

**GEMEINDERAT**  
**Bericht und Antrag**

Nr. 1595  
vom 7. September 2017  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Planungsbericht Krämerstein, Kastanienbaum

---



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1	Einleitung .....	3
1.2	Liegenschaft .....	3
1.3	Gebäude .....	4
1.4	Parkanlage .....	5
1.5	Raumplanerisch Rahmenbedingungen .....	6
<b>2</b>	<b>Sanierungsbedarf</b> .....	<b>6</b>
2.1	Sanierungsmassnahmen 2017 .....	7
2.2	Sanierungsmassnahmen 2018/2019.....	7
<b>3</b>	<b>Finanzielle Situation</b> .....	<b>8</b>
3.1	Bisherige Ertragssituation .....	8
3.2	Bisherige Kostensituation .....	8
3.3	Zukünftige Ertrags- und Kostenentwicklung .....	8
<b>4</b>	<b>Bisherige parlamentarische Behandlung</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten</b> .....	<b>9</b>
5.1	Vollständige Vermietung der Gebäude .....	9
5.1.1	Varianten .....	9
5.1.2	Fazit "Vollständige Vermietung der Gebäude" .....	11
5.2	Vermietung mit öffentlicher Teilnutzung (Villa) .....	11
5.3	Bauliche Arealentwicklung .....	12
5.4	Studienauftrag Gesamtarealentwicklung .....	12
<b>6</b>	<b>Wirtschaftliche Prognose</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Dringliche Motion Nr. Nr. 2017-290</b> von Urs Röllli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Öffentliche Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein.....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Antrag</b> .....	<b>15</b>

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Einleitung**

Dieser Planungsbericht soll Ihnen einen Überblick über die aktuelle Situation des gemeindeeigenen Grundstücks Krämerstein verschaffen und als Grundlage für die Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Grundstückes dienen. Dabei geht es um die sorgfältige Abwägung unterschiedlicher Interessen. Die zukünftige Nutzung soll deshalb im Einklang mit den Bedürfnissen der verschiedenen Anspruchsgruppen und der öffentlichen Interessen sein.

Elementarer Bestandteil bei der Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Grundstückes ist, dass die Parkanlage, das Waldstück und der Seezugang weiterhin öffentlich genutzt und der Bevölkerung frei zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls sollen im Haus am See weiterhin Trauungen durchgeführt werden und der Stiftung "Haus am See" die Räumlichkeiten im gleichen Umfang wie bisher zur Verfügung stehen. Auch das Bootshaus bleibt wie bisher extern vermietet. Alle hier beschriebenen öffentlichen Nutzungen sollen unabhängig der zu wählenden Variante gemäss Punkt 5 erhalten bleiben.

Im Sommer 2016 ist mit der International School of Zug and Luzern (ISZL) die langjährige Mieterin des Hauptgebäudes Villa, des Pförtnerhauses und des Gärtnerhauses ausgezogen. Seitdem stehen die Villa und das Gärtnerhaus leer. Das Pförtnerhaus wird zwischenzeitlich und voraussichtlich bis zum Bezug des sanierten Schulhauses Mattli als Provisorium für den Mittagstisch Kastanienbaum genutzt.

Diese Ausgangslage nahm das Immobilien- und Sicherheitsdepartement zum Anlass, eine Bestandsaufnahme bei den Gebäuden Pförtnerhaus, Gärtnerhaus und Villa durchzuführen und erste unumgängliche kurzfristige Sanierungsmassnahmen einzuleiten.

### **1.2 Liegenschaft**

Der historische Landsitz Krämerstein stammt in seinem Kern aus der Zeit von 1786. Nach diversen Umbau- und Erweiterungsarbeiten ist er in seiner Grundform seit 1909 unverändert. Seit 1982 befindet sich das Grundstück Krämerstein im Eigentum der Gemeinde Horw. Das Grundstück Krämerstein (Parz. Nr. 41, GB Horw) misst rund 38'700 m<sup>2</sup>. Auf dem weitläufigen Anwesen befinden sich fünf Gebäude. Es sind dies namentlich das Herrenhaus (Villa), das Pförtnerhaus, das Gärtnerhaus sowie das Haus am See und das Bootshaus. Ein wesentlicher Teil des Grundstückes (rund 19'000 m<sup>2</sup>), inkl. Seeanstoss, ist öffentlich zugänglich und steht der Bevölkerung zur freien Nutzung zur Verfügung.

Das Anwesen wird im nordöstlichen Rand vom Seeufer her durch einen Wald zum Nachbargrundstück hin abgegrenzt. Der östlich gelegene Seeanstoss erstreckt sich über eine Länge von rund 210 Metern in nördliche Richtung. Der Uferbereich im weiteren Sinne besteht aus einer grösseren Rasenfläche und umgibt den französischen Garten, welcher sich von der Villa Krämerstein in östlicher Richtung am abfallenden Bord zum Seeufer hin erstreckt. Die nördliche Grundstücksgrenze besteht ebenfalls aus einem Waldstreifen, welcher das Bootshaus schützt. Der im nordwestlichen Teil des Areals gelegene unbebaute Bereich besteht aus einer Wiese. Der nördlich gelegene ehemalige Tennisplatz wurde vor einiger Zeit zu einem Sportplatz umgestaltet. Darunter befindet sich das unterirdisch angelegte Pumpenhaus der Wasserversorgung Horw. Vom auf der Westseite gelegenen Haupteingang führt eine ca. 170 Meter lange Baumallee zur Villa Krämerstein.



Luftbild des Anwesens Krämerstein

### 1.3 Gebäude

#### **Pförtnerhaus**

Das Pförtnerhaus befindet sich westlich direkt bei der Zufahrt zum Grundstück. Das dreigeschossige Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von rund 335 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss ist eine Kantine und in den zwei Obergeschossen sind Schul- und Studienzimmer eingerichtet. Der Mittagstisch Kastanienbaum hat hier eine Zwischennutzung voraussichtlich bis August 2018. Unterhalb und oberhalb des Pförtnerhauses befinden sich 22 Autoabstellplätze. Seit dem Auszug der ISZL stehen die Parkplätze durchgehend der Bevölkerung zur Verfügung, können also öffentlich genutzt werden. Seit Juli 2017 erfolgt die Parkplatzbewirtschaftung mit Gebühren.

#### **Gärtnerhaus**

Das Gärtnerhaus hat eine Bruttogeschossfläche von 225 m<sup>2</sup>. Diese relativiert sich insofern, da nicht das ganze UG Bestandteil einer Vermietung ist. Die Fläche reduziert sich dadurch auf 150 m<sup>2</sup>. Seit dem Auszug der ISZL stehen EG, OG und Teile des UG leer. Im Untergeschoss befinden sich öffentliche Toiletten. Diese sind weiterhin zugänglich.

#### **Villa**

Die vier Etagen der Villa umfassen rund 574 m<sup>2</sup>. Von 1984 bis 2005 war die schweizerische Journalistenschule (MAZ) eingemietet, ab 2006 bis Sommer 2016 die Privatschule ISZL. Seit dem Auszug der ISZL steht das gesamte Gebäude leer.

#### **Haus am See**

Das Haus am See ist einerseits eines der Trauungslokale der Gemeinde, andererseits wird es durch die Stiftung Haus am See bewirtschaftet. Diese wiederum vermietet die Wohnung in erster Linie an Kunstschaffende, welche hier einen Ort der Inspiration und Ruhe vorfinden sollen.

Von den jährlich rund 80 Trauungen in der Gemeinde Horw finden etwa 60 im Haus am See statt. Zudem beherbergt das Haus im langjährigen Jahresdurchschnitt rund 15 Gäste, mehrheitlich aus dem Gebiet der Kunst und Wissenschaft. Diese weilen in der Regel zwischen ein paar wenigen Tagen und maximal drei Monaten im Haus.

Das Gebäude ist gut ausgelastet. Das Haus am See wurde 1990 sorgfältig saniert und restauriert und ist gut unterhalten. Ein gewisser Sanierungsbedarf am Objekt steht an und wird erhoben. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll wie bis anhin weiter genutzt werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt 124 m<sup>2</sup>.

### Bootshaus

Das Bootshaus ist an zwei langjährige Mieter vermietet. Ein gewisser Sanierungsbedarf am Objekt wird erhoben. Ebenfalls wird eine Anlegestelle mit 2 Pfosten bei der Hafenummauer geprüft, damit dort kleinere Ausflugsschiffe sicher anlegen können. Diese Massnahme könnte die Attraktivität der Liegenschaft für Trauungen massgeblich erhöhen.

### Zusammenzug

Gebäude	Etage	Fläche	Aktuelle Nutzung
Pförtnerhaus	UG	30 m <sup>2</sup>	Mittagstisch Schulhaus Kastanienbaum
	EG	115 m <sup>2</sup>	Mittagstisch Schulhaus Kastanienbaum
	1. OG	141 m <sup>2</sup>	Mittagstisch Schulhaus Kastanienbaum
	2. OG	49 m <sup>2</sup>	Leerstand
	<b>Total BGF</b>	<b>335 m<sup>2</sup></b>	
Gärtnerhaus	UG	75 m <sup>2</sup>	Öffentliche Toiletten / Leerstand
	EG	75 m <sup>2</sup>	Leerstand
	OG	75 m <sup>2</sup>	Leerstand
	<b>Total BGF</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>	
Villa	UG	156 m <sup>2</sup>	Leerstand
	EG	144 m <sup>2</sup>	Leerstand
	1. OG	142 m <sup>2</sup>	Leerstand
	2. OG	132 m <sup>2</sup>	Leerstand
	<b>Total BGF</b>	<b>574 m<sup>2</sup></b>	
Haus am See	EG/OG	124 m <sup>2</sup>	Wird durch die Stiftung Haus am See und für Trauungen genutzt. Ist nicht Bestandteil dieser Betrachtung.
Bootshaus	EG	90 m <sup>2</sup>	Drittvermietung

### 1.4 Parkanlage

Die Umgebung mit Allee, diversen Wiesen, Park, Wald und dem Seezugang ist geprägt durch viele Grünflächen und eine seltene Grosszügigkeit. Die Parkanlage mit dem Uferbereich ist repräsentativ. Sie kommt in einem ausgezeichneten Zustand daher und ist bei der Bevölkerung von Horw und Umgebung äusserst beliebt. Im Sommer ist das Ufer des Vierwaldstättersees im Bereich Krämerstein ein öffentlicher Badeplatz. Der Bereich rund um den französischen Garten wird bei schönem Wetter von der Bevölkerung rege als Liege- und Sportplatz genutzt. Nicht selten dient die Anlage auch als Fotohintergrund. Im Gärtnerhaus steht eine Toilettenanlage zur Verfügung.

Der Unterhalt und die Reinigung der Parkanlage werden durch die Werkdienste der Gemeinde Horw sichergestellt und vollumfänglich durch die Gemeinde finanziert. Die öffentliche Nutzung der Parkanlage ist kostenlos.

Von nicht unerheblicher Bedeutung für die Gemeinde Horw ist die Tatsache, dass sich im Einzugsgebiet der Liegenschaft Krämerstein wichtige Anlageteile der Wasserversorgung befinden. Das Seerohwasser wird vor den Ufern der Liegenschaft Krämerstein angesaugt und via Pumpwerk Krämerstein der Aufbereitungs- und Reservoiranlage Grämlis zugeführt. Der Standort Krämerstein ist für die Wasserversorgung Horw von strategischer Bedeutung, was sich anlässlich der letzten grossen Erneuerung der Seewassergewinnungsanlagen in aller Deutlichkeit gezeigt hat.

### **1.5 Raumplanerisch Rahmenbedingungen**

Die östliche Hälfte des Grundstückes Nr. 41 "Krämerstein" bis westlich des Vorplatzes der Villa liegt gemäss Bau- und Zonenreglement (Nr. 600) und dem Zonenplan A der Gemeinde Horw in der Uferschutzzone. In dieser Zone dürfen grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt oder Terrainveränderungen vorgenommen werden. Ausnahmen sind zulässig, soweit diese dem Schutzziel nicht widersprechen. Bestehende Bauten dürfen zeitgemäss erneuert, teilweise geändert, dem bisherigen Zweck entsprechend wieder aufgebaut und angemessen erweitert werden.

Die westliche Hälfte des Grundstückes Nr. 41 "Krämerstein" angrenzend an die St. Niklausenstrasse, liegt in der Zone für öffentliche Zwecke ÖZ 10, Zweckbestimmung: kulturelle Bauten und Anlagen und schulische Bauten.

Im Südosten (Bereich Utohorn) ist die Liegenschaft Krämerstein zu rund 1/3 der Gesamtfläche des Grundstückes bewaldet. Dieser Teil des Anwesens befindet sich entsprechend auch in der Waldzone. Der Wald ist öffentlich zugänglich. Er wird nicht aktiv bewirtschaftet und folglich fließen hier auch keine Erträge. In der Vergangenheit wurde der Wald mit gezielten Massnahmen (Holzschlag, Aufforstung mit Kastanien) aufgewertet.

Das gesamte Grundstück Nr. 41 "Krämerstein" wird gemäss Zonenplan B der Gemeinde Horw als Parkanlage geführt. Es gilt die kommunale Parkschutzverordnung (Nr. 609).

## **2 Sanierungsbedarf**

Die geplanten und teilweise bereits eingeleiteten Sanierungsmassnahmen an Gärtnerhaus, Pförtnerhaus und Villa sollen in drei Phasen vollzogen werden. Sie stützen sich auf die Bestandsaufnahme des Immobilien- und Sicherheitsdepartementes der Gemeinde Horw und dienen primär dem Substanzerhalt der Liegenschaft.

Für die mit dem Budget 2017 beschlossene erste Instandstellungs- und Sanierungsphase stehen Fr. 1'165'000.00 zur Verfügung. Dabei werden ausschliesslich Arbeiten ausgeführt, die unabhängig der weiteren Nutzung der Objekte unausweichlich geworden sind.

In einer zweiten Phase 2018 sollen weitere Fr. 2'280'000.00 für die Sanierung und Instandstellung der betroffenen Objekte aufgewendet werden. Da diese Kosten Arbeiten betreffen, die mit der zukünftigen Nutzung des Objektes vereinbar sein müssen, sind sie direkt von dieser Nutzung abhängig und können erst konkretisiert werden, wenn ein Entscheid über die künftige Nutzung vorliegt.

In der dritten und letzten geplanten Phase 2019 sollen Arbeiten, die abhängig von einer zukünftigen Nutzung sind, ausgeführt werden. Diese betreffen nur noch das Pförtnerhaus. Die geschätzten Kosten belaufen sich hierbei auf Fr. 480'000.00.

In die Bestandsaufnahme sind allfällige Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten am Haus am See und dem Bootshaus noch nicht berücksichtigt. Diese werden zurzeit erhoben und sind bezüglich Vermietung der übrigen Immobilien nicht zeitkritisch. Die Details der einzelnen Sanierungsmassnahmen mit den Kosten sind in der Beilage ersichtlich.

## **2.1 Sanierungsmassnahmen 2017**

### **Pförtnerhaus**

Der kurzfristige Sanierungsbedarf für das Pförtnerhaus beträgt Fr. 390'000.00. Diese Aufwendungen wurden mit dem Budget 2017, unter Vorbehalt der Zustimmung der Bau- und Verkehrskommission BVK, genehmigt. Sanierungs- und/oder Ersatzarbeiten sind an folgenden Hauptpositionen geplant:

- Teile der Elektroinstallation, welche nicht mehr den Vorschriften entsprechen
- Ersatz Elektrospeicher-Heizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde
- diverse Maler- und Gipserarbeiten.

### **Gärtnerhaus**

Der kurzfristige Sanierungsbedarf des Gärtnerhauses beträgt Fr. 325'000.00. Diese Aufwendungen wurden mit dem Budget 2017, unter Vorbehalt der Zustimmung BVK, genehmigt. Es werden 2017 Sanierungs- und/oder Ersatzarbeiten an folgenden Hauptpositionen durchgeführt:

- Ersatz der Fenster
- Teile der Elektroinstallation, welche nicht mehr den Vorschriften entsprechen
- Teile der Heizungsanlage
- Ersatz der Küche inkl. neue Apparate
- diverse Maler- und Gipserarbeiten
- Sanitäranlage und Badezimmer
- Boden- und Wandbeläge UG bis DG
- Schreiner- und Spenglerarbeiten.

Nach der Ausführung dieser Arbeiten ist das Gärtnerhaus komplett saniert und für eine externe Vermietung vorgesehen.

### **Villa**

Der kurzfristige Sanierungsbedarf der Villa beträgt Fr. 450'000.00. Diese Aufwendungen wurden mit dem Budget 2017, unter Vorbehalt der Zustimmung BVK, genehmigt. Sanierungs- und/oder Ersatzarbeiten sind an folgenden Hauptpositionen geplant:

- Ersatz Fenster
- Dämmung / Isolation im Dachraum
- Teile der Elektroinstallation, welche nicht mehr den Vorschriften entsprechen
- Teile der Heizungsanlage
- diverse Maler- und Gipserarbeiten
- Teile der Sanitäranlage.

Nach Rücksprache mit der BVK werden momentan nur folgende Arbeiten ausgeführt: Im UG und EG soll je ein Musterzimmer restauriert werden, damit zukünftige Interessenten das Potenzial dieses Gebäudes sehen. Gleichzeitig können die beiden Räume im EG und UG z.B. für Trauungen oder öffentliche/private Zwecke zwischengenutzt werden.

## **2.2 Sanierungsmassnahmen 2018/2019**

Für Phase 2 und Phase 3 der Sanierung liegen ebenfalls Grobkostenschätzungen vor. Da insbesondere aber die Kosten von Phase 2 stark von der zukünftigen Nutzung abhängig sind, wird hier bewusst Spielraum offen gehalten, um auf allfällige Wünsche der Mieterschaft einzugehen. Dies lässt sich insofern rechtfertigen, als dass dadurch die Auswahl der Mieterschaft und somit die Anzahl von potenziellen Interessenten nicht unnötig eingeschränkt wird.

Sanierungsarbeiten bzw. Instandstellungsarbeiten an der unmittelbaren Umgebung der Villa sind direkt von der zukünftigen Nutzung abhängig. Zum heutigen Zeitpunkt stehen hier keine grossen Arbeiten an, mittelfristig ist jedoch auch hier mit einem grösseren Investitionsbetrag zu rechnen.

### **3 Finanzielle Situation**

#### **3.1 Bisherige Ertragssituation**

In den Jahren 2005 bis 2015 lagen die Erträge aus der Vermietung der Villa, des Pförtnerhauses und des Gärtnerhausees im Mittel bei rund Fr. 215'000.00/Jahr. Infolge Auszugs der ISZL im Sommer 2016 hat sich die Ertragslage von Gärtnerhaus und Villa grundlegend verändert, was sich teilweise bereits in der Rechnung 2016 widerspiegelt. Die externen Erträge 2016 beliefen sich auf rund Fr. 110'000.00. Seit August 2016 bis voraussichtlich Juli 2018 belegt der Mittagstisch Schulhaus Kastanienbaum rund 2/3 des Pförtnerhauses. Die interne Verrechnung erfolgt mit jährlich Fr. 33'000.00 exkl. Nebenkosten.

Es ist davon auszugehen, dass das Preisniveau der bisher erzielten Mieteinnahmen sehr nahe am heutigen Marktpotenzial liegt. Entsprechende Einschätzungen und Berechnungen wurden von externen Vermarktungsfirmen bestätigt, d.h. bei einer Vollvermietung ca. Fr. 215'000.00 pro Jahr.

#### **3.2 Bisherige Kostensituation**

Unter Punkt 3.1 wurde die Ertragslage des gesamten Grundstückes aufgezeigt. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht werden deshalb auch die Kosten über das Gesamtgrundstück betrachtet. Diese Ansicht rechtfertigt sich dadurch, dass die Erträge der Gebäude mitunter direkt in Verbindung mit dem Umschwung und der Lage des Grundstückes stehen. Insbesondere die Kosten für den Unterhalt des Umschwunges können nicht explizit einzelnen Gebäuden zugeteilt werden. Der Unterhalt der ganzen öffentlichen Parkanlage stellt dabei einen wesentlichen Kostenfaktor dar. In den Jahren 2003 bis 2015 wurde ein durchschnittlicher jährlicher Aufwand von rund Fr. 258'000.00 verbucht, davon entfallen ca. Fr. 174'000.00 auf den Unterhalt der Parkanlage.

Daraus resultierte ein durchschnittlicher jährlicher Nettoaufwand von rund Fr. 68'000.00 für das gesamte Areal, d.h. inkl. Gebäude und Umschwung.

#### **3.3 Zukünftige Ertrags- und Kostenentwicklung**

Da die Villa, das Pförtnerhaus und das Gärtnerhaus von der Mieterschaft (MAZ und ISZL) in den vergangenen rund dreissig Jahren sehr intensiv genutzt wurden, konnten notwendige Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten nur sehr zurückhaltend bzw. gar nicht ausgeführt werden. Es besteht daher ein erheblicher Nachholbedarf an Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten, damit der Werterhalt und die bisherige Ertragslage weiterhin garantiert werden können.

Die historische Betrachtung der Aufwand- und Ertragssituation lässt darauf schliessen, dass eine kostendeckende Vermietung bzw. gar eine wirtschaftlich profitable Nutzung des Gesamtgrundstückes ohne Erweiterungsbauten gar nicht möglich sein wird. Viel mehr zeichnet sich aufgrund der unumgänglichen, für den Werterhalt zwingend notwendigen Substanzerhaltungsmassnahmen sowie weiteren Investitionen in den Folgejahren ein Anstieg des Fehlbetrags ab. Gemäss Grobkostenschätzung ist davon auszugehen, dass der Gesamt-sanierungsbedarf bei den betroffenen Gebäuden Villa, Pförtnerhaus und Gärtnerhaus rund Fr. 3'925'000.00 betragen wird. Ein Teil dieser Kosten ist von der zukünftigen Nutzung abhängig, weshalb die Kosten noch variieren können. Das zu erwartende jährliche Defizit wird nach Durchführung der Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten auf rund Fr. 227'000.00 prognostiziert.

Zu beachten ist jedoch, dass das Defizit im Wesentlichen aus dem Unterhalt der öffentlichen Parkanlagen resultiert. Das heisst, je nach Mieterschaft und weiterer öffentlicher Nutzung können die Immobilien mehr oder weniger kostendeckend vermietet werden. Der aufwendige Unterhalt der Parkanlage kann jedoch nicht aus den Mieterträgen der bestehenden Liegenschaften querfinanziert werden.

#### **4 Bisherige parlamentarische Behandlung**

Folgende parlamentarische Vorstösse zum Thema Krämerstein wurden bereits im Einwohnerrat zur Abstimmung gebracht, beantwortet oder sind noch offen:

- Einwohnerratssitzung vom 16. Juni 2016, Traktandum "Finanz- und Aufgabenplan 2017-2022 (B+A Nr. 1570), Antrag von R. Eberhard, SVP, das ganze Gebäude der Villa Krämerstein vollständig für eine Vermietung freizuhalten.  
Dem Antrag auf Bemerkung wurde mit 9:6 Stimmen, bei 14 Enthaltungen zugestimmt.
- Dringliche Interpellation Nr. 2016-661 von Ruth Strässle, FDP, und Mitunterzeichnenden: Nachmieter Krämerstein.  
Mündlich beantwortet an der Einwohnerratssitzung vom 16. Juni 2016.
- Einwohnerratssitzung vom 25. Oktober 2016, Traktandum "Jahresprogramm 2017" (B+A Nr. 1573), Antrag auf Bemerkung von Claudia Rööfli, L2O:  
Es wäre sinnvoll, im Rahmen eines Nutzungskonzeptes zu überlegen, einen Teil der Villa Krämerstein der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.  
Der Antrag wurde mit 7:18 Stimmen abgelehnt.
- Dringliche Motion Nr. 2017-290 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Öffentliche Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein:  
Eingereicht am 5. April 2017, überwiesen am 1. Juni 2017.

#### **5 Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten**

##### **5.1 Vollständige Vermietung der Gebäude**

Im Vorfeld dieses Planungsberichtes wurden die Firmen Engel & Völkers AG und Redinvest Immobilien AG damit beauftragt, ein Mandat für eine allfällige Wiedervermietung unverbindlich zu offerieren. Bestandteil dieser Offerte war auch, eine Wiedervermietung auf die Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Die beiden Einschätzungen der Unternehmen weichen dabei nur unwesentlich voneinander ab. Die geringe Abweichung erklärt sich in erster Linie durch die unterschiedliche Marktausrichtung.

Während die Engel & Völkers AG ein international ausgerichtetes Unternehmen im Bereich der Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist und in 32 Ländern agiert, beschränkt sich das Marktgebiet der Redinvest Immobilien AG vorwiegend auf die Zentralschweiz. Redinvest konzentriert sich bei einer allfälligen Mietsuche auf den regionalen bzw. nationalen Markt, während bei Engel & Völkers durchaus auch die Ansiedlung von internationaler Klientel denkbar ist. Dies erklärt auch, wieso die erwarteten jährlichen Mieteinnahmen bei einem Mandat von Engel & Völkers um rund Fr. 40'000.00 höher ausfallen würden als jene von Redinvest.

Beim Erhalt der bisherigen Nutzungsform liegt nicht in erster Linie die direkte wirtschaftlich profitable Nutzung im Fokus, sondern die Bewahrung des Grundstückes in seiner aktuellen Erscheinungsweise. Auf Erweiterungsbauten wird bewusst verzichtet. Die Vermarktung des Grundstückes wird über eine professionelle Vermarktungsagentur erfolgen. Dies ist Voraussetzung, um überhaupt das Marktpotenzial in seiner ganzen Breite anzusprechen. Selbstverständlich sollten auch bei einer Wiedervermietung in der bisherigen Nutzungsform wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt werden. Die Gewichtung dieser Kriterien spielt aber eine weniger wichtige Rolle. Damit wird bewusst ein jährliches Defizit in Kauf genommen. Einzig die Höhe dieses Defizits wird variabel sein, je nach Mieterschaft.

##### **5.1.1 Varianten**

Die Vielfalt an potenziellen Mietern ist gross und die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten daher auch bei einer Wiedervermietung in der bisherigen Nutzungsform sehr weitreichend. Eine wirtschaftliche Prognose gestaltet sich dementsprechend schwierig und basiert in erster Linie auf Annahmen. Zur besseren Beurteilung der Wirtschaftlichkeit werden deshalb drei Varianten erstellt. Diese dienen als Orientierungshilfe und sind unverbindlich.

### Variante Holding

Ansiedlung einer internationalen Holdinggesellschaft mit Kaderleuten. Diese Ansiedlung geht mit grosser Wahrscheinlichkeit mit entsprechenden Ausbauwünschen einher. Das heisst, es können zwar die Mieterträge im Vergleich zur letzten Mieterschaft optimiert werden, gleichzeitig steigen aber auch die Investitionen. Die Wahrscheinlichkeit von Sekundäreffekten (z.B. Steuereinnahmen) ist bei diesem Szenario am höchsten.

### Variante Gastro

Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes mit der Möglichkeit von Banketten und Seminaren. Die Mieteinnahmen dürften bei dieser Art von Mieterschaft im Mittelfeld liegen. Auch hier ist von nennenswerten Umbau- und Umnutzungskosten auszugehen. Die Sekundäreffekte fallen eher bescheiden aus. Hier besteht das Risiko, dass sich auf längere Zeit die Wirtschaftlichkeit für einen Gastrobetrieb nicht rechnen wird und die Gemeinde auf entsprechenden, nicht amortisierbaren Investitionen sitzen bleibt.

### Variante Museum

Ansiedlung eines Museums ähnlich dem Museum Rietberg in Zürich. Diese Art von Mieterschaft wird naturgemäss nicht die Maximalmieten bezahlen können. Allerdings sollte der Reputationswert einer solchen Institution nicht vernachlässigt werden. Denkbar ist hier eine Mantelnutzung mit der Kombination aus Café und Museum. Dies hätte sicherlich Umbauarbeiten sowie unterschiedliche Investitionen zur Folge.

### Berechnung Varianten "Vollständige Vermietung der Gebäude"

	<b>Holding</b>	<b>Gastro</b>	<b>Museum</b>
Investitionen	4'000'000	4'400'000	3'600'000
Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	5'000	5'000	5'000
Wasser, Energie, Heizmaterialien	15'000	15'000	15'000
Unterhalt und Verbrauchsmaterialien	25'000	25'000	25'000
Dienstleistungen und Honorare	3'000	3'000	3'000
Leistungen Werkdienst/Dritte	150'000	150'000	150'000
Material Werkdienst/Dritte	16'000	16'000	16'000
Raumpflege/Reinigung	8'000	8'000	8'000
Abschreibungen 30J (linear)	133'333	146'667	120'000
Durchschnittlicher kalkulatorischer Zins 30J (4%)	80'000	88'000	72'000
<b>Aufwand/Jahr</b>	<b>435'333</b>	<b>456'667</b>	<b>414'000</b>

Mieteinnahmen Pförtnerhaus	66'000	60'000	48'000
Mieteinnahmen Gärtnerhaus	36'000	36'000	36'000
Mieteinnahmen Villa	144'000	124'000	108'000
Mieteinnahmen Bootshaus	6'000	6'000	6'000
<b>Bruttoertrag/Jahr</b>	<b>252'000</b>	<b>226'000</b>	<b>198'000</b>

<b>Nettoaufwand/Jahr</b>	<b>183'333</b>	<b>230'667</b>	<b>216'000</b>
--------------------------	----------------	----------------	----------------

Anhand dieser Berechnungsbeispiele ist ersichtlich, dass die Wirtschaftlichkeit einer Neuvermietung nicht direkt nur von der Höhe der Miete abhängt, sondern auch von erforderlichen Investitionen für die Umnutzung. Generell gilt, je anspruchsvoller die Mieterschaft, desto höher die zu erwartenden Investitionen.

Die Berechnungsbeispiele verdeutlichen auch, dass die Fixkosten für den Unterhalt von Gebäuden und Umgebung unabhängig der Mieterschaft nahezu konstant sein werden. Die schon mehrfach bezifferten Substanzerhaltungsmassnahmen, die gemäss Grobkostenschätzung auf Fr. 3'925'000.00 ermittelt wurden, variieren in diesem Beispiel. Dies ist bewusst so gewählt, damit aufgezeigt werden kann, wie sich die Investitionen mit den Abschreibungen verhalten. Der Zeitraum der Abschreibungen wurde mit 30 Jahren mit einer Verzinsung von 4 % festgelegt. Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Lebensdauer der geplanten Massnahmen. Folglich werden ab dem Jahr 2047 erneut Investitionen nötig werden.

Das Gärtnerhaus wird in allen drei Varianten als Wohnhaus genutzt. Die Einnahmen aus der Vermietung dieses Gebäude verhalten sich deshalb in allen drei Fällen konstant.

Nach Abschluss des Umbaus und der kompletten Sanierung aller sanierungsbedürftigen Gebäude wird somit ein jährlicher Nettoaufwand je nach Variante zwischen rund Fr. 183'333.00 bis Fr. 230'667.00 prognostiziert, wobei wiederum der Unterhalt der Parkanlage mit rund Fr. 174'000.00 den grössten Kostenfaktor darstellt.

### **5.1.2 Fazit "Vollständige Vermietung der Gebäude"**

Der grösste Vorteil dieser Variante besteht darin, dass das Grundstück rasch wieder genutzt werden kann. Es wird von einem Zeithorizont von zwei Jahren ausgegangen, bis die potenzielle neue Mieterschaft einziehen kann und sämtliche Objekte wieder voll ausgelastet sind. Während der Sanierungsphase wird eine Zwischennutzung angestrebt, um so das Defizit abzuschwächen. Gleichzeitig wird bei dieser Variante eine wirtschaftlich ausgeglichene oder gar profitable Nutzung nicht möglich sein, was den Gemeindehaushalt langfristig belasten wird.

Die Bandbreite an potenziellen Nutzungen ist bei allen drei Varianten gross; die Anzahl geeigneter Mieter ist jedoch eingeschränkt. Sekundäreffekte sind bei allen drei Varianten zusätzlich zu erwarten. Allerdings sind diese schwer zu beziffern und wurden deshalb in der Kalkulation nicht berücksichtigt.

## **5.2 Vermietung mit öffentlicher Teilnutzung (Villa)**

Eine gemischte Nutzung der Villa Krämerstein, zum einen als Repräsentationsgebäude der Gemeinde Horw und zum anderen Nutzung durch einen privaten Betreiber, könnte durchaus Sinn machen. Im Park- und Erdgeschoss könnten zwei bis drei Räume für stilvolle Anlässe (Trauungen, Empfänge der Gemeinde, Sitzungen, Konzerte, Lesungen, etc.) eingerichtet werden. Der direkte Zugang zur grossen Terrasse rundet die Möglichkeit ab, ein einzigartiges Ambiente für repräsentative und stilvolle Nutzungen zu schaffen.

Die Räumlichkeiten in den beiden Obergeschossen eignen sich hauptsächlich für einen privaten, kommerziellen Nutzer, welcher einen hohen Wert auf die Repräsentation legt.

Bei einer teilöffentlichen Nutzung der Villa muss allerdings berücksichtigt werden, dass es schwieriger sein wird, geeignete Mieter für die restlichen Räume zu finden. Andererseits könnten dadurch bereits bekannte Bedürfnisse und Interessen an gemeinsam genutzten Räumlichkeiten abgedeckt werden.

Je nach Raumbedarf einer öffentlichen Teilnutzung in der Villa, würde der Mietertrag jährlich zwischen Fr. 50'000.00 bis Fr. 100'000.00 tiefer ausfallen, als bei einer komplett externen Vermietung der ganzen Villa. Zusätzlich fallen Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhalt dieser Räumlichkeiten (Hauswartung) sowie Nebenkosten von jährlich rund Fr. 25'000.00 bis Fr. 40'000.00 an. Bei einer öffentlichen Teilnutzung der Villa würden bei der Gemeinde also Kosten und Mietausfälle von Fr. 75'000.00 bis Fr. 140'000.00 anfallen.

### **5.3 Bauliche Arealentwicklung**

Ein Factsheet für eine mögliche bauliche Arealentwicklung findet sich in der Beilage.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass für ein Weiterverfolgen dieser Idee der politische Wille fehlt. Der Gemeinderat lehnt eine Entwicklung in diese Richtung ab und geht davon aus, dass auch das Parlament und die Bevölkerung diese Haltung teilen.

### **5.4 Studienauftrag Gesamtarealentwicklung**

Bei der Variante Studienauftrag Gesamtarealentwicklung soll in einem ersten Schritt eine möglichst breite Auswahl an Nutzungsvorschlägen resultieren. In einem zweiten Schritt soll über die optimale Nutzungsvariante entschieden werden und diese zur Umsetzung kommen. Der Grundgedanke eines Studienauftrags ist, ein möglichst breites Spektrum an verschiedenen Nutzungsvorschlägen zu erhalten. Im Zentrum steht dabei eine zukunftsorientierte, qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des Grundstückes. Die genauen Rahmenbedingungen wären noch auszuarbeiten.

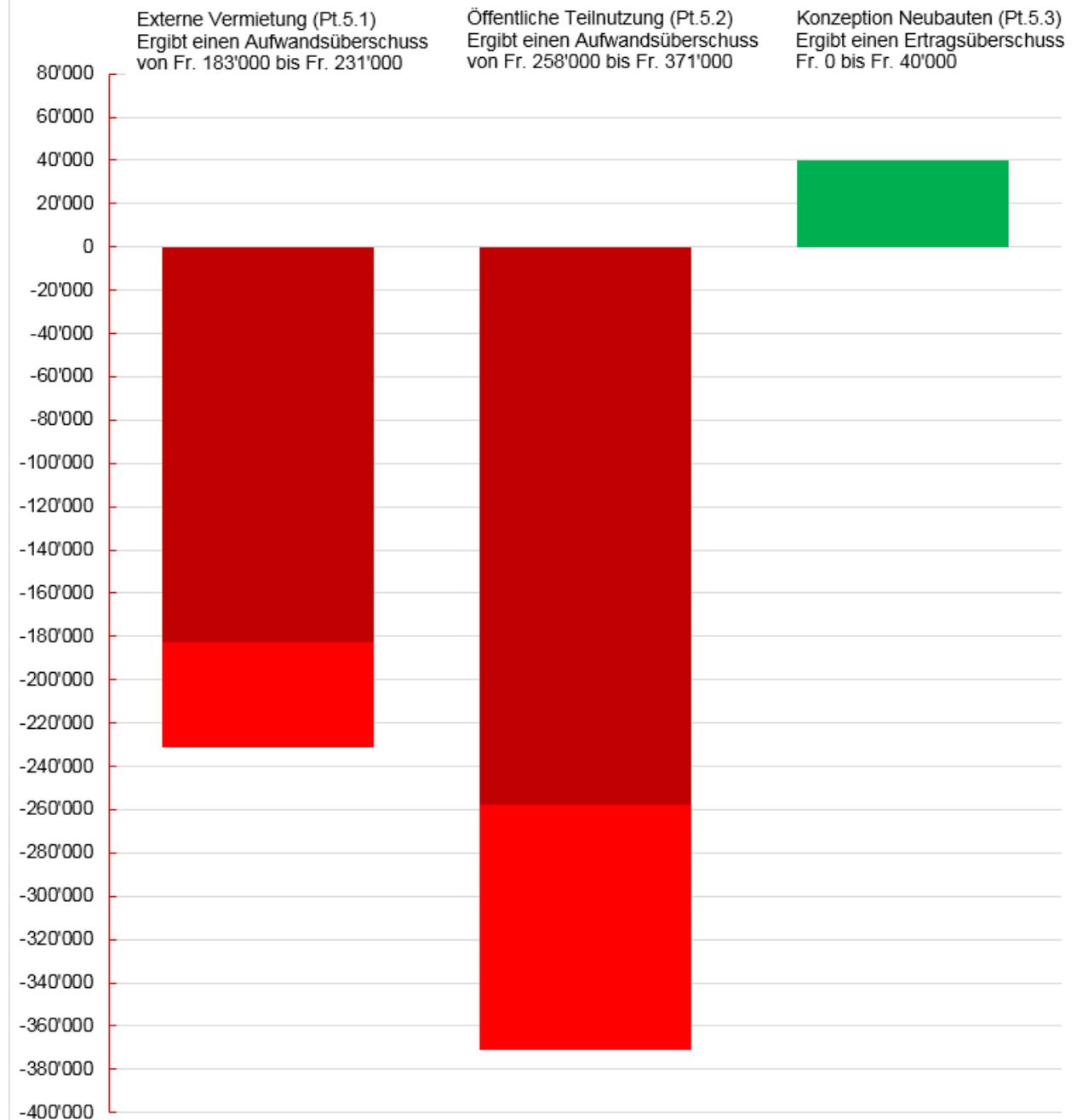
Der Gemeinderat ist der Meinung, dass auch für ein Weiterverfolgen dieser Idee der politische Wille fehlt. Es ist zu vermuten, dass die Ideen aus einem Studienauftrag in Richtung baulicher Arealentwicklung gemäss Ziff. 5.3 tendieren werden. In diesem Fall fallen hohe Kosten (Entschädigung für Studienaufträge) an, ohne dass sichergestellt ist, dass eine der Ideen umgesetzt wird.

## **6 Wirtschaftliche Prognose**

Je nach Variante und Nutzungsart ist zukünftig mit folgenden Fehlbeträgen oder Erträgen für die gesamte Liegenschaft Krämersteinauszugehen:

- Externe Vermietung Punkt 5.1: Jährliches Defizit zwischen Fr. 183'000.00 bis Fr. 231'000.00 (Fr. 17'000.00 bis Fr. 65'000.00 ohne Parkanlage).
- Öffentliche Teilnutzung Punkt 5.2: Jährliches Defizit (inkl. Hauswartung und NK) zwischen Fr. 258'000.00 bis Fr. 371'000.00 (Fr. 92'000.00 bis Fr. 205'000.00 ohne Parkanlage).
- Konzeption Neubauten Punkt 5.3: Jährlicher Ertrag von Fr. 0.00 bis Fr. 40'000.00 (Fr. 166'000.00 bis Fr. 206'000.00 ohne Parkanlage).
- Studienauftrag Punkt 5.4: Jährlicher Ertrag in Abhängigkeit vom gewählten Projekt.

### Grafik Wirtschaftliche Prognose



Falls Sie im Gegensatz dazu eine noch weitergehende, wirtschaftlich orientierte Arealentwicklung ins Auge fassen würden, wäre ein Studienauftrag das richtige Mittel, um weitere Möglichkeiten aufzuzeigen. Es läge in Ihrer Kompetenz, den Gemeinderat damit zu beauftragen und die notwendigen Mittel im Budget 2018 zu beschliessen.

## **7 Dringliche Motion Nr. Nr. 2017-290** von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden: **Öffentliche Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein**

Die Gemeinde Horw, die Besitzerin der Villa Krämerstein mit öffentlichem Park, sucht seit Sommer 2016 nach neuen Nutzungen sprich Mieter für das Objekt Villa Krämerstein. Die private Schule "International School of Zug and Luzern" (ISZL) hatte die Villa Krämerstein inkl. Annexbauten bis im Sommer 2016 von der Gemeinde Horw gemietet.

Gemäss Konzeptstudie – welche der Gemeinderat anfangs 2012 in Auftrag gegeben hatte – sollen eine öffentliche Nutzung (z.B. Hochzeitsanlässe, Anlässe der Gemeinde, Kulturveranstaltungen etc.) und mögliche Bedürfnisse geklärt werden.

Ich fordere den Gemeinderat auf, eine öffentliche Nutzung der Villa Krämerstein dem Einwohnerrat mittels Planungsbericht aufzuzeigen:

- Welches wäre ein möglicher Bedarf; Einschätzung der Nachfrage
- Welche Gebäude / Garten kommen in Frage
- Welche Einschränkungen sind die Folgen für einen zukünftigen Mieter

Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

### **Heutige öffentliche Nutzung**

- als Trauungslokal im Haus am See
- frei zugängliche Weganlage des Parks, der Parkanlage und der Waldstreifen
- frei zugängliches Ufer mit Liegewiese
- öffentlicher Parkplatz (gebührenpflichtig) beim Pförtnerhaus
- öffentliche Veloabstellplätze beim Pförtnerhaus und beim Eingang der Allee
- öffentliche WC-Anlage im Gärtnerhaus

Zusätzlich ist vorgesehen und mit einem neuen Mieter zu vereinbaren, dass der englische Garten mit der Terrasse vor der Villa zumindest für Apéros und Fototermine frei zugänglich ist.

### **Welches wäre ein möglicher Bedarf; Einschätzung der Nachfrage?**

- Trauungen in der Villa mit grösserer Personenzahl: Fixe Reservation jeweils am Freitag und in den Sommermonaten jeden 2. Samstag des Monats, in den Wintermonaten einmal pro Monat bis 15 Uhr, Räume könnten bei Nichtbedarf nach Absprache mit Zivilstandsamt freigegeben werden
- Kunst- und Kulturkommission und Stiftung Haus am See: 4 – 8 Veranstaltungen pro Jahr
- Repräsentativanlässe des Gemeinderates: 5 – 10 Anlässe pro Jahr
- Workshops / Klausursitzungen / Kommissionssitzungen: 10 – 15 Sitzungen pro Jahr
- Aufgrund des attraktiven Angebotes ist damit zu rechnen, dass auch Private und Vereine die Räumlichkeiten mieten würden

### **Welche Gebäude / Garten kommen in Frage?**

- Die Villa Krämerstein mit den Räumlichkeiten im Untergeschoss und Erdgeschoss, Terrasse und der englische Garten direkt vor der Villa.
- Das ganze Pförtnerhaus anstelle der Villa, jedoch ist jenes weniger für Repräsentativanlässe und Trauungen ausgelegt.

### **Welche Einschränkungen sind die Folgen für einen zukünftigen Mieter?**

- Bei einer öffentlichen Teilnutzung der Villa Krämerstein könnte es schwieriger werden und länger dauern, einen geeigneten Mieter zu finden, welcher die restlichen Räumlichkeiten der Villa mietet.
- Das Untergeschoss, das Erdgeschoss, die Terrasse und der Garten der Villa stehen nur beschränkt zur Verfügung

## 8 Weiteres Vorgehen

Momentan ist die Renovation des Gärtnerhauses im Gange und die Teilrenovierung der Musterzimmer der Villa ist geplant. Das Gärtnerhaus wird voraussichtlich ab Oktober/November 2017 vermietet werden können, wobei mit monatlichen Erträgen von Fr. 3'000.00 zu rechnen ist. Aufgrund der bisherigen Abstimmungen im Einwohnerrat vom 16. Juni 2016 und 25. Oktober 2016 gehen wir davon aus, dass die Mehrheit des Einwohnerrats weiterhin eine öffentliche Nutzung der Villa ablehnt und ein zusätzliches Defizit von Fr. 75'000.00 bis Fr. 130'000.00 (Differenz Punkt 5.1 zu Punkt 5.2) nicht den Steuerzahlenden übertragen wird. Die Villa soll deshalb ohne öffentliche Nutzung ausgeschrieben werden, sobald die wichtigsten Renovationsarbeiten der Musterzimmer abgeschlossen sind.

## 9 Würdigung

Die Gemeinde Horw hat die Liegenschaft Krämerstein 1982 nicht als Renditeobjekt, sondern aus ideell-kulturellen Gründen gekauft. Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, dass dieses ausserordentliche Anwesen in der heutigen Form der Öffentlichkeit ungeschmälert erhalten bleiben soll (ohne Punkte 5.2 bis 5.4). Der dadurch entstehende jährlich wiederkehrende Fehlbeitrag von bis zu Fr. 231'000.00 (ohne Teilnutzung der Villa), der vornehmlich aus der Pflege der Parkanlage entsteht, ist die Konsequenz davon und muss entsprechend akzeptiert werden. Es liegt in der (Finanz-)Kompetenz des Einwohnerrats abzuschätzen, ob die Villa einer erweiterten öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll. Der Gemeinderat erwartet vom Einwohnerrat eine klare strategische Vorgabe.

## 10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom Planungsbericht Krämerstein, Kastanienbaum, Kenntnis zu nehmen.
- die dringliche Motion Nr. 2017-290 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden, als erledigt abzuschreiben.

Ruedi Burkhard  
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler  
Gemeindeschreiber

- Anhang: Factsheet "Umnutzung Krämerstein", JCZ Unternehmensberatung

**EINWOHNERRAT**  
**Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1595 des Gemeinderates vom 7. September 2017
- gestützt auf die Anträge der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 lit. d und f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

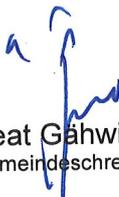
---

Der Bericht und Antrag Nr. 1595 Planungsbericht Krämerstein, Kastanienbaum, wird zurückgewiesen.

Horw, 26. Oktober 2017



Urs Rölli  
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler  
Gemeindeschreiber

Publiziert:

**3 1. OKT. 2017**

FACTSHEET

# UMNÜTZUNG KRÄMERSTEIN HORW

Restaurant mit Hotelbetrieb, Appartements mit Dienstleistungen, Seminare und Kultur



Im Auftrag der Gemeinde Horw / Immobilien- und Sicherheitsdepartement  
Erstellt durch: JCZ Unternehmensberatung für Hotels & Resorts, Zürich  
In Zusammenarbeit mit: Daniele Marques, Architekt ETH SIA BSA, Luzern  
Zürich, Oktober 2016

Mein Abbau  
Baujahr



## KONZEPTIDEE

# KRÄMERSTEIN HORW

## RESTAURANT MIT HOTELBETRIEB, APPARTEMENTS MIT DIENSTLEISTUNGEN, SEMINARE/BANKETTE UND KULTUR

### Ausgangslage

Das Grundstück Krämerstein mit der stattlichen Villa und den weiteren reizvollen Gebäuden liegt wunderschön direkt am Vierwaldstättersee auf der Halbinsel Horw. Die Parkanlage wird von der Bevölkerung gerne benutzt, vor allem im Sommer auch zum Baden im See. Nach dem Auszug der Mieterschaft, einer Privatschule, aus der Villa sollen Grundstück und Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese muss dem Zonenplan entsprechend einem öffentlichen Interesse entsprechen, und die Parkanlage muss weiterhin für die Bevölkerung voll zugänglich und nutzbar sein.

Die Villa sowie das Pförtnerhaus und das Gärtnerhaus sollen in Zukunft für Gastronomie mit Hotelbetrieb und kleinem Wellnessbereich sowie für Veranstaltungen unterschiedlichster Art genutzt werden. Das «Haus am See», das ebenfalls auf dem Grundstück steht, ist nicht Teil dieses Projektes; es wird weiterhin von der entsprechenden Stiftung für kulturelle Zwecke genutzt und steht für zivile Trauungen zu Verfügung.

### Konzeptidee

Die neue Nutzung des Krämersteins basiert auf vier Säulen:

- Gastronomie und Hotel
- Wohnen mit Dienstleistungen
- Seminare, Tagungen, Bankette
- Kulturveranstaltungen

Dieses Konzept entspricht voll und ganz den Zielsetzungen der Gemeinde Horw. Geplant ist ein gepflegtes Restaurant mit Terrasse und spektakulärer Seesicht im ehemaligen Herrenhaus, das eine ausgezeichnete, saisonale Küche anbietet. In der Villa und in Nebengebäuden Tagungs-, Seminar- und Veranstaltungsräume. Im hinteren Teil des Parks zwei Neubauten, die sich architektonisch harmonisch in das Ensemble einfügen, der eine mit komfortablen Appartements, zu welchen attraktive Dienstleistungen angeboten werden, der andere mit Hotelzimmern für Seminarteilnehmer wie auch für Touristen. Der zauberhafte Park bleibt dabei öffentlich zugänglich.

### Zonenkonformität

Das gesamte Krämerstein-Grundstück umfasst 38 689 Quadratmeter, die in unterschiedliche Zonen liegen: Zone für öffentliche Zwecke, Uferschutzzone und Wald. Die Neubauten sind auf dem rund 5500 Quadrat-

meter umfassenden Areal in der Zone für öffentliche Zwecke vorgesehen und sind dort zonenkonform (Begründung siehe Grobkonzept, Seite 8: 2.3.1 Zonenplan und Seite 11: 4.1.2 Zonenkonformität/Begründung). Die neue Nutzung entspricht dem Ziel einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Entwicklung des Areals.

### Marktpotenzial

Horw liegt wunderschön am Ufer des Vierwaldstättersees mit dem Pilatus im Rücken und dem Bürgenstock auf der anderen Seeseite. Die Gemeinde grenzt direkt an Luzern. Die weltoffene Kulturstadt mit Events von internationaler Bedeutung ist einer der wichtigsten Tourismusorte des Landes und bietet der Bevölkerung alles, was man von einer Stadt erwarten kann. Direkt an der Autobahn A2/E35 (Amsterdam–Rom; Gotthardautobahn) gelegen und per S-Bahn an den Knotenpunkt Luzern angeschlossen, ist Horw verkehrstechnisch optimal erschlossen. Die Gemeinde mit knapp 14 000 Einwohnern liegt südlich von Luzern und ist mit der Lage am See einer der attraktivsten Vororte. Dazu trägt auch bei, dass Horw zu den zehn steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Luzern zählt.

Die Halbinsel Horw, wo auch die Liegenschaft Krämerstein liegt, mit ihrer schönen Landschaft direkt am See ist eine begehrte Wohnlage. Immer mehr Bewohner von Häusern auf der Halbinsel sind in einem Alter, in dem ihnen der Unterhalt ihrer Liegenschaften zu viel wird, doch sie möchten nicht von der Halbinsel wegziehen. Appartements mit Dienstleistungen an der vorgesehenen Lage entsprechen darum allein schon einem Bedürfnis mancher Menschen aus der Nachbarschaft des Krämersteins.

Die Lage angrenzend an die bedeutenden Wirtschaftsstandorte Luzern und Kriens sowie den steuergünstigen Wohnort Hergiswil macht den Krämerstein äusserst attraktiv für Tagungen und Seminare sowie für das Restaurant und den Hotelbetrieb. In der Villa und im Pförtnerhaus ist die Infrastruktur dafür vorgesehen. Das Hotel ist für Tagungs- und Seminargäste ebenso geeignet wie für Touristen; bei grösseren Anlässen wird auf eine gute Zusammenarbeit mit den bestehenden Hotels vor Ort gesetzt. Wichtig für eine erfolgreiche Zukunft des Krämersteins sind insbesondere auch Aktivitäten, die für eine gute Auslastung in der Zwischensaison während den Wintermonaten sorgen.



## ANGEBOT / GESCHICHTE / LAGE

### Angebot

4 Säulen:

- Gastronomie mit Hotelbetrieb
- Wohnen mit Dienstleistungen
- Bankette, Seminare und Tagungen
- Kulturveranstaltungen

### Gastronomie mit Hotelbetrieb

- Gepflegtes Restaurant mit Terrasse und Seesicht
- ca. 60 bis 80 Sitzplätze
- Lobby/Lounge für Hotelgäste und weitere Gäste
- Bar mit 10 bis 15 Sitzplätzen
- ca. 20 Hotelzimmer im Neubau (im 4-Sterne-Bereich)

### Wohnen mit Dienstleistungen

- Neubau in der Zone für öffentliche Zwecke
- ca. 30 Wohnungen mit 2,5 und 3,5 Zimmern im Neubau und 2 Wohnungen im Gärtnerhaus
- Concierge-Service mit diversen Dienstleistungen wie Reinigung, Wäsche, Reservationen, Besorgungen, Handreichungen, Appartement-Betreuung bei Abwesenheit usw.
- Wellnessbereich

### Bankette, Seminare und Tagungen

- Veranstaltungsräume für 60 bis 80 Personen im Pförtnerhaus
- Banketträume im 2. Stock der Villa für kleinere Veranstaltungen

### Kulturveranstaltungen

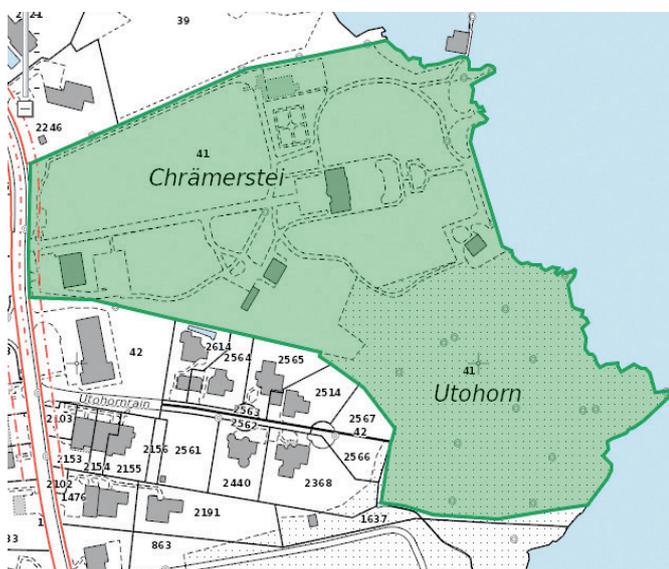
- Regelmässige kulturelle Veranstaltungen insbesondere in den Bereichen Musik, Literatur und Kunst.

### Geschichte und Lage

Die Villa Krämerstein wurde 1786 auf dem Land eines vormaligen Bauerngutes vom Florettseidenunternehmer Balthasar Falcini gebaut. Im Jahr darauf kam das heutige «Haus am See» als landwirtschaftliches Nebengebäude dazu. Die als Sommersitz konzipierte Villa war zeitweise im Besitz der Familien Meyer von Baldegg und von Sonnenberg. 1906 kaufte der Winterthurer Kaufmann und brasilianische Honorarkonsul Carlos Keller die Liegenschaft und stockte die barocke Villa auf. Er liess eine herrschaftliche Gartenanlage errichten und ein Pförtner- und ein Gärtnerhaus bauen. Nach dem Tod des Sohns Philippe Keller erwarb die Gemeinde Horw 1982 die Liegenschaft. 1984 bis 2005 führte die Schweizer Journalistenschule MAZ in der Villa ihr Ausbildungszentrum; danach war die International School of Zug and Lucerne bis 2016 Mieter.

Das «Haus am See» wird seit 1990 «für schulische, künstlerische, kulturelle und soziale Zwecke» von einer Stiftung geführt. Künstlern steht im Haus ein Atelier zur Verfügung, ausserdem wird es für Ziviltrauungen genutzt. Die Parkanlage wird von der Bevölkerung als Naherholungsgebiet, insbesondere auch zum Baden im See, geschätzt.

Das insgesamt 38 689 Quadratmeter, davon ein wesentlicher Teil Wald, umfassende Krämerstein-Areal liegt am äussersten Rand der Horwer Halbinsel am Vierwaldstättersee. Die Gemeinde Horw liegt direkt an der Südgrenze der Stadt Luzern.





## FAKTEN UND ZAHLEN

# KRÄMERSTEIN HORW

## GEBÄUDE UND RAUMANGEBOT

### **Villa Krämerstein** **574 m<sup>2</sup>**

**UG** 156 m<sup>2</sup>

- Küche
- Gästetoiletten
- Personalgarderoben und -toiletten
- Lagerräume (Lebensmittel, Getränke, Wäsche usw.)

**EG** 144 m<sup>2</sup>

- Reception
- Lobby
- Bar

**1. OG** 142 m<sup>2</sup>

- Restaurant

**2. OG** 132 m<sup>2</sup>

- Banketträume

### **Pförtnerhaus** **335 m<sup>2</sup>**

**UG** 30 m<sup>2</sup>

- Satellitenküche, Lagerräume

**EG** 115 m<sup>2</sup>

- Seminarräume, Gästetoiletten

**1. OG** 141 m<sup>2</sup>

- Seminarräume

**2. OG** 49 m<sup>2</sup>

- Seminarräume

### **Gärtnerhaus** **225 m<sup>2</sup>**

**UG** 75 m<sup>2</sup>

- Kellerräume

**EG** 75 m<sup>2</sup>

- Wohnung

**1. OG** 75 m<sup>2</sup>

- Wohnung

### **Neubau 1** **4144 m<sup>2</sup>**

- ca. 30 Wohnungen, je 2,5 bzw. 3,5 Zimmer
- 18 x 2,5 Zimmer à 80 m<sup>2</sup>
- 12 x 3,5 Zimmer à 100 m<sup>2</sup>

### **Neubau 2** **867 m<sup>2</sup>**

- ca. 20 Hotelzimmer ca. 28–32 m<sup>2</sup>
- kleiner Wellnessbereich mit Hammam, Sauna, Massage, Ruheraum und Geräten

### **Bootshaus** **90 m<sup>2</sup>**

- Sommerbar 90 m<sup>2</sup>

### **Haus am See** **124 m<sup>2</sup>**

Das ebenfalls auf dem Grundstück Krämerstein stehende «Haus am See» ist nicht Gegenstand des Umnutzungsprojektes.

## Dienstleistungen für Appartement-Mieter

Nach Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner werden zum Beispiel folgende Dienstleistungen angeboten, die durch den Hotelbetrieb gewährleistet werden:

- Reception- und Conciergedienst für Ticketbestellung, Restaurantreservierung, Terminvermittlung usw.
- wöchentliche Reinigung der Wohnung inkl. Entsorgung des Kehrtrichts, Wechsel der Bettwäsche und Frotteetücher
- Betreuung des Appartements bei längerer Abwesenheit
- Conciergedienst inkl. kleinere Handreichungen und anderes
- Benutzung der Lobby und anderer Angebote in der Villa Krämerstein

## Konzept/Businessplan/Machbarkeitsstudie

Detailliertere Angaben werden im nächsten Schritt in Konzept, Businessplan und architektonischer Machbarkeitsstudie erarbeitet.

## Kontaktadressen

### JCZ Unternehmensberatung für Hotels & Resorts

Jean-Claude Z'Graggen, Dipl. Hotelier SHV  
Bleicherweg 74  
CH-8002 Zürich  
Telefon 044 750 50 50  
info@jczgraggen.ch  
www.jczgraggen.ch

### Marques AG

Rainer Schlumpf, Architekt FH FHZ  
Rankhofstrasse 3  
CH-6006 Luzern  
Telefon 041 420 19 19  
info@marques.ch  
www.marques.ch