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

Nr. 1495
vom 29. Mai 2013
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Erwerb von Stockwerkeigentum im Kopfbau Ost

---

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

## 1 Ausgangslage

Mit dem Bericht und Antrag Nr. 1466 " Planungsbericht Landabgabe im Ortskern" informierten wir Sie über unsere Absicht, das Baufeld F2 "Kopfbau Ost" der Baugenossenschaft Familie, Horw, im Baurecht abzugeben und gleichzeitig öffentliche Räume im Kopfbau zu erwerben. Sie haben den Planungsbericht am 19. Januar 2012 zur Kenntnis genommen. Am 21. Juni 2012 haben Sie zudem von unserem Bericht und Antrag Nr. 1486 "Planungsbericht öffentliche Räume im Ortskern" und der Weiterbearbeitung der Variante mit Untergeschoss zustimmend Kenntnis genommen.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag unterbreiten wir Ihnen nun den Erwerb von Stockwerkeigentum für öffentliche Nutzungen im Kopfbau zur Genehmigung. Die vorgehende Landabgabe im Baurecht an die Baugenossenschaft Familie unterbreiten wir Ihnen mit separatem Bericht und Antrag Nr. 1492.

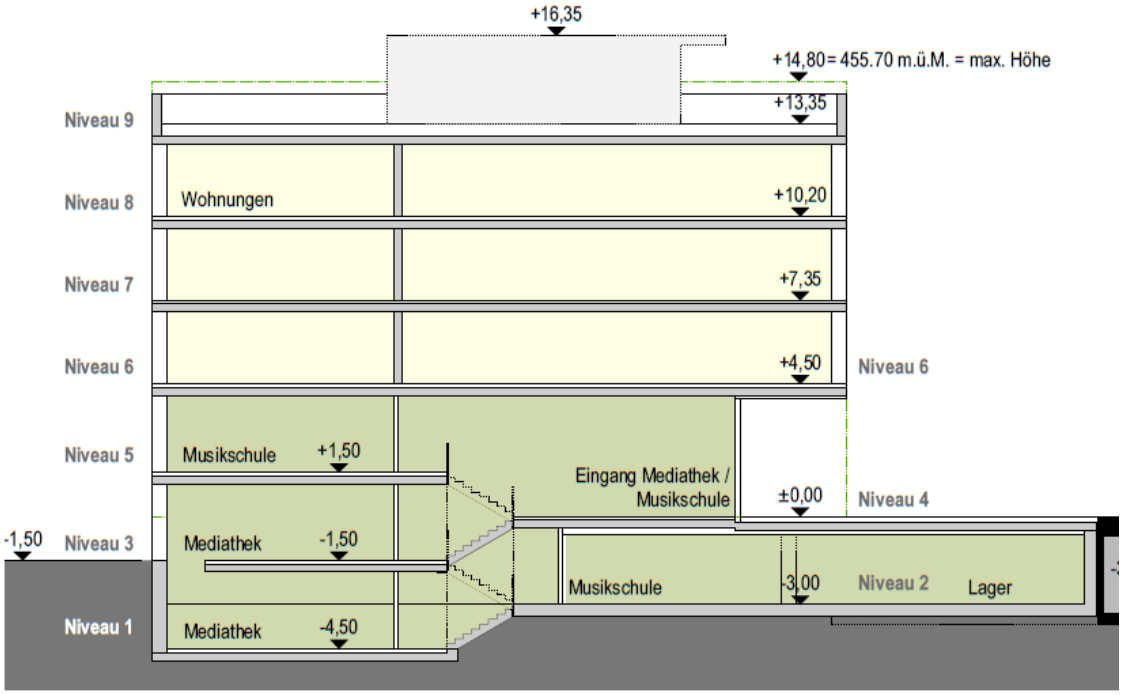
## 2 Erwerb Stockwerkeigentum

### 2.1 Allgemeines

Mit dem Kopfbau Ost bietet sich eine der letzten Möglichkeiten, im Ortskern öffentliche Räume zu schaffen. Der Bedarf an Räumlichkeiten im verkehrsfreien Zentrum wird auch auf lange Sicht vorhanden sein - entsprechend sollen diese nicht gemietet, sondern käuflich erworben werden. Die Gemeinde ist so bei allfälligen späteren Umnutzungen frei.

Das Gebäude bildet den baulichen Abschluss zwischen dem Gemeindehausplatz und dem Platz zwischen Oberstufenschulhaus und der Horwerhalle ("Schulhausplatz"). Durch die Lage des Gebäudes ergeben sich versetzte Geschosse. Die zu erwerbenden Räumlichkeiten erstrecken sich über 5 Niveaus. Darüber befinden sich drei Wohngeschosse sowie eine den Wohnungsmietern zugängliche Dachterrasse.

Das Gebäude ist ab dem Gemeindehausplatz erschlossen. Die Bibliothek ist zudem auch vom Schulhausplatz her zugänglich. Die interne Erschliessung von öffentlicher Nutzung und Wohnnutzung erfolgt autonom. Beide Nutzungsarten verfügen über separate Treppenhäuser mit Lift.




Querschnitt (Niveau 3: Schulhausplatz, Niveau 4: Gemeindehausplatz)

## 2.2 Öffentliche Nutzungen

Wie bereits im Planungsbericht "öffentliche Räume im Ortskern" erläutert, wurden folgende Nutzungen in die Überlegungen einbezogen:

- Bibliothek
- Ludothek
- Mehrzweckraum für multifunktionale Nutzung (Mittagstisch, Aufenthaltsraum für Wohnen im Alter, "Gemeindesaal")
- Musikschulräume
- Nachmittagsbetreuung
- Räume für die Spielgruppen Pavillon Allmend und Ebenau.

In einem intensiven Prozess wurden die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Anordnung der Räume geprüft. Es zeigte sich, dass eine Anordnung der Bibliothek auf den Niveaus 1 und 3 die optimalste Nutzung darstellt. Die angedachte Lösung, im Untergeschoss Räume für den Musikunterricht einzurichten, musste aufgrund nicht optimaler Arbeitsbedingungen und höherer Kosten fallen gelassen werden. Auf dem Niveau 5 sollen nun Spielgruppen- und die Musikschulräume realisiert werden. Der Mehrzweckraum ist wie ursprünglich geplant, auf dem Niveau des Gemeindehausplatzes situiert. Die Ludothek ist nun – bedingt durch die geringen Öffnungszeiten – "weniger prominent" auf der Westseite auf dem Niveau des Schulhausplatzes angeordnet.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde geprüft, ob die Nachmittagsbetreuung auf der Ostseite des Gebäudes auf dem Niveau 2 (Bereich Proberaum/Lager Musikschule bzw. Lager Gemeinde) platziert werden könnte. Der Raumbedarf für die Nachmittagsbetreuung beträgt zurzeit rund 110 m2 und vergrössert sich mittelfristig auf 130 m2 und langfristig auf 160 m2. Zudem ist eine Unterteilung in mehrere Räume (mindestens Ruhebereich und Aktivbereich) erforderlich. Aufgrund der suboptimalen Situation (Belichtung, Belüftung, Grösse, Unterteilungsmöglichkeiten) wurde davon abgesehen, die Nachmittagsbetreuung in diesem Bereich des Gebäudes anzuordnen. Es muss eine alternative Lösung ausserhalb vom Kopfbau Ost gesucht werden. Die frei gewordene Fläche kann deshalb den obenerwähnten Nutzungen zugeführt werden.

## 2.3 Bibliothek (Gebäudeniveau 1 und 3)

Neue Räumlichkeiten für die Bibliothek werden erforderlich, da im zu sanierenden und zu erweiternden Oberstufenschulhaus keine entsprechende Nutzung vorgesehen ist. Mit der räumlichen Trennung vom Oberstufenschulhaus und der Platzierung an guter Passantenlage am Gemeindehausplatz wird die Situation der Gemeindebibliothek wesentlich verbessert. Nach wie vor dient sie aber auch als Schulbibliothek für die Oberstufe.

Die nutzbare Fläche beläuft sich auf 411 m2. Zusätzlich werden ein Büro sowie Raum für Lager, Garderobe- und Retouren realisiert. Insgesamt beträgt die Bruttofläche 448 m2. Die Sollgrösse für eine Bibliothek, berechnet auf der Einwohnerzahl gemäss Szenario 2000Plus, beträgt rund 595 m2; der Minimalwert für das Szenario 2000Plus wurde im Planungsbericht vom 31. Mai 2012 mit 433 m2 beziffert. Heute stehen der Bibliothek knapp 300 m2 zur Verfügung. Zukünftig steht der Bibliothek somit rund der Minimalwert an Fläche zur Verfügung.

In der Bibliothek werden Lese-Ecken für Erwachsene sowie Kinder eingerichtet. An OPAC-Stationen kann der Medienkatalog der Bibliothek abgefragt werden. Zusätzlich sind auf der unteren Ebene einige Arbeitsplätze für die Bibliotheksbenutzenden (Lernende bzw. Erwachsene) vorgesehen.

Die Haupterschliessung der neuen Bibliothek erfolgt vom zentralen Gemeindehausplatz, vom Schulhaus her ist die Gemeinde- und Schulbibliothek über einen Nebeneingang erreichbar. Intern ist die Bibliothek mit dem Lift erschlossen.

Mit der Ausbildung der oberen Ebene der Bibliothek (Niveau 3) als Galeriegeschoss kann Licht von drei Seiten her in die untere Ebene (Niveau 1) geführt werden.

## 2.4 Ludothek (Gebäudeniveau 2)

Dem Verein Ludothek steht heute im Nebengebäude des Dorfhauses am Kirchweg 3 eine Fläche von 40 m2 zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind weder isoliert noch beheizt. Die Trägerschaft der Ludothek ist finanziell nicht in der Lage, die Kosten für ein Lokal zu finanzieren. Wie in anderen Gemeinden wird die Ludothek von der Gemeinde unterstützt, in einigen Gemeinden wird diese sogar von der Gemeinde betrieben.

Das neue Lokal auf dem Niveau 2 ist direkt von aussen erschlossen. Es umfasst 75 m2 plus Nebenraum und Toilette. Insgesamt steht der Ludothek neu eine Gesamtfläche von 95 m2 zur Verfügung (Sollgrösse: 100 m2).

## 2.5 Lagerraum (Gebäudeniveau 2)

Eine Fläche von 40 m2 soll als Raum für Lager bzw. Archiv genutzt werden. Im Gemeindehaus fehlt es an ausreichendem Platz für Lager bzw. Archiv.

Diese sich aufgrund der Geometrie des Gebäudes sowie der örtlichen Situation ergebende Restfläche ohne Tageslicht grenzt an das Probelokal der Musikschule.

## 2.6 Serverraum (Gebäudeniveau 3)

Der Server für die Gemeindeinformatik (Verwaltung, Kirchfeld und Schule) befindet sich im Untergeschoss des Gemeindehauses. Auf dem Gebäudeniveau 3 des Kopfbaus soll, von der Bibliothek her zugänglich, ein zweiter Serverraum realisiert werden. Damit ist gewährleistet, dass weiterhin sämtliche Daten redundant gesichert werden können, da der heutige zweite Serverstandort im Baudepartement mit dem Umzug ins Gemeindehaus wegfällt. Damit keine Daten verloren gehen bzw. diese rund um die Uhr zur Verfügung stehen (was insbesondere für das Kirchfeld erforderlich ist), kann bei einem Ausfall eines Servers auf die Daten am anderen Standort zugegriffen werden.

## 2.7 Mehrzweckraum (Gebäudeniveau 4)

Im Mehrzweckraum ist ein Mittagstisch vorgesehen. Dieser ist direkt ab dem Gemeindehausplatz erschlossen. Er verfügt über ein Office, WC-Anlagen sowie Foyer/Garderobe.

Die Lernenden der Schulhäuser Hofmatt und Allmend können damit über den Mittag verpflegt und betreut werden. Die katholische Kirchgemeinde möchte die Räume des Pfarreizentrums in Zukunft selber beanspruchen. Zudem nimmt der Bedarf vor allem im Schulhaus Allmend stetig zu. Das heisst, dass wir mehr Raum benötigen, um auch in Zukunft ein bedarfsgerechtes Angebot zur Verfügung stellen zu können. Der Mittagstisch muss gut erreichbar und in der Nähe der beiden Schulhäuser liegen.

Gleichzeitig soll der Raum mit rund 145 m2 (inkl. Foyer) auch weiteren Nutzungen dienen, so z.B. als Gemeinschaftsraum für die Zielgruppe "Wohnen im Alter", die in den drei neuen Gebäuden Kopfbau Ost, Bau Mitte und Längsbau Allmendstrasse, ihr neues Zuhause finden werden. Im Weiteren dient der Raum fortan auch als Gemeindesaal und steht so für grosse Sitzungen und kleinere Veranstaltungen der Gemeinde zur Verfügung. Dadurch muss der Trainingsbetrieb in der Horwerhalle weniger gestört werden (z.B. Neuzuzüger-, Unternehmerapéro, grössere Informationsveranstaltungen, Lesungen usw.). Soweit noch möglich, soll der Raum auch für private Veranstaltungen genutzt werden können.

Im Mehrzweckraum sollen 100 Personen Platz finden. Er wird mit einer einfachen technischen Infrastruktur ausgestattet.

## 2.8 Musikschulräume (Gebäudeniveau 5 bzw. 2)

Im Nachgang zur Prognose der Schulraumentwicklung bei der Volksschule wurde im letzten Jahr auch die Situation bei der Musikschule geklärt. Auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse wurde die diesem Bericht und Antrag beiliegende Musikschulraumplanung 2012 bis 2022 festgelegt. Die im Kopfbau Ost vorgesehenen Räumlichkeiten für die Musikschule vermögen den langfristigen Bedarf abzudecken.

Im Kopfbau Ost sollen auf dem Niveau 5 vier Musikzimmer sowie ein Aufenthaltsraum für die Lehrpersonen von je 17 m2 und ein Nebenraum von 9 m2 realisiert werden. Auf der gleichen Etage befinden sich die beiden Räume der Spielgruppe. Wie bereits heute, sollen diese von der Musikschule mitbenutzt werden. Zusätzlich werden auf dem Niveau 2 ein Probelokal für Blechinstrumente von 65 m2, welches auch für den Einzelunterricht genutzt werden kann, sowie ein Lager eingerichtet.

Die Räume sind ab dem Gemeindehaus und dem zentralen Foyer erschlossen. Auf dieser Ebene befinden sich auch die Toiletten.

## 2.9 Spielgruppe (Gebäudeniveau 5)

Die Spielgruppen sind zurzeit auf die zwei Standorte Kindergarten Ebenau und Pavillon Allmend verteilt. Aufgrund der baulichen Entwicklung der Gemeinde bzw. der Schulraumplanung 2010 - 2021 hat die Schule Eigenbedarf am Pavillon Ebenau. Der Pavillon Allmend entspricht nicht mehr den Ansprüchen einer Spielgruppe. Sie haben uns am 24. Mai 2012 ein entsprechendes dringliches Postulat Nr. 634/2012 von Jürg Biese, FDP, und Mitunterzeichnenden: Alternativ-Standort Spielgruppe Allmend, zur Prüfung überwiesen.

Im Kopfbau können an zentraler und verkehrsfreier Lage im Ortskern zwei Räume von rund 50 bzw. 60 m2 realisiert werden. Zusätzlich sollen ein Garderoberaum sowie zwei Toiletten erstellt werden.

Die Räumlichkeiten sind ab dem Gemeindehausplatz erschlossen. In unmittelbarer Nähe zu den Spielgruppenräumen befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Mit diesen beiden Räumen ist der weitere Bedarf für die nächsten Jahre abgedeckt.

### 2.10 Öffentliche WC-Anlage (separater Kredit, da ausserhalb Baurechtsgrundstück)

Dem Neubau muss der Pavillon der Musikschule und damit das öffentliche WC weichen. Es ist vorgesehen, im Ortskern eine öffentliche Toilette zu erstellen. Zurzeit favorisieren wir eine Lösung beim frei stehenden Liftbau und Treppenabgang in die Autoeinstellhalle bei der Südostecke des Gemeindehausplatzes.

### 2.11 Vorvertrag

Aufgrund der aktuellen Planungsphase der Wohnungen und der öffentlichen Nutzungen kann noch kein Stockwerkeigentum ausgeschieden sowie ein definitiver Kaufpreis festgelegt werden. Die Kosten für die zu erwerbenden Räume für öffentliche Nutzungen belaufen sich gemäss heutigem Planungsstand auf Fr. 4'380'000.00 (Basis Preisstand 1. Oktober 2012, Kostengenauigkeit +/- 15 %). Der Kaufpreis umfasst die schlüsselfertige Erstellung des Kaufobjektes. Die Kosten für die Erstellung werden in die Kategorien Edelrohbau und Ausbau aufgeteilt. Die Kosten des Edelrohbaus werden nach der festgelegten Wertquote aufgeteilt. Die Kosten für den Ausbau betreffen nur das von der Einwohnergemeinde zu erwerbende Kaufobjekt und werden dieser direkt in Rechnung gestellt. Die Abrechnungen erfolgen nach separater und offener Bauabrechnung und ohne Gewinn- und Administrationsmarge durch die Verkäuferin.

Mit dem Kaufvertrag soll nicht zugewartet werden, bis die entsprechenden Details alle geklärt sind. Die Baurechtsnehmerin benötigt eine Planungssicherheit für die öffentlichen Räume, da diese Gebäudeebenen sonst anderweitig ausgestaltet werden müssten. Entsprechend wurde mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages gleichzeitig auch der Vorvertrag zum Erwerb von Stockwerkeigentum beurkundet.

Diese Vorgehensweise ist auch vom Terminprogramm erforderlich. Die Baugenossenschaft will noch vor den Sommerferien das Baugesuch einreichen, damit im Herbst die Baubewilligung erteilt und im Winter als idealer Zeitpunkt mit den Bauarbeiten begonnen werden kann (Aushub, Wasserhaltungsmassnahmen, Pfählung). Voraussichtliche Bezugsbereitschaft der öffentlichen Räume ist Herbst 2015, wobei das Ziel ist, diese auf den Beginn des Schuljahres festlegen zu können.

Wir haben deshalb mit der Baugenossenschaft Familie einen entsprechenden Vorvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Gemeinde, die als Stockwerkeigentum auszugestaltenden öffentlichen Räume auf den Niveaus 1 bis 5 käuflich zu erwerben. Aufgrund des heutigen Projektstandes handelt es sich um eine Stockwerkeigentumseinheit zwischen 350 und 360/1'000. Die Wertquote kann sich im Verlauf der weiteren Projektierung noch leicht verändern und erst im Rahmen des Bauprojektes genau definiert werden. Nachstehend rechnen wir in diesem Bericht und Antrag mit einer Wertquote von 360/1'000.

Der definitive Kaufvertrag soll abgeschlossen werden, sobald die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

### 2.12 Baurechtszins

Die Baugenossenschaft Familie hat der Einwohnergemeinde für das mit Bericht und Antrag Nr. 1492 einzuräumende Baurecht einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 59'731.00 zu entrichten. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt für den Kopfbau total 2'597 m2, wobei die aGF der öffentlichen Nutzungen 783 m2 beträgt (nicht sämtliche öffentlichen Räume werden gemäss Definition zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt). Der Anteil der Einwohnergemeinde am zu entrichtenden Baurechtszins beträgt somit Fr. 18'009.00.

Bei jährlich wiederkehrenden Leistungen wird die zehnfache Jahresausgabe für den massgebenden Kredit berechnet. Sie haben somit für den Baurechtszins einen Sonderkredit von Fr. 182'390.00 zu bewilligen.

## 3 Einrichtung

Die Kosten für die Einrichtung der Räume belaufen sich auf Fr. 340'000.00.

## 4 Kreditsummen

Gemäss Vorvertrag beträgt der vorläufige Kaufpreis auf der Basis einer Wertquote von 360/1'000 Fr. 4'380'000.00 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %.

Nach dem Bruttoprinzip werden in der Buchhaltung der Ertrag aus dem Baurechtszins von Fr. 59'731.00 sowie der Aufwand für den von der Gemeinde zu entrichtenden Baurechtszins von Fr. 18'009.00 separat verbucht. Der Aufwand des Gemeindeanteils wird somit neutralisiert. Sie haben jedoch für den jährlichen Baurechtszins einen Sonderkredit von Fr. 180'090.00 (zehnfacher Jahresbetrag) zu bewilligen.

Der zu bewilligende Sonderkredit für die Einrichtung beläuft sich auf Fr. 340'000.00.

## 5 Zuständigkeit

Der Erwerb des Stockwerkeigentums ist durch Sie zu beschliessen. Ihr Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Die Kreditgenehmigung für die Einrichtung der öffentlichen Räume im Kopfbau liegt in Ihrer abschliessenden Kompetenz.

## 6 Finanzierung

Der Erwerb "Stockwerkeigentum Kopfbau Ost" von Fr. 4'380'000.00 wird über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 420016 "Stockwerkeigentum Kopfbau Ost" mit allgemeinen Mitteln finanziert. Mit der Schlussabrechnung wird die Vorfinanzierung Konto 228514 "Vorfinanzierung 2. Etappe Ortskern" zugunsten dieser Investition aufgelöst. Der Restbetrag wird anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung) aktiviert und während 40 Jahren linear abgeschrieben.

Die Investition "Innenausstattung der öffentlichen Räume im Kopfbau Ost" von Fr. 340'000.00 wird über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 420017 "Mobiliar Stockwerkeigentum Kopfbau Ost" mit allgemeinen Mitteln finanziert und gemäss Weisung Regierungsstatthalter und Finanzverordnung Nr. 950 der Gemeinde Horw linear während 8 Jahren abgeschrieben.

Der Baurechtszins wird jährlich mit allgemeinen Mitteln über die Laufende Rechnung finanziert.

Die notwendigen Mittel für die oben erwähnten Finanzierungen werden im Rahmen der Voranschläge der nächsten Jahren beantragt.

## 7 Würdigung

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum im Kopfbau besteht eine der letzten Möglichkeiten, im Ortskern an zentraler und verkehrsfreier Lage Raum für öffentliche Nutzungen zu sichern. Mit den vorgesehenen Nutzungen (Bibliothek, Ludothek, Spielgruppe, Mittagstisch und Musikschulräume) können verschiedenste Raumbedürfnisse in einem zentralen Gebäude abgedeckt werden. Mit diesem Vorhaben wird der attraktive Ortskern um weitere Nutzungen ergänzt.

Da es sich um Räumlichkeiten an einer guten und zentralen Lage handelt, wäre es auch möglich, diese bei verändertem Raumbedarf in Zukunft an Dritte zu vermieten.

Wie wir Ihnen im Bericht und Antrag Nr. 1486 "Planungsbericht öffentliche Raume Ortskern" aufgezeigt haben, fallen für die verschiedenen Nutzungen ohnehin Kosten an, auch wenn im Kopfbau Ost keine Räumlichkeiten erworben würden. In diesem Fall würden für Alternativlösungen rund ¾ der Kosten anfallen. Für die restlichen ¼ der Kosten erhält die Gemeinde attraktive und grössere Räume für Bibliothek und Ludothek. Gleichzeitig wird mit dem Mehrzweckraum auch ein Mehrnutzen geschaffen für das Wohnen im Alter, für öffentliche Nutzungen sowie Vereine und allenfalls Private.

## 8 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- den Erwerb von Stockwerkeigentum für öffentliche Räume auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3188 (Kopfbau Ost) mit einem Kaufpreis von Fr. 4'380'000.00 (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %) zu genehmigen.
- den Gemeinderat zu ermächtigen, den entsprechenden Hauptvertrag mit der Baugenossenschaft Familie, Horw, abzuschliessen.
- für den jährlich zu entrichtenden Baurechtszins von Fr. 18'009.00 für zehn Jahre einen Sonderkredit von Fr. 180'090.00 zu bewilligen.
- für die Innenausstattung der öffentlichen Räume im Kopfbau Ost einen Kredit von Fr. 340'000.00 zu bewilligen.
- der vorgeschlagenen Finanzierung zuzustimmen.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Pläne Kopfbau (Situation, Grundrisse, Schnitt)
- Musikschulraumplanung 2012 bis 2022

HORW GEMEINDE

**EINWOHNERRAT**
**Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1495 des Gemeinderates vom 29. Mai 2013
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- sowie der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 68 Bs. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

---

1. Der Erwerb von Stockwerkeigentum für öffentliche Räume auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3188 (Kopfbau Ost) mit einem Kaufpreis von Fr. 4'380'000.00 (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %) wird genehmigt.

2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Hauptvertrag mit der Baugenossenschaft Familie Horw abzuschliessen.

3. Für die Innenausstattung der öffentlichen Räume im Kopfbau Ost wird ein Kredit von Fr. 340'000.00 bewilligt.

4. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.

5. Der Beschluss Ziff. 1 unterliegt gemäss Art. 68 Bst. f 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 Bst. b der Gemeindeordnung).

Horw, 20. Juni 2013

Heiri Niederberger
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

# Überbauung Ortskern Gemeinde Horw

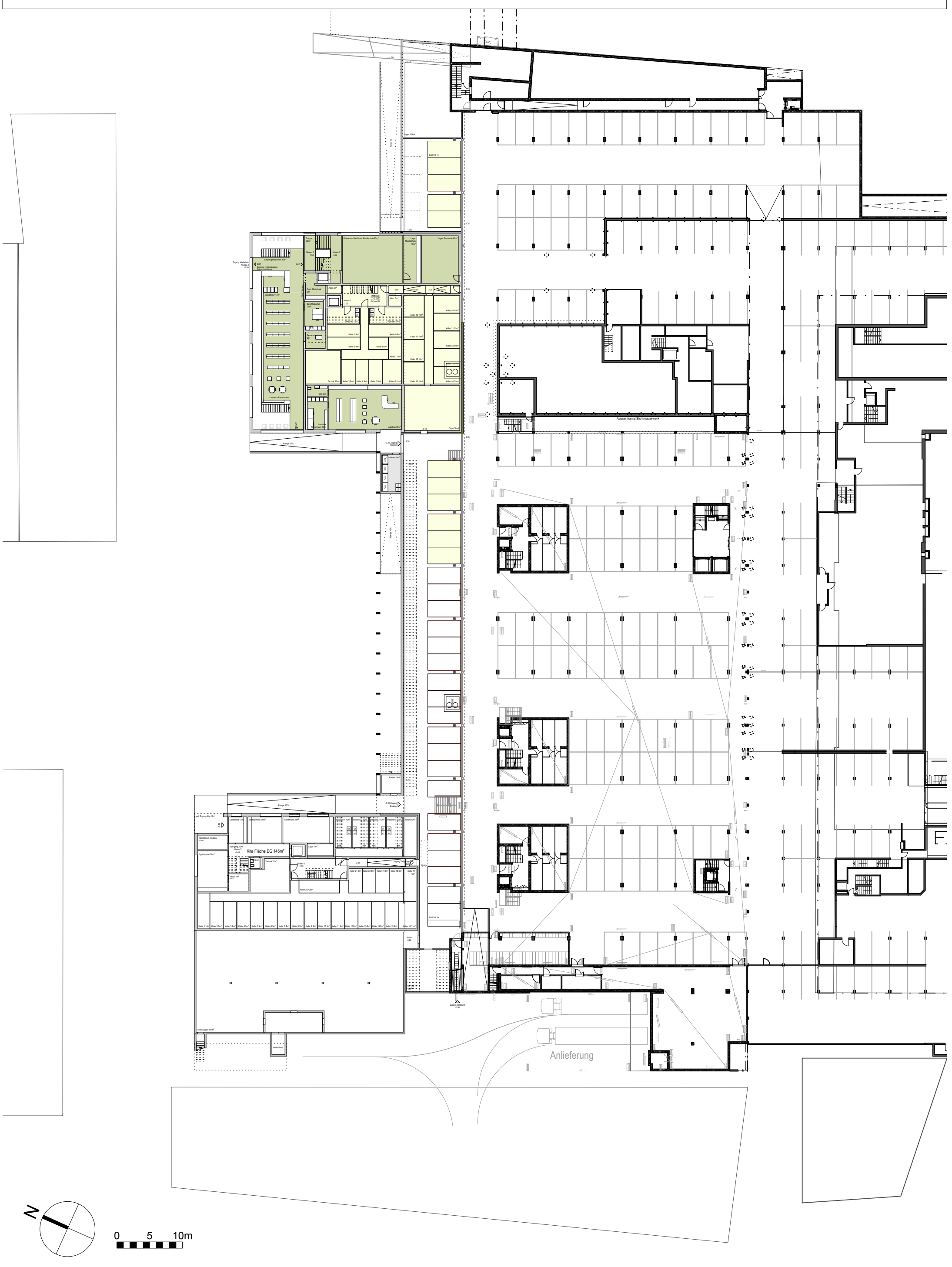
Vorprojekt

Situation unteres Erdgeschoss Niveau 2 1:500

14.05.13

GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern T 041 369 60 90 F 041 369 60 93 www.le-ar.ch

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Biregghofstrasse 1 6005 Luzern T 041 369 85 75 F 041 369 58 70 www.shb-architekten.ch



# Überbauung Ortskern Gemeinde Horw

Vorprojekt

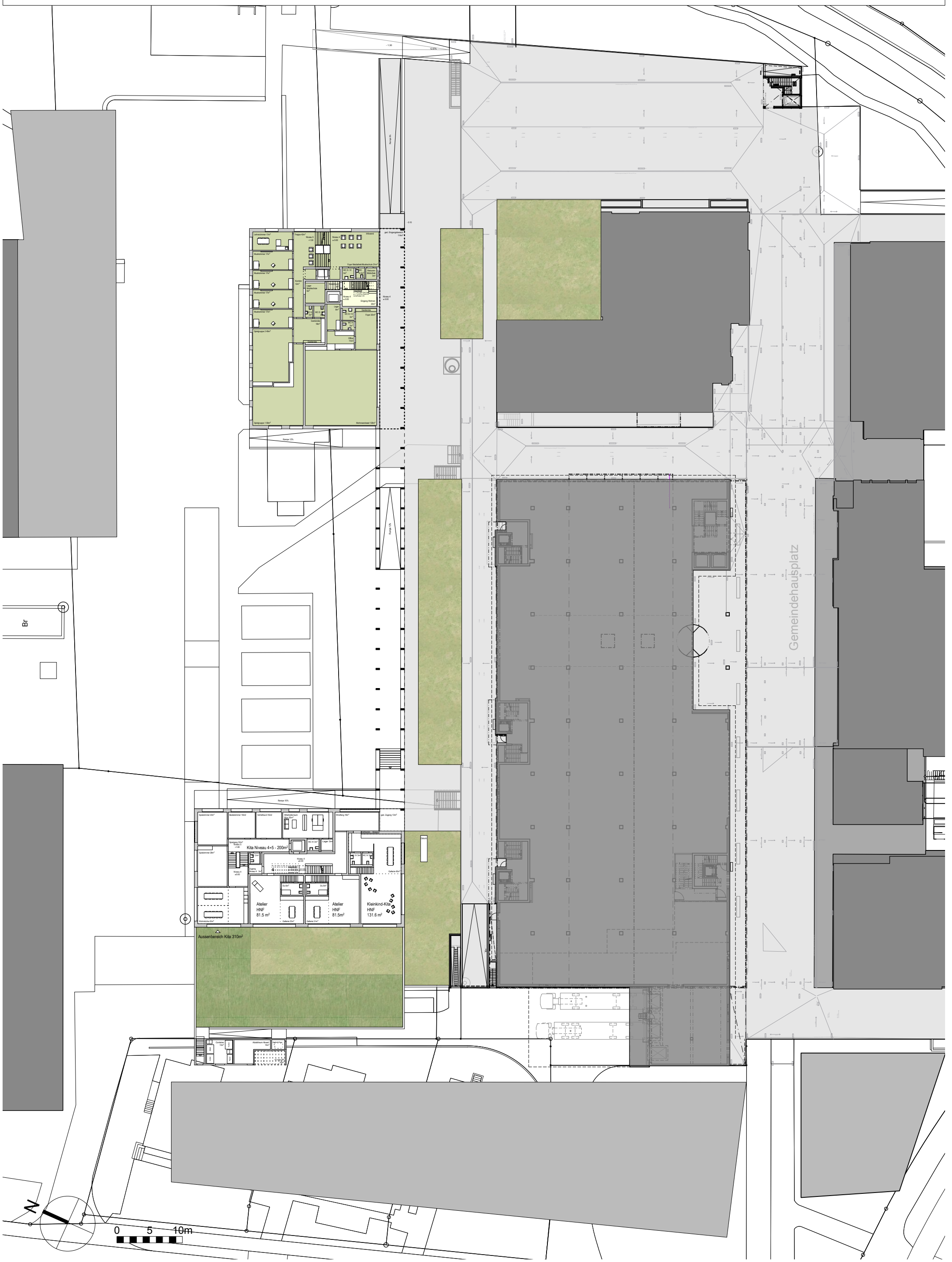
## Situation Erdgeschoss Niveau 4

1:500

14.05.13

GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern T 041 369 60 90 F 041 369 60 93 www.le-ar.ch

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Biregghofstrasse 1 6005 Luzern T 041 369 85 75 F 041 369 58 70 www.shb-architekten.ch



# Überbauung Ortskern Gemeinde Horw

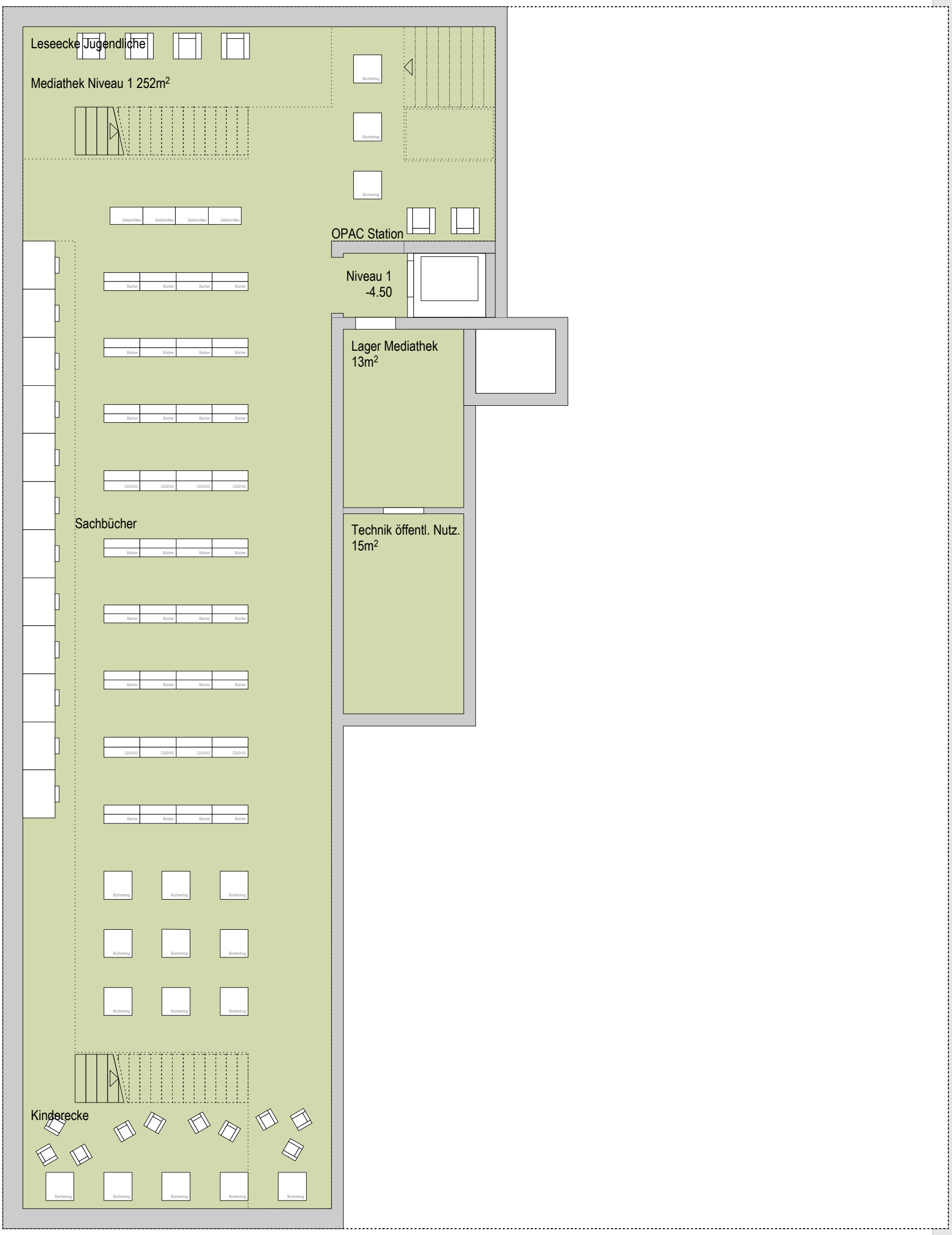
Vorprojekt Kopfbau

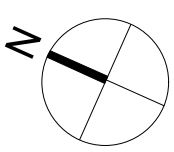
Niveau 1 1:100

14.05.13

GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern T 041 369 60 90 F 041 369 60 93 www.le-ar.ch

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Biregghofstrasse 1 6005 Luzern T 041 369 85 75 F 041 369 58 70 www.shb-architekten.ch



# Überbauung Ortskern Gemeinde Horw

Vorprojekt Kopfbau

unteres Erdgeschoss - Niveau 2+3 1:150

14.05.13

GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern T 041 369 60 90 F 041 369 60 93 www.le-ar.ch

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Biregghofstrasse 1 6005 Luzern T 041 369 85 75 F 041 369 58 70 www.shb-architekten.ch

# Überbauung Ortskern Gemeinde Horw

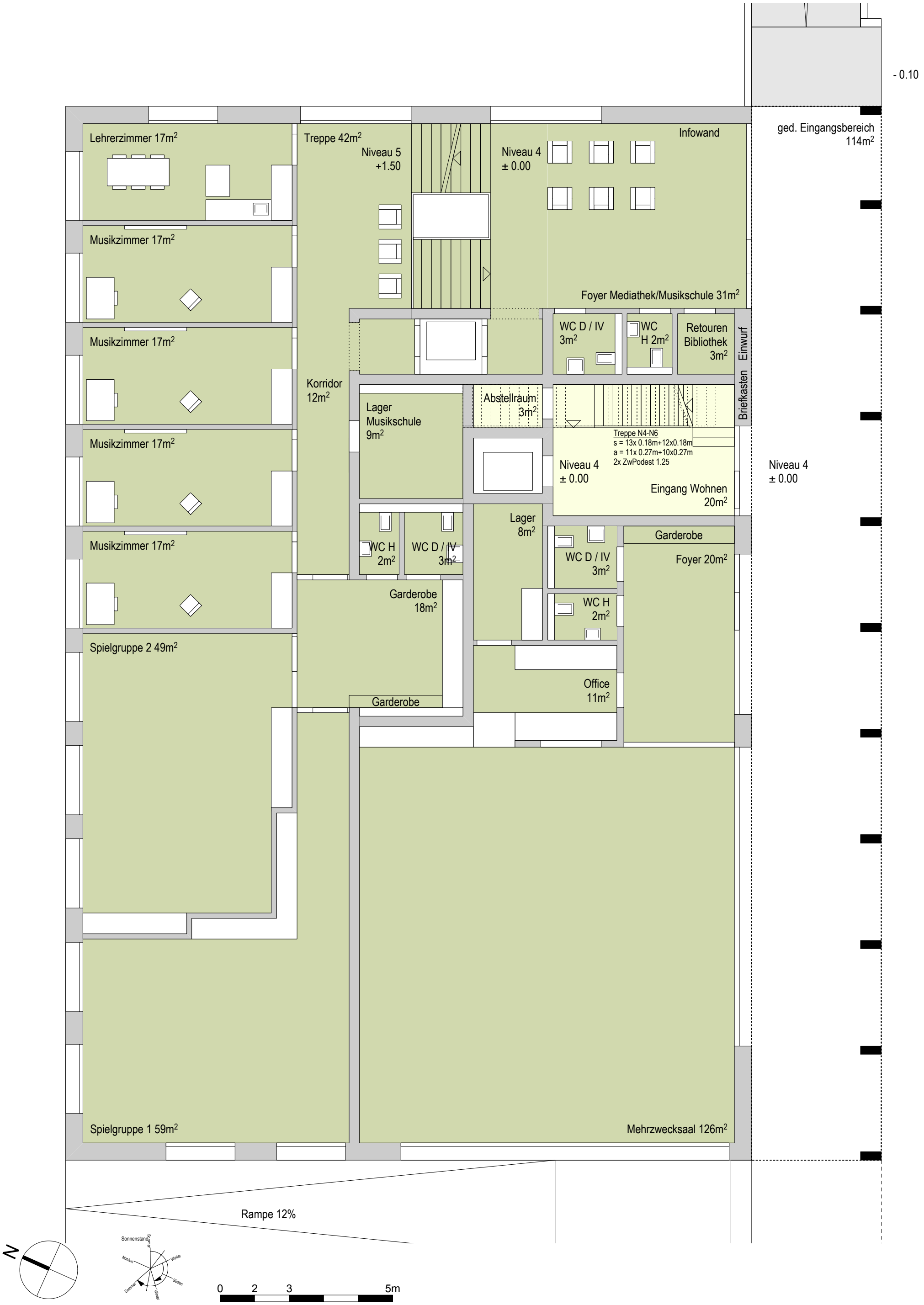
Vorprojekt Kopfbau

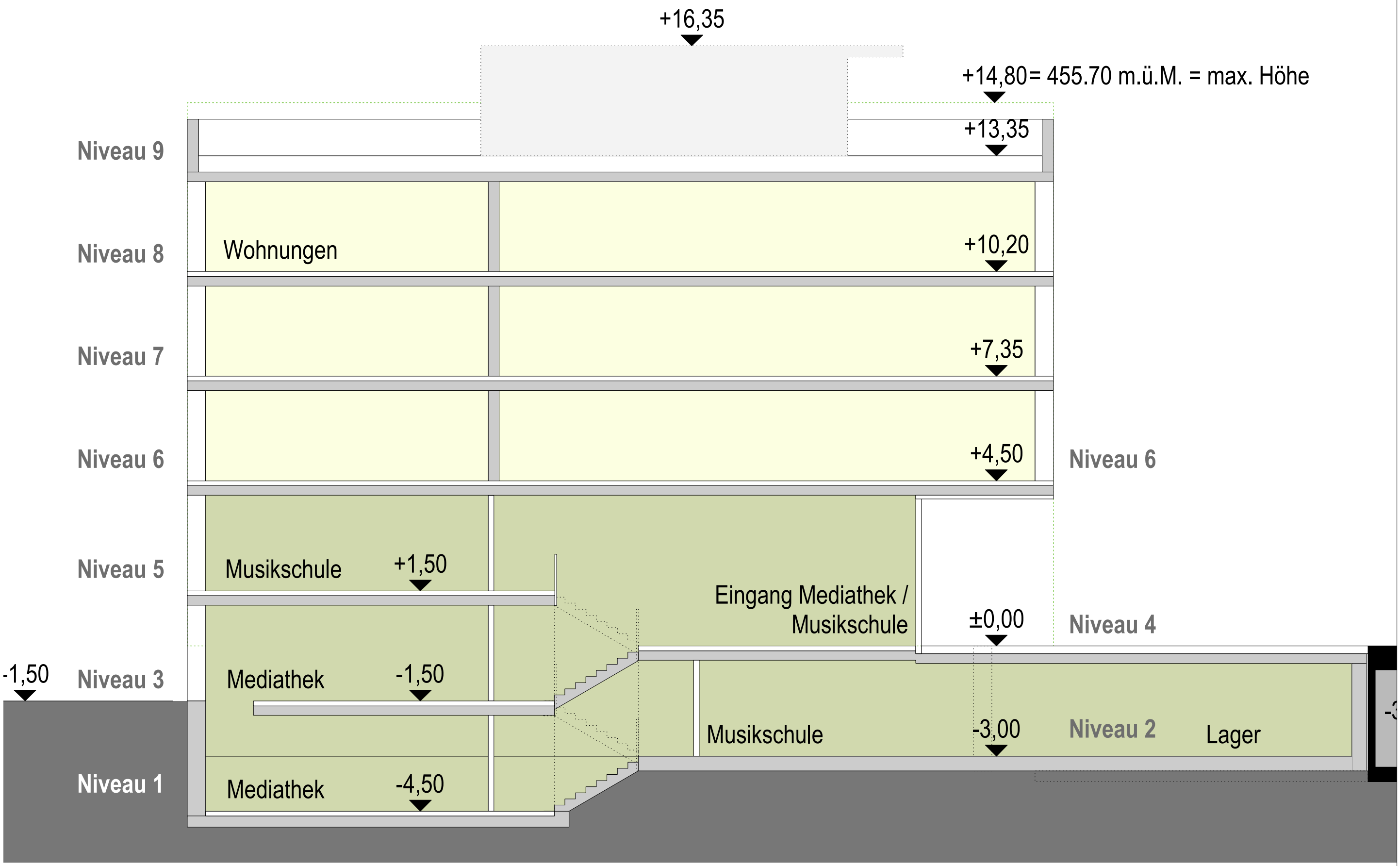
oberes Erdgeschoss - Niveau 4+5 1:100

14.05.13

GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern T 041 369 60 90 F 041 369 60 93 www.le-ar.ch

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Biregghofstrasse 1 6005 Luzern T 041 369 85 75 F 041 369 58 70 www.shb-architekten.ch






**Querschnitt**

# Überbauung Ortskern Gemeinde Horw

Vorprojekt Kopfbau

Querschnitt 1:100

14.05.13

GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN
LENGACHER & EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern T 041 369 60 90 F 041 369 60 93 www.ile-ar.ch

SHB ARCHITEKTEN GmbH
Bireggholstrasse 1 6005 Luzern T 041 369 85 75 F 041 369 58 70 www.shb-architekten.ch

**Musikschule Horw**
**Musikschulraumplanung 2012 bis 2022**

## 1. Grundlagen

- Bericht Planteam vom 4. Oktober 2012, rev. 2.11.2012
- Ergebnisse Besprechung Schulverwalter mit Leiter Musikschule vom 23.10. 2012

## 2. Raumgrössen

Basis für die weitere Planung soll sein:
- Raum für EU/Kleingruppenunterricht: ca. 20 m2
- Raum für Ensemble: ca. 70 – 80 m2
- Raum für Aufenthalt/AVOR MS-LP: ca. 30 m2 (inkl. „Archiv/Bibliothek“)
- Materialraum: ca. 10 bis 15 m2
- Raum für MSL/Adm.: gemäss Raumprogramm ORST: 25 m2 bzw. 20 m2

## 3. Grundsätze/Konzept

- Umgesetzt wird die Strategie 3 gemäss Bericht Planteam: "**Konzentriert und dezentral“ bzw. „Nahe bei den Kleinen, zentral bei den Grossen"**
- In den einzelnen Schulhäusern wird nach Möglichkeit der Elementarunterricht (2. und 3. Prim.) dezentral angeboten. Dieser soll in der jeweiligen Aula und sofern erforderlich, in den IF-Gruppenräumen stattfinden (nach erfolgter Anpassung der Räumlichkeiten an die IF-Anforderungen in den Schulhäusern)
- Im Schulhaus Kastanienbaum wird nach Möglichkeit – aufgrund der peripheren Lage – auch ein Teil des Instrumentalunterrichts dezentral abgewickelt (Randbedingungen: Disponibilität MS-LP und Platzangebot)
- Für den Planungshorizont von 10 Jahren wird die **Variante 1 "Hantellösung" mit Teilzentren Kopfbau Ost und Hofmatt 1** umgesetzt (Bestandteil dieser Lösung bilden zudem 2 Zimmer im UG vom SH Allmend und beide Zimmer des Allmend-Pavillons und im Weiteren der Schlagzeugunterricht im privaten Raum der Schüür.)
- Die als **ungenügend** eingestuften Räume sollen aufgegeben werden. Der Unterricht in den **privaten Räumlichkeiten der MS-LP** soll fortan in gemeindeeigenen Räumlichkeiten stattfinden (Ausnahme bis auf weiteres: Schlagzeugunterricht). Weiter soll aus **wirtschaftlichen und Verfügbarkeitsgründen der Unterricht in den Pfarreizentren** nur noch in Einzelfällen stattfinden ("Manövriermasse")
- In Zukunft findet in den **Klassenzimmern** der Volksschule kein Musikschulunterricht mehr statt.

## 4. Bedarf an Unterrichtsräumen

Folgender Bedarf (Lektionen pro Woche) gilt es abzudecken:

| Zeitraum | Total | Elementar | Instrumental | Ensemble |
|---|---|---|---|---|
| Heute (Basiszahlen SJ 11/12) | 557 | 39 | 506 | 12 |
| Ab Bezug Kopfbau Ost (2015) | 574 | 40 | 522 | 12 |
| 2022 | 613 | 43 | 557 | 13 |

## 5. Terminprogramm Kopfbau Ost und Anpassung Schulhäuser

Den weiteren Betrachtungen wird folgender Zeitplan zugrunde gelegt:

- Wegfall Pavillon ORST: Ende 2013
- Bezug Räume im Kopfbau Ost: Mitte 2015
- Baubeginn ORST: frühestens Mitte 2014
- Sanierung/Anpassung IF SH Allmend: 2013
- Sanierung/Anpassung IF SH Hofmatt 1: Anpassungen IF 2014
- Sanierung/Anpassung IF SH Spitz: Anpassungen IF 2015
- Sanierung/Anpassung IF SH Kastanienbaum: Anpassungen IF 2016

## 6. Kurzfristige Lösung (bis Bezug Räume im Kopfbau Ost)

Als Ersatz Pavillon ORST (Büro Schulleitung inkl. Sekretariat/Raum für Ensemble) muss bis Ende 2013 eine provisorische Lösung gefunden werden.

Im Weiteren wird der Status quo weitergeführt. Allfällige Unterkapazitäten sind ad hoc zu beschaffen.

## 7. Mittelfristige Lösung (nach Bezug Kopfbau Ost ab Mitte 2015)

Ausgangslage:
- Räume im Kopfbau Ost sind bezogen
- Der Pavillon Allmend steht allein der Musikschule zur Verfügung (Spielgruppen ausgelagert im Kopfbau Ost)
- Im Hofmatt 1 ist der Aufenthaltsbereich für die MS-LP eingerichtet (zu Lasten der Musikschulräume Nr. 36 und 37)

Es wird in folgenden Räumen unterrichtet:
- Grundsätzlich wie 2022 mit folgenden Unterschieden:
- Aula im SH Kastanienbaum steht erst ab 2016 zur Verfügung
- Zimmer 6 im Kopfbau Ost ist noch nicht erforderlich

## 8. Langfristige Lösung (2022)

Ausgangslage:
- Haupt-Infrastruktur wie bei mittelfristiger Lösung
- ORST saniert (Musikschulleitung inkl. Adm. im ORST)
- Alle Schulhäuser an IF-Unterricht angepasst. Die entsprechenden Gruppenzimmer und auch der Singsaal/die Aula im SH Kastanienbaum stehen im Bedarfsfall für den Musikunterricht zur Vergügung.

**Raumkonzept:**

| **Standort** | **EU** | **IU** | **Ens.U** | **Bemerkungen** |
|---|---|---|---|---|
| Allmend | | | | |
| - Singsaal/IF-Räume | x | x | x | Instrumental in Ausnahmefällen |
| - Musikzimmer 1. UG | | 35 | | |
| - Musikzimmer 1. UG | | 35 | | |
| Pavillon Allmend | | | | |
| - Zimmer links | | 30 | x | Rest für Ensemble |
| - Zimmer rechts | | 30 | x | Rest für Ensemble |
| Hofmatt | | | | |
| - Singsaal/IF-Räume | x | x | x | Instrumental in Ausnahmefällen |
| - Zimmer 31 | | 35 | | |
| - Zimmer 32 | | 35 | | |
| - Zimmer 33 | | 35 | | |
| - Zimmer 34 | | 35 | | |
| - Zimmer 35 | | 35 | | |
| - Rockkeller | | - | x | |
| Kastanienbaum | | | | |
| - Aula/IF-Räume | x | x | x | Instrumental in Ausnahmefällen |
| - Musikzimmer | | 35 | | |
| Spitz | | | | |
| - Singsaal/IF-Räume | x | x | x | Instrumental in Ausnahmefällen |
| Kopfbau Ost | | | | |
| - Zimmer 1 | | 35 | | |
| - Zimmer 2 | | 35 | | |
| - Zimmer 3 | | 35 | | |
| - Zimmer 4 | | 35 | | |
| - Zimmer 5 | | 15 | x | Spielgruppenraum 1 tw. nutzbar |
| - Zimmer 6 | | 15 | x | Spielgruppenraum 2 tw. nutzbar |
| - Proberaum Niveau 2 | | 35 | x | |
| Schüür (privat) | | 25 | | Nur Schlagzeug möglich |
| Kirchen | | x | | Nach Bedarf |
| Pfarreizentrum | | x | | Nach Bedarf |
| **TOTAL** | | **570** | | **13 Lektionen Reserve** |

Legende:
- EU: Elementarunterricht
- IU: Instrumentalunterricht
- Ens.U: Ensembleunterricht

Horw, 23.10.2012/ergänzt 1.11.2012/rev. 7.5.2013