

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

Nr. 1646  
vom 16. Mai 2019  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Umbau und Sanierung Villa und Pförtnerhaus Krämerstein

---



Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Mit vorliegendem Bericht und Antrag informieren wir Sie über die notwendigen Sanierungs- und Restaurationsmassnahmen an der Villa Krämerstein und am Pförtnerhaus. Wir beantragen Ihnen den dafür erforderlichen Sonderkredit.

## 1 Ausgangslage

### Baugeschichte

1982 hat die Gemeinde Horw die Liegenschaft Krämerstein vom Verkehrshaus Luzern erworben. Das Grundstück Nr. 41, GB Horw, misst rund 38'700 m<sup>2</sup>. Auf dem weitläufigen Anwesen befinden sich fünf Gebäude: Die Villa, das Pförtnerhaus, das Gärtnerhaus, das Haus am See und das Bootshaus. Der wesentliche Teil des Grundstückes ist öffentlich zugänglich und steht der Bevölkerung zur freien Nutzung zur Verfügung.

Die Villa Krämerstein stammt in ihrem Ursprung aus der Zeit von 1786. Anfang des letzten Jahrhunderts wurde das Gebäude allerdings abgerissen und durch ein neubarockes Palais ersetzt. Seit ungefähr 1909 ist die Villa in ihrem Erscheinungsbild nahezu unverändert. Praktisch zeitgleich wurde das Gärtnerhaus erstellt.

Das Pförtnerhaus wurde 1920 als «Autogarage mit Chauffeurwohnung und Stall» erstellt.

Eine ausführliche Dokumentation zur Geschichte der Liegenschaft Krämerstein Horw findet sich in der «baugeschichtlichen Dokumentation» von Waltraud Hörsch (Anhang 1).

Baugeschichtliche Eckdaten zur Villa:

- ca.1786 Baujahr
- ca.1908 Teilabbruch und Neubau des neubarocken Palais (heutiges Erscheinungsbild)
- 1984 Umbau und Renovation durch die Gemeinde Horw
- diverse zeitlich nicht nachvollziehbare Unterhaltsarbeiten

Baugeschichtliche Eckdaten zum Pförtnerhaus:

- ca.1920 Baujahr
- ca.1929 mutmasslich um zwei Fensterachsen gegen Süden erweitert und aufgestockt.
- 1984 Dachstockausbau und Renovation
- 1990 Renovation und Umnutzung für das Medienausbildungszentrum MAZ (Kücheneinbau im EG)
- div. zeitlich nicht nachvollziehbare Unterhaltsarbeiten

### Aspekte der Denkmalpflege

Die Villa Krämerstein ist im Bauinventar des Kantons Luzern, Denkmalpflege und Archäologie, verzeichnet. Sie gilt als schützenswertes Objekt der Baugruppe C (Kulturgüterschutz/Bund). Wir verweisen auf den beigelegten Auszug aus dem Bauinventar vom 1. Februar 2018 (Anhang 2).

Das Pförtnerhaus Krämerstein ist im Bauinventar des Kantons Luzern, Denkmalpflege und Archäologie, verzeichnet. Sie gilt als schützenswertes Objekt der Baugruppe C (Kulturgüterschutz/Bund). Wir verweisen auf den beigelegten Auszug aus dem Bauinventar vom 1. Februar 2018 (Anhang 3).

Bereits ab der ersten Planungsphase wurde die Denkmalpflege, vertreten durch Denkmalpfleger Mathias Steinmann, hinzugezogen. Die «baugeschichtliche Dokumentation» wurde bei Waltraud Hörsch (Beilage 1) in Auftrag gegeben.

## **2 Handlungsbedarf**

### **2.1 Zustandsbericht Villa**

Die Villa Krämerstein zeigt sich in einem benutzbaren, jedoch stark beanspruchten Zustand. Seit dem Umbau 1984 wurden keine grösseren Investitionen getätigt. Die Nutzungen durch das MAZ (15. Februar 1984 bis 30. Juni 2006), durch die International School of Zug and Luzern (1. Juli 2007 bis 30. Juni 2017) und im letzten Jahr durch den Schulbetrieb Kastanienbaum waren intensiv und haben entsprechende Spuren hinterlassen.

Der Umbau 1984 wurde nach den damals geltenden Vorschriften ausgeführt und entspricht nicht mehr den heutigen baugesetzlichen und feuerpolizeilichen Anforderungen. Zudem erfolgte wenig Rücksichtnahme auf denkmalpflegerische Aspekte. Es ist davon auszugehen, dass dabei wertvolle historische Strukturen verloren gegangen sind.

Es drängt sich damit eine grundlegende Sanierung auf.

### **2.2 Zustandsbericht Pförtnerhaus**

Das Pförtnerhaus zeigt sich in einem benutzbaren, jedoch ebenfalls stark beanspruchten Zustand. Seit der Renovation und Umnutzung 1990 wurden keine grösseren Investitionen getätigt. Die Nutzungen durch das MAZ (15. Februar 1984 bis 30. Juni 2006), die International School of Zug and Luzern (1. Juli 2007 bis 30. Juni 2017) und im letzten Jahr durch den Schul- und Kindergartenbetrieb Kastanienbaum waren intensiv und haben entsprechende Spuren hinterlassen.

Betreffend Umbau und Renovation in den Jahren 1990 und 1994 gilt Gleiches wie bei der Villa Krämerstein: Es wurden die damals geltenden Vorschriften berücksichtigt und die denkmalpflegerischen Aspekte standen nicht im Vordergrund.

Es drängt sich damit auch hier eine grundlegende Sanierung auf.

## **3 Zielsetzung und Sanierungsmassnahmen**

### **3.1 Grundsätzliche Zielsetzung**

Der Gemeinderat verfolgt mit der Sanierung folgende Ziele:

- Die Objekte sollen dauerhaft und langfristig saniert werden.
- Die Objekte sollen unter Beachtung ihres baugeschichtlichen Werts saniert werden.
- Aspekte der Denkmalpflege spielen eine wichtige Rolle.
- Der ideelle und materielle Wert der Liegenschaft Krämerstein soll sich auch im Innern der Gebäude, insbesondere in der Villa, widerspiegeln.
- Die Nutzbarkeit der Räume soll möglichst flexible sein (grosse Raumeinheiten).
- Ertüchtigung hinsichtlich Erdbebensicherheit, soweit gesetzlich erforderlich.
- Die Wünsche der Mieterschaft sollen soweit wie möglich berücksichtigt werden (langfristiger Mietvertrag).
- Hindernisfreier Zugang zu den öffentlich nutzbaren Räumen wird erstellt.

## 3.2 Bauliche Massnahmen Villa Krämerstein

### 3.2.1 Geplante Sanierungsmassnahmen

Die Villa wurde 1984 einem Umbau unterzogen und ist seither trotz der intensiven Nutzung nie umfassend renoviert worden. Folgende Arbeiten sind geplant:

- Bauschadstoffmassnahmen
- Vermassung des Gebäudes (digitale Gebäudeaufnahmen)
- Ersatz der Fenster - und Anpassen der Anschlüsse (Dach/Fassaden)
- Malerarbeiten aussen
- Ausbildung von Brandabschnitten
- Rückbau von Trennwänden und Schrankeinbauten
- Ersatz der Wärmezeugung und Radiatoren, Zählereinbau für Haus am See und Gärtnerhaus
- Ersatz und Erweiterung der Brandmeldeanlage
- Ersatz der Grundbeleuchtung (Installationen unter Putz)
- Elektroverteilung und Installation inkl. ICT anpassen und erneuern
- Bodenbeläge erhalten, anpassen und erneuern
- Wandbeläge erneuern
- Deckenbeläge unter restauratorischen Bedingungen sanieren SG/EG
- Steigleitungen (Haustechnik) ersetzen und anpassen
- Toilettenanlagen ersetzen
- Risse in Wänden beheben
- Innentüren ersetzen (Brandschutzanforderung EI 30 und denkmalpflegerische Auswahl)
- Aussentüren sanieren, ersetzen
- Versetzen der Innentreppe auf ursprüngliche Position (Entfernung aus Ostflügel)
- Wiederherstellen der Galerie
- Umbau der Küche (Schaffung von Mehrfläche) sowie Wiederöffnung des Balkonzugangs
- Erstellen von zwei zusätzlichen Räumen im Ober- und Dachgeschoss im Ostflügel
- Hindernisfreier Zugang zum Sockelgeschoss mit Gartensaal mittels Rampe
- Hindernisfreier Zugang zum Erdgeschoss mittels Hebebühne
- Ersatz der Schliessanlage
- Plausibilisierung der Erbebensicherheit.

Wir verweisen auf die Planbeilage Bauprojekt zum KV +/- 10 % per 10. April 2019 «Villa Krämerstein» (Anhang 4).

### 3.2.2 Option Lifteinbau

Aufgrund der Platzverhältnisse, der Raumaufteilung und der Dachkonstruktion ist der Einbau einer Liftanlage nur mit Kompromissen möglich.

Wenn alle Geschosse erreicht werden sollen, muss der Lifteinbau im mittleren Teil (Hauptteil) des Gebäudes erfolgen. Das Treppenhaus müsste in diesem Fall im östlichen Seitenflügel belassen werden. Der Lifteinbau im Hauptteil würde einerseits einen groben Eingriff in die bestehende Bausubstanz bedeuten und allenfalls zusätzliche Statikmassnahmen bedingen und andererseits den Charakter der Villa stark beeinträchtigen.

Ein Lifteinbau im Seitenflügel Ost (jetziges Treppenhaus) könnte nur das EG und das OG bedienen. Eine Treppenanlage wäre ebenfalls weiterhin erforderlich.

Eine Aussenliftanlage ist nur schwer mit den Anforderungen des Denkmalschutzes zu vereinbaren und auch sehr kostenintensiv.

Aus Sicht der Fachstelle für hindernisfreies Bauen genügt grundsätzlich ein barrierefreier Zugang für das Erdgeschoss und das Sockelgeschoss der Villa, weil nur dort eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist.

Sollte aufgrund einer zukünftigen Nutzung die Barrierefreiheit in den beiden oberen Stockwerken notwendig werden, kann entweder die neue Treppe mit einem Treppenlift ergänzt werden oder im Auge des Treppenhauses ein nicht normgerechter Lift eingebaut werden.

### 3.2.3 Minergie® Villa

Es ist nicht vorgesehen, die Villa Krämerstein nach Minergie®-Standard zertifizieren zu lassen. Die neuen Bauteile, wie zum Beispiel die Fenster, erfüllen zwar als Einzelbauteil die Minergie-Anforderungen. Um aber eine Minergie-Zertifizierung zu erreichen, müsste u.a. die gesamte Aussenhülle wärmetechnisch saniert werden. Bei historischen Gebäuden ist das Dämmen der Aussenwände oft schwierig, da dadurch die originalen Oberflächen überdeckt werden und der dadurch veränderte Ausdruck aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zu vereinbaren ist. Auch müsste die 1984 eingebaute zweilagige Glasfaserdämmung im Dach ersetzt bzw. verstärkt werden, was mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden wäre.

## 3.3 Bauliche Massnahmen Pförtnerhaus

### 3.3.1 Geplante Sanierungsmassnahmen

Das Pförtnerhaus wurde 1984 einer Sanierung mit Umbau und 1990 einer Renovation und Nutzungsänderung unterzogen. Folgende Arbeiten sind geplant:

- Bauschadstoffmassnahmen
- Vermessung des Gebäudes (digitale Gebäudeaufnahmen)
- Ersatz der Fenster - und Anpassen der Anschlüsse (Dach/Fassaden)
- Malerarbeiten aussen
- Ausbildung von Brandabschnitten
- Rückbau von Trennwänden und Schrankeinbauten
- Ersatz der Wärmezeugung, Radiatoren
- Ersatz und Erweiterung der Brandmeldeanlage
- Ersatz der Grundbeleuchtung (Installationen Unterputz)
- Elektroverteilung anpassen
- Bodenbeläge erneuern
- Wandbeläge erneuern
- Steigleitungen (Haustechnik) ersetzen und anpassen
- Toilettenanlagen ersetzen
- Risse in Wänden beheben
- Innentüren ersetzen (EI 30 und denkmalpflegerische Auswahl)
- Aussentüren sanieren, ersetzen
- Ersatz Treppe OG → DG
- Einbau Teeküchen EG/OG
- Erstellen WC-Anlagen im OG
- Hindernisfreier Zugang Erdgeschoss
- Plausibilisierung der Erbebensicherheit
- Umgebungsarbeiten

Wir verweisen auf die Planbeilage Bauprojekt zum KV +/- 10 % per 10. April 2019 «Pförtnerhaus» (Anhang 4).

### 3.3.2 Umgebung Pförtnerhaus

Es ist geplant, im Erdgeschoss die beiden zur Seeseite gelegenen Terrassentüren um eine dritte Türe zu erweitern. Das abschüssige Terrain zum Parkplatz soll angeschüttet und mittels Stützmauer abgeschlossen werden. Damit kann der nutzbare Aussenbereich beim Pförtnerhaus vergrössert werden.

### 3.3.3 Minergie® Pförtnerhaus

Es ist nicht vorgesehen, das Pförtnerhaus nach Minergie®-Standard zertifizieren zu lassen. Die neuen Bauteile, wie zum Beispiel die Fenster, erfüllen zwar als Einzelbauteil die Minergie-Anforderungen. Um aber eine Minergie-Zertifizierung zu erreichen, müsste u.a. die gesamte Aussenhülle wärmetechnisch saniert werden. Bei historischen Gebäuden ist das Dämmen der Aussenwände oft schwierig, da dadurch die originalen Oberflächen überdeckt werden und der dadurch veränderte Ausdruck aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zu vereinbaren ist.

## 4 Kostenzusammenstellung

Der nachfolgende Kostenvoranschlag basiert auf den Projektplänen vom 10. April 2019, auf Berechnungen und Erfahrungswerten der Architekten, auf Angaben und Projektbeschrieben der Bau- und Haustechnikingenieure sowie auf gezielt eingeholten Richtofferten. Er enthält alle zum heutigen Zeitpunkt bekannten und notwendigen Sanierungsmassnahmen unter Berücksichtigung sämtlicher Auflagen (BfU, SUVA, VKF und GVL). Die Kostengenauigkeit von +/- 10 % gilt über den gesamten Anlagekosten-Bereich. Mutationen zwischen den einzelnen BKP-Positionen sind möglich und üblich.

Preisbasis: 1. April 2019 Baupreisindex der Schweiz  
(Basis Oktober 2015): 98.3 Punkte

Genauigkeit (+/-): 10 %

Mehrwertsteuer: 7.7 % (inbegriffen)

### 4.1 Kostenvoranschlag nach Baukostenplan (BKP)

#### 4.1.1 Sanierung und Umbau Villa Krämerstein

BKP	Positionsbeschreibung		KV-Projektierung inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	263'500.00
2	Gebäude	Fr.	3'250'900.00
4	Umgebung (Anpassungen direkt um das Gebäude)	Fr.	43'800.00
5	Baunebenkosten	Fr.	93'500.00
	Bauherrenleistung (Aktivierung Eigenleistungen)	Fr.	100'000.00
6	Reserve	Fr.	259'400.00
9	Ausstattung (Mobiliar öffentliche Nutzung)	Fr.	54'700.00
Total	inkl. 7.7 % MwSt.	Fr.	4'065'800.00

#### 4.1.2 Sanierung und Umbau Pförtnerhaus Krämerstein

BKP	Positionsbeschreibung		KV- Projektierung inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	131'900.00
2	Gebäude	Fr.	1'517'700.00
4	Umgebung (Anpassungen direkt um das Gebäude)	Fr.	75'400.00
5	Baunebenkosten	Fr.	44'200.00
	Bauherrenleistung (Aktivierung Eigenleistungen)	Fr.	50'000.00
6	Reserve	Fr.	176'900.00
Total	inkl. 7.7 % MwSt.	Fr.	1'996'100.00

#### 4.2 Nicht enthaltene Kosten:

- Grundstückskosten
- Anwalts- und Gerichtskosten
- Aufwendungen für die Erstellung des Vorprojekts mit Kostenvoranschlag
- Beseitigung allfälliger Altlasten, welche im Rahmen der Bauschadstoffuntersuchungen nicht erfasst wurden und erst mit der Ausführung bekannt werden
- Aufwendungen aufgrund allfälliger archäologischer Funde
- Kosten infolge Auflagen der Behörden, welche zum Zeitpunkt der Baukreditgenehmigung nicht bekannt sind
- Kosten infolge höherer Gewalt wie Unwetter, Überschwemmungen und dergleichen
- Fremdmieten, Mieten von fremden Grundstücken
- Inkonvenienz-Entschädigungen und Abfindungen an Nachbarn
- Aufwendungen für allfällige Einsprachebehandlung inkl. Anwaltskosten
- Mieterwünsche (bewegliche Betriebsausstattungen), welche durch diesen selbst/direkt bezahlt werden.

#### 4.3 Folgekosten der Investition

Die durch die Sanierung und Umbau der beiden Gebäude Villa und Pförtnerhaus Folgekosten präsentieren sich wie folgt.

##### 4.3.1 Kapitalfolgekosten Villa

Jährliche Abschreibung Fr. 101'645.00

Gemäss Anhang 1 der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt (FHGV; SRL 161) werden Investitionen in Gebäude während 40 Jahren linear abgeschrieben. Dies ergibt eine jährliche Abschreibungsquote von 2.5 %.

Jährlicher Kapitalzins Fr. 81'316.00

Gemäss Handbuch zum Finanzhaushalt der Gemeinden wird das im Anlagevermögen investierte Kapital intern mit einem Zinssatz von 2 % auf dem Anlagerestwert per 1. Januar des Rechnungsjahres intern belastet. Aufgrund dieser kantonalen Vorgabe werden die intern verrechneten Zinskosten zu Beginn Fr. 81'316.00 betragen, jedoch im Verlaufe der Zeit linear abnehmen

**Jährliche Kapitalfolgekosten Villa Fr. 182'961.00**

#### 4.3.2 Kapitalfolgekosten Pförtnerhaus:

Jährliche Abschreibung Fr. 49'900.00

Gemäss Anhang 1 der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt (FHGV; SRL 161) werden Investitionen in Gebäude während 40 Jahren linear abgeschrieben. Dies ergibt eine jährliche Abschreibungsquote von 2.5 %.

Jährlicher Kapitalzins Fr. 39'920.00

Gemäss Handbuch zum Finanzhaushalt der Gemeinden wird das im Anlagevermögen investierte Kapital intern mit einem Zinssatz von 2 % auf dem Anlagerestwert per 1. Januar des Rechnungsjahres intern belastet. Aufgrund dieser kantonalen Vorgabe werden die intern verrechneten Zinskosten zu Beginn Fr. 39'920.0 betragen, jedoch im Verlaufe der Zeit abnehmen, sofern der vom Kanton vorgegebene Zinssatz nicht verändert wird.

**Jährliche Kapitalfolgekosten Pförtnerhaus Fr. 89'820.00**

#### 4.3.3 Sachfolgekosten

Villa und Pförtnerhaus werden mit Fertigstellung der Sanierungs- und Umbaumaassnahmen an den Mieter übergeben. Gemäss Mietvertrag ist dieser für den wiederkehrenden Gebäudeunterhalt zuständig. Somit fallen lediglich die normal gängigen Verwaltungsaufwendungen für die Gebäude an.

Die Kosten für das Reinigungspersonal, verursacht durch die öffentliche Nutzung, werden dem jeweiligen Nutzer in Rechnung gestellt. Es wird ein entsprechender Nutzungsvertrag über die öffentlich nutzbaren Flächen abgeschlossen.

#### 4.4 Ertrag

Der jährliche Mietertrag für die Villa Krämerstein, das Pförtnerhaus sowie das Gärtnerhaus und das Bootshaus beläuft sich gemäss Mietvertrag auf Fr. 255'000.00.

#### 4.5 Mieterausbau

Der im Kostenvoranschlag eingerechnete Anteil für den Mieterausbau für Villa und Pförtnerhaus beträgt Fr. 388'000.00. Diese Kosten werden direkt oder indirekt dem Mieter verrechnet. Die jährlichen Kapitalfolgekosten sind auf der Basis der Bruttoinvestition gerechnet.

### 5 Umsetzungsplanung

Zielsetzung der Mieterschaft und auch der Gemeinde ist ein möglichst rascher Bezug der beiden Objekte Villa Krämerstein und Pförtnerhaus. Der Mietvertrag sieht als Bezugstermin den 1. Januar 2020 vor. Aufgrund des Schulbetriebes, der noch bis Sommer 2019 andauert, und des Umfangs der geplanten Sanierungsarbeiten planen wir einen Bezugstermin per 1. September 2020.

#### Terminplanung

Wir planen folgenden zeitlichen Ablauf:

- Mai 2019: Baugesuch
- Ende Juli 2019: Baubewilligung
- Juni 2019: Genehmigung Bauprojekt mit Sonderkredit durch den Einwohnerrat
- Juli 2019: Baustelleneinrichtung und Baustart Villa und Pförtnerhaus
- Juli/August 2019: Ausführungsplanung, Submission Bauausführung
- September 2020: Geplante Inbetriebnahme und Übergabe an die Mieterschaft

Verzögerungen, welche mit jedem Bauprojekt entstehen können, sind in diesem Terminprogramm nicht einkalkuliert, dem Mieter jedoch kommuniziert worden. Der Mietbeginn fällt auf den Tag der Übergabe.

### **Öffentlicher Zugang während der Bauzeit**

Während der Bauzeit gibt es keinen Zugang zu den Gebäuden Villa und Pförtnerhaus durch Dritte. Das Areal direkt um die beiden Gebäude wird entsprechend gesichert. Der Badebetrieb und die Benutzung der öffentlichen WC-Anlagen im Gärtnerhaus sind davon nicht betroffen. Die Parkplätze werden für die Baustelleninstallationen beansprucht.

## **6 Finanzierungen**

Seit 1. Januar 2018 gelten die Bestimmungen der revidierten Gemeindeordnung. Gemäss Art. 68 b erteilt der Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung für freibestimmbare Ausgaben durch Sonderkredit, deren Wert im Einzelfall 1 % bis 20 % (2019: Fr. 696'460.00 bis Fr. 13'929'200.00) des budgetierten Gemeindesteuerertrages beträgt. Diese Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits soll mit vorliegendem Bericht und Antrag vom Einwohnerrat erteilt werden.

Gemäss Restatement 2 zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden wird die gesamte Liegenschaft Krämerstein dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnung ergibt sich folgende Finanzierung:

### **Finanzierung Villa**

Der Sonderkredit von Fr. 4'065'800.00 (inkl. 7.7 % MWST) wird über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 499 028 «Sanierung Villa Krämerstein» mit allgemeinen Mitteln finanziert, anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1404.03 «Hochbauten Kultur und Freizeit») aktiviert und gemäss den Vorgaben zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden linear abgeschrieben. Hochbauten werden innert 40 Jahren abgeschrieben. Im AFP 2019 wurde für diesen Sonderkredit im Jahr 2019 ein Budgetkredit von Fr. 2'500'000.00 eingestellt.

### **Finanzierung Pförtnerhaus**

Die Investition Pförtnerhaus von Fr. 1'996'100.00 (inkl. 7.7 % MWST) wird über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 499 029 «Sanierung Pförtnerhaus» mit allgemeinen Mitteln finanziert, anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1404.03 «Hochbauten Kultur und Freizeit») aktiviert und gemäss den Vorgaben zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden linear abgeschrieben. Hochbauten werden innert 40 Jahren abgeschrieben. Im AFP 2019 wurde für diese Investition im Jahr 2019 ein Budgetkredit von Fr. 1'100'000.00 eingestellt.

## **7 Subventionen**

Es werden Subventionen von der Denkmalpflege des Kanton Luzern beantragt. Es ist mit einem maximalen Betrag in Höhe von Fr. 50'000.00 zu rechnen.

## **8 Würdigung**

Die Liegenschaft Krämerstein ist für die Gemeinde Horw ein Glücksfall in mehrfacher Hinsicht: Erstens, dass die Liegenschaft mit weitläufigem Seeanstoss 1984 überhaupt erworben werden konnte, zweitens, dass die Anlage in ihrer Gestaltung und Bebauung praktisch vollständig erhalten geblieben ist, und drittens, dass immer ein guter Mix zwischen der öffentlichen Nutzung und der Vermietung der Objekte gefunden werden konnte.

Nach langjährigen Mietverhältnissen mit dem Medienausbildungszentrum MAZ (1984-2005) und der International School of Zug and Lucerne (2006-2016) sowie der Nutzung durch die Schulen Horw als Mittagstisch und als Provisorium während den Bauarbeiten am Schulhaus

Mattli stehen grundsätzliche Sanierungs- und Renovationsarbeiten an. Während das Gärtnerhaus bereits 2017 renoviert wurde, stehen nun die Villa und das Pförtnerhaus im Fokus. Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, die beiden Objekte dauerhaft und langfristig zu erneuern. Dabei spielen die baugeschichtliche Bedeutung und die denkmalpflegerischen Aspekte eine wichtige Rolle. Der ideelle und materielle Wert der Liegenschaft Krämerstein soll sich auch im Innern der Gebäude, insbesondere in der Villa, widerspiegeln. Die Nutzbarkeit der Räume soll eine hohe Flexibilität aufweisen und die Wünsche der neuen Mieterschaft sollen, soweit sie ins Konzept passen, berücksichtigt werden. Das Gartengeschoss der Villa soll für öffentliche Anlässe zugänglich werden.

Das Investitionsvolumen von rund 6 Mio. Franken für eine grundlegende Sanierung ist nach dieser langen und intensiven Nutzungsdauer gerechtfertigt und angemessen.

Die Liegenschaft Krämerstein ist für die Gemeinde Horw einmalig und von unschätzbarem Wert. Der dauerhafte Erhalt ist eine Verpflichtung gegenüber kommenden Generationen.

## 9 Antrag:

Wir beantragen Ihnen,

- die Sanierung Villa Krämerstein zu beschliessen.
- die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Sanierung Villa Krämerstein (KST 499028) von Fr. 4'065'800.00 inkl. MWST zu genehmigen.
- die Sanierung Pförtnerhaus Krämerstein zu beschliessen.
- die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Sanierung Pförtnerhaus (KST 499029) von Fr. 1'996'100.00 inkl. MWST zu genehmigen.
- der vorgeschlagenen Finanzierung zuzustimmen.

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Beat Gänwiler  
Gemeindeschreiber

Anhänge (elektronisch aufgeschaltet):

- Anhang 1 Baugeschichtliche Dokumentation «Anwesen Krämerstein»
- Anhang 2 Denkmalpflege des Kantons Luzern: Bauinventar Villa Krämerstein
- Anhang 3 Denkmalpflege des Kantons Luzern: Bauinventar Pförtnerhaus
- Anhang 4 Pläne Umbau und Sanierung Krämerstein, a4architekten

## **EINWOHNERRAT**

### **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1646 des Gemeinderates vom 16. Mai 2019
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 68 lit. b in Verbindung mit Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

- 
1. Die Sanierung der Villa Krämerstein wird beschlossen und die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Sanierung Villa Krämerstein (KST 499028) von Fr. 4'065'800.00 inkl. MWST genehmigt.
  2. Die Sanierung des Pförtnerhauses der Villa Krämerstein wird beschlossen und die Ausgabenbewilligung durch Sonderkredit für die Sanierung Pförtnerhaus (KST 499029) von Fr. 1'996'100.00 inkl. MWST genehmigt.
  3. Die Mittel für den Nutzerausbau werden erst freigegeben, wenn die Kostenübernahme innerhalb von 5 Jahren durch den Mieter vertraglich gesichert ist.
  4. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
  5. Der Beschluss Ziff. 1 und 2 unterliegt 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, 27. Juni 2019



Reto Eberhard  
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler  
Gemeindeschreiber

Publiziert: 28. JUNI 2019