

G E M E I N D E R A T

Bericht und Antrag

Nr. 1466
vom 15. Dezember 2011
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht Landabgabe im Ortskern

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Einleitung

Mit der Genehmigung der Erweiterung der Zentrumszone im Bebauungsplan Ortskern durch den Regierungsrat am 25. Oktober 2011 hat die Gemeinde Horw grünes Licht für die Realisierung der geplanten Bauten im Zentrum erhalten. Der Ortskern soll in den nächsten drei Jahren den baulichen Abschluss finden. Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen sowie publikumsorientierte öffentliche Nutzungen in Kombination mit weiteren Dienstleistungen Dritter sollen das Zentrum zusätzlich aufwerten und beleben.

Mit einem Anteil von altersgerechten Wohnungen und einer guten Durchmischung will die Gemeinde im Zentrum insbesondere ein Zeichen setzen für den gemeinnützigen Wohnungsbau und für das Wohnen im Alter

Drei Baufelder stehen für die Realisierung der entsprechenden Projekte zur Verfügung: Baufeld E für den Längsbau im Westen, Baufeld F1 Mitte sowie Baufeld F2 Kopfbau Ost. Der Kopfbau Ost bietet sich aufgrund seiner Lage für die Kombination mit öffentlichen Nutzungen der Gemeinde an.

Für die Erstellung der drei Bauten haben die Horwer Baugenossenschaften Familie, Pilatus und Steinengrund ihr grosses Interesse bekundet. Ursprünglich wollte auch die Stiftung Betagtenzentrum Horw als Investorin für den Bau von Alterswohnungen auftreten. In der Zwischenzeit hat sie jedoch mitgeteilt, dass sie auf den Baufeldern E, F1 und F2 auf die Realisierung von Alterswohnungen verzichten wolle. Dieses Vorhaben wird nun durch die drei obengenannten Baugenossenschaften umgesetzt.

2 Zielsetzung Planungsbericht

Im Planungsbericht unterbreiten wir Ihnen die Strategie für die Bebauung und zukünftige Nutzung der Baufelder im Ortskern.

In den nächsten drei Jahren sollen die Bauten den Ortskern abrunden und einen Nutzungsmix bieten, der insgesamt 75 Wohnungen, speziell auch altersgerechte Wohnungen, kombiniert mit vorwiegend öffentlichen Nutzungen der Gemeinde wie ein Gemeindesaal, Bibliothek/Mediathek, Ludothek oder auch Dienstleistungen Dritter (Polizei, Kindertagesstätte) in den Erdgeschossen. Sinnvolle Zentrumsnutzungen sollen Lücken im Angebot öffentlicher und privater Dienstleistungen schliessen. Zentrales Thema ist die Baulandabgabe im Baurecht an die interessierten Horwer gemeinnützigen Bauträger. Ziel ist es, Ihre Meinung zur geplanten Favorisierung des ge-

meinnützigen Wohnungsbaus und Alterswohnungen sowie zu den vorgesehenen öffentlichen Zentrumsnutzungen einzuholen.

Auf der Basis des Planungsberichts sollen anschliessend die einzelnen Baurechtsverträge mit den interessierten gemeinnützigen Investoren ausgehandelt werden. Für die Baurechtsverträge werden einzelne Vorlagen vorbereitet und Ihnen als separate Geschäfte zur Genehmigung unterbreitet.

3 Gesamtkontext Zentrumsentwicklung

Unsere Strategie ist im Gesamtkontext der Zentrumsentwicklung, insbesondere auch der Entwicklung "Südbahnhof", zu betrachten. Mit dem Projekt Südbahnhof hat die Gemeinde die Planung in diesem Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung vorangetrieben. Am 14. April 2011 haben Sie dem Bebauungsplan zugestimmt.

Inzwischen lancierten wir mit der Ausschreibung des Baufelds G die Realisierung des ersten der drei Hochhäuser – einer der "Leuchttürme" des Projekts Südbahnhof. Das Baufeld G steht im Sinne der Vorwärtsstrategie gemäss dem Finanz- und Aufgabenplan 2012 – 2017 (Seite 13) zum Verkauf und soll auf dem Markt eine hohe Wertschöpfung für die Gemeinde erzielen. Wie von Ihnen beschlossen, soll der Buchgewinn auch zugunsten des Infrastrukturfonds Südbahnhof zurückgestellt werden.

Diese aktive Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Grundstücke im Entwicklungsgebiet "Südbahnhof" und im Ortskern stützt sich auf die strategischen Ziele und Grundsätze der Liegenschaftspolitik, wie sie im Planungsbericht (Nr. 1428 vom 22. September 2011) formuliert und von Ihnen am 20. Oktober 2011 bestätigt wurde, sowie auf den genehmigten Bebauungsplan Ortskern (Ausgabe 5. Oktober 2011/619, siehe Beilage) und den Vorprojektstudien Geissbühler Venschott Architekten / Lengacher & Emmenegger Architekten Luzern.

4 Nutzungsperspektive

Der Abschluss der Zentrumsbauten soll den Ortskern mit attraktiven Angeboten zum Wohnen sowie mit öffentlichen und teils privaten Dienstleistungen aufwerten und beleben. Als multifunktionaler öffentlicher Raum ist ein Gemeindesaal für rund 100 Personen geplant. Auch die Bibliothek/Mediathek soll neu im Kopfbau Ost geeignete publikumsfreundliche Räume erhalten und einen besonderen Anziehungspunkt für die Bevölkerung sein. Angestrebt wird eine gute Durchmischung auch beim Wohnen, mit Angeboten für alle Generationen und verschiedenen Wohnformen, wobei eine Anzahl Wohnungen als altersgerechter Wohnraum zu konzipieren ist.

5 Gemeinnütziger Wohnungsbau und Alterswohnen im Ortskern

5.1 Parlamentarische Vorstösse

Seit der Zentrumsplanung und besonders auch seit der Realisierung der ersten Etappen im Ortskern bis 2004 mit zusätzlichem attraktivem Wohnraum an zentraler Lage sind die Themen gemeinnütziger Wohnungsbau und Alterswohnungen mit dem Ortskern verknüpft. Drei hängige Vorstösse verlangen von der Gemeinde die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für die Realisierung von altersgerechtem und gemeinnützigem Wohnungsbau:

- Motion Nr. 269/2011 von Jürg Luthinger, CVP, und Mitunterzeichnenden: Altersgerechter und gemeinnütziger Wohnungsbau in Horw
- Postulat Nr. 554/2005 (ang. 22. September 2005) von Urs Hediger, CVP: Betagtenwohnungen im Horw Zentrum
- Postulat Nr. 438/1998 (ang. 29. April 1999, teilweise überwiesen ohne Ziff. 2) von Dieter Haessig, FDP, und Mitunterzeichnenden: Alterswohnungen im neuen Ortskern

Wir werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines separaten Planungsberichts gemäss Motion Nr. 269/2011 von Jürg Luthinger, eine umfassende Situationsanalyse zum gemeinnützi-

gen Wohnungsbau in Horw machen und entsprechende Massnahmen für die Unterstützung vonseiten der öffentlichen Hand aufzeigen. Eine erste Umfrage bei den Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern (inkl. Stiftung Betagtenzentrum, Korporation und Immobilien Horw) gibt eine grobe Übersicht; vertiefte Abklärungen sind für eine ganzheitliche Auswertung notwendig. Eine erste Bestandesaufnahme zeigt, dass bei einem Wohnungsbestand von 752 Wohnungen 119 für den altersgerechten Wohnraum reserviert sind, davon 79 Zweizimmerwohnungen und 40 Einzimmerwohnungen (kein Anspruch auf Vollständigkeit).

Die Postulate Nr. 554/2005 von Urs Hediger und Nr. 438/1998 von Dieter Haessig werden von uns als behandelt betrachtet und können bei der Behandlung der unerledigten Geschäfte 2012 abgeschrieben werden.

Mit der exklusiven Berücksichtigung von Horwer gemeinnützigen Bauträgern für die Erstellung von Wohnraum auf den Baufeldern E (Längsbau), F1 (Mitte) und F2 (Kopfbau Ost) setzen wir an bester Zentrums- und Lage ein starkes Zeichen für den gemeinnützigen Wohnungsbau und für das Alterswohnen. Für das altersgerechte Wohnen sind 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen heute Standard.

Gemäss den Vorprojektstudien lassen sich im Längsbau E 40 Alters- und Familienwohnungen, im Bau Mitte F1 20 altersgerechte Wohnungen und im Kopfbau F2 15 mittlere bis grössere Wohnungen erstellen, was ein Total von 75 Wohnungen ergibt. Bei den Angaben gemäss Vorprojektstudien handelt es sich nur um Richtwerte. Selbstverständlich sind auch andere Grundrisse mit anderen Wohnungsspiegeln möglich.

5.2 Definition gemeinnütziger Wohnungsbau

Für die geplante Abgabe der Baurechte an die Baugenossenschaften gehen wir von den grundsätzlichen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau nach der "Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz" gemäss Vorgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen und der Dachverbände SVW und WOHNEN SCHWEIZ aus (Stand 22. Oktober 2010) u.a. mit den Kernaussagen:

- Bereitstellen von vorzugsweise preisgünstigem Wohnraum
- Keine Spekulation
- Kostenmiete
- Wohnraum für alle Bevölkerungskreise und unterschiedliche Lebensstile, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte.

Dabei halten wir uns an folgenden Definitionen des VLP-ASPAN (Raum & Umwelt 1/10: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus):

Als gemeinnützig wird grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt. Im Bereich des Wohnungsbaus können insbesondere Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften den Begriff in Anspruch nehmen.

Der Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist jenem des preisgünstigen Wohnungsbaus vorzuziehen, weil er die dauerhafte Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum impliziert.

Gemäss Artikel 4 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes WFG gilt eine Tätigkeit dann als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

Im Unterschied zum gemeinnützigen Wohnungsbau werden so genannte Sozialwohnungen zusätzlich durch die öffentliche Hand subventioniert.

Art. 8 der Verordnung des EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004 regelt die Kostenmiete wie folgt:

- 1 Die WBG vermieten ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten.
- 2 Als Selbstkosten können namentlich geltend gemacht werden:
 - a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;

- b. Baurechtszins;
- c. Amortisationen;
- d. Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- e. Verwaltungskosten;
- f. Risikozuschlag;
- g. mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

3 Für Personen nach Artikel 4 ist für das vom Bund gewährte Fremdkapital der Zinssatz gemäss Darlehensvertrag des Bundes mit der WBG massgebend. Für alle anderen Personen kann der Höchstzinssatz nach Artikel 11 Absatz 1 berechnet werden.

4 Das von der WBG investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden.

5 Für die Kosten nach Absatz 2 Buchstaben d - g kann eine Pauschale angerechnet werden.

6 Die WBG sorgen für eine bestimmungsgemässe Verwendung der für den Unterhalt und die Erneuerung bestimmten Mittel und erteilen dem Bundesamt die entsprechenden Auskünfte.

7 Die WBG können Zuschläge und Abschläge auf Grund von speziellen Qualitätsmerkmalen der Wohnungen festlegen.

5.3 Baurecht an Horwer Baugenossenschaften

5.3.1 Interesse der gemeinnützigen Wohnbauträger

Die interessierten Baugenossenschaften und die Stiftung wurden bereits anfangs 2011 eingeladen und wurden über die zur Verfügung stehenden Grundstücke im Ortskern informiert. Auch ein erster Entwurf des Baurechtsvertrags wurde unterbreitet. Alle bestätigten ihr Interesse, im Zentrum Wohnungen zu realisieren und waren grundsätzlich mit der Gewährung eines Baurechts einverstanden, auch wenn teilweise ein Kauf vorgezogen würde. Alle waren interessiert an einer raschen Realisierung, d.h. im Verlauf der nächsten drei Jahre.

Erwartet wird ein grosszügiges Angebot der Gemeinde zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Insbesondere die Stiftung Betagtenzentrum Horw erwartet eine Sonderbehandlung betreffend Baurechtszins für ihr Engagement im Bereich Alterswohnen, das grundsätzlich eine Aufgabe der öffentlichen Hand sei. Die Rückmeldungen fokussierten vor allem auf die Themen: Baurechtszins und Mietzinsgestaltung bei einem Rabatt von 20 Prozent, auf die Anpassung des Baurechtszinses, Überprüfung der regionalen Anlagekostenlimite des Bundesamts für Wohnungsbau sowie die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Erneuerung der Aussenanlagen. Letzteres sei Sache der Gemeinde.

5.3.2 Zuteilung der Grundstücke

Anfangs Dezember 2011 wurden die Baugenossenschaften und die Stiftung zu Gesprächen eingeladen. Die Gemeinde hat ihnen die konkreten Angebote betreffend Aufteilung der Baufelder unterbreitet und die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Baurechte bekannt gegeben.

Baufeld E Längsbau:	Baugenossenschaft Pilatus
Baufeld F1 Mitte:	Baugenossenschaft Steinengrund
Baufeld F2 Kopfbau Ost:	Baugenossenschaft Familie und Gemeinde Horw öffentliche Nutzung.

Die drei Baugenossenschaften könnten sich mit dieser Zuteilung einverstanden erklären. Nur die Stiftung Betagtenzentrum Horw sieht ihre Bedürfnisse nicht im Bebauungsplan Ortskern abgedeckt und verzichtet auf die Erstellung von altersgerechten Wohnungen. Falls sie sich in Kürze doch noch für eine Kooperation mit der BG Pilatus bereiterklären, signalisieren wir Offenheit.

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Stiftung Betagtenzentrum Horw im Ortskern Alterswohnungen realisiert. Im Zuge der Verhandlungen hat die Gemeinde der Stiftung verschiedene Optionen unterbreitet, so etwa im Bau Mitte F1 oder als Partner Baugenossenschaft Pilatus im Längsbau E. Die Stiftung hatte ihr Interesse hauptsächlich aber auf das Baufeld G (Hochhaus als Teil Projekt Südbahnhof) fokussiert. Dieses Grundstück steht jedoch aus obenerwähnten Gründen nicht zur Verfügung. Wie bereits erwähnt, wird dieses Baufeld zu marktüblichen Konditionen verkauft. Wir haben vorgängig abklären lassen, ob sich im Hochhaus Wohnungen nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit realisieren lassen, was von Expertenseite verneint wurde. Die spezifische Konstruktion ist zu kostenintensiv für die entsprechende Realisierung nach den

Kriterien der Gemeinnützigkeit. Auszug aus der Expertise von Walter Graf, Büro für Bauökonomie, Luzern:

Hochhäuser eignen sich nicht für ein Angebot von preisgünstigem Wohnen, weil

- die speziell zu konzipierenden vertikalen Erschliessungskerne relativ teuer sind (bis 600 m² = 1 Kern)
- die generell erhöhten Anforderungen an die Statik zusätzliche Armierungen und Mehrkosten verursachen
- die Erdbebensicherheit zusätzliche Massnahmen erfordert
- die Brandschutzvorschriften auch in der Fassadenkonstruktion zu Mehraufwendungen führen
- Schlagregen und Windbefall besondere Anforderungen an Fenster und Sonnenschutz stellen
- die Druckgewährleistung in Heizung- und Sanitärtechnik erhöhte Aufwendungen zeitigen
- die Aufzüge höhere Geschwindigkeiten gewährleisten müssen.
- die längeren Vertikaltransportwege und die ganze Logistik für alle Bauleistungen Mehraufwand bedeuten.

Hochhäuser sind, gemäss einer Studie an der Hochschule Luzern (MAS Bauökonomie) zwischen 20 – 45 % teurer als 6 – 7 geschossige Häuser.

Trotz dieser Gegebenheiten ist die Stiftung aber weiterhin der Ansicht, dass gemeinnütziger Wohnungsbau nur auf dem Baufeld G realisiert werden kann und die Gemeinde dazu Hand bieten soll, um ihre soziale Verantwortung wahrzunehmen. Gleichzeitig gibt die Stiftung aber auch bekannt, dass sie ohne fremde Hilfe den Bau des Hochhauses nicht finanzieren kann (günstiger Baurechtszins, Bankgarantien).

Auf den von der Gemeinde im Baurecht angebotenen Baufeldern (E Längsbau oder F1 Bau Mitte) will die Stiftung Betagtenzentrum Horw keine Alterswohnungen realisieren, da diese Grundstücke nicht genügend Platz für die Raumbedürfnisse der Stiftung bieten würden und die Baukosten gemessen an der Anzahl Wohnungen zu hoch seien. Allenfalls könnte sich die Stiftung eine Kooperation mit der Baugenossenschaft Pilatus vorstellen. Dabei müssten aber die Rahmenbedingungen und der Baurechtszins massiv reduziert werden.

Wir bedauern den Verzicht der Stiftung Betagtenzentrum Horw ausserordentlich. Wir sind aber auch der Ansicht, dass wir mit der Liegenschaftspolitik und dem Finanz- und Aufgabenplan aufgezeigt haben, dass das Baufeld G eine Schlüsselposition für das Projekt Südbahnhof hat. Wir haben im Finanz- und Aufgabenplan die Vorteile des Verkaufs gegenüber Baurecht aufgezeigt. Sie haben den Verkauf des Grundstückes während den Beratungen mehrfach gestützt und das Baufeld G als Ausnahmeobjekt bezeichnet, das einen Verkauf rechtfertige.

Inzwischen haben wir das Teil-Grundstück Nr. 1044 zum Verkauf ausgeschrieben, um den Marktwert des Grundstückes zu erfahren. Wir werden Ihnen am 19. Januar 2012 während der Beratung dieses Planungsberichtes den möglichen Verkaufserlös aufzeigen können.

5.4 Altersgerechter Wohnraum

Was die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum im Zentrum betrifft, präsentiert sich die Ausgangslage mit dem Rückzug der Stiftung neu. Wir halten jedoch an unserem Ziel fest und wollen im Zentrum eine gute Durchmischung für alle Generationen erreichen. Um ein entsprechendes Angebot für das Wohnen im Alter gewährleisten zu können, soll im Rahmen der Baurechte an die Genossenschaften auf den Grundstücken im Ortskern ein Anteil von 20 bis 25 Prozent der zulässigen Geschossfläche für altersgerechten Wohnraum bereitgestellt werden.

Wir sehen die Notwendigkeit für zusätzlichen altersgerechten Wohnraum in Horw aufgrund der demografischen Entwicklung. Im Gesamtkontext des Projektes "Innovative Alterspolitik" muss auch auf den zukünftigen Bedarf an betreuten Wohnformen im ambulanten Bereich hingewiesen werden. Die Angebote für das Alter sollen dabei nicht konzentriert an einem Ort angeboten, sondern an verschiedenen Standorten geführt werden. In einem ersten Schritt wird an attraktivster Lage im Zentrum durch die Abgabe im Baurecht und tiefen Baurechtszinsen altersgerechtes Wohnen ermöglicht. In einem weiteren Schritt sollen auf anderen im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücken weitere Angebote für das Alter geprüft werden.

5.5 Umgebung

Die vorgeschlagenen Baurechte auf den Grundstücken Ortskern sehen vor, dass die Baurechtsnehmerinnen die Überbauung ab der bestehenden Einstellhalle und der Anlieferungsfläche im Westen auf ihre Kosten fortsetzen. Die Erstellungskosten des Mittelbaus F1 und des Kopfbaus F2 beinhalten u.a. auch den Ausgang aus der Einstellhalle Richtung Horwerhalle. Diese den gemeinschaftlichen Interessen dienenden Anlagen sind von der einfachen Gesellschaft Einstellhalle bei der Ermittlung der Einkaufssumme in die Einstellhalleninfrastruktur anzurechnen.

Im Interesse der öffentlichen Nutzung und Zugänglichkeit ist Folgendes zu regeln:

- a) die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte auf der Ebene Erd- und Untergeschoss (Einstellhalle)
- b) der bauliche und betriebliche Unterhalt der vorwiegend öffentlichen Nutzung dienenden Wege und Anlagen auf der Ebene Erdgeschoss.

Die gemäss Bebauungsplan Ortskern vorgesehenen zusätzlichen ca. 43 Parkplätze, welche den Baufeldern F1 und F2 zuzuordnen sind, sind durch die Baurechtsnehmer zu erstellen.

5.6 Kernpunkte Baurechtsvertrag und Konditionen

5.6.1 Separate Baurechtsverträge

Für jedes Baufeld wird ein entsprechender Baurechtsvertrag erarbeitet und mit dem Baurechtsnehmer verhandelt. Grundsätzlich werden folgende Schwerpunkte festgelegt:

5.6.2 Baurechtsdauer

Die Gemeinde gewährt den gemeinnützigen Wohnbauträgern ein selbständiges und dauerndes Baurecht für 99 Jahre gemäss Art. 779 ff. ZGB. Die Übertragung des Baurechts ist nur mit Zustimmung der Gemeinde und mit sämtlichen vereinbarten Bestimmungen und der entsprechenden Eintragung im Grundbuch möglich.

5.6.3 Inhaltliche Schwerpunkte des Baurechts

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, die zugeteilten Grundstücke gemäss Bebauungsplan Ortskern und nach den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu überbauen.

Im Interesse der angestrebten Durchmischung ist zugunsten des Angebots für das Wohnen im Alter im Zentrum ein Anteil von 20 – 25 Prozent für altersgerechten Wohnraum bereitzustellen. Zur Sicherstellung der Quote der gemeinnützigen Wohnnutzungsbelegung wird die alljährliche Einreichung des Mieterspiegels mit folgenden Angaben verlangt:

- Übersicht der erzielten Mieteinnahmen
- Demografie der Mieterschaft
- Anzahl Personen pro Wohnung

5.6.4 Baurechtszins

Für die Baurechte an die gemeinnützigen Bauträger wurde eine Kalkulation unter Berücksichtigung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellt. Als Ausgangslage wird ein durchschnittlicher Preis von Fr. 25.00 pro Quadratmeter aGF (anrechenbare Geschossfläche) gerechnet, wobei ein Rabatt von 20 Prozent für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau gewährt werden soll. Die Baurechtszinsgestaltung wird pro Baufeld noch differenziert. Als Bedingung sind die regionalen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungsbau einzuhalten und der Rabatt bei der Mietzinsgestaltung an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Die Wohnungen sind zu den Selbstkosten zu vermieten (Definition siehe Kapitel 5.2).

Werden die entsprechenden Vorgaben nicht vollständig erfüllt, wird der Baurechtszins mittels einem Malussystem entsprechend erhöht.

Bei der Realisierung von Angeboten für das "Betreute Wohnen" kann auf dem Baurechtszins ein zusätzlicher Rabatt gewährt werden.

5.6.5 Anpassung des Baurechtszinses

Aus heutiger Sicht schlagen wir eine Anpassung zu 100 % auf Basis LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) vor, was eine verkraftbare Mietzinsgestaltung ermöglichen und sprunghafte Anstiege zulasten der Mieter vermeiden soll. Auf eine Verkehrswertanpassung der aGF während der Baurechtsdauer wird, in Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, verzichtet. Der Index soll alle 5 Jahre angepasst werden. Die definitive Ausgestaltung der Anpassungsmodalitäten ist Gegenstand der Verhandlungen mit den Baurechtsnehmern.

5.6.6 Realisierungszeitspanne

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich auf eine Realisierung der Bauten in sinnvoller Etappierung bis 2015.

5.7 Weiterführung der Verhandlungen

Die Verhandlungen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern gehen auf dieser Basis weiter. Wir werden die einzelnen Baurechtsverträge ausarbeiten und Ihnen jeweils zur Genehmigung unterbreiten.

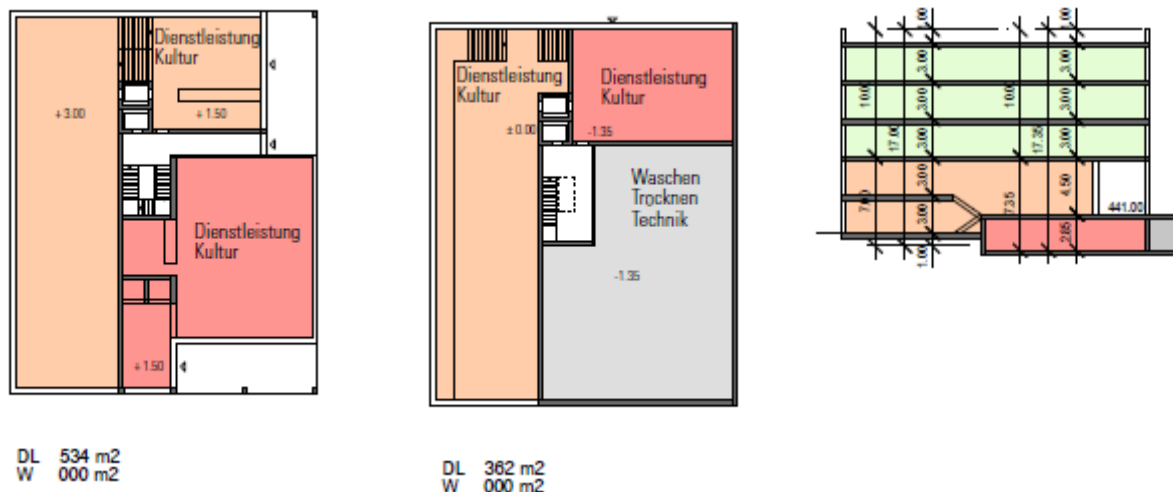
Die Planung auf den Baufeldern kann mit der grundsätzlichen Zusage des Baurechts gemäss Planungsbericht aufgenommen bzw. konkretisiert werden, um innerhalb der angestrebten Zeit die Bauten realisieren zu können.

Für den Kopfbau F2 ist aufgrund der spezifischen Kombination von gemeinnützigem Wohnen und öffentlichen Nutzung umgehend ein Vorprojekt als Grundlage für die Erteilung des Baurechts notwendig. Erste Studien liegen vor. Zudem besteht eine grosse Abhängigkeit zum Bau des Oberstufenschulhauses. Die Realisierung des Kopfbaus Ost hat oberste Priorität, ansonsten müssten auch für die Bibliothek ein Provisorium errichtet werden.

6 Öffentliche Nutzungen

Mit den öffentlichen Nutzungen setzen wir auf eine zusätzliche Attraktivierung des Zentrums von Horw. Ein multifunktionaler Gemeindesaal und neue Räumlichkeiten für publikumsintensive Nutzung mit Bibliothek/Mediathek und Ludothek entsprechen einer sinnvollen Zentrumsnutzung mit Synergien. Im Kopfbau Ost sind auf zwei Geschossen u.a. folgende öffentlichen Nutzungen vorgesehen:

- Gemeindesaal, multifunktionales und flexibles Raumangebot für 100 Personen für Anlässe der Gemeinde zu jeder Tageszeit, Vermietungen für kulturelle und private Nutzungen. Ein Angebot für Veranstaltungen mit über 30 Personen fehlt im Zentrum und in der Gemeinde. Raumbedarf: 200 m².
- Bibliothek/Mediathek soll an zentraler Lage einem breiten Publikum offen stehen und den Bedürfnissen an eine zeitgemässe Infrastruktur genügen. Raumbedarf: 500 m², inkl. Aufbereitung/Administration, plus Toiletten. Mit den vorgeschlagenen Raumgrössen für die Bibliothek werden die Richtlinien der SAB (Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken) nicht vollständig umgesetzt.
- Ludothek passt mit ihrem Angebot in die Nähe der Bibliothek an dieser zentralen Lage. Raumbedarf: 100 m² Ausstellung, inkl. Nebenraum Lager/Reparatur/Garderobe, plus Toiletten gemäss den Empfehlungen des Vereins der Schweizer Ludotheken VSL.



Für den öffentlichen Raumbedarf sehen wir den Erwerb im Stockwerkeigentum. Die Baugenossenschaft Familie realisiert das Gebäude. Die Einwohnergemeinde erwirbt in der Folge die Stockwerkeinheiten. Die Parteien legen anhand eines Baubeschriebs und der Pläne fest, welche Leistungen die Baugenossenschaft zu erbringen hat. Die Stockwerkeinheiten können im Rohbau oder schlüsselfertig übernommen werden.

7 Weitere Dienstleistungen im Ortskern

7.1 Interessenten für Dienstleistungsflächen

Als ideale Ergänzung im Mix mit öffentlichen Dienstleistungen und Wohnen haben sich weitere Interessenten als Mieter von Räumen in den Erdgeschossen gemeldet. So wurde Interesse für eine Kindertagesstätte (KITA) im Ortskern angemeldet, ein Angebot, das gut zur durchmischten Wohnnutzung und in die Zentrumsumgebung mit attraktivem Spielplatz, Ludothek usw. passt.

7.2 Kantonspolizei

Bei einer Verlegung des Polizeipostens Horw geht die Polizei von einem Raumbedarf von total 272 m2 aus. Wir sehen eine Möglichkeit, den Polizeiposten im Längsbau E zu integrieren. Der Standort würde sich aufgrund der Erschliessung und Verkehrssituation eignen.

7.3 Kindertagesstätte KITA

Bereits wurde das Interesse von privater Seite für die Errichtung einer KITA im Ortskern angemeldet. Diese Nutzung lässt sich gut kombinieren mit den Wohnbauten und anderen Dienstleistungen im EG (E oder F1).

8 Kostenschätzung und Wertquotenberechnung

Aufgrund einer Grobkostenschätzung ist über die drei Baufelder mit Anlagekosten von 45 - 50 Mio. Franken zu rechnen. Im Kopfbau Ost beträgt der Anteil der öffentlichen Nutzungen rund ein Drittel und liegt bei rund 3 Mio. Franken. Die Aufteilung der Einstellhallenerweiterung ist unter den Beteiligten noch auszuhandeln.

Grundstückskosten sind in diesen groben Kostenberechnungen nicht enthalten:

Gebäude	Geschosse	Wertquote	Kosten
Kopfbau Ost F2			
Öffentliche Dienstleistungen	UEG / OEG	3254 Punkte	Fr. 3.0 Mio.
Wohnen	1.OG – 3.OG	6'746 Punkte	Fr. 6.3 Mio.

Gebäude	Geschosse	Wertquote	Kosten
Bau Mitte F1			
Dienstleistungen	UEG/OEG	2'309 Punkte	Fr. 2.0 Mio.
Wohnen	1.OG – 4. OG	7'691 Punkte	Fr. 6.7 Mio.
Einstellhalle F1/F2			
Inkl. Umgebung auf Einstellhalle			Fr. 1.4 Mio.
Längsbau E			
Kosten (exkl. Einstellhalle)	UG, 1. – 5. OG		Fr. 24.1 Mio.

9 Baurechtsertrag

Aufgrund erster Kostenschätzungen gehen wir von einem jährlichen Baurechtszinsertrag von Fr. 200'000.00 – Fr. 250'000.00 aus. Durch die Reduktion des Baurechtszinses verzichten wir auf jährliche Einnahmen von ca. Fr. 40'000.00 – Fr. 50'000.00 und ermöglichen damit gemeinnützigen Wohnungsbau im Zentrum.

10 Weiteres Vorgehen

Wir werden für die Baurechtsverträge Berichte und Anträge ausarbeiten. Die Reihenfolge der Vorlage hängt von den Entscheiden der gemeinnützigen Wohnbauträger ab. Angestrebt wird eine rasche Abfolge der Baurechtsverträge, um eine sinnvolle und verträgliche Etappierung der Bauten bis 2015 zu erreichen. Zudem wird für den Kopfbau Ost in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Familie ein Vorprojekt erstellt, um damit die Kosten der öffentlichen Nutzungen und dem Stockwerkeigentum zu ermitteln, damit Ihnen mit dem Unterbreiten des Baurechtsvertrags gleichzeitig auch der Bericht und Antrag für den nötigen Kredit vorgelegt werden kann.

10 Würdigung

Mit dieser Planungsperspektive sehen wir die Chance, den Ortskern in guter baulicher Qualität abzurunden und mit einem Nutzungsspektrum zu ergänzen, das der Zentrums Lage gerecht wird. Im Zentrum von Horw sollen öffentliche, gemeinnützige und private Angebote und Nutzungen in einem guten Mix die Voraussetzungen für einen belebten Ortskern schaffen. Wohnen und Arbeiten, Angebote für die Bildung, kulturelle Nutzungen, Freiraum und Spielraum sollen zusammen mit den bestehenden Dienstleistungen das Zentrum stärken und zusätzlich beleben. Die Partnerschaft mit gemeinnützigen Wohnbauträgern steht für eine soziale Zukunft, die dem Alterswohnen Raum gibt an bester Lage im Zentrum.

11 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- vom Planungsbericht Landabgabe im Ortskern zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Situationsplan und Plan Untergeschoss aus Bebauungsplan Ortskern vom 25.10.2011

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

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1466 des Gemeinderates vom 15. Dezember 2011
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von 31 Abs. 1 Bst. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

Vom Planungsbericht Landabgabe im Ortskern wird zustimmend Kenntnis genommen.

Horw, 19. Januar 2012

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

Bebauungsplan Ortskern Horw

Plan 1: Situationsplan

Vom Einwohnerrat Horw beschlossen am 18. Oktober 2001

1. Änderungen: beschlossen am 18. März 2003
2. Änderungen: öffentliche Auflage vom 31. Januar bis 1. März 2011

GIS-konformer Plan mit den 2. Änderungen vom Einwohnerrat Horw mit Beschluss Nr. 1453 beschlossen am 16. Juni 2011

Der Einwohnerratspräsident

Der Gemeindeschreiber

Robert Odermatt

Daniel Hunn

GIS-konformer Plan mit den 2. Änderungen vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1118 vom 25. Oktober 2011

Namens des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber

Dr. Markus Hodel

Rüeggisigerstrasse 29 6020 Emmenbrücke Tel. 041 269 40 00 Fax 041 269 40 01 email@ebwbsb.ch www.ebwbsb.ch					
gez.	August 2010	Spe/VE	Datum	Format	Massstab
geänd.	15. November 2010	Spe/VE			
geänd.	Januar 2011	Spe/VE			
geänd.	23. Mai 2011	Spe/VE			
kontr.	23. Mai 2011	Nd/VE	03. Nov. 2011	84 x 60	-
			Plan-Nr. 1.317.310.804.01		



GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER
Länderbergstrasse 36, 6005 Luzern, T 041 369 60 90, F 041 369 60 98, www.le-ar.ch



Perimeter Bebauungsplan

Baubereiche

- Zwingende Baulinie
- Flexible Baulinien
- Nicht zwingende Baulinien
- Bebaubare Fläche ein- oder zweigeschossig
- Bebaubare Fläche mehrgeschossig
- Bebaubare Fläche mehrgeschossig mit Bauvorbehalt gemäss Art.8
- Im Erdgeschoss nicht bebaubar

Plätze und Wege

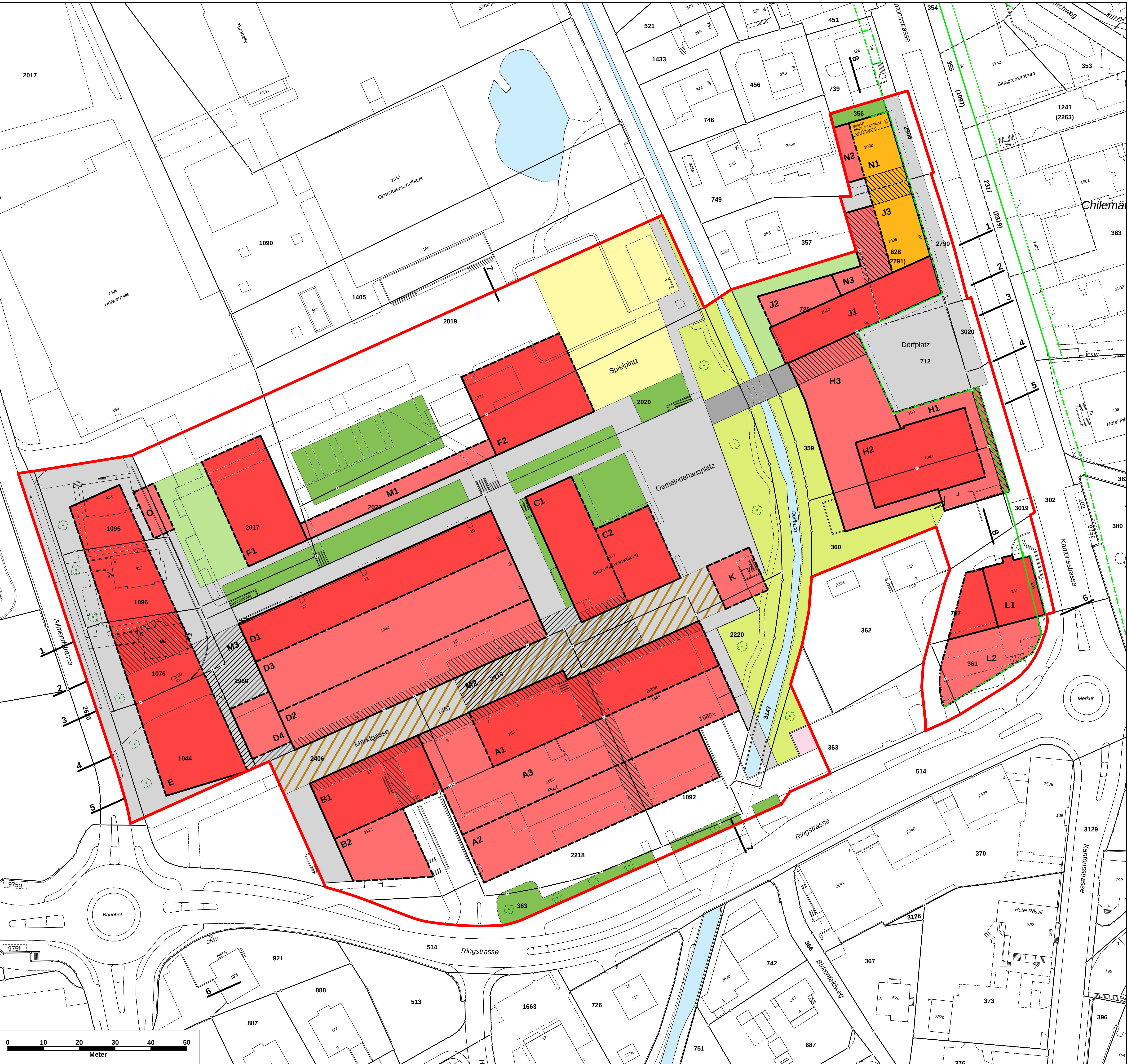
- Gedekte Bereiche
- Hartbeläge
- Marktgasse
- Brücke

Grünflächen und Umgebung

- Allgemeine Grünfläche (AGr)
- Wohngrünfläche (WGr)
- Dorfbachbereich (DGr)
- Spezielle Grünfläche (SGr)
- Entsorgungsstelle
- Bepflanzung

Information

- Kantonale Baulinien:
- Bestandesbaulinie
- Zwangsbaulinie
- Normalbaulinie
- Arkadenbaulinie



[illegible]