

GEMEINDERAT

Bericht und Antrag

Nr. 1614
vom 1. März 2018
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Baurechtsvertrag Grundstück Nr.1650, Stirnrüti
Erwerb Kindergarten Stirnrüti im Stockwerkeigentum

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 22. Mai 2014 zum Bericht und Antrag Nr. 1522 hat der Einwohnerrat den Gemeinderat beauftragt:

- das Grundstück Nr. 1650 mit einer voraussichtlichen Fläche von 5'282 m² im Baurecht abzugeben;
- auf eine Ausschreibung zu verzichten und mit der Alfred Müller AG, Baar, die Vertragsverhandlungen aufzunehmen;
- falls die Vertragsverhandlungen zu keinem befriedigenden Ergebnis führen, das Land zur Abgabe im Baurecht öffentlich auszuschreiben.

2 Grundstückdaten

Die Parzelle Nr. 1650 befindet sich im Besitz der Gemeinde und wird wie folgt beschrieben:

Standort:	Stirnrüti, 6048 Horw
Art:	Grundstück unbebaut (1 Kindergartenpavillon bestehend)
Fläche:	4'977 m ²
Ausnützung:	W2 0.35
Ausnutzungsbeschränkung:	Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes ist dem Baubereich eine Ausnützung von 2'049 m ² (aGF) zugewiesen.

Die Flächendifferenz zwischen dem B+A Nr. 1522 und den Grundstückdaten liegt in einem zwischenzeitlich erfolgten Flächenabtausch und einer Abparzellierung begründet.

3 Gestaltungsplan Stirnrüti

Die beiden Grundeigentümer des damals noch unbebauten Stirnrüti-Areals, nämlich die Firma Alfred Müller AG als heutige Eigentümerin des Nachbargrundstücks Parzelle Nr. 265 und die Einwohnergemeinde Horw als Eigentümerin der Parzelle Nr. 1650 haben zusammen einen zweistufigen Architektur-Wettbewerb mit mehreren Planungsteams durchgeführt.

Die Planer mussten in ihren Entwürfen berücksichtigen, dass die Alfred Müller AG und die Gemeinde Horw ihre Parzellen etappiert überbauen können. Ebenso mussten ein Aussichtspunkt sowie der Fuss- und Fahrweg zum angrenzenden Naherholungsgebiet erhalten bleiben. Auch

die Planung eines neuen Kindergartens, der im Gebäude auf dem gemeindeeigenen Grundstück integriert wäre, war eine Vorgabe.

Die Jury, zusammengesetzt aus Vertretern der beiden Grundeigentümer sowie renommierten Architekten entschied sich einstimmig für das Projekt der Luzerner GKS Architekten und Partner AG, Luzern.

Auf der Basis des abgeschlossenen Architekturwettbewerbes und dem Vorprojekt wurde in einem weiteren Schritt ein Gestaltungsplan erarbeitet und öffentlich aufgelegt.

Der Gestaltungsplan ist seit 2014 rechtskräftig und der Grossteil davon befindet sich im Bau.

4 Verlauf der Verhandlungen mit der Alfred Müller AG

Während des Wettbewerbs- und Gestaltungsplanverfahrens war die Gemeinde regelmässig in Kontakt mit der Firma Alfred Müller AG. Die Firma unterbreitete der Gemeinde ein Angebot für den Baurechtszins sowie den Kaufpreis für den Kindergarten. Das Angebot war unter den Erwartungen des Gemeinderates. Man verständigte sich, mit dem Abschluss der Vertragsverhandlungen zuzuwarten bis der Gestaltungsplan rechtskräftig ist und so für beide Parteien eine klare Ausgangslage zur Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks besteht. Auch in den darauf folgenden Verhandlungen konnte kein befriedigendes Ergebnis erzielt werden.

5 Öffentliche Ausschreibungen

Der Gemeinderat beschloss im März 2016, das Grundstück Nr. 1650 öffentlich für die Abgabe im Baurecht auszuschreiben. Von insgesamt 27 Interessenten wurden nur zwei Angebote für das Baurecht abgegeben, eines zu einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 45'000.00 und das andere für Fr. 120'000.00. Von der Alfred Müller AG wurde infolge eines Strategiewechsels kein Angebot mehr abgegeben. Der Gemeinderat hat entschieden, die Verhandlungen mit der Firma mit dem höheren Angebot aufzunehmen und den Entwurf für den Baurechtsvertrag auszuarbeiten, welcher vom Gemeinderat 2016 verabschiedet wurde. Kurz bevor der Entwurf des Baurechtsvertrags unterzeichnet werden konnte, stellte sich heraus, dass die Finanzierung im Baurecht nicht sichergestellt war. Der Gemeinderat beschloss, das Grundstück Nr. 1650 im September 2017 erneut öffentlich auszuschreiben. Zusätzlich zu den zwei bestehenden Angeboten wurde ein weiteres Angebot von der Firma auconia Ingenieurbau GmbH, 6343 Risch abgegeben, welches einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 120'000.00 offerierte.

6 Baurechtsnehmer

Mit der Firma auconia Ingenieurbau GmbH, 6343 Risch, wurden Verhandlungen zum Baurechtsvertrag geführt. An der Gemeinderatsklausur vom 7. Dezember 2017 stellte sich die Firma auconia Ingenieurbau GmbH, vertreten durch die beiden Inhaber Herr und Frau Aulinger, dem Gemeinderat vor. Die Firma ist eine Familien-Unternehmung für den Bau, den Verkauf und die Vermarktung von Wohn- und Gewerbebauten mit rund 10 Mitarbeitern. Seit 2009 hat die auconia Ingenieurbau GmbH in der Region Zentralschweiz mehrere Wohnbauprojekte geplant und realisiert oder sind noch in Planung.

Der Baurechtsvertrag wurde ergänzt und vom Gemeinderat im Februar 2018 verabschiedet. Die Beurkundung fand im Februar 2018 statt, damit umgehend die Detailplanung erfolgen kann. Das Baugesuch wird voraussichtlich im Mai 2018 eingereicht. Es ist geplant, bereits ab Herbst 2018 mit dem Neubau (Einstellhalle) zu beginnen.

7 Kernaussagen aus dem Baurechtsvertrag

7.1 Grundsätze

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Grundstück gemäss dem Gestaltungsplan Stirnrütipark vom 30. Oktober 2014 zu überbauen.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, innert 18 Monaten nach Anmeldung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes, mit dem Bau auf dem Baurechtsgrundstück zu beginnen und das Bauvorhaben ohne wesentlichen Unterbruch fertig zu erstellen.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, bei der Realisierung der Baute schweizerische und vor allem regional ansässige Unternehmer zu berücksichtigen und auf den Beizug von Unternehmern aus dem Ausland zu verzichten und die Baute in einem Eigentumswohnungsstandard zu realisieren (gleicher Standard wie bei der Überbauung der Alfred Müller AG).

Das Baurecht dauert vom 1. März 2018 bis zum 29. Februar 2108.

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den Tagebucheintrag festgesetzt.

Der Kostenanteil für den Gestaltungsplan und das Richtprojekt von Fr. 110'000.00 sind durch den Baurechtsnehmer zu übernehmen.

7.2 Baurechtszins, Anpassung an die Teuerung

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 120'000.00 zu bezahlen. Der Zinssatz entspricht einem Referenzzinssatz von 1.75 %.

Der vereinbarte Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom November 2017 von 100.9 Punkten (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Die Parteien sind berechtigt, den Baurechtszins erstmals erst per 1. Januar 2031 entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.

Der Basisbaurechtszins von Fr. 120'000.00 ist ein Mindestbaurechtszins und kann nicht unterschritten werden.

7.3 Baurechtszins, Anpassung an veränderte Verhältnisse

Neben der Anpassung des Baurechtszinses an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise sind die Parteien berechtigt, den Baurechtszins den veränderten Zins- und Bodenwertverhältnissen anzupassen, und zwar nach Massgabe der nachfolgenden Bedingungen:

- Für die Nutzungsmöglichkeiten gelten die anrechenbaren Geschossflächen gemäss der Baubewilligung und dem heute geltenden Gestaltungsplan Stirnrüti.
- Der Baurechtszins kann erstmals per 1. Januar 2038, danach in Abständen von je 15 Jahren angepasst werden.
- Wird der Baurechtszins an die geänderten Verhältnisse angepasst, so gilt der neu ermittelte Baurechtszins als Grundlage zur Berechnung der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise.
- Der neue Baurechtszins darf jeweils nicht mehr als 130 % des der Teuerung (Teuerung seit der letzten Landwertanpassung) angepassten Baurechtszinses betragen.
- Der effektive Baurechtszins darf den an die Teuerung angepassten Baurechtszins nie unterschreiten.

7.4 Grundpfandrecht

Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Baurechtsgeberin die Eintragung einer Grundpfandverschreibung von Fr. 360'000.00, die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück einzutragen ist.

7.5 Heimfall

Überschreitet der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht oder verletzt in grober Weise vertragliche Verpflichtungen, so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer als angemessene Entschädigung nach Art. 779d ZGB für die heimfallenden Bauten und Anlagen 90 % des dannzumaligen Zustandswertes (Verkehrswert der Gebäude) der Bauten und Anlagen zu entschädigen. Diese Bestimmung ist im Grundbuch gemäss Art. 779e ZGB vorzumerken.

7.6 Weitere Vertragsbestimmungen

Das Baurechtsgrundstück ist über die Stirnrütistrasse erschlossen. Ab Anmeldung des Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes wird der Baurechtsnehmer Mitglied der Strassengenossenschaft Stirnrüti und hat anstelle der Baurechtsgeberin die Perimeterpflicht gegenüber der Strassengenossenschaft Stirnrüti für Unterhalt und Erneuerung der Strasse zu übernehmen.

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, dem Baurechtsnehmer alle mit der Entsorgung der Altlasten und/oder Sanierung des Grundstücks verbundenen Mehrkosten und allfällige aus der Belastung des Baurechtsgrundstücks mit schadstoffbelasteten Altlasten resultierende Schäden (z.B. infolge von Nutzungsbeschränkungen) zu ersetzen, und zwar auch dann, wenn eine allfällige öffentlich-rechtliche Verfügung eine andere Kostenverteilung vorsieht. Sollte der Baurechtsnehmer aus solchen Belastungen durch die zuständige Behörde oder zivilrechtlich in Anspruch genommen werden, hält die Baurechtsgeberin ihn vollumfänglich schadlos. Die Entsorgung von verschmutztem Erdreich, das keine Altlast darstellt, ist durch den Baurechtsnehmer auf seine Kosten vorzunehmen.

Die Baurechtsgeberin leistet keine Gewähr für den Baugrund und die Eignung des Grundstückes für darauf zu erstellende Bauten. Es ist Sache des Baurechtsnehmers, die baurechtlichen Überbaumöglichkeiten zu prüfen.

Der Baurechtsnehmer übernimmt die gesetzliche Haftpflicht, die sich auf das Baurechtsgrundstück bezieht.

Die Geometer-, Vermessungs- und Vermarchungskosten, die Grundbuchgebühren, die Vertrags- und Beurkundungskosten des vorliegenden Vertrages übernehmen die Parteien je zur Hälfte. Die Baurechtsgeberin ist gemäss § 5 Abs. 1 Ziff. 2 Grundstückgewinnsteuergesetz von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

7.7 Genehmigungsvorbehalt

Der Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages liegt gemäss Art. 68 lit. h Gemeindeordnung in der Kompetenz des Einwohnerrates, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums. Der vorliegende Vertrag wurde deshalb unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat und der Zustimmung der Stimmberechtigten, falls das fakultative Referendum zustande kommt, abgeschlossen. Falls der Einwohnerrat bzw. die Stimmberechtigten die Genehmigung nicht erteilen, so fällt der vorliegende Vertrag dahin. In diesem Fall hat die Baurechtsgeberin die Beurkundungskosten zu übernehmen. Die Baurechtsgeberin hat keinen Anspruch auf das von der Baurechtsnehmerin ausgearbeitete Projekt.

8 Kindergarten Stirnrüti

Auf dem Baurechtsgrundstück steht heute der Kindergartenpavillon, in welchem die Baurechtsgeberin einen Kindergarten führt. Anstelle des Kindergartenpavillons soll im geplanten Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück ein neuer Kindergartenraum erstellt werden. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, den Kindergartenpavillon bis zum Baubeginn auf dem Baurechtsgrundstück zu belassen und unentgeltlich zu benutzen. Der Baubeginn ist der Baurechtsgeberin mindestens sechs Monate im Voraus anzuzeigen. Die Kosten des Rückbaus bzw. Abbruchs gehen zulasten der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, als Ersatz des heutigen Kindergartenpavillons einen Kindergartenraum im Erdgeschoss mit Aussenspielfeld und zwei Parkplätzen im neuen Gebäude im Stockwerkeigentum zu erwerben. Dazu wird ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen. Baulich werden Vorbereitungen getroffen, dass anstelle des Kindergartens auch Wohnungen erstellt werden können.

Der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages wurde vom Gemeinderat am 1. Februar 2018 verabschiedet. Die Beurkundung fand im Februar 2018 statt.

9 Vorvertrag Kauf des Kindergartens

Die Käuferschaft erwirbt mit dem Vorvertrag den Eigentumsanspruch an dem definitiv in den späteren Grundbuchauszügen definierten Kaufobjekt mit allen Nebenrechten gemäss Stockwerkbegründung und Stockwerkeigentümerreglement.

Die Parteien sind berechtigt und verpflichtet, den definitiven Kaufvertrag gemäss den detailliert aufgeführten Vertragsbestimmungen abzuschliessen, sobald die folgende Bedingung erfüllt ist: Grundbuchlicher Eintrag der Stockwerkbegründung.

Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, den Kaufvertrag spätestens innert 60 Tagen seit Erhalt des Vertragsentwurfes, spätestens jedoch einen Monat vor Bezugsbereitschaft abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Eine Übertragung dieses Vorvertrages auf Dritte ist nur zulässig und rechtsverbindlich mit schriftlicher Zustimmung der anderen Vertragspartei.

Der Kaufpreis für den Kindergarten mit einer Geschossfläche von ca. 167 m² beträgt insgesamt Fr. 1'020'000.00. Der Preis für die Nebenräume, den Aussenspielfeld ca. 150 m² und zwei Einstellhallenparkplätzen ist im Kaufpreis enthalten.

Der Kaufpreis umfasst die schlüsselfertige Erstellung des Kaufobjekts im Sinne der Vertragsbestimmung. Im Kaufpreis sind enthalten:

- Sämtliche Arbeiten und Leistungen, die nach Massgabe des Baubeschriebs "Kindergarten" zur Erstellung des Kaufobjekts samt Nebenräumen dazugehören und die anteilmässigen Kosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, der Umgebung, der Heizanlage sowie aller Erschliessungsleitungen.
- Alle im Zusammenhang mit der Überbauung entstehenden oder bereits entstandenen einmaligen Beiträge und Gebühren, Abgaben und Beiträge privat- und öffentlich-rechtlicher Natur für die Erstellung und Inbetriebnahme des Neubaus (Anschlussgebühren usw.), Projektierungskosten, Ingenieur- und Architektenhonorare, ferner die Bauzinsen bis zum Übergang von Nutzen und Schaden.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die baulichen Anlagen, soweit diese im heutigen Zeitpunkt noch nicht erstellt sind, eingeschlossen die allgemeinen Liegenschaftsteile und Umgebung, ordnungsgemäss und ohne Unterbruch bis spätestens am Tage des Überganges von Nutzen und Schaden fertig zu stellen und der Käuferschaft zu übergeben.

Die Verkäuferin haftet der Käuferschaft dafür, dass das Kaufobjekt gemäss den zwischen den Parteien vereinbarten Abmachungen erstellt wird.

Der Abschluss des "Vorvertrags zum Abschluss eines Kaufvertrages" für den Kindergarten liegt gemäss Art. 68 lit. b der revidierten Gemeindeordnung in der Kompetenz des Einwohnerrates (fakultatives Referendum i.V. mit § 13 Abs. 2 lit. c Gemeindegesetz). Falls der Einwohnerrat den Vertrag nicht genehmigt oder der zugrundeliegende Bericht und Antrag zum Baurechtsvertrag (fakultatives Referendum) nicht zustande kommt, so fällt der Vorvertrag dahin. In diesem Fall hat die Käuferschaft sämtliche Vertragskosten zu tragen. Eine weitere Entschädigung ist nicht geschuldet.

10 Finanzierung

Der vorliegende Bericht und Antrag enthält aus finanzieller Sicht zwei eigenständige Geschäfte "Abgabe Grundstück Nr. 1650 im Baurecht" und "Kauf Kindergarten Stirnrüti".

10.1 Abgabe Grundstück Nr. 1650 im Baurecht

10.1.1 Wert Baurecht

Aus finanzieller Sicht wird die Gemeinde unter HRM2 den Marktwert dieses Baurechts bilanzieren müssen. Gemäss Schulungsunterlagen zur Einführung von HRM2 soll dabei der Baurechtszins mit einem Referenzzinssatz (aktuell 1.75 %) kapitalisiert werden. Im Fall Stirnrüti wäre dies $\text{Fr. } 120'000.00 / 1.75 * 100 = \text{Fr. } 6'857'142.85$. Dieser Wert liegt in der Kompetenz Einwohnerrat mit fakultativem Referendum.

10.1.2 Ertrag Baurecht

Der jährliche Finanzertrag aus dem Baurecht Grundstück Nr. 1650 wird zugunsten der laufenden Rechnung verwendet.

10.2 Kauf Kindergarten Stirnrüti

10.2.1 Finanzierung Kauf Kindergarten Stirnrüti

Seit dem 1. Januar 2018 gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (SRL 160). Beim Kauf eines Kindergartens handelt es sich um eine Investition ins Verwaltungsvermögen. Gemäss Art. 68 lit. b der revidierten Gemeindeordnung erteilt der Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung für frei bestimmbare Ausgaben durch Sonderkredit, deren Wert im Einzelfall 1 % bis 20 % (2018: Fr. 497'500 bis Fr. 9'950'000.00) des Gemeindesteuerertrages beträgt. Diese Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits von Fr. 1'020'000.00 soll mit vorliegendem Bericht und Antrag vom Einwohnerrat erteilt werden. Mit dem Abschluss des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages des Kindergartens verpflichtet sich die Gemeinde zum Kauf dieses Kindergartens. In diesem Sinne muss diese Verpflichtung zum Zeitpunkt des genehmigten Vertragsabschlusses als Rückstellung in der Rechnung verbucht werden.

Die Bildung dieser Rückstellung wird im Jahr 2018 über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 420039 "Erwerb Stockwerkeigentum Stirnrüti" mit allgemeinen Mitteln finanziert, anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 2202 "Hochbauten Schule") aktiviert. Ab der Auflösung der Rückstellung wird gemäss Vorgaben Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden diese Investition innert 40 Jahren abgeschrieben.

10.2.2 Folgekosten der Investition Kindergarten Stirnrüti

Die durch den Erwerb des Kindergartens Stirnrüti im Stockwerkeigentum entstehenden Folgekosten präsentieren sich wie folgt:

- **Kapitalfolgekosten**
Der Erwerb des Kindergartens wird während 40 Jahren linear abgeschrieben. Dies ergibt eine jährliche Abschreibungsquote von 2.5 %, Fr. 25'500.00.
Gemäss Kostenrechnung wird der interne jährliche Kapitalzins nach folgender Formel berechnet: $\frac{1}{2}$ Investitionssumme (Fr.1'020'000.00) x 4 % Zinssatz, Fr. 20'400.00.
Das ergibt jährliche Kapitalfolgekosten von total Fr. 45'900.00.
- **Baurechtzins**
Der jährliche Baurechtzins Kindergarten inkl. allgemeiner Anteil ist mit Fr. 7'050.00 und für die 2 Einstellhallenparkplätze mit je Fr. 300.00 festgelegt.
- **Personalfolgekosten**
Aufgrund der geringfügigen Mehrfläche von 12 m2 verändert sich der Personalaufwand für die Hauswartung nicht wesentlich.
- **Sachaufwand**
Der jährliche Sachaufwand von heute ca. Fr. 8'000.00 wird gleich wie heute veranschlagt.
- **Übrige Veränderungen von Erträgen**
Zusätzliche Erträge (z.B. Vermietungen) sind zurzeit keine vorgesehen, solange der Kindergarten in Betrieb ist. Die Räumlichkeiten des Kindergartens könnten zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnungen umgenutzt werden. Ob ein Verkauf oder eine Vermietung zum Zuge kommt, ist heute offen.

11 Würdigung

Wir empfehlen Ihnen, der Abgabe des Grundstücks Nr.1650 im Baurecht und dem Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages aus folgenden Gründen zuzustimmen:

Die vier Mehrfamilienhäuser von Alfred Müller AG sind bereits im Bau und ab Oktober 2018 bezugsbereit. Mit der Realisierung des fünften Mehrfamilienhauses werden zusätzlich 15 neue Wohnungen, 24 Einstellhallenparkplätze und ein Kindergarten realisiert.

Die Überbauung Stirnrüti kann damit gemäss dem bewilligten Gestaltungsplan vollständig umgesetzt werden. Der jährliche Baurechtzins generiert einen kontinuierlichen Finanzertrag und die Gemeinde bleibt weiterhin Grundeigentümerin.

Mit der Erstellung des Mehrfamilienhauses bzw. dessen neuen Bewohnenden werden zusätzliche Steuererträge generiert.

Das Vorhaben entspricht dem Planungsbericht Nr. 1522, welcher vom Einwohnerrat mit 26:2 Stimmen bei 2 Enthaltungen gutgeheissen wurde.

12 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Begründung und Übertragung eines selbständigen und dauernden Baurechts an die auconia Ingenieurbau GmbH, Schlossberg 16, 6343 Risch, für das Baurechtsgrundstück Nr. 1650 (Stirnrüti) mit einer Grundstückfläche von 4'977m² zu genehmigen.
- die Erträge alljährlich für die laufende Rechnung zu verwenden.
- die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für den Erwerb von Stockwerkeigentum für den Kindergarten auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 1650 (Stirnrüti) als Verwaltungsvermögen mit einem Kaufpreis von Fr. 1'020'000.00 inkl. MWST zu genehmigen.
- den Gemeinderat zu ermächtigen, den entsprechenden definitiven Kaufvertrag für das Stockwerkeigentum mit der auconia Ingenieurbau GmbH, Schlossberg 16, 6343 Risch, abzuschliessen.
- der vorgeschlagenen Finanzierung zuzustimmen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Situationsplan des Baurechtsgrundstückes Nr.1650, Stirnrüti, 6048 Horw (orientierend)
- Anhang 2: Mutationsplan Nr. 2571 vom 12. Februar 2018 (orientierend)
- Anhang 3: Ansicht und Grundriss Kindergarten zweites Wohngeschoss (orientierend)
- Anhang 4: Kurzbaubeschrieb Kindergarten Stirnrüti (orientierend)

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1614 des Gemeinderates vom 1. März 2018
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Die Begründung und Übertragung eines selbständigen und dauernden Baurechts an die auconia Ingenieurbau GmbH, Schlossberg 16, 6343 Risch, für das Baurechtsgrundstück Nr. 1650 (Stirnrüti) mit einer Grundstücksfläche von 4'977m² wird genehmigt.
 2. Die Erträge werden alljährlich für die laufende Rechnung verwendet.
 3. Die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für den Erwerb von Stockwerkeigentum für den Kindergarten auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 1650 (Stirnrüti) mit einem Kaufpreis von Fr. 1'020'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.
 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden definitiven Kaufvertrag für das Stockwerkeigentum mit der auconia Ingenieurbau GmbH, Schlossberg 16, 6343 Risch, abzuschliessen.
 5. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
 6. Die Beschlüsse Ziffer 1 und 3 unterliegen gemäss Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

Horw, 29. März 2018



Urs Rölli
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert: – 4. APR. 2018

Situationsplan des Baurechtsgrundstückes Nr.1650, Stirnrüti, 6048 Horw



Grundstücksbeschreibung

Grundstückart	Liegenschaft	Plannummer	55
Grundstück-Nr	1650	EGRID	CH827837503546
Grundbuch	Horw	Grundbuchperimeter	208
Ortsbezeichnung	Stirnrüti		
Grundbuchliche Fläche	4'977 m ²	Kulturart	Gebäude, Strasse, Weg, Trottoir, übrige befestigte Flächen, Acker, Wiese, Weide

Bodenbedeckung

Gebäude	155 m ²
Strasse, Weg	516 m ²
Trottoir	44 m ²
übrige befestigte Flächen	113 m ²
Acker, Wiese, Weide	4'149 m ²

Ansicht / Grundriss Kindergarten



Längsschnitt / Fassade



The architectural site plan illustrates the layout of a facility, likely a kindergarten or community center, situated on a sloping terrain. Key features include:

- Topography:** Contour lines indicate elevations ranging from approximately 489.70 to 494. Slopes of 3.5% and 6.4% are noted.
- Buildings:** Several rectangular buildings are shown, some with internal room divisions. Specific rooms labeled include:
 - Geräte (Equipment)
 - Velo (Bicycle storage)
 - Atelier/Gemeinschaft/KITA etc. (Studio/Community/Kindergarten etc.)
 - Hauptraum (Main room)
 - Mehrzweckraum (Multi-purpose room)
 - Garderobe (Cloakroom)
 - KiWa (Kitchen)
 - WC (Toilet)
 - B (Bedroom)
 - E/G (Entrance/Gallery)
 - R (Reception)
 - F (Foyer)
 - Z (Zoo/Zone)
 - W/E (Workshop/Event space)
 - L (Lobby)
 - Container (26.5)
- Parking Areas:** Designated spaces for bicycles (Velo) and cars (Kfz) are indicated.
- Other Features:** A red rectangle highlights a specific area containing several rooms. A north arrow and the logo "GKS" are located in the upper right corner.

Kindergarten Stirnrüti, 6048 Horw

(Gebäude E)

Kurzbaubeschrieb

Ausbaustandard Kindergarten: Analog einer
Eigentumswohnung ohne Betriebseinrichtungen

Umfassender Überblick über Produkte und Materialien

Transparente Informationen

Kurzbaubeschrieb

Im Baubeschrieb sind die wesentlichen Raum- und Materialspezifikationen zu den Wohnungen, den allgemeinen Räumen, dem Gebäude und der Umgebung beschrieben.

Die aufgeführten Produkte und Materialien sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bestens bewährt.

Die aufgeführten Detail- und Budgetpreise verstehen sich als Einheitspreise für fertig verlegte Produkte inklusive Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen sowie Mehrwertsteuer

Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft können zu Mehr- oder Minderkosten führen.

Bei allfälligen Fabrikat- oder Materialänderungen durch die auconia (GmbH) werden der Käuferschaft gleichwertige Produkte zu denselben Detailpreisen vorgelegt

Bodenbeläge

Atelier, Hauptraum, Garderobe, Mehrzweckraum, Geräte
Schiffsboden, Fertigparkett, Eiche Natur, versiegelt, mit Holzsockel
oder keramische Bodenplatten inkl. Sockel
Detailpreis: Fr. 110.-/m²

WC
Keramische Bodenplatten mit Sockel
Detailpreis: Fr. 110.-/m²

Wandbeläge

Atelier, Hauptraum, Garderobe, Mehrzweckraum, Geräte
Abrieb positiv 1,5mm, gestrichen

WC
Keramische Wandplatten raumhoch
Detailpreis: Fr. 110.-/m²

Decken

Atelier, Hauptraum, Garderobe, Mehrzweckraum, Geräte
Die Decken sind in Weissputz, gestrichen (Q3)

WC
Abrieb positiv 1,5mm gestrichen

Klein-Küche

Kücheneinrichtungen
Normelement-Küche in Spanplatten, Fronten und Sichtseiten allseitig mit Kunstharz hochglanz beschichtet, Tablare und Schrankinneres mit Kunstharz weiss beschichtet.

Hochschränke, Unter- und Oberbauten mit verstellbaren Tablaren. Vollauszügen und Kehrachteinsatz. Schubladen auf Rollen laufend mit Blumotion Schliesssystem oder gleichwertig.

Kehrachteinsatz unter Spülbecken Einhebelmischer "arwa-twin" verchromt, mit Schwenkauslauf, ohne Auszug.

Abdeckung 20 mm aus Naturstein (Preisklasse 2)

Einlagen

Spülbecken/ Ausguss "Franke Largo Lax" in Edelstahl, von unten an Naturstein-Abdeckung montiert

Apparate

Modelle der V-Zug AG oder gleichwertige Produkte:

- Induktions-Kochfelder "GK 26TIQ" mit 2 Kochzonen "Comair Steam SL" Chrom Class, Gargutsensor, Wasserbehälter für Dampfbetrieb und Timer.
- Einbaukühlschrank "Prestige" integriert, Nutzinhalt 303l. davon Gefrierteil 71l.
- Geschirrspüler "Adora S" integriert
- Dunstabzug, Flachauszug Glas Wesco "EVMC 211", Umluft.

Nassräume WC

Apparate/ Armaturen

- Waschtisch "Premium" 60x47cm, weiss
Waschtischmöbel "Premium", lackiert weiss mit einer Schublade, Grösse 60x40x47cm
- Einlochmischer "Hansgrohe Metris Puro" verchromt
Glas- und Handtuchhalter und Seifenspende "Aiterna Tonda"
Spiegelschrank "Aiterna Intensa LED", Breite 60 cm mit Doppelspiegeltüre
- Wandklosettanlage: "Moderna R – UP", weiss
Einbauspülkasten mit Zweimengenbetätigung,
Abdeckplatte Geberit "Tango" und Klosettsitz "Aiterna Comfort SX" mit Absenkautomatik
- Papierrollenhalter "Aiterna Tonda" verchromt
- Klosettbürsten-Halter "Universal"

Waschen/Trocknen

Apparate

Anschluss für Wasch- Trockenturm Standort im Kindergarten
Optional: Waschautomat "V-Zug Adora L 11001" mit Funktion Dampfglätten und Milbenstopp. Fassungsvermögen 8 kg. Energie-Effizienz A+++ Optional: Wäschetrockner "V-Zug Adora TL WP 12001"
Luftkondensator mit Wärmepumpe.
Fassungsvermögen 6kg. Energie-Effizienz A++

Schrankeinbauten

Garderobe und Einbauschränke mit verstellbaren Tablaren und Kleiderstange im Entree/Korridor Ausführung und Farbe wie Küche.

Kindergarten-Keller

Boden, Wände, Decke

Boden: Zementüberzug, gestrichen
Wände: Beton oder Kalksandstein, gestrichen
Decken: Beton, weiss gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen

Wo bauphysikalisch oder akustisch notwendig Wärmedämmung mit Holzwolle z.B. Schichtex) weiss gespritzt

Technik

LED-Deckenleuchte, Lichtschalter mit Steckdose, 1 Dreifach-Steckdose, auf Kindergarten-Zähler geschaltet.

Allgemeine Räume

Treppenhaus

Boden: Naturstein.
Wände: Abrieb positiv 1,5mm,
gestrichen Decke: Weissputz, gestrichen

Handlauf: CNS-Rundrohr, geschliffen

Trocknen/Korridore/ Technik/Velos/ Kinderfahrzeuge

Boden: Zementüberzug gestrichen
Wände: Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen.
Decken: Beton weiss gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen

Trocknen

- Luftentfeuchter/Wäschetrockner mit Umluftbetrieb, Stromverbrauch auf Allgemeinzähler geschaltet. Waschtrog "Romay-Ciassic", in Kunststoff mit Auflagerost Kaltwasserbatterie "KWC Star",
- Seifenhalter und Handtuchhaken.
Hängevorrichtung für Wäsche

Autoeinstellhalle

Garagentor mit integrierter Flucht-/Servicetüre und automatischem Antrieb, Schlüsselschalter und Fernbedienung (1 Funkhandsender pro Parkplatz)
Boden: Hartbeton mit Bodenmarkierung
Wände: Beton gestrichen/gespritzt
Decke: Beton gestrichen/ gespritzt

Wo bauphysikalisch oder akustisch notwendig Wärmedämmung mit Holzwolle (z.B. Schichtex) weiss gespritzt

Gebäude

Tragstruktur

Tragende Wände und Decken aus Stahlbeton
Aussenwände aus Stahlbeton, Über Terrain teilweise aus Isolierbackstein
Wohnungstrennwände aus Stahlbeton
Zimmertrennwände aus Stahlbeton oder Backstein

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung

Fenster/Fenstertüren

Fenster/Fenstertüren aus Holzmetall

Fenster und Flügelrahmen in Holz, aussenseitige Aluminiumabdeckung auf Flügelrahmen.
Holzteile gestrichen, äussere Aluminiumabdeckungen einbrennlackiert
Fensterrahmen mit umlaufenden Gummidichtungen.
Rahmenverbreiterung isoliert. Verglasung mit 3-fach Isolierglas
Pro Raum ein Drehkippschlag.
Pro Wohnung eine Hebeschiebetüre im Wohnzimmer.

Vorhangschienen

Pro Fenster 1x Vorhangschiene in Weissputz eingelassen.

Türen

Eingangstüre (Hausintern)

Stahlzargen mit umlaufenden Gummidichtungen, gestrichen
Vollspan-Türblatt mit Kunstharz belegt,
schallhemmende Ausführung. Sicherheitsverschluss, Spion,
Drückergarnitur mit Langschild matt vernickelt.

Zimmertüren

Stahlzargen, Röhrenspan-Türblätter mit Kunstharz belegt,
Drückergarnitur mit Langschild, matt vernickelt.

Lamellenstoren

An Hauptfassade bei Fenster: Verbundraffstoren aus thermolackiertem Aluminium. Führungsschienen aus Alu, farblos eloxiert, mit Geräuschdämpfungseinlage. Alle Lamellenstoren mit Motorantrieb.

Elektroanlagen

Entree/Korridor, Geräte

3x Einbauspots LED weiss. schwenkbar
2x Lichtschalter und eine Steckdose

Atelier, Hauptraum, Garderobe, Mehrzweckraum

4x 3-fach Steckdosen
4x Deckenlampenstellen.

WC

3x Einbauspots LED weiss mit Klarglasabdeckung

Küche

3x Einbauspots LED. weiss schwenkbar und einer
Unterbaubeleuchtung unter Oberbauten in Küchenkombination.
2x 3-fach Steckdosen für Kleinapparate

Eingang südseitig

1x Deckenlampenstelle
Je eine 1-fach Steckdose unter Putz (Nass-Bereich)

Multimedia/TV/Radio, Telefon

Hauptraum

1x Multimediadose für TV/Radio- und 1x Telefon-Steckdose,
betriebsbereit (Hauserschliessung mit Glasfaserkabel bis
Technikraum gewährleistet).

Atelier, Mehrzweckraum

1x Leerrohr/Anschlussdose für Multimedia.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Pro Haus eine Erdsonden-Wärmepumpe kombiniert mit einer
Photovoltaikanlage für die Heizung und die Warmwasser-
erwärmung.

Wärmeverteilung

Fussbodenheizung

Lüftungsanlagen

Komfortlüftung für alle Wohnungen inkl. Kindergarten mit
zentral angeordnetem Gerät im Untergeschoss,
Einzelsteuerung pro Einheit.

Die kontrollierte Wohnungslüftung stellt den Luftaustausch
sicher und spart Heizkosten durch Wärmerückgewinnung.

Kellerräume ohne Fenster werden mit einem separaten Zu- und
Abluftgerät ausgerüstet.

Aufzug

Personenaufzug (vom UG bis Attika) mit Kabinengrösse für 9
Personen, Tragfähigkeit 675kg, rollstuhlgängig, 9 LED
Einbauleuchten. Bodenbelag in Naturstein analog Treppenhaus
Raumhohe Spiegel, Decke in Edelstahl poliert.

Schliessanlage

Zylinder inkl. Sicherheitsrosetten bei Haus- und Wohnungseingängen. Zylinder zu Kellerabteil, Nebenräumen. Briefkasten und Autoeinstellhalle gemäss Schliessplan.

Sonnerie

Sonnerie-/Video-/Gegensprechanlage mit Türöffner. Kamera/Sprechstation in Briefkastenfront. Innensprechstelle kombiniert mit Taster bei Wohnungseingang.

Briefkasten

Briefkastenanlage mit einem Briefablagefach pro Wohnung beim (Standort noch unbekannt), mit Zylinder, gleichschliessend wie Wohnung.

Umgebung**Strassen, Wege, Plätze**

Gestaltung und Ausführung gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Gärtnerarbeiten

Bepflanzung mit Rasenflächen, Bodendeckern, Sträuchern und hochstämmigen Bäumen.

Kehricht-Container

Kehrichtcontainer getrennt für Hauskehricht und Grünabfälle.

Autos

Zwei Parkplätze in der Autoeinstellhalle

Kinderspielplatz

Ausstattung Geräte:
Budgetpreis: Fr. 30 000.-

Grundriss Kindergarten: Auszug aus Gestaltungsplan 1.8.2014 (nicht massstäblich)



Erdgeschoss (Niveau Stirnrütistrasse)

Kindergartenfläche inkl. Innenwände

ca. 167.0 m² (gelbe Fläche)

Aussenspielfeld mit separatem Zugangsweg für Kinder

ca. 150.0 m² (grüne Fläche)

