeigentümergeinschaft Grämlis	219 (2058)	Kastanienbaumstrasse 66	bis 01.07.2033 (60 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'416 m ²)
Gemeinde Horw	Stockwerkeigentümergeinschaft Feldheim	219 (2059)	Kastanienbaumstrasse 64	bis 01.07.2033 (60 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'415 m ²)
Gemeinde Horw	Baugenossenschaft Althof	219 (2060)	Kastanienbaumstrasse 62	bis 01.07.2033 (60 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'417 m ²)
Gemeinde Horw	Baugenossenschaft Eigenheim	219 (2061)	Kastanienbaumstrasse 60	bis 01.07.2033 (60 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'417 m ²)
Gemeinde Horw	Stiftung Betagtenzentrum Horw, Grisingenstrasse 29, 6048 Horw	355 (1097)	Kirchweg / Kantonsstrasse	bis 31.12.2067 (90 Jahre)	Baurecht über ganze Fläche (605 m ²)
Gemeinde Horw	Genossenschaft ,pro Zollhaus' Horw, Seestrasse 10, 6048 Horw	439 (2857)	Winkel (Zollhaus)	bis 01.05.2048 (50 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (459 m ²)
Gemeinde Horw	Sand + Kies AG Tribschenstrasse 9, 6002 Luzern	476 (1812)	Seebadstrasse	bis 30.04.2017	Baurecht über Teilfläche (62 m ²)
Gemeinde Horw	Sand + Kies AG Tribschenstrasse 9, 6002 Luzern	476 (2951 mit Unterbaurecht 3006)	Seebadstrasse	bis 31.08.2049 (50 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (408 m ²)
Gemeinde Horw	Hegimmo AG Sagenstrasse 9, 6318 Walchwil	743 (3121)	Kantonsstrasse 154	bis 30.04.2093 (80 Jahre)	Baurecht über ganze Fläche (3'484 m ²)
Gemeinde Horw	Gemeinde Horw (64/100) Luzerner Pensionskasse (36/100)	1066 (2640)	Grüneggstrasse (Zivilschutzanlage + Autoeinstellhalle)	Bis 30.09.2044 (50 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'808 m ²)
Gemeinde Horw	Baugenossenschaft Steinengrund	2020 (3187)	Zentrum Gemeinde (Baufeld F1 / Bau Mitte)	bis 2112 (100 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'629 m ²) / Berechnung BR-Zins nach AGF
Gemeinde Horw	Baugenossenschaft Familie	2020 (3188)	Zentrum Gemeinde (Baufeld F2 / Gemeindehausplatz 26)	bis 2112 (100 Jahre)	Baurecht über Teilfläche (1'275 m ²) / Berechnung BR-Zins nach AGF
Röm. Kath. Kirchgemeinde Horw	Gemeinde Horw	(1903) 408	Zivilschutzanlage Herrenwald	bis 30.01.2070 (100 Jahre)	Unterirdisches Baurecht
Röm. Kath. Sigristenpfundstiftung Horw	Gemeinde Horw	(2078) 1204	Sanitätshilfstelle Hofmatt	bis 01.09.2070 (seit 04.01.1977 = rd. 73 Jahre)	Unterirdisches Baurecht
Gemeinde Horw	In Verhandlung	1650	Stirnrüti	In Verhandlung	In Verhandlung

6 Teilportfolios: Bestand, Bedarf, Lösungsansätze und mögliches Vorgehen



Der gemeindeeigene Grundstücksbestand mit den dazugehörenden Anlagen und Bauten sind im Kapitel 5 in ihrem Bestand beschrieben. Mit der Definition von Anlagestrategien sind für das Verwaltungs- und das Finanzvermögen die jeweiligen Strategietypen definiert. Weiter sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für Zukäufe, Verkäufe und die Abgabe im Baurechte beschrieben.

Durch die Bildung von Teilportfolios werden im Kapitel 6 innerhalb gleichartige Grundstücke, Anlagen und Gebäude einer Strategie zugeordnet. Dabei werden die Grundstücke, Anlagen und Gebäude mit ihrer jeweiligen Nutzungseignung beurteilt.

6.1 Gemeindeverwaltung

Beschrieb

Der Hauptsitz der Gemeindeverwaltung befindet sich beim Gemeindehausplatz im Zentrum von Horw. Im Rahmen einer umfassenden Gebäudesanierung des Gemeindehauses in den Jahren 2014/15 wurden die Raumstrukturen und Raumunterteilungen den gegenwärtigen und künftigen Bedürfnissen angepasst. Durch die Aufstockung, Seite Süd und Seite Nord, wurde dem Gebäude mehr Fläche gegeben und durch die neue offene Raumstruktur verfügt das Gebäude über eine bessere Nutzungsflexibilität. Weiter wurde das Gebäude energetisch sowie den Forderungen zur Erdbebensicherheit angepasst.

Die Gemeinde verfügt in der Einstellhalle über 66 eigene Parkplätze für Kunden, externe Mieter und Mitarbeitende der Gemeindeverwaltung. Die Einstellhalle mit den insgesamt 278 Parkplätzen, erstreckt sich über die jeweiligen Grundstücke am Gemeindehausplatz. Im Gesellschaftsvertrag sind pro Gesellschafter die Kontingente und Nutzung der Parkplätze den jeweiligen Grundstücken/Gebäude geregelt. Für die Gemeinde sind die zugeteilten Parkplätze zurzeit ausreichend.

Alle Grundstücke befinden sich im Verwaltungsvermögen.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Verwaltungsgebäude (Gemeindehausplatz 1)	Gemeindeverwaltung mit Archiven und Nebenräumen. Östlich der Autoeinstellhalle befinden sich weitere Räumlichkeiten, die als Hauswart-Depot und für Akten der Gemeindeverwaltung genutzt werden.	Erhalten
IT-Raum (Gemeindehausplatz 26)	Der Server für die Gemeindeinformatik (Verwaltung, Kirchfeld und Schule) befindet sich im Datacenter der CKW in Littau. Die Datensicherung erfolgt in einem Raum im Kopfbau Ost, der im Herbst 2015 realisiert wurde (Ersatzstandort vormals ehemaliger Raum in der Horwerhalle). Damit ist gewährleistet, dass sämtliche Daten redundant gesichert werden.	Erhalten

Werkhof (Kantonsstrasse 162)	Räumlichkeiten im Obergeschoss werden mit historischen Akten der Gemeindeverwaltung belegt (Gemeindearchiv).	Erhalten
Schulhaus Mattli (Kastanienbaumstrasse 226)	Räumlichkeiten in der Zivilschutzanlage werden durch Langzeit-Akten der Gemeindeverwaltung belegt. Weiter befindet sich dort das Bilderinventar der Gemeindeverwaltung (Gemeindearchiv).	Erhalten

Handlungsbedarf

Mit der Gebäudesanierung 2014/15 konnte die Gemeindeverwaltung neu organisiert werden. Dies ermöglichte, den Aussenstandort des Baudepartementes am Gemeindehausplatz 16 per Ende August 2015 aufzuheben und die Arbeitsplätze sind im Gemeindehaus integriert. Das Gemeindehaus wurde mit der neuen Arbeitsplatzbelegung so organisiert, dass durch den Anteil neuer Teambüros zusätzlich die Flexibilität besteht, bei Bedarf mittels Verdichtung in einzelnen Bereichen, nach innen weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Kurz-, mittel- und langfristig sind zum heutigen Betrachtungszeitpunkt keine Massnahmen geplant.

Massnahmen:

- Keine Massnahmen notwendig

6.2 Werkdienste und Infrastrukturanlagen

6.2.1 Werkdienste

Beschrieb

Das Werkhofgebäude befindet sich südlich des Dorfkerns an der Kantonsstrasse. Das Gebäude diente ursprünglich einer Baufirma als Werkhof und konnte von der Gemeinde Horw gekauft werden. Durch den Erwerb dieser Liegenschaft konnten die Werkdienste zentralisiert und in einem zweckmässigen Standort untergebracht werden. Für die Unterhaltsarbeiten können der Ortskern, die Aussenquartiere und die Ortsteile Kastanienbaum und St. Niklausen innert kurzer Zeit erreicht werden. Durch die Nähe zum Feuerwehrgebäude wird die notwendige Zusammenarbeit mit der Feuerwehr in ausserordentlichen Situationen vereinfacht. Zufahrtstor, Notausfahrt, Gleisanlagen und Umzäunung schliessen das Areal gegen aussen ab. Vor und während der Inbetriebnahme wurden einzelne Gebäudeteile unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsschutz, Brandschutz) saniert. Gleichzeitig wurden die alten Toranlagen durch neue Sektionaltore ersetzt.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind Räume teilweise fremdvermietet und werden für Gemeindearchiv und Musikschule genutzt. Die Arbeitsplätze für die Administration der Werkdienste befinden sich im Obergeschoss, derweil sich sanitäre Einrichtungen, Umkleideraum, Aufenthaltsraum, Fahrzeughalle, Lagerräume und Werkstätten im Erdgeschoss befinden. Durch die ideale und einfache Baukonstruktion ist die Zugänglichkeit der Räumlichkeiten auf allen Seiten des Gebäudes gewährleistet. Um dem gesteigerten Platzbedarf gerecht zu werden, konnten unter der zu einem späteren Zeitpunkt erstellten Strassenüberführung weitere Räumlichkeiten realisiert werden.

Auf dem Aussengelände befinden sich bewirtschaftete Parkplätze für die privaten Fahrzeuge Mitarbeiter, Velounterstand, Tankstelle für Fahrzeuge der Gemeindeverwaltung und Feuerwehr. Die Siloanlage (Auftausalz und Splitt) für den Winterdienst, Waschplätze mit Ölabscheider, Spaltanlage, Geräte und Lagerplatz für Baumaterialien. Der Aussenplatz wird monatlich von den beauftragten Vereinen und Jugendorganisationen für die Sammlungen von Altpapier und Karton zum Umschlag benutzt.

Das Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen.

Standorte

Anlagebezeichnung Adresse	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Werkhof (Kantonsstrasse 162)	Das Werkhofgebäude, samt Aussengelände, befindet sich an einem zweckmässigen Standort. Zum heutigen Zeitpunkt ist der Platzbedarf abgedeckt und entspricht den betrieblichen Bedürfnissen. Das Areal verfügt über Erweiterungspotential.	Erhalten
Hinweis: An der Bodenmattstrasse (Grundstück Nr. 1343; Grundstück Dritter) beim Abluftkamin Tunnel Spier der Autobahn A2/6 befindet sich ein offenes Lagergebäude der Gemeinde Horw zur Lagerung von zusätzlichen Baumaterialien. Umzäunung und Schiebetor verhindern den Zugang durch Unbefugte.		

Handlungsbedarf

Der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf richtet sich primär nach der raumplanerischen Entwicklung der Gemeinde Horw.

Gegenwärtig sind die betrieblichen Bedürfnisse mit den Räumen des Werkhofs abgedeckt. Bei den baulichen Massnahmen ist in absehbarer Zeit ein Ersatz der Dachhaut (Welleternitplatten) über dem Hauptgebäude zu planen. Die Platten weisen massive Alterungserscheinungen auf und die Isolation ist grösstenteils nicht mehr vorhanden. Die Gefahr von eindringendem Wasser in das Gebäude ist vorhanden. Weiter entspricht die Aussenisolation im Bereich der Werkstatt nicht den heutigen Anforderungen und sollte energetisch und ökologisch saniert werden.

Massnahmen:

- Wir wollen die Entwicklung von Horw (Horw Zentrum, Horw mitte, Luzern Süd) beobachten und den damit möglichen und gesteigerten Platzbedarf der Werkdienste rechtzeitig erkennen, damit notwendige Massnahmen zeitgerecht geplant und umgesetzt werden können.

6.2.2 Infastrukturanlagen

Beschrieb

Das untergeordnete Teilportfolio Infastrukturanlagen beinhaltet öffentliche Anlagen und Einrichtungen, die im Wesentlichen der Allgemeinheit dienen wie:

- Parkplatzanlagen, Velounterstände und Busstationsgebäude
- Spielplätze, öffentliche WC-Anlagen und Entsorgungsstellen

Die Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) an der Allmendstrasse dient mehreren Nutzern und wird deshalb als Infastrukturanlage ausgewiesen.

Das Friedhofareal Hofmatt dient als Ruhestätte und ist in der Folge ebenfalls dem Teilportfolio Infastrukturanlagen zugewiesen.

Standorte

Diese öffentlichen Anlagen und Einrichtungen befinden sich nahezu gänzlich auf Grundstücken, welche vorrangig einer anderen Hauptnutzung dienen. Grundsätzlich stehen die öffentlichen Anlagen und Einrichtungen dort zur Verfügung, wo Bedarf ausgewiesen ist. Heute werden sämtliche öffentlichen Parkplatzanlagen (Ausnahme Campinganlage) bewirtschaftet. Velounterstände sind dort vorhanden, wo eine Ansammlung von Velos einen Unterstand rechtfertigt. Die Busstationsgebäude sind dem öffentlichen Verkehr ausgerichtet. Spielplätze werden primär bei Schulanlagen, oder wo räumliche Verhältnisse dies zulassen, bei Freizeitanlagen betrieben. Öff-

öffentliche WC-Anlagen sind dort vorhanden, wo die Gegebenheiten dafür Sinn ergeben und sich die Investitionen rechtfertigen. Entsorgungsstellen sind über das ganze Gemeindegebiet verteilt und werden durch die Werkdienste der Gemeindeverwaltung organisiert und bewirtschaftet.

Die folgenden Infrastrukturanlagen sind als eigene Grundstücke ausgebildet und sind vollständig dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Diverse Bauten (Ortskern)	Die Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) mit Schnitzelgebäude ist von neuerem Baujahr, gute Lage und erschlossen	Erhalten
Friedhof	Das Friedhofareal mit Einzelgräber, Familiengräber, Gemeinschaftsgrab und Leichenhalle Park unterliegt der Parkschutzverordnung der Gemeinde Horw	Erhalten Entwickeln Künftigen Bedarf abklären.
Parkplatzareal (Ortskern)	Mit dem Parkplatzareal angrenzend an den Gemeindehausplatz und entlang der Ringstrasse zum Dorfplatz wird mit seiner Erschliessung und öffentlichen Parkierung organisiert.	Entwickeln Betriebs- und Gestaltungsplankonzept auf 2017 geplant.
Tiefgaragen (Gemeindehausplatz und Zentrum)	Mit den Einstellhallen Gemeindehausplatz und Zentrum wird die öffentliche Parkierung für den Ortskern organisiert.	Erhalten
Haltestelle Wegscheide (Kantonsstrasse)	Busstationsgebäude für die Öffentlichkeit	Erhalten
Parkplatzareal (Längacher)	Der Längacher dient als beliebter Ausflugsort. Um willkürliches Parkieren zu vermeiden, wurde ein Parkplatzareal zugemietet.	Erhalten

Handlungsbedarf

Der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf von Infrastrukturanlagen richtet sich primär nach der raumplanerischen Entwicklung und dem Bevölkerungswachstum der Gemeinde Horw.

Allfällige Massnahmen werden laufend überprüft. Insbesondere bei gemeindeeigenen Neubauten und umfassenden Sanierungen wird der Bedarf von weiteren öffentlichen Infrastrukturanlagen neu beurteilt und bei Bedarf in das jeweilige Projekt einbezogen.

Massnahmen:

- Wir wollen den Bedarf an öffentlichen Infrastrukturanlagen laufend überprüfen und den Bedürfnissen der Öffentlichkeit anpassen. Vorausgesetzt, deren ist Verhältnismässigkeit gegeben.
- Wir wollen für die Parkanlage Friedhof den künftigen Bedarf und die Nutzung verifizieren.

6.3 Sicherheit

6.3.1 Feuerwehr

Beschrieb

Das Feuerwehrgebäude befindet sich südlich des Dorfkerns an der Kantonsstrasse und befindet sich an einem zweckmässigen Standort. Der Ortskern, die Aussenquartiere sowie die Ortsteile Kastanienbaum und St. Niklausen können innert kürzester Zeit erreicht werden. Durch die Nähe zum Werkhofgebäude wird die notwendige Zusammenarbeit mit dem Werkdienst in ausserordentlichen Situationen vereinfacht.

Das Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Feuerwehrgebäude (Kantonsstrasse 154b)	Das Feuerwehrgebäude samt Aussen- gelände befindet sich an einem idealen Standort und ist zweckmässig. Zum heu- tigen Zeitpunkt ist der Platzbedarf abge- deckt und entspricht den betrieblichen Bedürfnissen. Das Areal verfügt über Erweiterungspotential.	Erhalten

Handlungsbedarf

Aus den Einsätzen sowie beim Übungsbetrieb hat sich gezeigt, dass die heutige Infrastruktur optimal ist. Mittelfristig ist daher mit keiner grösseren Anpassung in Bezug auf die Infrastruktur zu rechnen.

Eine Dienstwohnung im Feuerwehrgebäude ist heute für den materialverantwortlichen Feuerwehrmann deklariert. Um bei Bedarf nicht mit dem Mietrecht in Konflikt zu geraten, sind alle Wohnungen auf den nächst möglichen Zeitpunkt als Dienstwohnungen zu bezeichnen.

Die Ausnützung für Wohnen ist bei dieser Liegenschaft noch nicht voll ausgeschöpft und eine bauliche Erweiterung des Gebäudes wäre möglich.

Kurz-, mittel- und gegenwärtig langfristig sind keine weiteren Massnahmen geplant.

Die Infrastruktur des Feuerwehrgebäudes wird gemäss den Aufgaben des Bevölkerungsschutzes genutzt. Bei allfälligen neuen oder zusätzlichen Aufgaben von Kanton sowie Bund werden die Bedürfnisse neu definiert.

Massnahmen:

- Wir wollen im Feuerwehrgebäude alle Wohnungen als Dienstwohnungen ausweisen, um bei Eigenbedarf für Feuerwehreingeteilte, darüber zu verfügen.
- Mittel- bis langfristig ist eine Erweiterung der Wohnungsnutzung dieser Liegenschaft zu prüfen.

6.3.2 Zivilschutz- und Militäranlagen

Beschrieb

Im 2001 haben sich die drei Gemeinden Horw, Kriens und Luzern zusammengeschlossen und eine zeitgemässe, effiziente und kostengünstige Organisation - die ZSOpilatus - gegründet. In-nerhalb kurzer Zeit wurden die Überbestände reduziert und dadurch die laufenden Kosten erfolg-reich massiv gesenkt. Die ZSOpilatus ist durch einen Gemeindevertrag geregelt. Sie wird von einer Kommission mit je zwei Vertreterinnen oder Vertretern der beteiligten Gemeinden geführt. Die Dienstleistungen der ZSOpilatus erstrecken sich über die Unterstützung bei der Bewälti-gung von Nothilfesituationen, dem Schutz und der Hilfeleistung der Bevölkerung wie auch der Einsatz und der Ausbildung des Zivilschutzes zum Nutzen der Gemeinschaft.

Alle Grundstücke befinden sich im Verwaltungsvermögen.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Anlage Hofmatt	Die geschützte Sanitätshilfestelle Hofmatt ist eine Anlage im Dispositiv der ZSOpilatus. Für den Unterhalt der Anlage erhält die Gemeinde Horw eine Wartungspauschale durch den Bund. Bauwerk: Im Baurecht - selbständig und dauernd.	Erhalten
Anlage Spitz (Baulicher Bestandteil der Schulanlage)	Ehemalige Bereitstellungsanlage Spitz; Aktuell Kulturgüterschutzanlage zu Gunsten der Gemeinde Horw (bei Bedarf sind Milizangehörige des KGS der ZSOpilatus einsatzbereit). Die Anlage hat Status wie ein öffentlicher Schutzraum; bzw. Reserveschutzraumplätze. Ein Verzicht auf Schutzräume für mögliche Einlagerungssituationen (Brand, Hochwasser usw.) für Kulturgüter steht der Gemeinde Horw jederzeit zu. Die Anlage wird heute für die gemeinde-eigene Lagerung genutzt. Teile der Räume sind an Dritte vermietet. Seitens Bund wird keine Wartungspauschale abgegolten. Wartung durch die ZSOpilatus wird ohne Verrechnung durchgeführt, da die Anlage im Einsatzkonzept der ZSOpilatus eingegliedert ist.	Erhalten Jedoch Potential prüfen, wenn Schutzraumplätze geschaffen werden durch Umnutzung als öffentlicher Schutzraum.
Anlage Mattli (Baulicher Bestandteil der Schulanlage)	Zivilschutzanlage: Dient als öffentlicher Schutzraum. Die Anlage wird heute für die gemeinde-eigene Lagerung genutzt. Teile der Räume sind an Dritte vermietet. Militäranlage: Der Bau der Anlage Kastanienbaum wurde vom Bund finanziert und diente als Stützpunkt für die Luftschutzgruppe. Mit einem Vertrag waren die gegenseitigen Pflichten und Rechte geregelt. Vor rund 15 Jahren wurde der Vertrag aufgelöst und die Gemeinde hat die Anlage zum alleinigen Eigentum und alleinigen Nutzung sowie Unterhalt übernommen.	Erhalten Erhalten

<p>Anlage Kirchfeld (Baulicher Bestandteil der Anlage Kirchfeld, Haus für Betreuung und Pflege)</p>	<p>Die Bereitstellungsanlage Kirchfeld ist eine Anlage der Unterstützungsformation im Dispositiv der ZSOpilatus. Zusätzlich kann diese auch bei einem Ereignis, z.B. Evakuierung, genutzt werden.</p> <p>Für den Unterhalt der Anlage erhält die Gemeinde Horw eine Wartungspauschale durch den Bund.</p> <p>Beim öffentlichen Schutzraum Kirchfeld besteht durch die ZSOpilatus kein Bedarf.</p> <p>Die Anlage wird heute für die gemeindeeigene Lagerung genutzt. Teile der Räume sind an Dritte vermietet.</p>	<p>Erhalten</p>
<p>Anlage Grüneggstrasse</p>	<p>Ehemalige Bereitstellungsanlage und Quartier KP Bireggring (bis 2008). Kein Bedarf mehr durch die ZSOpilatus.</p> <p>Teile der Räume sind an Dritte vermietet.</p> <p>Wartung wird gemäss Wunsch der Gemeinde Horw durch die ZSOpilatus durchgeführt und verrechnet.</p> <p>Im Eigentum der Gemeinde Horw, als Miteigentum im Baurecht abgegeben.</p>	<p>Überprüfen</p> <p>Gegenwärtig sind Abklärungen im Gang, welche baulichen Massnahmen notwendig sind, damit die Anlage als öffentliche Schutzräume zur Verfügung steht.</p>
<p>Anlage Herrenwald</p>	<p>Orts-KP Herrenwald. Bei Bund und Kanton als externer Führungsstandort des Gemeindeführungsstabes bei Ernst- und Katastrophenfall geführt (wenn Feuerwehrgebäude nicht mehr Einsatzbereit). Kein Bedarf durch ZSOpilatus.</p> <p>Teile der Räume sind an Dritte vermietet.</p> <p>Für den Unterhalt der Anlage erhält die Gemeinde Horw eine Wartungspauschale durch den Bund. Dementsprechend wird die Wartung weiterhin durchgeführt und durch den Kanton eine periodische Anlagekontrolle zirka alle 4 Jahre durchgeführt.</p> <p>Bauwerk; Im Baurecht - selbständig und dauernd.</p>	<p>Überprüfen</p> <p>Gegenwärtig sind Abklärungen im Gang, welche technischen Sanierungsmassnahmen notwendig sind, damit die Anlage den neuen Anforderungen als Führungsstandorts des Gemeindeführungsstabes entspricht.</p>

Handlungsbedarf

Der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf wird in erster Linie zusammen mit der ZSOpilatus festgelegt. Bei den Anlagen Grüneggstrasse und Herrenwald sind die Bedürfnisse und die Nutzung zu klären.

Im Grundsatz handelt es sich bei den Zivilschutz- und Militäranlagen um massive unterirdische Bauwerke mit einer langen Lebensdauer. Wenn bei einer Anlage kein Bedarf mehr für den Schutz von Personen und Kulturgut besteht, werden diese einer anderen Nutzung zugeführt. Diese Bauwerke sind in der Regel überbaut und ein Rückbau steht in keinem Verhältnis.

Massnahmen:

- Wir wollen bei den Anlagen durch einen regelmässigen Unterhalt die Bausubstanz und die technischen Infrastrukturen erhalten.
- Wir wollen den optimalen Nutzen der Anlagen regelmässig überprüfen. Die Nutzung der verfügbaren Räume wird für gemeindeeigene Bedürfnisse und allfälligen Bedürfnisse Dritter in einem ausgewogenen Rahmen gepflegt.

6.4 Bildung, Kultur und Tagesstrukturen

Der Gemeinderat ist zuständig für die Sicherstellung der Schulinfrastruktur entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen der Volksschule, Primarschule, Sekundarschule, Musikschule, Familie plus und Bibliothek.

6.4.1 Volksschule

Beschrieb

Alle Kinder und Jugendliche ab dem 4. Lebensjahr können die öffentliche Volksschule des Kantons Luzern unentgeltlich besuchen. Sie erhalten die gleichen Chancen für ihre berufliche Laufbahn. Die Volksschule dauert in der Regel 10 bis 11 Jahre. Der Besuch ist bis auf das erste Kindergartenjahr, d.h. ab dem 5. Lebensjahr, obligatorisch. Die Gemeinde Horw bietet die Kindergartenstufe, die Primarschulstufe und die Sekundarschulstufe an. In Abhängigkeit ihrer Leistung können Kinder nach der 6. Primarschulklasse ins Langzeitgymnasium übertreten. Nach der 2. und der 3. Sekundarschulklasse ist auch der Übertritt ins Kurzzeitgymnasium möglich.

Strategisch wird die Schule von der Schulpflege geführt, operativ vom Rektor mit seinem Schulleitungsteam. Die Gesamtschule setzt sich aus einer dezentral organisierten Kindergartenschuleinheit, zwei Primarschuleinheiten mit je zwei Standorten, einer Sekundarschuleinheit und der Schuldienste zusammen.

Die Schule belegt grösstenteils Räumlichkeiten, die sich auf Anlagen im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Horw befinden. Bei Kindergärten existieren auch Mietlösungen. Die örtlichen Hauswarte sind organisatorisch dem Bereich Immobilien unterstellt.

6.4.2 Rektorat/Schulleitung

Der Rektor steht dem Rektoratspersonal, der Kindergartenschulleitung, der Primarschulleitung Allmend und Spitz, der Primarschulleitung Hofmatt und Kastanienbaum, der Sekundarschulleitung und der Schuldienstleitung vor. Das Rektorat befindet sich z.Z. im Sekundarschulhaus im Provisorium an der Schulhausstrasse, ab Herbst 2017 wieder an der Allmendstrasse 16b, im Sekundarschulhaus.

6.4.3 Kindergarten

Aktuell sind 14 Kindergärten in Betrieb:

- Allmendstrasse
- Bachstrasse 1+2
- Ebenau
- Hofmatt 1+2
- Kastanienbaum 1+2
- Neumatt
- Seefeld
- Spitzbergli
- Steinen 1+2
- Stirnrüti

Jeder Kindergarten soll über einen Hauptraum, einen Gruppenraum, einen Arbeitsplatz für Aufsichtspersonen und einen Eingangsbereich verfügen. Ausserdem wird ein Lagerraum für Aussengeräte benötigt. Ein vielfältiger Aussenspielplatz mit Unterstand muss vorhanden sein.

Der Turn- und Schwimmunterricht findet in den entsprechenden Anlagen der Gemeinde Horw statt. Hierfür muss teilweise ein Schulbus eingesetzt werden. Die Kindergartenleitung arbeitet in ihrem Büro im Sekundarschulhaus.

6.4.4 Primarschulen

Die Gemeinde Horw betreibt vier Primarschulhäuser:

- Allmend
- Hofmatt
- Kastanienbaum
- Spitz

Jedes Klassenzimmer soll über einen direkt zugänglichen Gruppenraum verfügen. Daneben werden Spezialräume für Textiles Gestalten, Werken (Holz/Metall), Singen, Turnen, Lehrerbereich, Hauswartsbüro und -werkstatt benötigt. Ausserdem ist eine Hauswartswohnung auf der Anlage betrieblich von grossem Vorteil. Ein vielfältiger Aussenspielplatz mit Unterstand auf den Anlagen muss vorhanden sein. Das Turnen findet teilweise auf der Anlage selbst oder in der Horwerhalle statt. Für das Schwimmen begeben sich die Klassen in die Schulanlage Spitz. Hierfür muss teilweise ein Schulbus eingesetzt werden. Die Primarschulleitungen arbeiten in ihren Büros im jeweiligen Primarschulhaus. Die Schulleitung Allmend und Spitz hat ihr Hauptbüro im Schulhaus Allmend und einen Arbeitsplatz in einem separaten Raum im Schulhaus Spitz. Die Schulleitung Hofmatt und Kastanienbaum hat ihr Hauptbüro im Schulhaus Hofmatt und einen Arbeitsplatz in einem separaten Raum im Schulhaus Mattli.

6.4.5 Sekundarschulen

Die Gemeinde Horw betreibt ein Sekundarschulhaus ORST:

Allmendstrasse (Aktuell findet der Schulbetrieb bis Herbst 2017 im Provisorium an der Schulhausstrasse statt)

Jedes Klassenzimmer soll über einen direkt zugänglichen Gruppenraum verfügen. Daneben werden Spezialräume für Textiles Gestalten, Werken (Holz/Metall), Fachklasse Zeichnen, Lehrerbereich, Schulküche, Hauswartbüro und -werkstatt benötigt. Ein Aussenspielplatz mit Unterstand auf der Anlage muss vorhanden sein. Das Turnen findet in der Horwerhalle statt. Die Sekundarschulleitung arbeitet in ihrem Büro im Sekundarschulhaus.

Diese Grundstücke befinden sich im Verwaltungs-, Finanzvermögen oder in der Zumiete.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Horwerhalle (Allmendstrasse 16a)	Verwaltungsvermögen Turnhallen primär für schulische Zwecke	Erhalten
Oberstufenschulhaus (Allmendstrasse 16b)	Verwaltungsvermögen Gebäude infolge Sanierung und Erweiterung 2015 bis 2017 ausser Betrieb	Investieren
Provisorium Oberstufenschulhaus (Schulhausstrasse 12)	Verwaltungsvermögen Provisorium für Sekundarschule und Rektorat/Schulleitung als Übergangslösung während der Sanierung des Oberstufenschulhauses von 2015 bis 2017	Strategiebeschreibung im Teilportfolio „Provisorien“.
Schulhaus Allmend (Schulhausstrasse 15/17)	Verwaltungsvermögen Lage in Ordnung, Schulhaus entspricht den betrieblichen Bedürfnissen, Erweiterungspotential vorhanden	Erhalten Investieren kurzfristig für Umnutzung Schulküche → Klassenzimmer Investieren langfristig prüfen (bauliche Erweiterung)

Schulhaus Hofmatt Inkl. 2 Kindergärten (Hofmatt 2)	Verwaltungsvermögen Lage in Ordnung, Schulhaus entspricht den betrieblichen Bedürfnissen Kindergartenpavillon in älterem Zustand	Erhalten Investieren kurzfristig für Umnutzung Schulküche → Klassenzimmer Investieren
Schulhaus Spitz (Bodenmattstrasse 8)	Verwaltungsvermögen Lage in Ordnung, es besteht Raum- und Sanierungsbedarf, Projekt gegenwärtig in Ausarbeitung	Investieren
Schulhaus Kastanienbaum Inkl. 2 Kindergärten (Kastanienbaumstrasse 226)	Verwaltungsvermögen Lage in Ordnung, es besteht Raum- und Sanierungsbedarf, Projekt gegenwärtig in Ausarbeitung	Investieren
Kindergarten Ebenau 1 Kindergarten (Schöngrundstrasse 6a)	Verwaltungsvermögen Lage und Objekt für 1 Kindergarten in Ordnung – für 2 Kindergärten zu klein. Die Gebäude befinden sich in einem älteren Zustand. Das Grundstückspotential ist zu überprüfen.	Überprüfen
Kindergarten Bachstrasse 2 Kindergärten (Bachstrasse 6a)	Verwaltungsvermögen Lage und Objekte als Kindergarten in Ordnung. Die Gebäude befinden sich in einem älteren Zustand. Das Grundstückspotential ist nicht ausgeschöpft.	Überprüfen
Kindergarten Stirnrüti (Stirrütistrasse)	Finanzvermögen Lage und Objekt als Kindergarten in Ordnung. Bausubstanz intakt. Ersatzlösung mit neuer Überbauung Stirnrüti.	Entwickeln
Kindergarten Seefeld (Robinson-Spielplatz)	Finanzvermögen Neuer, zusätzlicher Kindergarten seit Schuljahr 2015/16. Der Standort wurde als Zwischenlösung eingerichtet. Grundsätzlich ist die Lage in Ordnung. Die räumliche Situation ist bedingt befriedigend und die Gebäude Substanz ist schlecht.	Überprüfen
Kindergarten Steinen 1 und 2 2 Kindergärten (Steinenstrasse 21)	Zumiete Lage und Objekte als Kindergärten in Ordnung	Erhalten
Kindergarten Spitzbergli (Spitzberglistrasse 2)	Zumiete Lage und Objekt als Kindergarten in Ordnung. Räumliche Erweiterung für Betriebsoptimierung vorhanden und in Arbeit.	Entwickeln
Kindergarten Neumatt (Neumattstrasse 13)	Zumiete Lage und Objekt als Kindergarten in Ordnung. Räume eher zu klein.	Erhalten
Kindergarten Allmend (Allmendstrasse 18)	Zumiete Neuer, zusätzlicher Kindergarten seit Schuljahr 2015/16. Potential für zweiten Kindergarten vorhanden. Der Standort wurde als Übergangslösung eingerichtet, bis ein definitiver Standort im Talboden gefunden wird.	Überprüfen

Oberstufenschulhaus; Handarbeit (Kantonsstrasse 100)	Zumiete Standort wird verlegt. Entweder in einem ersten Schritt an den Standort Allmendstrasse 18, oder spätestens im 2017 ins sanierte Oberstufenschulhaus.	Kündigen
--	---	-----------------

Handlungsbedarf

Im Jahr 2014 wurde die Schulraumplanung zusammen mit einem spezialisierten Planungsunternehmen aktualisiert. Das prognostizierte Wachstum basiert auf der Schulraumplanung 2015-2025. Es zeigt sich folgendes Bild:

	2015/ 2016	**** 2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025
KGST Bedarf	14	14	14	16	16	17	17-18	17-18	17	17
KGST Kapazität *, **	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
KGST fehlend	0	0	0	2	2	3	3 (-4)	3 (-4)	3	3
PST Bedarf	38	38-39	46	47	49	50	50	50	50	50
PST Kapazität *, ***	43	44	44	42	42	42	42	42	42	42
PST fehlend	0	0	2	5	7	8	8	8	8	8
SST Bedarf	16	16	15	15	16	17	17	17	17	18
SST Kapazität *, ****	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
SST fehlende ****	0	0	0	0	0	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (2)

* nur Planungen berücksichtigt, die aktuell laufen

** KGST inkl. KG Allmendstrasse und Seefeld/Ebenau = 1 KG

*** Kastanienbaum und Spitz ab 2017/2018 mit je 9 Klassenzimmern
Schulküchen Allmend und Hofmatt wieder als Klassenzimmer einsetzbar

**** Kapazität kann innerhalb des Sekundarschulhauses um 2 Zimmer erhöht werden

***** Im Schuljahr 2016/2017 entwickelt sich die Schülerzahl vermutlich nicht in dem Ausmass nach oben, wie dies die Schulraumplanung 2015-2025 prognostiziert. Gründe dafür sind die gesetzlich vorgesehene Umstellung beim Einschulungszeitpunkt (im SJ 2016/2017 kommen nur ¾ des Jahrgangs in das obligatorische KG-Jahr) und das Wachstum durch Zuzüge scheint weniger rasch stattzufinden.

Die Schulraumplanung zeigt auf, dass folgende Massnahmen nötig sind:

Kindergartenstufe:

- Es muss ein Konzept erstellt werden, wie der Bedarf an Kindergärten (Ersatz von alten Bauten, Ersatz von ungeeigneten Bauten, Ersatz infolge Grundstücksentwicklungen) im Bereich Ebenau-Seefeld und im Bereich Allmend mittelfristig abgedeckt wird. Dabei muss darauf geachtet werden, dass die Verteilung der definitiven Standorte bezüglich der Verteilung der erwarteten Kinder möglichst sinnvoll ist. Je nachdem, welche Kindergärten wo erhalten, abgerissen oder erstellt werden, können sich die nachfolgend erwähnten Standorte ändern.
- Ab dem Schuljahr 2018/2019 wird ein zusätzlicher Kindergarten im Schulkreis Allmend benötigt. Dies an möglichst zentraler Lage oder im Seefeld.
- Ab dem Schuljahr 2018/2019 wird ein zusätzlicher Kindergarten im Schulkreis Spitz benötigt. Ideal wäre ein Kindergarten im Gebiet Steinen, in der Nähe des Bahnhofs gelegen.
- Ab dem Schuljahr 2020/2021 wird ein zusätzlicher Kindergarten im Schulkreis Allmend benötigt. Dies im Seefeld oder an zentraler Lage gelegen.
- Für den Kindergarten Allmend (Korporationsgebäude) muss mittelfristig ein Ersatz gefunden werden.
- Der heutige Kindergarten Seefeld ist baufällig und sollte in wenigen Jahren ersetzt werden.

- Der Kindergarten Ebenau ist für 2 Kindergartenklassen zu klein - eine räumliche Ergänzung lohnt sich nicht. Der Kindergarten soll mittelfristig durch einen neuen Kindergarten mit mehreren Abteilungen im selben Quartier ersetzt werden.
- Der Kindergarten Spitzbergli muss durch die Zumietung eines Nebenraums (Gruppenraum) vergrössert werden.
- Damit die Kapazität des Schulkreises Kastanienbaum ausreicht, muss der Kindergarten Mattli 2 im Rahmen der Sanierung des Schulhauses Kastanienbaum bald möglichst vergrössert werden (2017/2018).
- Der Kindergarten Stirnrüti muss wegen eines Bauprojekts ersetzt werden (mit zwischenzeitlichem Provisorium). Die Ersatzlösung liegt bereits vor.
- Der Kindergarten Neumatt ist relativ klein, verfügt über keinen Gruppenraum und ist nicht erweiterbar. Darum muss die Klassenplanung hier berücksichtigen, dass die Schülerzahl eher tief bleibt.

Primarschulstufe:

- In den nächsten 3 Jahren gibt es diverse Unbekannte, die schulraumrelevant sind
- Wird das gemäss Schulraumplanungsbericht prognostizierte Wachstum bei den Primarschülern so rasch eintreffen? Die folgenden Punkte gehen davon aus, dass die Prognosen der Schulraumplanung eintreffen.
- Steht das sanierte Sekundarschulhaus ORST ab 01.08.2017 der Sekundarschule zur Verfügung? Dann können die Schulküchen im Allmend und Hofmatt zu Primarschul-Klassenzimmern umgebaut werden und die Palazzine stehen für die erwarteten, zusätzlichen Primarschulklassen zur Verfügung.
- Damit im Schulhaus Allmend ab Schuljahr 2016/2017 ein Zimmer als zusätzliches Klassenzimmer benutzt werden kann, muss das Fremdsprachenzimmer in den Kellerraum unterhalb des Sozial-Pädagogischen-Diensts (SPD) verlegt werden.
- Umnutzung der Schulküche Allmend in den Sommerferien 2017 als Klassenzimmer. Falls das Sekundarschulhaus bis zu den Sommerferien 2017 nicht fertig ist, fehlt hier bis zu den Herbstferien 2017 evtl. ein Klassenzimmer.
- Umnutzung der Schulküche Hofmatt in den Sommerferien 2017 als Klassenzimmer. Falls das Sekundarschulhaus ORST bis zu den Sommerferien 2017 nicht fertig ist, fehlt hier bis zu den Herbstferien 2017 evtl. ein Klassenzimmer.
- Sanierung, Umbau und Ergänzung des Schulhauses Spitz 2017.
- Sanierung, Umbau und Ergänzung des Schulhauses Kastanienbaum 2018. Dafür wird voraussichtlich ein Provisorium benötigt (Palazzine).
- Mittel- und längerfristig reicht der bestehende Primarschulraum nicht aus. Es braucht im Ortskern eine grössere Ergänzung mit bis zu acht Schulzimmern. Kurzfristig wird dieser Bedarf mit den Palazzine abgedeckt werden. Eine langfristige Lösung soll im Rahmen der Schulanlageplanung Allmend Nord entwickelt und ausreichend gesichert werden.

Sekundarstufe:

- Das Sekundarschulhaus ORST wird seit den Herbstferien 2015 bis zu den Herbstferien 2017 (oder allenfalls bis zu den Sommerferien 2017) umfassend saniert, umgenutzt und räumlich erweitert. Bis dahin dienen die Palazzine der Sekundarschule als Provisorium.

Massnahmen:

- Es werden bis im Schuljahr 2020/2021 drei zusätzliche Kindergärten benötigt. Zwei davon im Schulkreis Allmend und einer im Schulkreis Spitz.
- Die Bausubstanz der Kindergärten im Schulkreis Allmend ist alt und ein Kindergarten befindet sich in zugemieteten Räumlichkeiten. Wir wollen mit einem Konzept aufzeigen, an welchen Standorten die Kindergärten des Schulkreises Allmend künftig konkret zu stehen kommen.
- Der Kindergarten Spitzbergli muss durch eine Zumietung vergrössert werden.

- Für den Kindergarten Stirnrüti muss ein Ersatz gefunden werden (inkl. zwischenzeitlichem Provisorium).
- Der Kindergarten Kastanienbaum 2 muss in vergrößerter Form neu erstellt werden.
- Das Schulhaus Kastanienbaum muss saniert und räumlich ergänzt werden. Ein ausgelagerter Provisoriums-Betrieb während der Bauphase ist wahrscheinlich.
- Das Schulhaus Spitz muss saniert und räumlich ergänzt werden.
- Die Schulküchen Allmend und Hofmatt müssen zu Primarschulzimmern umgebaut werden.
- Mittelfristig fehlen im Ortskern bis zu 8 Klassenzimmer und deren Nebenräume. Dafür muss Schulraum zur Verfügung gestellt werden. Eine langfristige Lösung soll im Rahmen der Schulanlageplanung Allmend Nord entwickelt und ausreichend gesichert werden.

6.4.6 Musikschulen

Beschrieb

Die Musikschule ermöglicht den in der Gemeinde wohnhaften Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eine musikalische Ausbildung, führt sie zum Singen und Musizieren und damit zu einer vertieften Gemütsbildung und sinnvollen Freizeitgestaltung. Der Unterricht ist freiwillig und stellt eine Ergänzung zum Musikunterricht an der Volksschule dar. Der Musikschulunterricht wird nach zeitgemäss pädagogischen Grundsätzen erteilt und fördert das Verständnis für die Werte der Musik sowie gemeinsames Musizieren. Die Organe der Musikschule sind der Gemeinderat, die Musikschulkommission und die Musikschulleitung.

Im Rahmen der Schulraumentwicklung bei der Volksschule wurde im Jahr 2012 auch die räumliche Situation der Musikschule geklärt. Dabei wurde entschieden, am Gemeindehausplatz 26 Räumlichkeiten zu beschaffen, die für die Musikschule den langfristigen Bedarf abzudecken vermögen. Dabei werden Musikzimmer, ein Aufenthaltsraum für die Lehrpersonen und ein Nebenraum eingerichtet.

Die Angebote der Musikschule konzentrieren sich auf das Schulhaus Hofmatt, den Gemeindehausplatz 26 und den Räumlichkeiten im Werkhof. Daneben existieren wenige dezentrale Musikschulzimmer in den Schulhäusern Kastanienbaum, Spitz und Allmend, wo vorzugsweise die jüngeren Schüler unterrichtet werden.

Standorte

Die Gemeinde ist bestrebt, die Räumlichkeiten für den Musikschulunterricht möglichst zentral zu gewährleisten. Seit Anfang 2016 sind zwei Hauptstandorte und vier Zusatzstandorte in Betrieb.

Hauptstandorte:

- Schulhaus Hofmatt: sechs eigene Unterrichtsräume, ein Bandraum und ein Vorbereitungs-, resp. Lehrerzimmer. Dazu wird nach Bedarf auch der Singsaal für Grundschule, Elementarunterricht, Musikzug, Eltern-Kind-Singen und das Singeling benutzt.
- Gemeindehausplatz 26: vier eigene Unterrichtsräume, ein Vorbereitungs-, resp. Lehrerzimmer, Saal Libelle für Ensembleunterricht.

Zusatzstandorte:

- Schulhaus Allmend: drei eigene Unterrichtsräume. Dazu nach Bedarf die Aula und der Gymnastikraum für Elementarunterricht. Die Administration der Musikschule befindet sich z.Z. in den Palazzine und ab Herbst 2017 im neuen Oberstufenschulhaus.
- Schulhaus Kastanienbaum: ein Musikzimmer und bei Bedarf einen Singsaal für grössere Gruppen.
- Schulhaus Spitz: nach Bedarf eine Aula für Einzelunterricht und grössere Konzerte.

- Werkhof: ein grosser Proberaum für das Jugendblasorchester und Unterricht für Blechblasinstrumente, ein Unterrichtszimmer für Schlagzeugunterricht, dazu ein Raum für Notenarchiv.

Handlungsbedarf

Kurz-, mittel- und gegenwärtig langfristig sind keine Massnahmen geplant.

Massnahmen:

- Keine Massnahmen vorgesehen.

6.4.7 Bibliothek

Beschrieb

Neue Räumlichkeiten für die Bibliothek wurden erforderlich, da im sanierten und erweiterten fertiggestellten Sekundarschulhaus (ORST) kein Platz vorhanden ist. Mit der räumlichen Trennung vom Sekundarschulhaus und der Anordnung am Gemeindehausplatz wurde die Situation der Gemeindebibliothek wesentlich verbessert. Nach wie vor dient sie aber auch als Schulbibliothek für die Oberstufe. Zusätzlich wurden ein Büro sowie Raum für Lager, Garderobe und Retouren realisiert. In der Bibliothek sind Lese-Ecken für Erwachsene sowie Kinder eingerichtet. Zusätzlich sind auf der unteren Ebene einige Arbeitsplätze für die Bibliotheksbenutzenden eingerichtet.

Mit dem Bezug der neuen Räumlichkeiten der Bibliothek wurde die Ludothek am gleichen Standort im Untergeschoss Gemeindehausplatz 26 verlegt. Die Räumlichkeiten am ehemaligen Standort Kirchweg 3 wurden aufgegeben.

Standorte

Bibliothek (Gemeindehausplatz 26)	Gute und neuzeitliche Räume. Raumstruktur explizit für eine Bibliothek ausgerichtet.	Erhalten
--------------------------------------	--	----------

Handlungsbedarf

Für die nächsten Jahre ist der Bedarf abgedeckt.

Kurz-, mittel- und gegenwärtig langfristig sind keine Massnahmen geplant.

Massnahmen:

- Keine Massnahmen vorgesehen

6.4.8 Familie plus (Kinder- und Jugendbetreuung)

Beschrieb

Das Ressort Familie plus dient innerhalb der Verwaltung beim Sozialdepartement als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen betreffend familienergänzender Kinderbetreuung. Jedem Kind, welches fristgerecht angemeldet worden ist, muss ein Betreuungsplatz zur Verfügung gestellt werden. Die Angebote umfassen die Betreuung über den Mittag und am Nachmittag.

Die Standorte sollen möglichst in der Nähe der Schulhäuser, die Wege zu den Standorten sollen für die Kinder möglichst sicher zu bewältigen sein.

Bei der Jugendanimation handelt es sich nicht um eine schul- und familienergänzende Betreuung. Durch Prävention werden die Jugendlichen mit aktiver Freizeitgestaltung und Projektarbeit betreut. Weiter steht die Jugendanimation als Anlaufstelle für Jugendfragen zur Verfügung.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Jugendanimation Container (Gemeindezentrum / Allmend- strasse)	Gute und zweckmässige Lösung für die aktive Freizeitgestaltung Jugendlicher	Überprüfen
Jugendraum im EG mit Büro Jugend- animation im OG (Papiermühle)	Zumietung Bedarf abgedeckt	Überprüfen Für die bessere Erreichbarkeit der Ju- gendlichen ist eine Standortverlegung des Büros ins Zentrum zu prüfen. (Kündigung frühestens 2017 mög- lich.)
Schülercafé Mittagstisch ab 6. Klasse (Papiermühle)		Überprüfen Standort wird ersetzt durch neues Ober- stufenschulhaus. (Standort Papiermühle wird auf die- sen Zeitpunkt gekündigt.)
Ab Herbst 2017 (Oberstufenschulhaus)		Erhalten
Schülerhort / Kidstreff (Schulhaus Hofmatt / Militärunterkunft)	Übergangslösung, die zur Dauerlösung werden kann. Sehr geeignete Räume. Bedarf mittelfristig abgedeckt. Langfristig Kapazitätsgrenze überschritten.	Erhalten Langfristig neue Kapazitäten schaffen.
Mittagstisch Kastanienbaum (Pfarreisaal Kastanienbaum)	Zumietung Bedarf kurzfristig abgedeckt. Mittelfristig Kapazitätsgrenze überschritten.	Kündigen Standort wird ins Pfortnerhaus der Villa Krämerstein verlegt. (Standort Pfarreisaal wird auf diesen Zeitpunkt gekündigt.)
Ab Sommer 2016 (Pfortnerhaus; Villa Krämerstein)		Erhalten
Mittagstisch Spitz (Pavillon Steinmattli)	Zumietung Bedarf kurzfristig abgedeckt. Mittelfristig Kapazitätsgrenze überschritten.	Entwickeln Ersatzlösung mit Sanierung/Anpassung Schulhaus Spitz in Planung.
Mittagstisch Hofmatt (Pfarreizentrum Hofmatt)	Zumietung Bedarf abgedeckt	Kündigen Standort wird im neuen Kopfbau Ost (Gemeindehausplatz 26) ersetzt. (Standort Hofmatt wird auf diesen Zeitpunkt gekündigt.)
Ab Februar 2016 (Gemeindehausplatz 26)		Erhalten

Spielgruppe Seefeld (Pavillon Seefeld)	Bedarf abgedeckt	Überprüfen Liegenschaft in baulich schlechtem Zustand. Restlebensdauer wird mit 5 bis maximal 10 Jahren abgeschätzt.
Spielgruppe Ebenau (Kindergarten Ebenau)	Bedarf abgedeckt	Erhalten
Spielgruppe Allmend (Korporationsgebäude Allmend; vormals Pavillon Allmend) Ab Februar 2016 (Gemeindehausplatz 26)	Zumietung. Bedarf abgedeckt.	Entwickeln für Nachnutzung durch Schule. Standort wird ersetzt durch neuen Kopfbau Ost (Gemeindehausplatz 26). Erhalten

Handlungsbedarf

Als Planungsgrundlage für die schul- und familienergänzende Kinderbetreuung wird stets die Schulraumplanung beigezogen. Die Entwicklung des Bedarfs zeigt auf, dass der Bedarf kontinuierlich steigt. In Zukunft wird die Nachfrage von der Bautätigkeit abhängig sein und von der Frage, ob im Ortskern Familien mit Kindern angezogen werden können. Etwas schwieriger vorauszusagen ist die Betreuungsquote. Sie steigt jedoch schneller als angenommen.

Bei den Tagesstrukturen (inkl. Tagesfamilien) kann festgestellt werden, dass die Frauen tendenziell ihre Erwerbstätigkeit erhöhen. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf hat an Bedeutung zugenommen.

Die Standortplanung kann aus der Bevölkerungsentwicklung und der familiär-wirtschaftlichen Entwicklung tendenziell nur kurz- bis mittelfristig beurteilt werden. Die Entwicklung über den langfristigen Bedarf kann in Anlehnung an die Schulraumplanung weitgehend nur prognostiziert werden.

Massnahmen:

- Wir wollen für die Standorte der Familie plus möglichst nachhaltige und zweckmässige Lösungen verfolgen. Provisorien und Übergangslösungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Standorte sollen über eine Flexibilität verfügen, damit Bedarfsschwankungen möglichst ohne bauliche Anpassungen oder Standortverlegungen abgedeckt werden können.
- Wir wollen die räumlichen Bedürfnisse der Familie plus stets zusammen mit der Schulraumplanung zusammen aktualisieren, um mögliche Synergien mit bestehenden Schulanlagen zu nutzen.
- Wir wollen eine Verlegung des Büros für Jugendantimation in den Ortskern prüfen.

6.4.9 Provisorien

Beschrieb

Infolge der Sanierung und Erweiterung des Sekundarschulhauses (ORST) musste nach einer Übergangslösung gesucht werden, damit der Schulbetrieb während der Zeit der Sanierung (2015-2017) ausgelagert werden kann. Als Lösung zeichnete sich der Bau eines Provisoriums bei der Sportanlage Allmend als richtig ab. Dieser Umstand und die Gelegenheit führte dazu, dass während der Sanierung des Gemeindehauses (2014-2015) das Provisorium durch die Gemeindeverwaltung vor-/zwischen genutzt wurde.

Ein Provisorium kann die Bedürfnisse verschiedener Nutzer aus der ganzen Gemeindeverwaltung decken. Da es sich hier um ein mehrjähriges Provisorium handelt und für die nächsten Jahre die Nutzung für die Bildung und Tagesstrukturen abdecken soll, wird die Anlage im Verwaltungsvermögen geführt. Die Provisorien werden dem Teilportfolio Bildung und Tagesstrukturen zugeordnet.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Pavillons (Schulhausstrasse 12)	Zwei Pavillons mit Nebenräumen und WC-Anlagen sowie insgesamt 32 Schulräumen. Durch die klare und geordnete Raumstruktur eignen sich die Pavillons für unterschiedliche Nutzungen.	Überprüfen

Handlungsbedarf

Die kurzfristige Nutzung/Auslastung wurde mit der Sanierung des Gemeindehauses abgedeckt. Der kurz- bis mittelfristige Bedarf mit der Sanierung des Sekundarschulhauses (ORST) ist in der Umsetzung. Anschliessend ist vorgesehen, dass für die bevorstehende Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Mattli die Pavillons an der Schulhausstrasse als Übergangslösung einbezogen werden. Die mittelfristige Auslastung der Provisorien (Palazzine) in der Zeitspanne 2017-2018 ist abgedeckt.

Erfahrungsgemäss sind Raumreserven für die öffentliche Verwaltung von gutem Nutzen, um räumliche Schwankungen und kurzfristige und befristete Bedürfnisse abzudecken. Bereits heute zeichnet sich ab, dass in den nächsten Jahren weitere bevorstehende Raumbedürfnisse der Schulen, aber auch Sanierungen oder Neubauten bei Schulliegenschaften, Provisoriums-Lösungen verlangen, so zum Beispiel die Sanierung/Erneuerung der Kindergärten Bachstrasse und Ebenau, aber auch als Ersatz- oder Übergangslösung für die baufälligen Pavillons Seefeld.

Massnahmen:

- Wir wollen den Raumbedarf für Provisoriums-Lösungen im schulischen Bereich stets beobachten und erfassen, um die Auslastung des Provisoriums nachhaltig zu planen. Beim Provisorium an der Schulhausstrasse 12 wird der Raumbedarf bis ins Jahr 2018/19 durch die Schulen vollständig abgedeckt. Ab 2018/19 wird das Provisorium durch die Schulen voraussichtlich nicht mehr voll ausgelastet. Die Belegung der Kapazitätsreserven ist rechtzeitig zu planen und aufzuzeigen.

6.5 Soziales (Heilen, Pflegen, Betreuen)

Beschrieb

Als ein Teil des Sozialdepartements befindet sich das Haus für Betreuung und Pflege im Kirchfeld oberhalb des Dorfzentrums auf einem Hochplateau. Die Liegenschaften wurden von der Gemeinde 1866 gekauft, damals für den Bau einer Armenanstalt (Waisenhaus). 1966 wurde das Alters- und Pflegeheim Kirchfeld eingeweiht. In den folgenden Jahren erfolgten verschiedene Um- und Erweiterungsbauten. Das Kirchfeld ist eine öffentlich-rechtliche Institution der Einwohnergemeinde Horw und untersteht dem Sozialdepartement. Die Kernaufgabe des Kirchfelds liegt in der Betreuung und Pflege älterer und pflegebedürftiger Menschen.

Kirchfeld 1:

Das Gebäude aus dem Jahr 2002 bietet 110 Betten (26 Zweier-Zimmer, 58 Einer-Zimmer) für Menschen, die mittel bis schwer pflegebedürftig sind. Es hat eine spitalähnliche Struktur mit allgemeinen Räumlichkeiten für Dienstleistungen der Hotellerie und der Administration im Erdgeschoss.

Kirchfeld 2:

Der südlich gelegene Gebäudeteil (ehemals Personalhaus 1967) und der nördliche Anbau (1986) bietet 40 Bewohnerinnen und Bewohnern mit wenig pflegerischer Unterstützung die Möglichkeit, ihren Alltag eigenständig zu gestalten. Das Gebäude hat eine Struktur von 40 Wohneinheiten (Einzel- oder Doppelzimmer mit Bad). Im Parterre befindet sich seit 2008 der Lindengarten, eine geschützte Wohngemeinschaft für neun mobile Menschen mit Demenz.

Das Kirchfeld bietet zusätzliche Dienstleistungen wie Aktivierung, Veranstaltungen, Physiotherapie, Coiffure und Pädologie, administrative Beratung, freie Arztwahl, La Vita (Cafeteria) und Gottesdienste in der Kapelle an.

Das Grundstück Kirchfeld befindet sich im Verwaltungsvermögen.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Haus für Betreuung und Pflege (Kirchfeld)	Gebäudeteil Kirchfeld 1: Gebäude 2002 mit spitalähnlicher Struktur mit zu vielen 2er- Zimmern und enge Raumverhältnisse in der Pflege und Küche. Gebäudeteil Kirchfeld 2: Zwei Gebäude (1967/1986) mit grossem Investitionsbedarf	Erhalten Jedoch im Zusammenhang mit der Sanierung Kirchfeld 2 räumliche Anpassungen vornehmen. Entwickeln

Handlungsbedarf

Das Kirchfeld nimmt beim stationären Wohnen, Betreuen und Pflegen von pflegebedürftigen Personen in Horw eine bedeutende Stellung ein. Die bestehenden, vor Jahrzehnten als klassisches Altersheim und Personalhaus konzipierte Gebäudegruppe Kirchfeld 2, ist mit den räumlichen Strukturen aufgrund der Wohn- und Pflegebedürfnisse den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr gewachsen.

Das Gebäude Kirchfeld 1 muss den neuen Entwicklungen und Erwartungen der Bevölkerung angepasst werden (mehr Einzelzimmer, mehr Pflegezimmer, gesetzliche Vorgaben für einzelne Arbeitsschritte usw.).

Dabei ist eine Antwort auf die Frage zu finden, wie sich das Kirchfeld zu einem nachhaltigen Pflegezentrum für Horw entwickeln kann. So wurde im Rahmen einer Studie ein Gesamtkonzept zur Zukunft erarbeitet, unter Berücksichtigung der heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Bewohner, den Anforderungen der Pflegestrukturen, der demografischen und städtebaulichen Entwicklung von Horw. Die künftigen Anforderungen an altersgerechte Wohn- und Betreuungsangebote müssen präzisiert werden, dies im Sinne einer bedarfsorientierten Gesamtschau und dem Ermöglichen von Entwicklungschancen.

Die folgenden Schwerpunkte in der weiteren Entwicklung werden dabei verfolgt:

Wohnen mit Dienstleistungen: (im Ortskern)

Im Ortskern werden künftig Wohneinheiten mit Dienstleistungen und intermediäre Strukturen angeboten. Das Wohnen mit Dienstleistungen ermöglicht älteren Personen zu Hause selbständig zu wohnen mit der Sicherheit, bei Bedarf schnell die nötige Hilfe zu erhalten und auf altersgerechte Dienstleistungen zurückgreifen zu können.

Stationäres Angebot: (auf Kirchfeld)

Das stationäre Angebot der Gemeinde Horw für pflegebedürftige Personen und Pflegegruppen soll diversifiziert und im Kirchfeld umgesetzt werden.

Die folgenden Szenarien als Massnahmen werden dabei verfolgt:

Im Kirchfeld 1 bietet es sich an, das bestehende Angebot spezifisch zu optimieren. Der Leistungsbereich vom Kirchfeld 2 ist grundsätzlich zu hinterfragen. Der Lindengarten (Demenzpatienten) ist zu halten und zu erweitern. Je nach Ausbau und Nutzung der neuen Leistungsbereiche werden entsprechend den Vorgaben der Szenarien die bestehenden Gebäude baulich angepasst werden müssen. Das Kirchfeld 2 genügt den künftigen Anforderungen und behördlichen Vorgaben nicht mehr. Das Gebäude ist bautechnisch nicht hindernisfrei und für pflegerisch anspruchsvollere Leistungen nicht geeignet. Bei einer Nutzungsänderung und neuen Anforderungen muss der Gebäudekomplex durch grosse, bauliche Eingriffe angepasst oder ersetzt werden.

Massnahmen:

- Wir wollen für das Kirchfeld eine nachhaltige Weiterentwicklung anstreben. Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung und Akzeptanz bei der Bevölkerung ist eine hindernisfrei nutzbare, öffentliche Verkehrsanbindung an Horw mitte/Ortskern. Eine Aussenraumgestaltung, die ein übersichtliches sowie einladendes Ankommen gewährleistet und die privilegierte, topografische Lage als Naherholungsgebiet geniessen lässt.
- Wir wollen die Verselbstständigung des Hauses für Betreuung und Pflege Kirchfeld im Rahmen eines Detailkonzepts prüfen.
- Je nach Entscheid soll geprüft werden, wie das Immobilienmanagement und die Immobilienbewirtschaftung zukünftig organisiert werden. Heute wird diese Aufgabe grossmehheitlich durch das Kirchfeld selber wahrgenommen.

6.6 Sport- und Freizeitanlagen

Beschrieb

Im Teilportfolio Sport- und Freizeitanlagen sind diejenigen Grundstücke eingereicht, die überwiegend der Öffentlichkeit dienen und durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Die Grundstücke befinden sich grundsätzlich im Verwaltungsvermögen.

Ausnahme bilden die Grundstücke der Tennisclub- und Minigolfanlage im Felmis, die dem Finanzvermögen zugeordnet sind, da diese durch Dritte betrieben werden und nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Diese Grundstücke könnten grundsätzlich veräussert werden.

Weiter befindet sich das Grundstück Seefeld, Parzelle beim Robinson-Spielplatz, im Finanzvermögen. Das Grundstück liegt heute in der Zone für öffentliche Zwecke und entsprechend ist die heutige Nutzung. Mit der Studie Vertiefungsgebiet III, Ennethorw wollen wir die Nutzung im Gebiet Seefeld entsprechend prüfen.

Standorte

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Sportanlage Seefeld/Seebad (Seebadstrasse 3)	Sportanlage für einheimische und auswärtige Vereine. Seebad für die allgemeine Bevölkerung.	Erhalten Entwickeln Nutzwert und Synergien mit Sportanlagen überprüfen.
Sportanlage Seefeld (Kantonsstrasse 135, Seebadstrasse 1)	Sportanlage für einheimische und auswärtige Vereine.	Erhalten
Sportanlage Allmend	Sportplatz für einheimische und auswärtige Vereine. Gegenwärtig reduzierte Nutzung infolge Sekundarschule (ORST) Provisorium.	Erhalten
Campingplatz (Steinibachried)	Campingareal für die allgemeine Bevölkerung. Vermietet; Betrieb wird durch TCS Camping geführt. Vertrag läuft per Ende 2018 aus.	Entwickeln Mittel- bis langfristig strategische Raumreserve für Sport- und Infrastrukturanlagen.
Rüteli	Öffentliche Freizeitanlage mit Ruhezone und Feuerstelle. Grosser Waldanteil.	Erhalten
Halten/Felmis (Tennisclubanlage)	Tennisclub für Clubmitglieder und allgemeine Bevölkerung. Areal vermietet. Lange und feste Vertragsdauer. Grundstück im Finanzvermögen.	Erhalten
Felmis (Minigolfanlage)	Areal vermietet. Lange und feste Vertragsdauer. Grundstück im Finanzvermögen.	Erhalten

Seefeld (Robinsonspielplatz)	Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Spielplatz sowie zwei Pavillons. Grundstück im Finanzvermögen. Grundstück der ehemaligen Bürgerge- meinde Horw.	Überprüfen Pavillons in baulich schlechtem Zustand. Künftige Nutzung des Grundstücks überprüfen.
Strandbad Winkel (Seestrasse 6)	Strand mit Restaurant für die allgemeine Bevölkerung.	Erhalten Die Strategie wird grundsätzlich gemäss Statuten durch den Verwaltungsrat, bzw. durch die Aktionäre an seiner General- versammlung festgelegt.

Handlungsbedarf

Durch die mittelfristige Freigabe und Verfügbarkeit des Campingareals wird Erweiterungspotential geschaffen, um der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und den steigenden Bedürfnissen von Sportanlagen gerecht zu werden.

Die Zukunft der Sportanlagen steht jedoch in einem grösseren Zusammenhang mit dem Campingplatz und dem Seebad. Der Standort wird im Osten durch das Steinibachried und im Westen bis auf weiteres noch von der Sand + Kies AG eingeschränkt. Eine bauliche Entwicklung ist somit Richtung Norden und beim Areal Campingplatz möglich. Grundsätzlich will man am Seebad als Familienbad in Horw festhalten.

Massnahmen:

- Das Areal Campingplatz soll als strategische Raumreserve im Gebiet Seefeld dienen.
- Wir wollen das Areal Seefeld beim Rankried (Robinsonspielplatz) mittel- bis langfristig als strategische Raumreserve für gemeindeeigene Zwecke überprüfen.
- Mit der Studie Vertiefungsgebiet III, Ennethorw wollen wir die Nutzung im Gebiet Seefeld entsprechend prüfen.

6.7 Historische Bauten

Beschrieb

Das Anwesen Krämerstein ist seit 1982 im Besitz der Gemeinde Horw und ist durch seine Einzigartigkeit am Markt weder vergleichbar noch messbar.

Mitten im Park, in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Vierwaldstättersees, steht die Villa Krämerstein. Zur gesamten Anlage gehören weitere Gebäude wie Pförtnerhaus, Gärtnerhaus, Haus am See und Bootshaus. Das rund 38'700 Quadratmeter grosse Grundstück ist im nordöstlichen Bereich bewaldet. Östlich ist der Seeanstoss gelegen und zieht sich in nördliche Richtung. Der Uferbereich besteht aus einer Magerwiese und grenzt an den französischen Garten, welcher sich zur Villa erstreckt. Nördlich besteht ein Waldstreifen, welcher das Bootshaus schützt. Der nordwestliche Bereich besteht aus einer Wiese. Vom Haupteingang führt eine lange Baumallee zur Villa. Unterhalb des Pförtnerhauses befinden sich Autoabstellplätze.

Im Sommer, bei schönem Wetter, wird der Bereich links und rechts des französischen Gartens rege von der Bevölkerung als Badeplatz genutzt. Hochzeitsgesellschaften finden für ihren Apéro Platz am Uferbereich beim Haus am See. Das Haus am See wird durch die Stiftung Haus am See, vorzugsweise an künstlerisch aktive Personen, wochenweise oder länger vermietet und das Untergeschoss dient der Gemeinde Horw als Trauzimmer.

Das Bootshaus ist an eine Privatperson vermietet. Die Villa, das Pförtnerhaus und das Gärtnerhaus werden heute durch die International School of Zug and Luzern (ISZL) gemietet. Die Kündigung für die Liegenschaften Villa, Pförtnerhaus und Gärtnerhaus ist per 30. Juni 2016 erfolgt.

Das Grundstück wird im Verwaltungsvermögen eingereiht, da die Anlage zu einem grossen Teil der öffentlichen Nutzung zur Verfügung steht. Weiter handelt es sich um eine historisch und kulturell wertvolle Anlage, die zum festen Bestandteil der Geschichte der Gemeinde Horw gehört.

Über das Anwesen Villa Krämerstein wurde bereits im Jahr 2010 ein Nutzungskonzept ausgearbeitet sowie im 2012 eine Konzeptstudie ausgearbeitet. Dabei wurde das Potential der Gebäude untersucht, beurteilt und die Ausnutzungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Wir wollen das Anwesen Krämerstein nicht verkaufen, um weiterhin der Öffentlichkeit die ganze Parkanlage zur Verfügung zu stellen.

Standort

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Krämerstein (St. Niklausenstrasse 59)	Villa mit Nebengebäuden auf der Horwer Halbinsel mit Seeanstoss. Parkanlage öffentlich zugänglich, Gebäude teilweise an Dritte vermietet, teilweise Nutzung durch Gemeindeverwaltung. Bei Mieterwechsel grösserer Investitionsbedarf im Innenausbau und bei den Raumstrukturen, vor allem Rekonstruktionen.	Entwickeln

Handlungsbedarf

Aufgrund der Kündigung des heutigen Mieters ISZL besteht der Bedarf, die künftige Nutzung der Villa, des Pförtnerhauses und des Gärtnerhauses zu klären.

Massnahmen:

- Nutzung des Anwesens Villa Krämerstein generell überprüfen. Dabei sind die gemeindeeigenen Bedürfnisse zu klären und für die verbleibenden Räumlichkeiten und/oder Gebäude sind die Nutzergruppen zu definieren.
- Die Bestandsaufnahmen erfolgen im 2016, um dazu die Sanierungsmassnahmen und baulichen Anpassungen zu klären.
- Die Suche nach Interessenten wird ab Mitte 2016 gestartet.

6.8 Unproduktive Flächen

Im Teilportfolio Unproduktive Flächen sind die Grundstücke eingereiht, welche überwiegend als Schutzzone oder Erholungszone, aber nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, dienen.

Alle Grundstücke befinden sich im Verwaltungsvermögen.

Grundstück-nummer	Anlagen-bezeichnung	Fläche in m2	Zone	Bemerkung	Strategiebeschreibung Strategie
73	Johanneshof	77	Uferschutzzone	Ufergrundstück nach EAWAG	Erhalten
78	Rosenau	12	Zone für öffentliche Zwecke	Ufergrundstück nach EAWAG	Erhalten
82	Rüteli	12	Zone für Sport und Freizeitanlagen	Sport- und Freizeitanlagen (Rüteli)	Erhalten
402	Riedmatt	499	Grünzone	Sport- und Freizeitanlagen (Spielplatz)	Entwickeln Umnutzung erst wenn Realersatz vorhanden
416	Winkel	7'374	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone Teilfläche Sonderbauzone Tourismus (Parkplatzareal)	Erhalten Entwickeln mit Bebauungsplan Winkel
426	Winkel	7'072	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone	Erhalten
447	Winkel	5'662	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone	Erhalten
463	Seehotel Sternen	1'108	Sonderbauzone Tourismus	Sport- und Freizeitanlagen (Winkel)	Erhalten
464	Stadel	451	Zone für öffentliche Zwecke	Sport- und Freizeitanlagen (Winkel)	Erhalten
478	Steinibachried	12'443	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone	Erhalten
672	Steinibachried	17'263	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone	Erhalten
713	Niederrüti	1'116	Zone für Sport und Freizeitanlagen	Sport- und Freizeitanlagen (Rüteli)	Erhalten

729	Steinibachried	6'515	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone	Erhalten
1388	Grünegg / Bi-regghof	440	Zone für öffentliche Zwecke	Sport- und Freizeitanlagen (Spielplatz)	Verkaufen Umnutzung planen.
1655	Seestrasse	127	Zone für Sport und Freizeitanlagen	Ufergrundstück nach Seestrasse	Erhalten
2016	Winkel	3'352	Übriges Gebiet C	Naturschutzzone Teilfläche Sonderbauzone Tourismus (Parkplatzareal)	Erhalten Entwickeln mit Bebauungsplan Winkel
2025	Stutz	669	Grünzone	Parkplatzareal Stutz mit Entsorgungsstelle und Aussichtspunkt	Erhalten
2196	Seewen	101	Uferschutzzone	Ufergrundstück bei EAWAG	Erhalten
2816	Hinterbach	175	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Ufergrundstück nach Seestrasse	Erhalten
2818	Hinterbach	151	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Ufergrundstück nach Seestrasse	Erhalten
3093	Seerosenweg	1'808	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Ufergrundstück nach Seestrasse	Erhalten
3130	Chäppeliweg	323	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Landstreifen gegenüber der Strasse beim Blindenheim	Erhalten

Massnahmen:

- Wir wollen die unproduktiven Flächen auf ihre Bewirtschaftung überprüfen, abgestimmt auf unser Spielplatz- und Freizeitanlagenkonzept.
- Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage einer wirtschaftlicheren Nutzung zugeführt werden könnten, sollen zum gegebenen Zeitpunkt auf ihre Zonenzugehörigkeit hinterfragt werden.

6.9 Wohn- und Gewerbebauten

Im Teilportfolio Wohn- und Gewerbebauten sind diejenigen Grundstücke eingereicht, die nicht betriebsnotwendig sind und einen Ertrag, beziehungsweise eine Rendite generieren.

Alle Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen.

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Wohnhaus (Sonnsyterain 4)	Wohnhaus mittlerer Grösse mit Dorfbildcharakter. Zentrale Lage.	Halten
Wohn-/Geschäftshaus (Kirchweg 3)	Wohnhaus mit separatem Gebäudeteil, geeignet für Verkauf/Büro/Praxis, mittlerer Grösse mit Dorfbildcharakter. Zentrale Lage.	Halten
Wohnhaus (Schönbühlweg 2)	Wohnhaus mittlerer Grösse mit Dorfbildcharakter. Zentrale Lage. Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Entwickeln Bestandteil Bebauungsplan Dorfkern Ost.
Wohnhaus (Zumhofstrasse 1)	Wohnhaus mittlerer Grösse mit Dorfbildcharakter. Zentrale Lage.	Halten
Wohnhaus (Obermatt)	Wohnhaus mittlerer Grösse mit Dorfbildcharakter. Dezentrale Lage. Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Überprüfen Zusammen mit Projekt Kirchfeld.
Wohnhaus (Im Sand 1)	Wohnhaus kleiner Grösse mit Ortsbildcharakter. Dezentrale Lage.	Verkauf/Abgabe Heutiger Mieter hat Vorkaufsrecht. Fester Mietvertrag bis 2023.
Wohnhaus (Ebenaustrasse 1)	Wohnhaus mittlerer Grösse ohne Ortsbildcharakter. Zentrale Lage. Maximale Mieten generieren; jedoch ausmieten lassen.	Entwickeln Bestandteil Bebauungsplan Baufeld F.
Wohnhaus (Biregghang 8)	Wohnhaus grosser Grösse in Wohnquartier mit preisgünstigen Wohnungen. Bevorzugtes Wohngebiet.	Halten
Wohnhaus (Roseneggweg 2)	Wohnhaus grosser Grösse in Wohnquartier mit preisgünstigen Wohnungen. Bevorzugtes Wohngebiet.	Halten
Wohnhaus (Roggermstrasse 8) Mit Scheune, Parkplatzareal und Familiengärten	Wohnhaus mittlerer Grösse mit Ortsbildcharakter. Dezentrale Lage. Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Halten
Ökihof (Technikumstrasse)	Gewerbeliegenschaft, genutzt als Altsammelstelle für die Gemeinden Horw und Kriens.	Entwickeln nur, wenn nicht mehr als Ökihof genutzt Lage infolge Kapazitätsengpässen ungünstig (Verhandlungen mit Betreiberin real sind am Laufen).
Schulhaus Biregg (Sternmattstrasse 78)	Schulanlage an der Stadtgrenze Luzern; zurzeit genutzt durch Dritte. Gegenwärtig strategische Raumreserve für die Bildung.	Halten
Waldegg (Familiengärten)	Grundstück mit Familiengärten. Strategische Raumreserve für gemeindeeigene Zwecke.	Entwickeln

Vereinsgebäude (Steinibachweg)	Gewerbeliegenschaft mit Parkplätzen.	Verkauf/Abgabe Teilfläche durch Dienstbarkeit faktisch bereits verkauft. Vereinsgebäude hat keine gemeindeeigene Betriebsnotwendigkeit.
Bootslagerhalle (Seefeldweg 2)	Gewerbeliegenschaft mit Parkplätzen.	Halten Entwickeln mittel-/langfristig mit Sportanlagenentwicklung Seefeld

Kirchweg / Kantonsstrasse (Kirchmättli)	Teilfläche im Baurecht abgegeben. Andere Teilfläche nicht im Baurecht abgegeben. Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Verkauf/Abgabe Teilfläche, die nicht im Baurecht abgegeben ist, entspricht nicht der Materie der Einheit. Verhandlungen aufnehmen und Abgabe im Baurecht.
Zollhaus (Winkelstrasse 40)	Teilfläche im Baurecht abgegeben. Restfläche interessant für Bebauung mit Arrondierung angrenzender Grundstücke.	Halten Entwickeln Entwicklungsarbeiten mit Bebauungsplan Winkel am Laufen.

Massnahmen:

- Wir wollen mit den Gebäuden möglichst eine marktgerechte Rendite erzielen. Massgebend hierfür ist dafür die Berechnung nebst der Lageklasse des Landwerts als Vergleich auch die Landrichtwerte beizuziehen.
- Wir wollen unattraktive Liegenschaften verkaufen oder zumindest eine kostendeckende Rendite erzielen.

6.10 Bauland

Im Teilportfolio Bauland sind diejenigen Grundstücke eingereiht, die nicht für gemeindeeigene Zwecke benötigt werden oder als strategische Grundstückreserve für gemeindeeigene Interessen dienen. Ein Verkauf oder die Abgabe im Baurecht wird fallweise beurteilt.

Alle Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen.

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Zumhof, Udermatt Grundstück Nr. 222	5'426 m2 Wohnzone W2 2. Etappe + Grünzone Bauland (Grünflächenanteil <50%) Grundstück der ehemaligen Bürgerge- meinde Horw.	Verkauf/Abgabe Grundstück im Wohngebiet. Parzelle- rung und Abgabe vorsehen.
Militärblick (bei Grüneggstrasse 30) Grundstück Nr. 273	296 m2 Wohnzone W3 Bauland (Angrenzend an Wald)	Entwickeln Restfläche zur Arrondierung mit angren- zenden Wohnhäuser. Grundstück zur Arrondierung prüfen.
Vorderbrunnmatt Grundstück Nr. 485	1'489 m2 Wohnzone W4 Bauland (mit Fuss-Fahrweg)	Verkauf Grundstück kann nur mit Arrondierung bebaut werden. Projektentwicklung mit Emmi in Vorbereitung.
Ringstrasse 15 Grundstück Nr. 726	705 m2 + 107 m2 Restfläche ab Kantonstrasse Wohnzone W4 Bauland Gebäude abgebrochen (2014). Gegenwärtig provisorischer Spielplatz.	Entwickeln Strategische Grundstückreserve für Zentrumsentwicklung oder Landab- tausch für gemeindeeigene Zwecke.
Grüneggstrasse Grundstück Nr. 1448	440 m2 Wohnzone W3 Parkplatzanlage (Vermietet an Dritte)	Entwickeln Restfläche zur Arrondierung mit angren- zenden Wohnhäuser. Grundstück zur Arrondierung prüfen.
Utohornrain Grundstück Nr. 2102	85 m2 Wohnzone W2 in landschaftlich empfind- licher Zone Bauland (Ruheplatz)	Entwickeln Fläche zur Arrondierung mit angrenzen- den Wohnhäuser. Grundstück zur Ar- rondierung prüfen.
Ringstrasse Grundstück Nr. 3089 Ringstrasse Grundstück Nr. 3090 Vereinigt mit Grundstück 3089 (2015)	285 670 m2 Zentrumszone Bahnhof Bauland 386 m2 Zentrumszone Bahnhof Bauland	Verkauf/Abgabe Reserviert Bebauungsplan Horw Mitte.
Zihlmattweg Grundstück Nr. 3401	37 m2 Wohnzone W4 Grünstreifen (Grundbuch Luzern linkes Ufer)	Verkauf/Abgabe Teilfläche eines Fussweges. Arrondie- rung und Verkauf vorsehen.
Allmendstrasse (Baufeld E) Grundstück Nr. 2020	ca. 4'000 m2 Bebauungsplan Ortskern Bauland	Abgabe .

Massnahmen:

- Wir wollen die verfügbaren Baulandreserven, die nicht als strategische Landreserve für gemeindeeigene Vorhaben qualifiziert werden, umsichtig abgeben oder diese entwickeln. Dabei steht der künftige wirtschaftliche Nutzwert im Vordergrund.

6.11 Landwirtschaftsflächen

Beschrieb

Der Landwirtschaftsbetrieb Grämlis mit einer Pachtfläche von rund 1770 Aren wird seit bald 35 Jahren durch das Pächterehepaar Heer geführt. Das Pächterehepaar wird den Pachtbetrieb voraussichtlich noch bis zum Jahr 2020 weiterführen. Familienintern ist die Fortsetzung des Pachtbetriebes nicht vorgesehen.

Alle Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen.

Standorte

Der Landwirtschaftsbetrieb befindet sich im Gebiet Felmis und ist der einzige Landwirtschaftsbetrieb im Eigentum der Gemeinde Horw. Die Gebäude des Betriebes befinden sich auf dem Hauptgrundstück Nr. 219 (Roggernstrasse 2). Angrenzend befindet sich ein unbebautes Landwirtschaftsgrundstück mit der Nr. 225 (Grämlis). Unmittelbar angrenzend befindet sich ein bebautes Landwirtschaftsgrundstück mit der Nr. 2967 (Grämlis), auf welchem sich das Schützenhaus befindet. Zum Pachtvertrag gehören ebenfalls Landflächen bei der Minigolfanlage (Grundstück Nr. 205), Landflächen im Wohngebiet Zumhof/Undermatt (Grundstück Nr. 222) und beim Kirchfeld, Haus für Betreuung und Pflege, (Grundstück Nr. 1830).

Anlagebezeichnung (Adresse)	Kurzbeschreibung Bedarf	Strategiebeschreibung Strategie
Landwirtschaftsbetrieb Grämlis (Roggernstrasse 2)	Hauptgrundstück mit Wohnhäuser, Ökonomiegebäude und Scheunen. Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Überprüfen
Grämlis	Direkt angrenzendes Landwirtschaftsgrundstück zum Landwirtschaftsbetrieb Grämlis. Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Überprüfen
Grämlis	Unmittelbar angrenzendes Landwirtschaftsgrundstück mit Schützenhaus Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Überprüfen

Handlungsbedarf

Durch die bevorstehende Beendigung des Pachtvertrages, stellen sich grundsätzliche Fragen über die Art und Weise des Fortbestandes des Landwirtschaftsbetriebes.

Für eine Wiederverpachtung ist die Grösse des Betriebes zu überprüfen. Dabei ist eine Bestandsaufnahme und wirtschaftliche Überprüfung und Beratung des Betriebes vorzunehmen.

Massnahmen:

- Wir wollen den Landwirtschaftsbetrieb Grämlis in seinem heutigen Umfang wirtschaftlich überprüfen. Dabei steht eine kostendeckende Verpachtung als Ganzes oder gesplittet im Vordergrund. Es soll eine Bestandsaufnahme und Schätzung durch das kantonale Landwirtschaftliche BBZ Natur und Ernährung, Hohenrain, vorgenommen werden. Nach Vorliegen des Berichts wird über den Fortbestand und die Weiterverpachtung entschieden.

6.12 Grün- und Waldflächen

Im Teilportfolio Grün- und Waldflächen sind diejenigen Grundstücke eingereiht, die überwiegend als Grünflächen dienen, einen landwirtschaftlichen Zweck erfüllen, sowie Waldflächen (Nutz-/Schutzwald), die als solche kategorisiert sind.

Alle Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen.

Grundstück-nummer	Anlagen-bezeichnung	Fläche in m2	Zone	Bemerkung	Strategiebeschreibung Strategie
163	Grämliswald	20'732	Wald	Wald Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Erhalten
188	Roggern	21'085	Landwirtschaftszone	Wiesland Wald a. 50% Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw	Erhalten
189	Grämliswald	6'399	Wald	Wald Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Erhalten
213	Althoftobel	5'593	Wald	Wald Grundstück der ehemaligen Bürgergemeinde Horw.	Erhalten
528	Steinmattli	7'527	Wald	Wald	Erhalten
866	Stutz	10'076	Grünzone	Wiesland Wald <50%	Erhalten
1898	Unterbreiten	925	Grünzone	Wiesland mit Aussichtspunkt	Erhalten
1969	Neumatt	713	Grünzone	Spielplatz Neumattweg	Erhalten
2002	Mattlihalden	9'892	Landwirtschaftszone	Wiesland	Erhalten

2122	Krebsbären	1'564	Grünzone	Wald <50% Spielplatz Neumattweg	Erhalten
2216	Krebsbären	1'365	Grünzone	Spielplatz Neumattweg	Erhalten
2342	Neumatt	1'505	Grünzone	Spielplatz Neumattweg	Erhalten
2439	Neumattstrasse	3'283	Wald	Wald	Erhalten

Massnahmen:

- Keine Massnahmen vorgesehen.

7 Massnahmen und Umsetzung



Die Konsolidierung der Massnahmen aus den Kapiteln der Immobilienstrategie und insbesondere aus den einzelnen Teilportfolios führen zum nachfolgenden Massnahmenkatalog und Umsetzungsplan.

Kapitel	Massnahmen	Umsetzung Zeitraum
4.1	Organisation	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen für die Gewährleistung der optimalen Abläufe beim Bereich Immobilien die notwendigen Prozesse definieren und beschreiben, um ein prozessorientiertes Arbeiten zu gewährleisten. Wir wollen ein übergeordnetes Controlling einrichten, um die Effizienz der Immobilien mittels Benchmark zu messen; die Kennzahlen zum Immobilienbestand in geeigneter Form konsolidieren und auswerten, um daraus die richtigen Massnahmen abzuleiten. Wir wollen mit der Einführung von HRM 2 prüfen, ob bei den Verwaltungsliegenschaften das Modell der Kostenmiete eingeführt werden soll, damit eine gute Kostentransparenz gewährleistet wird und diejenigen Kosten den Nutzern überwältigt werden, die tatsächlich anfallen. 	2016/2017 2017/2018 2017/2018
5.1	Inventar Verwaltungsvermögen	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement überprüfen, ob und welche Privatstrassen in ein anderes Eigentumsverhältnis (z.B. Strassengenossenschaft) überführt werden sollen. 	2016/2017
5.2	Inventar Finanzvermögen	
	<ul style="list-style-type: none"> Generelle Zweckbindung der Liegenschaften der ehemaligen Bürgergemeinde prüfen. 	2016/2017
5.3	Objektbeurteilung und Objektstrategie	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen in einem weiteren Schritt, über alle Anlagen des Verwaltungs- und Finanzvermögens, die einzelnen Gebäude einer Objektstrategie unterziehen und damit den künftigen Umgang der jeweiligen Gebäude festlegen. Bei der Entwicklung oder Sanierungen von Liegenschaften wollen wir jeweils die Ausnutzungsreserven erheben und auswerten. 	2016/2017 laufend
6.2.1	Teilportfolio Werkdienste	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen die Entwicklung von Horw (Horw Zentrum, Horw mitte, Luzern Süd) beobachten und den damit möglichen und gesteigerten Platzbedarf der Werkdienste rechtzeitig erkennen, damit notwendige Massnahmen zeitgerecht geplant und umgesetzt werden können. 	laufend
6.2.2	Teilportfolio Infrastrukturanlagen	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen den Bedarf an öffentlichen Infrastrukturanlagen laufend überprüfen und den Bedürfnissen der Öffentlichkeit anpassen, vorausgesetzt, deren ist Verhältnismässigkeit gegeben. Wir wollen für die Parkanlage Friedhof Hofmatt den künftigen Bedarf und die Nutzung verifizieren. Dabei soll das Areal und der Umfang der heute geltenden Parkschutzverordnung überprüft werden. 	laufend 2017/2018
6.3.1	Teilportfolio Feuerwehr	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen im Feuerwehrgebäude alle Wohnungen als Dienstwohnungen ausweisen, um bei Eigenbedarf für Feuerwehreingeteilte, darüber zu verfügen. Mittel- bis langfristig ist eine Erweiterung der Wohnungsnutzung dieser Liegenschaft zu prüfen. 	2016 2018
6.3.2	Teilportfolio Zivilschutz- und Militäranlagen	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen bei den Anlagen durch einen regelmässigen Unterhalt die Bausubstanz und die technischen Infrastrukturen erhalten. Wir wollen den optimalen Nutzen der Anlagen regelmässig überprüfen. Die Nutzung der verfügbaren Räume wird für gemeindeeigene Bedürfnisse und allfälligen Bedürfnisse Dritter in einem ausgewogenen Rahmen gepflegt. 	laufend laufend

6.4	Teilportfolio Bildung, Kultur und Tagesstrukturen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden bis im Schuljahr 2020/2021 drei zusätzliche Kindergärten benötigt: zwei davon im Schulkreis Allmend und einer im Schulkreis Spitz. • Die Bausubstanz von Kindergärten im Schulkreis Allmend ist alt und ein Kindergarten befindet sich in zugemieteten Räumlichkeiten. Wir wollen mit einem Konzept aufzeigen, an welchen Standorten die Kindergärten des Schulkreises Allmend künftig konkret zu stehen kommen. • Der Kindergarten Spitzbergli muss durch eine Zumietung vergrössert werden. • Für den Kindergarten Stirnrüti muss ein Ersatz gefunden werden (inkl. zwischenzeitlichem Provisorium). • Der Kindergarten Kastanienbaum 2 muss in vergrösserter Form neu erstellt werden. • Das Schulhaus Kastanienbaum muss saniert und räumlich ergänzt werden. Ein ausgelagerter Provisoriums-Betrieb während der Bauphase ist wahrscheinlich. • Das Schulhaus Spitz muss saniert und räumlich ergänzt werden. • Die Schulküchen Allmend und Hofmatt müssen zu Primarschulzimmern umgebaut werden. • Mittelfristig fehlen im Ortskern bis zu 8 Klassenzimmer und deren Nebenräume. Dafür muss Schulraum zur Verfügung gestellt werden. Eine langfristige Lösung soll im Rahmen der Schulanlageplanung Allmend Nord entwickelt und ausreichend gesichert werden. 	<p>bis 2020</p> <p>2016 / 2017</p> <p>2016 2016 7 2017</p> <p>2018 2018 2018</p> <p>2017</p> <p>2017 ff</p>
6.4.8	Teilportfolio Familie plus (Kinder- und Jugendbetreuung)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir wollen für die Standorte der Familie plus möglichst nachhaltige und zweckmässige Lösungen verfolgen. Provisorien und Übergangslösungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Standorte sollen über eine Flexibilität verfügen, damit Bedarfsschwankungen möglichst ohne bauliche Anpassungen oder Standortverlegungen abgedeckt werden können. • Wir wollen die räumlichen Bedürfnisse der Familie plus stets zusammen mit der Schulraumplanung zusammen aktualisieren, um mögliche Synergien mit bestehenden Schulanlagen zu nutzen. • Wir wollen eine Verlegung des Büros für Jugendanimation in den Ortskern prüfen. 	<p>laufend</p> <p>laufend</p> <p>2017</p>
6.4.9	Teilportfolio Provisorien	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir wollen den Raumbedarf für Provisoriums-Lösungen im schulischen Bereich stets beobachten und erfassen, um die Auslastung des Provisoriums nachhaltig zu planen. Beim Provisorium an der Schulhausstrasse 12 wird der Raumbedarf bis ins Jahr 2018/19 durch die Schulen vollständig abgedeckt. Ab 2018/19 wird das Provisorium durch die Schulen voraussichtlich nicht mehr voll ausgelastet. Die Belegung der Kapazitätsreserven ist rechtzeitig zu planen und aufzuzeigen. 	<p>2016/2017</p>
6.5	Teilportfolio Soziales (Heilen, Pflegen, Betreuen)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir wollen für das Kirchfeld eine nachhaltige Weiterentwicklung anstreben. Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung und Akzeptanz bei der Bevölkerung ist eine hindernisfrei nutzbare, öffentliche Verkehrsanbindung an Horw mitte/Ortskern. Eine Aussenraumgestaltung, die ein übersichtliches sowie einladendes Ankommen gewährleistet und die privilegierte topografische Lage als Naherholungsgebiet geniessen lässt. • Wir wollen die Verselbstständigung des Hauses für Betreuung und Pflege Kirchfeld, im Rahmen eines Detailkonzepts prüfen. • Je nach Entscheid soll geprüft werden, wie das Immobilienmanagement und die Immobilienbewirtschaftung zukünftig organisiert werden. Heute wird diese Aufgabe gross mehrheitlich durch das Kirchfeld selber wahrgenommen. 	<p>2016 ff</p> <p>2016</p> <p>2016/2017</p>
6.6	Teilportfolio Sport- und Freizeitanlagen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Areal Campingplatz soll als strategische Raumreserve im Gebiet Seefeld dienen. • Wir wollen das Areal Seefeld beim Rankried (Robinsonspielplatz) mittel- bis langfristig als strategische Raumreserve für gemeindeeigene Zwecke überprüfen. • Mit der Studie Vertiefungsgebiet III, Ennethorw wollen wir die Nutzung im Gebiet Seefeld entsprechend prüfen. 	<p>2016-2020 ff 2016-2020 ff</p> <p>2016-2020 ff</p>
6.7	Teilportfolio Historische Bauten	
	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung des Anwesens Villa Krämerstein generell überprüfen. Dabei sind die gemeindeeigenen Bedürfnisse zu klären und für die verbleibenden Räumlichkeiten und/oder Gebäude sind die Nutzergruppen zu definieren. • Die Bestandsaufnahmen erfolgen im 2016, um dazu die Sanierungsmassnahmen und baulichen Anpassungen zu klären. • Die Suche nach Interessenten wird ab Mitte 2016 gestartet. 	<p>2016 /2017</p> <p>2016</p> <p>2016</p>
6.8	Teilportfolio Unproduktive Flächen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir wollen die unproduktiven Flächen auf ihre Bewirtschaftung überprüfen, abgestimmt auf unser Spielplatz- und Freizeitanlagenkonzept. • Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage einer wirtschaftlicheren Nutzung zugeführt werden könnten, sollen zum gegebenen Zeitpunkt, auf ihre Zonenzugehörigkeit hinterfragt werden. 	<p>2016/2017</p> <p>laufend</p>

6.9	Teilportfolio Wohn- und Gewerbebauten	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen mit den Gebäuden möglichst eine marktgerechte Rendite erzielen. Massgebend hierfür ist dafür die Berechnung nebst der Lageklasse des Landwerts als Vergleich auch die Landrichtwerte beizuziehen. Wir wollen unattraktive Liegenschaften verkaufen oder zumindest eine kostendeckende Rendite erzielen. 	2016 laufend
6.10	Teilportfolio Bauland	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen die verfügbaren Baulandreserven, die nicht als strategische Landreserve für gemeindeeigene Vorhaben qualifiziert werden, umsichtig abgeben oder entwickeln. Dabei steht der künftige wirtschaftliche Nutzwert im Vordergrund. 	laufend
6.11	Teilportfolio Landwirtschaftsflächen	
	<ul style="list-style-type: none"> Wir wollen den Landwirtschaftsbetrieb Grämlis in seinem heutigen Umfang wirtschaftlich überprüfen. Dabei steht eine kostendeckende Verpachtung als Ganzes oder gesplittet im Vordergrund. Es soll eine Bestandsaufnahme und Schätzung durch das kantonale Landwirtschaftliche BBZ Natur und Ernährung, Hohenrain, vorgenommen werden. Nach Vorliegen des Berichts wird über den Fortbestand und die Weiterverpachtung entschieden. 	2016/2017

8 Parlamentarischer Vorstoss

8.1 Dringliche Motion Nr. 267/2011 Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, wurde am 11. April 2011 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden eingereicht.

Dringliche Motion Nr. 267/2011 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw.

Aufgrund der umfangreichen Geschäfte wie "Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof" (B+A Nr. 1440), "Planungsbericht Oberstufenschulhaus und Entwicklung Horw Zentrum Plus" (B+A Nr. 1419) und "Verkauf der Grundstücke Nrn. 743 und 3105, Kantonsstrasse 154 (B+A Nr. 1423) beschäftigen Immobilienfragen den Einwohnerrat stetig.

Im Weiteren sind im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) sowie im Budget der Vorjahre konkrete Aussagen bzw. Zahlen hinsichtlich der Immobilienverkäufe und Buchgewinne geplant respektive budgetiert.

Eine Strategie bezüglich Verwendungszweck der gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen - siehe auch B+A Nr. 1383 Anhang 10.1 - soll durch den Einwohnerrat getragen werden. Eine klare Definition für (Aufzählung nicht abschliessend):

- Baurecht
- Verkauf
- konkretes Vorgehen für "Alterswohnungen im Ortskern Zentrum Plus"
- zahlbare Mieten für den Horwer Mittelstand (Baugenossenschaften)
- Ausnützungsreserven auf bestehenden Liegenschaften

sind wichtige Punkte die festgelegt werden und ersichtlich sein müssen.

Die Liegenschaftspolitik der Gemeinde Horw muss verschiedene Aspekte wie Soziales, Raumplanerisches, Ökologisches und Finanzielles berücksichtigen.

Die Verwaltungsliegenschaften (Verwaltungsvermögen) müssen ebenfalls miteinbezogen werden, geht es doch um die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, die nicht konstant bleiben (siehe Schulhaus Biregg).

Um dem Einwohnerrat die Entscheidungen zu erleichtern, sind Grundlagen für eine nachhaltige Liegenschaftspolitik der Gemeinde Horw unabdingbar. Wir fordern den Gemeinderat auf, dem Einwohnerrat eine Immobilienstrategie vorzulegen.

Mitunterzeichnende:

Imboden Beat, FDP
Jenni Roger, FDP
Nussbaum Ueli, FDP
Pieper-Berdux, FDP
Strässle-Erismann Ruth, FDP
Zingg-Vetter Irène, FDP

Mit vorliegendem Planungsbericht Immobilienstrategie der Gemeinde Horw haben wir eine umfassende Analyse gemacht und zu den Fragen eingehend Stellung genommen.

Die Themen Konkretes Vorgehen für "Alterswohnungen im Ortskern Zentrum Plus" und Zahlbare Mieten für den Horwer Mittelstand (Baugenossenschaften) wurden im Planungsbericht Wohnraumpolitik (Nr.1544) vom 28. Januar 2016 erläutert. Dieser Bericht wird von Ihnen an der Einwohnerratssitzung vom 21. April 2016 beraten.

9 Würdigung

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, wird durch innere und äussere Einflüsse und die steten generellen Veränderungen beeinflusst. Der Bestand des gesamten Immobilienportfolios verändert sich im Verlauf der Zeit, aber auch durch Investitionen und Desinvestitionen und durch neue oder veränderte Bedürfnisse zur Deckung des Gemeindeauftrages.

Der mit Beschluss Nr. 1428 an der Einwohnerratssitzung vom 20. Oktober 2011 zur Kenntnis genommene „Planungsbericht Liegenschaftspolitik“ wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag umfassend aktualisiert und ersetzt.

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, wird zukünftig auf Grund von neuen Bedürfnissen sowie bei geänderten Verhältnissen überprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst.

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- vom Planungsbericht Immobilienstrategie der Gemeinde Horw Kenntnis zu nehmen.
- die dringliche Motion Nr. 267/2011, Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, Röllli Urs, FDP, und Mitunterzeichnende, als erledigt abzuschreiben.



Markus Hool
Gemeindepräsident



Irene Arnold
Gemeindeschreiberin a.i.

Beilagen

- 1 Standardprojekttafelauf / Aufgabenteilung
- 2 Zustand Auswertungsjahr 2015
- 3 Zustand Auswertungsjahr 2025
- 4 Muster Liegenschaftserfassung

Anhang (intern aufgeschaltet)

- Spielplatz- und Freizeitanlagenkonzept
- Mittel- und langfristiger Bedarf an Sportanlagen der Gemeinde Horw
- Inventar Vermögensbestand



E I N W O H N E R R A T

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1558 des Gemeinderates vom 14. April 2016
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 Bst. d und f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Vom Planungsbericht Immobilienstrategie der Gemeinde Horw wird Kenntnis genommen.
2. Die dringliche Motion Nr. 267/2011, Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, Röllli Urs, FDP, und Mitunterzeichnende, wird nicht abgeschrieben.

Horw, 19. Mai 2016

Hannes Koch
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin a.i.

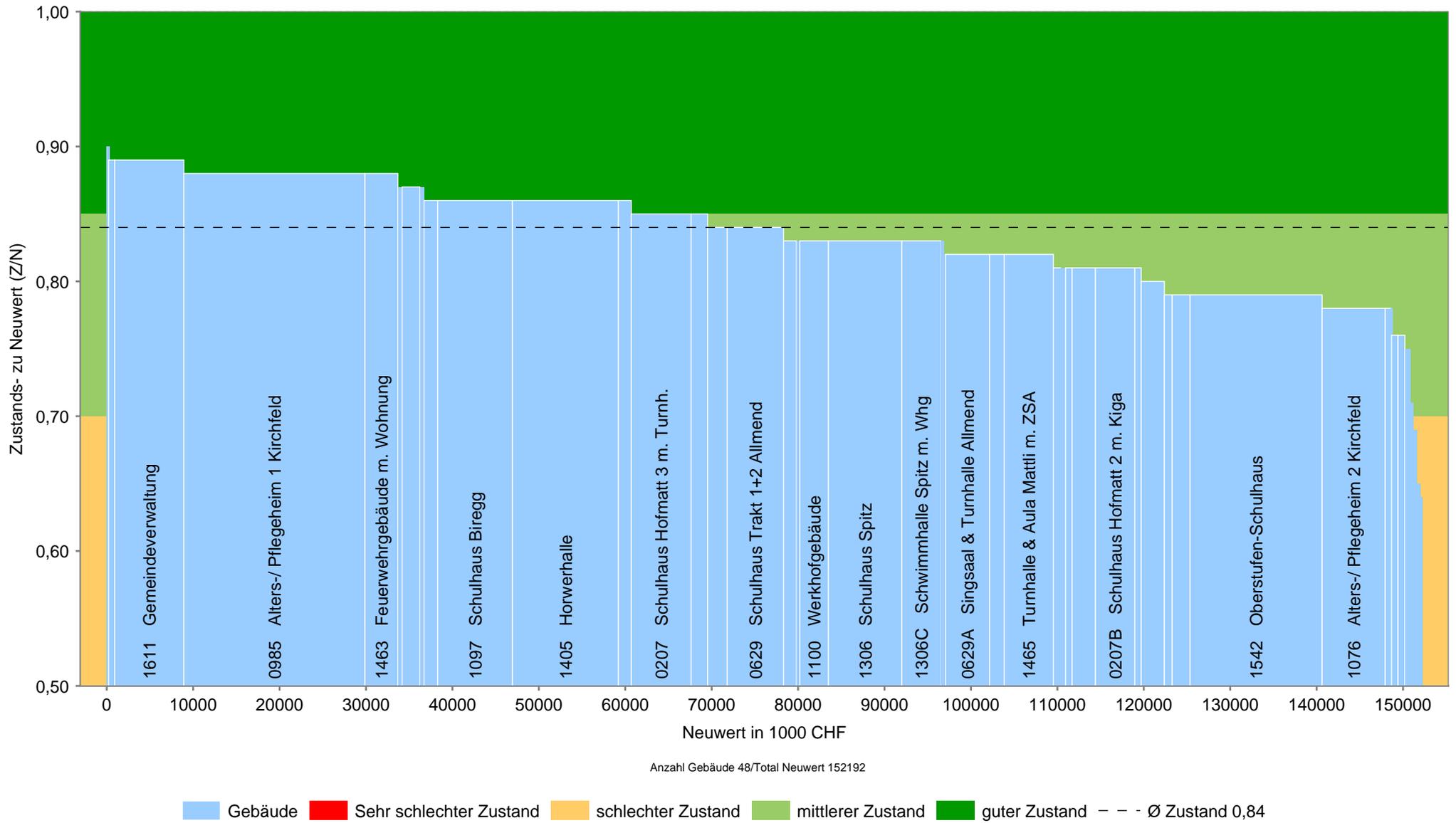
Publiziert:

Beilage 1: Standardprojekttablauf / Aufgabenteilung / Schnittstellen

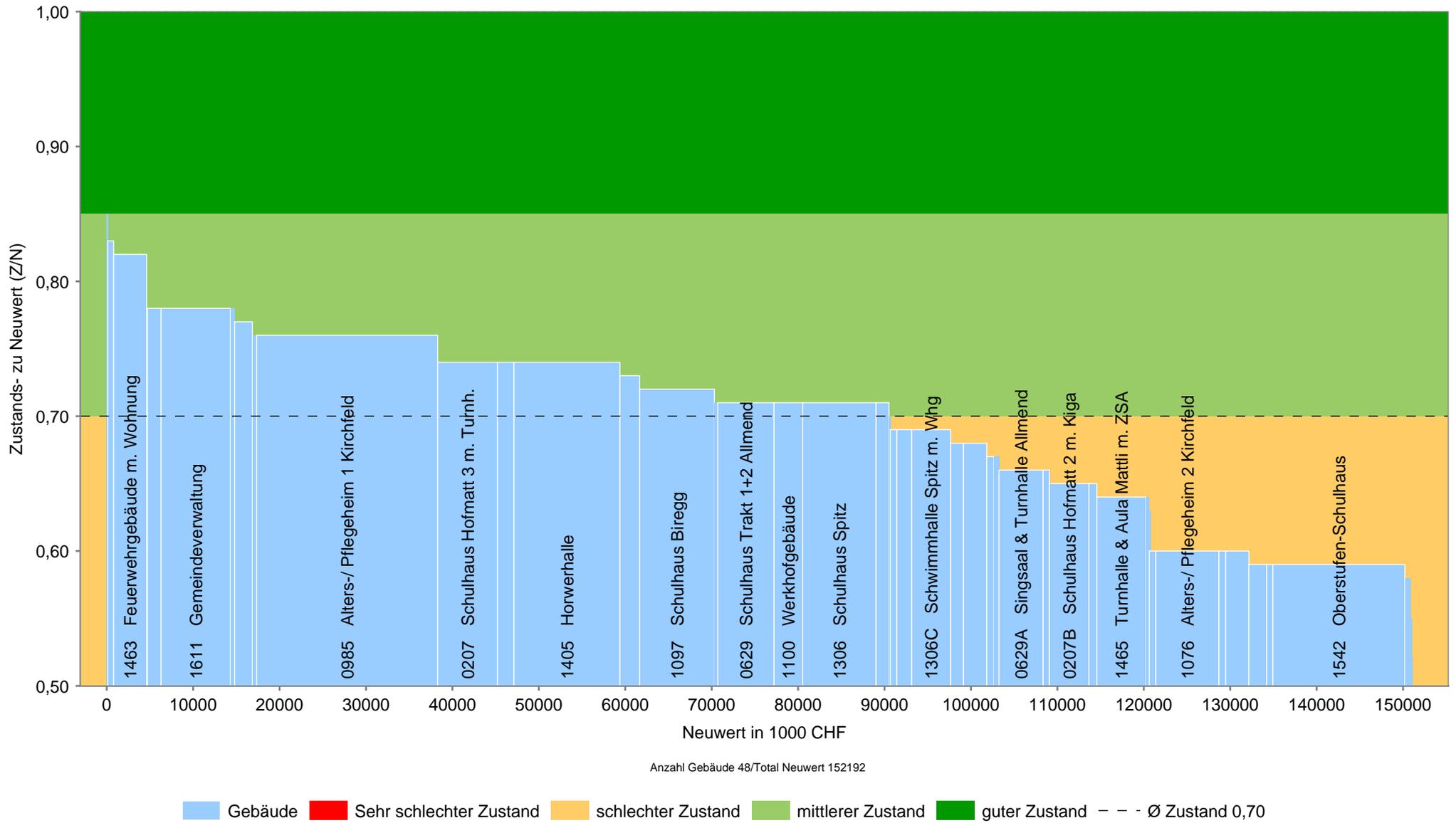
STANDARDPROJEKTABLAUF/AUFGABENTEILUNG													
Dieser Standardprojekttablauf dient als Richtlinie und Checkliste, d.h. die Phasen sind dem tatsächlich administrativen Bedarf und Umfang eines jeden Bauprojektes anzupassen und dem Projektbandbuch als integrierten Bestandteil beizulegen. Planer und Leistungen von Dritten werden hier grundsätzlich nicht zugeordnet, da diese je nach Projekt in der Zuständigkeit variieren können. Nachstehende Zuteilungen bestimmen also auch das Beauftragen einer Massnahme.		Nutzer	Fachdepartement	Kommunikations-beauftragter	Immobilien	Immobilien- und Sicherheitsdepartement	Projektleitung Hochbau	Baudepartement	Projektsteuerungs-gruppe	Gemeinderat	GPK	Einwohnerat	Bevölkerung
		B =Bearbeiten E =Entscheid F =Federführung M =Mitarbeit V =Vernehmlassung I =Info und in () gesetzt = bei Bedarf											
Teilphase		Zuständigkeiten											
BEDARF	Problemstellung	B	(B)		(M)	(M)							
	Bedarfsanmeldung	B	F			(M)							
	Projektzuweisung				B	(M)		(M)		F/E			
	Erarbeitung Raumprogramm und spezifische Rahmenbedingungen	F	E		(M)		(B)						
	Abklärung Subventionen		M		B	F							
	Bedarfs-/Investions B+A	(B)	F	I	B	(M)				V		E	
PROBLEMANALYSE / VORSTUDIE	Auftragsanalyse				(M)	(M)	F/B						
	Projektauftrag Bau					(M)				E			
	Projekt- Krediteröffnung					(M)	B			E			
	Grundlagenbeschaffung	(M)				(M)	B		F				
	Lösungsansätze	(M)				(M)	B		F				
	Vorverhandlungen Erwerb / Miete				F	B	B			V			
	Definition Bau-Standard						B	(M)	E				
	Grobkostenschätzung /Vergleiche				(M)		B	(M)					
	Überprüfung Subventionen		(M)			(M)	F/B						
	Überprüfung Raumprogramm	B	V		(M)					E			
	Grobterminprogramm / zzgl. Planung der Publikationstermine	(M)		I	(M)		B		F				
	Projektorganisation			I		(M)	B		F/E				
	Vereinbarung Mietzinsanpassung				B	F				E			
	Projektierungs-/ evtl. Zumietkredit B+A			I	B	F				V		E	
	Erwerb / Miete Grundeigentum (vorbehältlich Projekt-Kreditgenehmigung)				B	F						E	
PLANUNG	Evtl. Architekturwettbewerb	M		I	(F)		B	(F)	F/B	V		E	
	Planersubmission / Planerwahl			(I)			B		(E)	E		(E)	
	Planerverträge				(M)		B		(E)				
	Vorprojekt mit Bau-, Materialkonzept und Kostenschätzung	M					B						
	Bauprojekt mit Detail-KV und Terminplanung			(I)			B		(F)				
	Subventionseingabe						B		(F)	M			
	Kostenvergleiche				(M)		B		(F)				
	Budgetierung / Kontrolle Budget-Finanzplan						B		(F)	M	(M)		
	Baubotschaft / Kreditgenehmigung			I		(M)	B		(F)	V		E	

STANDARDPROJEKTABLAUF/AUFGABENTEILUNG													
Dieser Standardprojekttablauf dient als Richtlinie und Checkliste, d.h. die Phasen sind dem tatsächlich administrativen Bedarf und Umfang eines jeden Bauprojektes anzupassen und dem Projekthandbuch als integrierten Bestandteil beizulegen. Planer und Leistungen von Dritten werden hier grundsätzlich nicht zugeordnet, da diese je nach Projekt in der Zuständigkeit variieren können. Nachstehende Zuteilungen bestimmen also auch das Beauftragen einer Massanahme.		Nutzer	Fachdepartement	Kommunikations-beauftragter	Immobilien	Immobilien- und Sicherheitsdepartement	Projektleitung Hochbau	Baudepartement	Projektsteuerungs-gruppe	Gemeinderat	GPK	Einwohnerat	Bevölkerung
			Öffentlichkeitsarbeit	M	M	I			B	E	F/B	F/E	
AUSFÜHRUNG	Überprüfung / Kontrolle Raumprogramm und gestellte Rahmenbedingungen	M	(M)				B						
	Erstellen / Einreichen Baugesuch						B	E	(E)				
	Einholen Subventionszusicherung	M	M				B						
	Ausführungsprojekt / Kontrolle Inhalt, Kosten, Termine und Baustandart						B	E					
	Durchführung der Submissionen						B/F						
	Arbeitsvergabe (E. je nach Finanzkompetenz)						B		V/E		(E)	(E)	
	Werkverträge / Aufträge						B/F		(V)				
	Bauausführung / Lieferung	(V)					B						
	Kosten,- Termin- und Qualitätsüberwachung / Periodischer Situationsbericht (aktualisierung Projektauftrag)	(V)		(I)			B		V/E				
	allf. Projektänderungen	M	(V)	(I)	(M)	(M)	B		(E)	(M)		(E)	(E)
BAUABSCHLUSS	Bewirtschaftung Globalbudget (laufend)						B		F	E			
	Zahlungskontrolle / Baubuchhaltung						B		F	M	(B)		
	Bau(WERKS-)abnahme mit Protokoll	(M)					B	V	F				
	Baudokumentation	(M)		(I)			F/B						
	Technische Betriebsübergabe	M					F/B						
	Mängelliste / Mängelbehebung	M					F/B						
	Wartungs-Serviceverträge	(M)			M		F/B						
	Öffentlichkeitsarbeit	M	M	I					F/B	E			
	Bauübergabe / Einweihung	M	(M)	I	M	(M)	B		F/B	E		(E)	(E)
	Bauabrechnung			I			B	V	F	E	V	(E)	(E)
BETRIEB	Einforderung Subventionen						B		F	F	(M)		
	Überwachung Arbeiten und Garantiefrieten				(M)		B		F				
	Reinigung / Hauswartung	V			B	F/E							
	Klein-Unterhalt / Reparaturen / Servicearbeiten	(M)			B	F/E							
	Periodische Zustandskontrolle (2 mal jährlich)	M			B	F/E							
Baulicher Unterhalt	M			B	F/E								

Beilage 2: Gebäudezustand IST, Objekte im Jahr 2015



Beilage 3: Gebäudezustand Prognose, Objekte im Jahr 2025,
wenn keine Sanierung oder Ersatz vorgenommen wird und nur der betriebsnotwendige Unterhalt erfolgt



Kantonsstrasse 154, (alter Werkhof)

Druckkomposition

A (Abgabe)

Seite 1 von 1

Kataster-Nr 743

Objekt-Id: 2'215

Fläche in m2: 1'744

Datum Erwerb: 01.01.1901

Verwendungszweck

Wohnhaus / Alter Werkhof

Anzahl Wohnungen: 5

Wohnungsgrösse:

Gebäudeversicherungs-Wert:

Versicherungs-Nr: 326

Versicherungs-Wert: 1'606'000.00

Bestandesrechnung:

Anlagekategorie FV

Kostenstelle: 1201

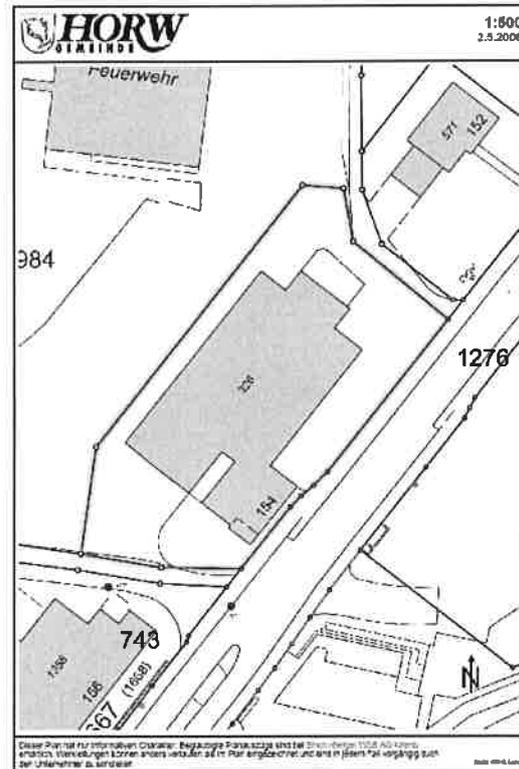
Konto Bilanz 1023.27

Bilanzwert 2010:

Infos Immobilienverwaltung:

Mieter / 1 Wohnung Leerstand

Bemerkungen:



Dieser Plan ist für informativen Charakter. Rechtliche Konsequenzen sind bei Einzelheiten 100% AD zu klären. Änderungen können anders verlaufen als im Plan abgebildet und sind in jedem Fall vorab abzufragen. Bitte um Rücksprache mit dem Katasteramt.

<http://gis.emchbanger.ch/BM/Zhorw/INGR/print/crestelHTML.asp?Planvorlage=1&FL...> 02.05.2008