

BERICHT UND ANTRAG NR. 1330

an den Einwohnerrat von Horw

Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Das heutige Gemeindehaus am Gemeindehausplatz 1 wurde 1979 eröffnet. Die Planung erfolgte durch die Planungsgemeinschaft ORIGO, Gastone Battagello, dipl. Arch. ETH/SIA, Kriens/Horw, Martin D. Simmen, dipl. Arch. ETH/SIA, Luzern/Horw und Robert Sigrist, dipl. Arch. ETH/SIA, Horw. Es handelt sich um einen Rasterbau mit Sichtmauerwerk (Zweischalen-Backsteinmauerwerk) und teilweise vorgehängter Kupferfassade. Die mit Ausnahme des Gebäudekerns aus Betonstützen und Betondecken bestehende Tragkonstruktion des Hochbaus ermöglicht es, dass die einzelnen Stockwerke mit wenig Aufwand jederzeit umgebaut und neu unterteilt werden können. Die Abtrennung zwischen den Büros erfolgte in der Regel mittels nichttragender Wände. Den Abschluss der Büroräume gegen die Korridore hin bilden Einbauschrankfronten anstelle von Wänden.

2. Die heutige Situation

Die Gemeindeverwaltung ist mit den meisten Abteilungen zentral im Gemeindehaus vertreten. Ausgelagert sind die Liegenschaftsverwaltung und die Soziokulturelle Animation (Dorfhaus), das Betriebsamt (Hofmatt II) sowie der Musikschulleiter (Pavillon ORST). Ziel ist, die Büroräumlichkeiten im Dorfhaus aufzugeben und die frei werdenden Räume zu vermieten.

In das Gebäude selber wurde in den letzten 27 Jahren nicht sehr viel investiert. Es wurden Teppiche ersetzt, Malerarbeiten ausgeführt und die Telefonverkabelung ausgewechselt sowie die fehlende EDV-Verkabelung eingezogen. Für die Optimierung der Lichtverhältnisse in den dunklen Korridoren wurden neue Leuchten montiert.

Auf den ersten Blick mag das Gemeindehaus immer noch gefallen. Es weist jedoch vier hauptsächliche Schwachpunkte auf:

- Fehlende Sicherheit (insbesondere für das Sozialdepartement)
- Mangelnde Kundenfreundlichkeit (es fehlen u.a. ein kundenfreundlicher Empfang, offene Sitzschalter, Besprechungsmöglichkeiten, ein grosszügiges Planauflagezimmer usw.)
- Hitzestau während den Sommermonaten (Temperaturen von teilweise über 32 Grad in den Büros sind normal)
- Effizienz durch teilweise prekäre Raumverhältnisse und Einzelbüros ist nicht gewährleistet.

Abläufe können optimiert werden, was sich positiv auf die Kosten auswirken wird. Zudem weist das Gebäude, entsprechend seinem Alter, diverse kleinere Mängel auf.

3. Raumbedürfnisse

3.1 Allgemein

Wir haben für die Ermittlung des Raumbedarfs Herrn Peter Hegi, bbo planungen ag, Dänikon, beigezogen. Herr Hegi ist ein ausgewiesener Fachmann und hat sehr viele Gemeindeverwaltungen beraten, so u.a. auch die Gemeinde Littau.

Über die gesamte Gemeindeverwaltung wurde ein Raumhandbuch erstellt, das über den heutigen sowie zukünftigen Platzbedarf Auskunft gibt. Im Zusammenhang mit diesem Raumhandbuch haben wir beschlossen, dass nur noch Gemeinderatsmitglieder und die beiden Abteilungsleiter über ein Einzelbüro verfügen. In allen anderen Abteilungen wird inskünftig in Teambüros gearbeitet (2 bis 5 Mitarbeitende). Teambüros sind nicht mit Grossraumbüros zu verwechseln. Sie bieten den Vorteil, dass Platz gespart, durch die direkte Kommunikation aber auch die Effizienz gesteigert werden kann. Dies zeigen Erfahrungen in anderen Gemeindeverwaltungen.

Gemäss Raumhandbuch sind für eine zweckmässige und kundenfreundliche Gemeindeverwaltung, inklusive mittelfristiger Reserve, folgende Flächen notwendig.

<u>Räume</u>	<u>Soll</u>
– Arbeitsräume (Büroflächen inkl. Tagesarchive und Schalteranlagen, Wartezonen für die Abteilungen)	1'698 m2
– Nebenräume oberirdisch (wie Sitzungszimmer für Gemeinderat und Kommissionen, Aufenthaltsraum)	171 m2
– Nebenräume unterirdisch (Archive, Drucksachenlager, Materialraum, Werkstatt, Entsorgung)	312 m2
– Zusatzflächen (wie Technikräume, Putzraum, Toiletten)	214 m2
Total	<u>2'395 m2</u>

3.2 Überprüfung einer Auslagerung des Steueramtes (Postulat Nr. 572/2006)

Am 15. März 2006 reichte Robert Odermatt, SVP, und Mitunterzeichnende das Postulat Nr. 572/2006: Sicherung der Selbständigkeit der Gemeinde Horw durch Ausnützung von Sparpotenzial: Überprüfung einer Auslagerung des Steueramtes, ein.

Das Postulat verlangt, dass wir verschiedene Möglichkeiten einer Auslagerung oder Zusammenlegung unseres Steueramtes mit den umliegenden Gemeinden oder der Stadt Luzern überprüfen. Dabei sollen die Vor- und Nachteile sowie insbesondere die Einsparungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Da das Postulat direkte Auswirkungen auf die Räume der Gemeindeverwaltung hat, behandeln wir das Postulat in diesem Bericht und Antrag.

Wir haben uns eingehend mit dem vorliegenden Postulat auseinandergesetzt und allfällige Kandidatengemeinden auf vertraulicher Basis befragt. Schwergewichtig haben wir die Bereiche Kennzahlen, Raumbedarf, Kundendienst, Organisation, Qualität und Effizienz und Finanzen untersucht. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Abklärungen finden Sie im nachfolgenden Bericht.

a) Kennzahlen zum Steueramt Horw inklusive Inkasso

Raumbedarf (gemäss Handbuch bbo Planungen AG, Peter Hegi)	170 m2
Unselbständig Erwerbende	6'828
Personalbestand in Stellenprozenten	710 %
davon Einschätzer in Stellenprozenten	280 %

Kostenberechnung

Personal	Fr. 837'000.00
Raumkosten	Fr. 66'800.00
EDV-Kosten	Fr. 63'900.00
Diverse Kosten (Material, Porti usw.)	Fr. 12'300.00
Gesamtkosten	Fr. 980'000.00

Gesamtsteuerertrag 2005
davon Gemeindesteueranteil

79,7 Mio. Franken
37,5 Mio. Franken

b) Raumbedarf

Was die Raumkosten anbelangt stellen wir fest, dass die gegenwärtigen Raumverhältnisse nicht mehr den aktuellen und neuzeitlichen Bedürfnissen entsprechen. Hier sind gestützt auf den vorliegenden externen Bericht zwingend und dringend Anpassungen notwendig. Ob nun ein Steueramt in Horw, in einer anderen Gemeinde oder gemeinsam geführt wird, spielt für die Frage des Platzbedarfes eine unwesentliche Rolle. Gewisse Sparmöglichkeiten orten wir bei der Organisation der Aktenablage. Heute gibt es effizientere Ablagesysteme als aktuell beim Steueramt im Einsatz sind. Bei einer allfälligen Auslagerung in neue Räumlichkeiten sind hier Verbesserungen angezeigt.

Bei einer Auslagerung des Steueramtes könnte dessen Raumbedarf um lediglich 140 m2 reduziert werden, weil für eine Minimalbesetzung ein Restbedarf von ca. 30 m2 bestehen bleiben würde.

Somit könnte der gesamte Raumbedarf der Gemeindeverwaltung Horw auch bei einer allfälligen Auslagerung nicht gedeckt werden.

c) Kundendienst

Unser Steueramt hatte per Ende Juni 2006 bereits 53,6 % definitive Steuerveranlagungen vorgenommen, wogegen der Durchschnitt bei den fünf angefragten Gemeinden lediglich bei 42,3 % lag. Die schnelle Bearbeitungszeit wird von unseren Bürgerinnen und Bürgern sehr geschätzt. Somit werden lange Durchlaufzeiten bei den Steuererklärungen und späte Nachrechnungen nach Möglichkeit verhindert.

Dieser hohe Veranlagungsstand darf keinesfalls eine Verschlechterung erfahren.

Viele Bürgerinnen und Bürger bestätigen uns laufend, dass sie von den Mitarbeitenden des Steueramtes sehr prompt, freundlich und fachlich kompetent bedient werden. Es ist bekannt, dass die Telefonleitungen des Steueramtes der Stadt Luzern in Spitzenzeiten teilweise so überlastet waren, dass es kaum ein Durchkommen gab. Anrufer wurden auf die Mittagszeit vertröstet. Dass das Steueramt Horw weiterhin vor Ort bestehen bleibt, wird von vielen Kundinnen und Kunden erwartet und begrüsst. Diese Feststellung deckt sich mehrheitlich mit den Aussagen der umliegenden Steuerämter.

Dank engen Kontakten zu unseren wichtigsten Steuerekundinnen und -kunden erhalten wir direkt und indirekt Informationen über das wirtschaftliche Fortkommen dieser für uns wichtigen Personengruppen und deren Firmen und somit auch wertvolle Hinweise zu aktuellen und künftigen Steuereinnahmen. Auf diese wertvollen Informationen können und wollen wir nicht verzichten. Der gegenseitige Dialog darf nicht untergehen. Bei einer allfälligen Auslagerung gingen zudem wichtige Insiderinfos verloren. Die hohe Diskretion in diesem Zusammenhang wird von unseren Kundinnen und Kunden besonders geschätzt und auch künftig erwartet.

Als eine der wenigen Gemeinden bietet Horw das Ausfüllen der Steuererklärung für EL-Bezügerinnen und -bezüger an. Diese Dienstleistung wird sehr geschätzt und wird gegen ein angemessenes Entgelt auch für alle übrigen Steuerekundinnen und -kunden (Ausnahme: Selbständigerwerbende und grössere Wertschriftenverzeichnisse) angeboten. Gemäss Abklärung mit örtlichen Treuhandbüros wird diese Dienstleistung nicht als Konkurrenz erachtet.

Wir erachten ein zentral gelegenes Steueramt als wichtigen Pluspunkt in einer modern geführten Gemeindeverwaltung. Oft erledigen unsere Steuerekundinnen und -kunden neben den Steuerangelegenheiten gleichzeitig andere Dinge auf der Gemeinde.

d) Organisation

Unser Steueramt hat sich in den letzten Jahren laufend den neuesten Entwicklungen angepasst. Unter aktiver Teilnahme an den EDV-Erfahrungsgruppen (unter Leitung Horw) wurde das EDV-System laufend optimiert. So ist schon bereits eine Reduktion des Personalbestandes um eine 100 %-Stelle

erfolgt. Unsere EDV-Programme und das interne Know-how befinden sich auf einem sehr hohen Niveau.

Aktuell benötigt Horw pro 1'000 Steuerpflichtige 104 Stellenprozente. Der Durchschnitt der angefragten Gemeinden liegt hingegen bei 110 Stellenprozenten. Dazu kommt, dass in Horw die Anzahl der schwierigen Fälle und teilweise komplexen Einsprachen weit über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Beim Personal des Steueramtes kann aktuell nichts eingespart werden. Aufgrund der erhaltenen Informationen von der Stadt Luzern könnten bei einer allfälligen Fusion mit dem Steueramt Luzern offenbar rund 0,5 Stellen eingespart werden. Diese Zahl ist aber noch nicht definitiv erhärtet. Tatsache ist, dass Horw trotz der hohen Zahl von komplexen Steuererklärungen 6 Stellenprozente pro 1'000 Steuerpflichtige, total somit rund 40 Stellenprozente unter dem Durchschnitt des Personalbestandes der wichtigsten 5 Agglo-Gemeinden (inkl. Stadt Luzern) liegt und trotzdem den höchsten Veranlagungsstand dieser Gemeinden aufweist.

Was das Steueramt Littau anbelangt ist uns bekannt, dass dieses mit zwei EDV-Umstellungen zu kämpfen und erhebliche Veranlagungsrückstände aufzuarbeiten hatte. Es ist davon auszugehen, dass Littau zu wenig schnell die vorübergehenden Personalaufstockungen wieder abgebaut hat. Aus diesem Grunde sind die Personaleinsparungen im Zeitpunkt der Fusion mit der Stadt Luzern relativ hoch ausgefallen. Ob in Littau aber tatsächlich rund Fr. 500'000.00 eingespart werden konnten, möchten wir zumindest in Frage stellen. Sicher kann die Situation mit Horw nicht verglichen werden.

Wir sind daran interessiert, den Lernenden eine umfassende Ausbildung auf der Verwaltung anzubieten. Es wäre auch unklar, ob eine solche wie bisher gewährleistet werden könnte.

e) Qualität und Effizienz

Unser Steueramt weist einen sehr hohen Qualitätsstandard aus. Seit Jahren erhält das Steueramt bei der Überprüfung durch den Regierungsratthalter und die Steuerverwaltung des Kantons Luzern Bestnoten. Es wäre sicher interessant, die entsprechenden Berichte beim Steueramt der Stadt Luzern einsehen zu können.

Bei einer allfälligen Auslagerung des Steueramtes Horw sind Qualitätseinbussen nicht auszuschliessen

Bei der EDV-Lösung der Stadt Luzern werden sämtliche Steuererklärungen eingescannt und elektronisch archiviert (Vollscanning). Die Steuerveranlagungen werden mit einem elektronischen Hilfsmittel (automatische Veranlagung) vorgenommen. Dieses Hilfsmittel erlaubt es, einfachere Steuerveranlagungen vollautomatisch vorzunehmen, wenn diese innerhalb gewisser Toleranzen liegen.

In Horw werden nur die elektronisch ausgefüllten Fälle (ca. 55 %) direkt ins System eingelesen. Die restlichen 45 % werden manuell erfasst. Horw arbeitet ebenfalls mit der automatischen Veranlagung. Im Unterschied zur Stadt Luzern werden bei uns aber - ganz im Sinne des Kantons - auch die einfachen Veranlagungen einer kurzen Sichtkontrolle unterzogen.

Längst nicht alle Gemeinden passen die Akontorechnungen laufend den aktuell eingereichten Steuererklärungen an. Diese Massnahme sichert uns aber ein hohes Mass an Liquidität und Kundenzufriedenheit.

Die Veranlagungsqualität könnte bei einer Auslagerung leiden, weil viele Hintergrundinformationen verloren gingen, da keine direkte Fallzuteilung an ehemalige Horwer Steueramtsmitarbeitenden gewährleistet würde.

Ferner befürchten wir, dass teilweise hausinterne Informationen verloren gingen (Einwohnerkontrolle, Betreibungsamt, Bauamt, Büro für Handänderungen, Vormundschaftsbehörde, Einbürgerungsgremium, Alters- und Pflegeheim, Polizei usw.).

Wir schätzen die Arbeitsweise und die Effizienz des Steueramtes Horw als sehr hoch ein. Sämtlichen Mitarbeitenden gebührt dafür unser Dank und unsere Anerkennung.

f) Finanzen

Die Kosten des Steueramtes werden in erster Linie durch die Anzahl der Beschäftigten beeinflusst. Der Leiter Steueramt hat ein hohes Kostenbewusstsein und überprüft laufend die Abläufe und die Auslastung seines Personals. Da in den letzten Jahren viele Abläufe vereinfacht und automatisiert wurden, konnte letztes Jahr der Abbau einer 100 %-Administrations-Stelle eingeleitet und dieses Jahr abgeschlossen werden.

Die Steuereinnahmen bilden die wichtigste Einnahmequelle im Haushaltsbudget einer Gemeinde. Diese betragen ohne die Sondersteuern (Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern, Erbschaftssteuern usw.) rund 52 % bzw. 37,7 Millionen Franken (Budget 2006).

Die Abweichung bei den budgetierten ordentlichen Steuereinnahmen zum Rechnungsergebnis betrug in den drei aufeinanderfolgenden Jahren 2002 - 2004 im Durchschnitt lediglich 1,9 % (Durchschnitt fünf Agglo-Gemeinden: 8.2 %). Diese hohe Budgetqualität sichert uns aktuell und für die Zukunft (Finanzplan) die Grundlage für einen gesunden Gemeindehaushalt.

In diesem Zusammenhang bleibt zu erwähnen, dass die Erstellung der Budgets und der Finanzpläne, gestützt auf den hohen Veranlagungsstand im Zeitpunkt der Planung, erleichtert wird. Ferner wird die Liquidität positiv beeinflusst.

Es liegt uns sehr daran, dass wir Monats-, Quartals- und Jahresberichte als wichtiges Führungs- und Planungsinstrument möglichst direkt und schnell vom örtlichen Steueramt erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass wir mit unserer fachlich kompetenten und gründlichen Veranlagungsqualität gepaart mit den guten Ortskenntnissen (Horw ist noch überschaubar) bedeutend mehr Steuereinnahmen generieren, als dies bei einer allfälligen Auslagerung der Fall wäre. Das hohe Steueraufkommen Horws ist also nicht allein auf den relativ hohen Anteil an guten Steuerzahlern zurück zu führen. Wir schätzen, dass die Mehreinnahmen bei rund einer halben Million Franken liegen.

g) Fazit

- Der gesamte Raumbedarf der Gemeindeverwaltung Horw könnte bei einer allfälligen Auslagerung weiterhin nicht gedeckt werden.
- Den aktuell hohen Veranlagungsstand und das hohe Qualitätsbewusstsein wollen wir keinesfalls gefährden.
- Die Steuereinnahmen stellen den wichtigsten Einnahmeposten der Gemeinde dar. Dieses Potenzial wollen wir auf keinen Fall aus den Händen geben.
- Wir schätzen, dass bei einer Auslagerung gegen eine halbe Million Franken an Steuersubstrat verloren gehen könnte.
- Die sehr hohe Budgetgenauigkeit bildet ein unentbehrliches Planungsinstrument.
- Die engen Kontakte zu unseren Schlüsselkundinnen und -kunden wollen wir keinesfalls auf- oder abgeben. Für die Budgetierung und Finanzplanung sind wir auf deren wertvolle Informationen angewiesen.
- Die laufende Anpassung der Akontorechnungen ist für die Bürgerinnen und Bürger wesentlich, erhöht unsere Liquidität und bildet zudem ein gutes Planungsinstrument (Budget, Finanzplan).
- Bei einer Fusion mit einem anderen Steueramt sind kaum Kosteneinsparungen zu erwarten. Die Kosteneinsparungen stünden aber in keinem Verhältnis zu den möglichen Mindereinnahmen bei den Steuern.
- Wir haben unseren Personalbestand im Steueramt bereits um eine 100 %-Stelle reduziert.
- Viele Mitbürgerinnen und -bürger erwarten, dass das Steueramt an zentraler Lage in der Gemeinde bestehen bleibt. Auch wir erachten ein zentral gelegenes Steueramt als wichtigen Pluspunkt in einer modern geführten Gemeindeverwaltung.
- Etliche Mitbürgerinnen und -bürger bestätigen uns laufend, dass sie von den Mitarbeitenden des Steueramtes sehr prompt, freundlich und fachlich kompetent bedient werden. Diese hohe Kundenzufriedenheit darf keine Einbussen erfahren.
- Die Dienstleistung des Ausfüllens von Steuererklärungen wollen wir aufrecht erhalten.

- Der Fall Littau ist als Sonderfall zu betrachten.
- Die umfassende Ausbildung der Lernenden vor Ort erachten wir als sinnvoll.
- Den Mitarbeitenden des Steueramtes gebührt unser Dank und unsere Anerkennung für eine nicht überall geliebte aber wichtige Aufgabe.

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir Ihnen, das Postulat abzulehnen.

3.3 Vergleich Ist/Soll

Im Vergleich mit den bestehenden Räumlichkeiten fehlen rund 520 m² Fläche. Daraus ergibt sich, dass selbst bei einer Auslagerung des Steueramtes zusätzliche Räume notwendig sind. Das Steueramt benötigt gemäss den Berechnungen der bbo planungen ag 170 m². Mit einer Auslagerung würden lediglich 140 m² Fläche eingespart (da 30 m² weiterhin für eine Minimalbesetzung benötigt würden).

4. Anforderungen an zeitgemässe Verwaltungsräume

Der Kunde wünscht heute einen zeitgemässen Empfang in einer offenen Atmosphäre. Grosszügige Sitzgelegenheiten, auch für Behinderte, sind selbstverständlich. Bei Planaufgaben muss genügend Raum für das Ausbreiten und Studium der Baugesuchsunterlagen und -pläne vorhanden sein. Besprechungen finden im ungestörten und diskreten Rahmen statt.

5. Varianten

5.1 Umorganisation innerhalb Gemeindehaus

Wir haben bereits mehrfach Umorganisationen innerhalb des Gemeindehauses getätigt. Abstellräume wurden zu Sitzungszimmern umfunktioniert, aus bisherigen Sitzungszimmern wurden Büros. Weiterer Platz kann nicht mehr geschaffen werden. Die Verhältnisse sind bereits heute in einzelnen Abteilungen sehr eng. Mit der Verbesserung der Sicherheit, Kundenfreundlichkeit und Effizienz können nicht sämtliche Raumbedürfnisse innerhalb des bestehenden Gebäudes gedeckt werden. Zusätzliche Räume sind deshalb zwingend notwendig.

5.2 Aufbau Gemeindehaus / Erweiterung Richtung Nord

Den Aufbau des Gemeindehauses haben wir nicht weiter verfolgt. Bereits 1990 haben wir von Martin D. Simmen, dipl. Architekt ETH SIA, Luzern, zwei Varianten prüfen lassen. Variante 1 sah den Ausbau der heutigen Dachterrasse im 4. Obergeschoss vor. Einer Mehrfläche von lediglich 72 m² standen Kosten von Fr. 736'500.00 gegenüber. Die Variante 2 sah zusätzlich zur Variante 1 eine Erweiterung Richtung Norden um die Länge eines Stützenrasters (5,40 m) vor. Damit wären auf 4 Stockwerken 360 m² zusätzliche Büroflächen sowie zusätzliche Räume im Untergeschoss entstanden. Die Kosten für diese Variante wurden mit Fr. 1'939'500.00 veranschlagt. Zusätzlich kam ein geotechnisches Gutachten zum Schluss, dass die bestehende Pfahlfundation durch zusätzliche Pfähle zu verstärken ist. Dies hätte bei Variante 1 zusätzliche Mehrkosten von ca. Fr. 60'000.00 und bei Variante 2 von Fr. 85'000.00 verursacht. Nach Berücksichtigung der Teuerung (16 Jahre) stehen die Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen. Variante 2 wäre in dieser Form heute nicht mehr so realisierbar, da im Norden die Autoeinstellhalle erweitert wurde. Sowohl bei Variante 1 und 2 müsste geprüft werden, wie mit der realisierten Erweiterung der Autoeinstellhalle der Problematik der Pfahlfundation begegnet werden könnte.

5.3 Anbau Nord gemäss Bebauungsplan Zentrum

Gemäss dem von Ihnen verabschiedeten Bebauungsplan Ortskern ist im Norden des Gemeindehauses ein Anbau Richtung Dorfbach möglich, der durch eine Passarelle mit dem heutigen Gebäude verbunden wird. Im Untergeschoss würde die Einstellhalle erweitert, das Erdgeschoss könnte einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der Verwaltung würde das 1. und 2. Obergeschoss zur Verfügung stehen. Die Geschossfläche beträgt 3'379 m² (1'976 m² Büros oder andere Nutzung, 1'403 m² Einstellhalle).

Wir haben von der Schmid & Partner Planungs AG, die bereits die Gebäude im Ortskern Ost und West realisiert hat, eine Kostenschätzung ausarbeiten lassen. Gemäss dieser Schätzung würden die mutmasslichen Baukosten, exkl. Ausstattung, 6,95 Mio. Franken betragen.

Unsere heutige Finanzsituation lässt zur Zeit eine solche Investition nicht zu. Die geplanten Gesetzesrevisionen des Kantons (Finanzreform, Steuern usw.) werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass Horws Einnahmen sinken, auch wenn mit gewissen Kompensationseffekten gerechnet werden darf.

Die Realisierung eines Gebäudes schränkt zudem den Handlungsspielraum unnötig ein. Wir werden weiterhin mit unseren Personalressourcen haushälterisch umgehen. Technische Möglichkeiten, Aufgabenverlagerungen, Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden usw. können dazu führen, dass weitere Arbeitsplätze abgebaut werden. Es wäre deshalb falsch, bei dieser Ausgangslage ein eigenes Gebäude im heutigen Zeitpunkt zu realisieren, das zudem auch den finanziellen Handlungsspielraum weiter einschränkt.

5.4 Gemeindehausplatz 5

In unmittelbarer Nähe des Gemeindehauses befindet sich das ehemalige Ladenlokal "Vögele" am Gemeindehausplatz 5. Das auf zwei Seiten vollständig verglaste Lokal verfügt im Erdgeschoss über 140 m² und im Untergeschoss über 49 m².

Zur Diskussion stand eine allfällige Auslagerung des Polizeipostens in dieses Lokal. Wir haben diese Idee aus folgenden Gründen wieder fallen gelassen:

- Die Gemeinden müssen gemäss heutiger Regelung der Polizei das Lokal zur Verfügung stellen (im Rahmen des Projekts Finanzreform '08 wird sich dies voraussichtlich ändern). Miete und Anpassungsarbeiten hätten durch uns zu erfolgen.
- Durch die grosszügige Verglasung des Ladenlokals und die aufwändigen Anpassungen sowohl im Erd- wie im Untergeschoss (direkter Zugang zu den eigenen Fahrzeugen in der Einstellhalle usw.) wären grössere Investitionen notwendig.
- Mit dieser Variante hätten trotzdem nicht alle Bedürfnisse der Verwaltung gedeckt werden können.
- Ein Polizeiposten im Gebäude erhöht, sicher subjektiv, die Sicherheit von Kundschaft und Personal (z.B. Sozialdepartement).

Wichtiges Argument ist jedoch die Attraktivierung von Horw Zentrum. Ein Ladenlokal an dieser Passantenlage sollte nicht zweckentfremdet werden. Inzwischen ist das Ladenlokal vermietet.

5.5 Werkhof Kantonsstrasse 162

Im Obergeschoss des Werkhofgebäudes an der Kantonsstrasse 162 befanden sich die Büros der A2/6. Diese sind bzw. werden nun frei. Die Fläche des Obergeschosses (inkl. Nebenräume) beträgt rund 384 m².

Das Werkhofgebäude liegt dezentral in der Nähe der Autobahn. Die Erreichbarkeit insbesondere für ältere und gehbehinderte Personen ist schlecht - selbst wenn sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle befindet, die Lage für das Publikum ist nicht sehr attraktiv. Ein behindertengerechter Zugang fehlt heute.

Die strassenseitige Zufahrt für Fahrzeuge ist eng und der Aufgang ins Obergeschoss schlecht auffindbar. Eine Verlegung des Hauptaufganges auf die Hofseite steht in Konflikt zur Nutzung des Hofes als Werkhof.

Das Gebäude wurde in kostengünstiger Leichtbauweise auf einem gemauerten Sockel erstellt. Dies ist eine angemessene Konstruktion für eher provisorische Nutzungen wie temporäre Baubüros, Werkhofbüros etc. Die Tragstruktur müsste für die Unterbringung von grösseren Archivanlagen (z.B. Sozial- oder Baudepartement) überprüft werden. Nachteile dieser Struktur sind der sehr geringe Brandwiderstand. Brandabschnitte müssten aufwändig mit Vorsatzschalen realisiert werden. Zur Schalldämmung müsste die fehlende Masse ebenfalls durch aufwändige und teure mehrschichtige Konstruktionen kom-

pensiert werden. Ein weiteres Problem ist im Sommer das "Barackenklima" durch die fehlenden Speichermassen, das auch mit aufwändiger Isolation nicht behoben werden kann. Die dunkle Aussenverkleidung heizt die Konstruktion zusätzlich auf.

Die Vertikalerschliessung über eine Aussen- und eine Innentreppe genügt den Anforderungen an eine moderne Verwaltung in keiner Weise und muss überarbeitet werden. Ein Lift in das Obergeschoss fehlt gänzlich. Für einen behindertengerechten Zugang ist dies jedoch zwingend erforderlich.

Das Gebäude verfügt über eine IT-Verkabelung, die Führung der Kabel teilweise an der Deckenunterseite des Sockelgeschosses hat eher provisorischen Charakter. Sanitäre Anlagen sind für eine Nutzung als Gemeindeverwaltung ungenügend. Eine Klimatisierung der Räumlichkeiten zur Kompensierung der fehlenden Speichermassen liegt zum heutigen Energiebewusstsein quer. Der Innenausbau ist einfach gehalten und müsste den neuen Nutzungen angepasst und vollumfänglich erneuert werden.

Der dezentrale Standort Werkhofgebäude widerspricht aber vor allem einer zentralen kundenfreundlichen Verwaltung. Durch einen zentralen Standort wird der Kontakt der Bevölkerung mit der Verwaltung vereinfacht (oft werden von der Kundschaft gleichzeitig mehrere Anliegen bei verschiedenen Stellen der Gemeindeverwaltung erledigt) und die Effizienz innerhalb der Verwaltung wird gesteigert. Es gibt heute kaum Ressorts, Amtsstellen oder Abteilungen, die nicht miteinander in Kontakt sind, was durch kurze Wege vereinfacht wird.

Das Werkhofgebäude mag auf den ersten Blick für die Auslagerung der Gemeindeverwaltung als günstige Variante erscheinen. Für die Umnutzung zu einer modernen, zweckmässigen und kundenfreundlichen Gemeindeverwaltung müsste viel Geld in Erschliessung, Brandabschlüsse, Installationen und Innenausbau investiert werden. Die Umbaukosten dürften bei 2/3 der Neubaukosten für die gleiche Kubatur liegen. Die konstruktionsbedingten Nachteile würden bestehen bleiben. Zudem würden rund 136 m² Fläche fehlen.

Die äussere Erscheinung des Gebäudes mag sekundär erscheinen, ist aber für ein Gemeindehaus unangemessen und nur mit zusätzlichem Aufwand zu verbessern.

Mit der Einführung der Vollkostenrechnung auf 2009, die vom Kanton vorgeschrieben ist, müsste auch für die Räume im Werkhofgebäude ein interner Mietzins verrechnet werden.

Aus den dargelegten Gründen haben wir beschlossen, auf die Auslagerung einer Abteilung in das Werkhofgebäude zu verzichten.

5.6 Gemeindehausplatz 16

Die Luzerner Pensionskasse (LUPK) verfügt im Bürotrakt oberhalb der Migros im Zentrum West über freie Büroflächen von 554 m² im Rohbau. Die Räumlichkeiten sind über je zwei separate Erschliessungszonen erschlossen (jeweils Treppe und Lift). Die LUPK ist bereit, die Mietfläche sowohl im Rohbau, als auch ausgebaut abzugeben. Gewünscht wird ein mindestens 5 Jahre dauernder Vertrag, Mietbeginn wäre bei Bezug.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass auch das Gemeinwesen flexibel reagieren muss. Aufgaben werden umgelagert, mit anderen Gemeinden zusammengelegt, Dienstleistungen werden nicht mehr erbracht oder durch technische Möglichkeiten ist weniger Personal notwendig. In den letzten Monaten wurde in einigen Bereichen Personal abgebaut. Wie sich die Aufgaben sowie der Personalbestand weiterentwickeln werden, ist ungewiss (wobei eher mit einem Personalabbau als mit einem -zuwachs zu rechnen ist). Bei dieser Ausgangslage lohnt sich, nicht in einen Neubau zu investieren sondern sich die Flexibilität offen zu lassen. Dies ist nur bei einer Miete möglich. Werden die zugemieteten Räume nicht mehr benötigt, können diese gekündigt werden. Aber auch ein späterer Neubau würde dadurch nicht verunmöglicht (was zur Zeit jedoch nicht zur Diskussion steht).

Durch das Konzept mit Teambüros sehen wir keinen luxuriösen, sondern einen zweckmässigen Ausbau vor, der die Aspekte Sicherheit, Kundenfreundlichkeit und Effizienz berücksichtigt.

Eine Teilmiete der Fläche macht wenig Sinn, da bei einer Teilvermietung des Raumes mit einer Abtrennung zusätzlich aus feuerpolizeilichen Gründen ein Fluchtweg eingebaut werden müsste. Dies hätte wiederum Auswirkungen auf den zu bezahlenden m²-Preis.

Das Angebot der LUPK:

	<u>pro Monat</u>	<u>pro Jahr</u>	<u>in 5 Jahren</u>
– Miete Rohbau 554 m2 à Fr. 180.00/m2	Fr. 8'310.00	Fr. 99'720.00	Fr. 498'600.00
– Ausbau ohne Betriebseinrichtungen* 554 m2 à Fr. 80.00/m2	Fr. 3'693.00	Fr. 44'320.00	Fr. 221'600.00
– HNK 554 m2 à Fr. 25.00/m2	Fr. 1'154.00	Fr. 13'850.00	Fr. 69'250.00
Total ausgebaut	Fr. 13'157.00	Fr. 157'890.00	Fr. 789'450.00

* Ausbau im Aufwand mit Kostendach. Nach dem Bauabschluss werden die effektiven Aufwändungen verzinst. Bei Mehr-/Minderleistungen wird der Mietzins entsprechend angepasst.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass bei dieser Lösung sowohl das Dorfhaus, wie auch Teile des Werkhofgebäudes einer anderen Nutzung zugefügt werden können und entsprechende Erträge generiert werden.

Wir beantragen Ihnen deshalb, von der LUPK die Büroräumlichkeiten direkt gegenüber der Gemeindeverwaltung zu mieten.

6. Vorgehen

Nach Genehmigung dieses Berichtes und Antrages sind folgende Schritte geplant:

- Abschluss Mietvertrag
- Detailplanung für Verlegung Abteilung in neue Räumlichkeiten
- Ausbau Räumlichkeiten
- Bezug

Die LUPK rechnet damit, dass innerhalb von 4 Monaten ab Bestellung bzw. Vertragsunterzeichnung die neuen Büroräumlichkeiten bezogen werden können.

Selbstverständlich sind damit die Arbeiten noch nicht erledigt. Lediglich das Raumproblem für eine Abteilung ist gelöst. Als weiteren Schritt werden wir die Kosten für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses ermitteln. Die Kosten dafür belaufen sich auf rund Fr. 15'000.00. Wir werden den Kredit gemäss Gemeindeordnung in eigener Kompetenz bewilligen (Gemeinderatskredit).

Wir werden Ihnen einen zweiten Bericht und Antrag unterbreiten, mit dem Ihnen die Sanierung und der Umbau des Gemeindehauses beantragt wird. Wir werden Ihnen dannzumal auch aufzeigen, wie das Gebäude saniert und umgebaut werden soll (in Etappen oder gesamt). Damit sinnvolle Arbeitsabläufe gewährleistet bleiben und auch gestützt auf unsere finanzielle Situation werden wir Ihnen voraussichtlich eine Sanierung und einen Umbau in Etappen vorschlagen.

7. Würdigung

Auslagerung Steueramt

Der gesamte Raumbedarf der Gemeindeverwaltung kann auch bei einer allfälligen Auslagerung des Steueramtes nicht gedeckt werden. Der hohe Veranlagungsstand und das hohe Qualitätsbewusstsein sollen nicht gefährdet werden. Mit einer Auslagerung gehen bis zu einer halben Million Franken an Steuersubstrat verloren. Die engen Kontakte zu unseren Schlüsselkundinnen und -kunden sind wichtig.

Bei einer Fusion mit einem anderen Steueramt wären nur geringe Kosteneinsparungen zu erwarten. Die Kosteneinsparungen stünden aber in keinem Verhältnis zu den möglichen Mindereinnahmen bei den Steuern.

Beim Steueramt wurde bereits eine 100 %-Stelle abgebaut.

Wir erachten, wie viele Bürgerinnen und Bürger, ein zentral gelegenes Steueramt als wichtigen Pluspunkt in einer modern geführten Gemeindeverwaltung. Wir erachten die umfassende Ausbildung der Lernenden vor Ort als sinnvoll.

Gesamtverwaltung

Die Räumlichkeiten am Gemeindehausplatz 16 sind ideal. Sie befinden sich direkt neben dem bestehenden Gemeindehaus. Unsere Bürgerinnen und Bürger, aber auch unser Personal haben eine moderne, zeitgemässe Gemeindeverwaltung verdient. Kundenfreundliche und sichere Einrichtungen an einem zentralen Standort tragen zum positiven Image der Gemeinde und zum Wohlbefinden von Bürgerinnen und Bürgern und Mitarbeitenden bei. Mit zusätzlichen Büroräumlichkeiten und dem geplanten Umbau des Gemeindehauses kann auch die Effizienz gesteigert werden, was wiederum zu einer Kostensenkung beitragen kann. Zudem kann mit der Zumietung von Räumlichkeiten flexibel auf veränderte Raumbedürfnisse reagiert werden. Durch die Vermietung der Räumlichkeiten im Dorfhaus sowie im Werkhofgebäude werden zusätzliche Mietzinseinnahmen generiert.

8. Finanzierung

Der monatliche Mietzins kann aus laufenden Mitteln gedeckt werden.

9. Antrag

Wir beantragen Ihnen

- das Postulat Nr. 572/2006 von Robert Odermatt, SVP, und Mitunterzeichnende: Sicherung der Selbstständigkeit der Gemeinde Horw durch Ausnützung von Sparpotenzial: Überprüfung einer Auslagerung des Steueramtes, abzulehnen.
- für die Miete von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung von der Luzerner Pensionskasse (LUPK) für die Dauer von fünf Jahren am Gemeindehausplatz einen Kredit von jährlich Fr. 157'890.00, total Fr. 790'000.00, zu bewilligen.

Horw, 30. August 2006

GEMEINDERAT HORW

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Alex Haggenmüller

Daniel Hunn

DER EINWOHNERRAT VON HORW

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1330 des Gemeinderates vom 30. August 2006
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- sowie der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 29 Bst. h und Art. 63 Bst. b der Gemeindeordnung vom 19. Oktober 2003

beschliesst:

Für die Miete von Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung von der Luzerner Pensionskasse (LUPK) für die Dauer von fünf Jahren am Gemeindehausplatz wird ein Kredit mit einem Kostendach von jährlich Fr. 135'730.00, total Fr. 678'650.00, bewilligt. Gleichzeitig wird der Gemeinderat beauftragt, in einer weiteren Verhandlungsrunde mit der LUPK bessere Konditionen auszuhandeln.

Horw, 19. Oktober 2006

EINWOHNERRAT HORW

Einwohnerratspräsident

Gemeindeschreiber

Alwin Larcher

Daniel Hunn

Publiziert am
