

G E M E I N D E R A T

Bericht und Antrag

Nr. 1644
vom 15. Mai 2019
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Baugenossenschaft Pilatus,
Allmendstrasse, Horw

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Horw will, dass im Ortskern Horw neben den im Bebauungsplan Ortskern vom 18. Oktober 2001 vorgesehenen Nutzungen vor allem altersgerechter Wohnraum und gemeinnütziger Wohnraum geschaffen wird. Die Baugenossenschaft Pilatus bezweckt, gemäss ihren Statuten, die Beschaffung und Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und gewerblichen Räumen und Bauten zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.

Am 1. Juni 2017 haben Sie beschlossen, der Baugenossenschaft Pilatus das Baufeld E im Bebauungsplanperimeter Ortskern im Baurecht abzugeben. Die Baugenossenschaft Pilatus hat sich im Rahmen des Baurechtsvertrags verpflichtet, neben Gewerberäumen altersgerechte und gemeinnützige Mietwohnungen auf dem Baufeld E zu realisieren. Mit dem Neubau wurde im Herbst 2018 begonnen. Dieser ist voraussichtlich am 1. Oktober 2020 bezugsbereit.



2. Erwerb Stockwerkeigentum Baugenossenschaft Pilatus (Baufeld E)

Auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3215 GB Horw wird von der Baugenossenschaft Pilatus ein Wohnhaus mit Gewerberäumen und Autoeinstellhalle erstellt. Im Erd- und Mezzaningeschoss werden Räume für die Spitex Horw, Wohnen mit Dienstleistungen und Reserveräume geschaffen. Diese Räume umfassen für die Spitex Horw eine Fläche von 543 m², für Wohnen mit Dienstleistungen eine Fläche von 159 m², für die Infostelle Gesundheit und Alter (HIGA) eine Fläche von 27 m² und für Reserveräume eine Fläche von 140 m² gemäss den Plänen Erdgeschoss vom 13. Februar 2019 und Mezzaningeschoss vom 22. März 2019 (Beilagen 2 und 3). Die Einwohnergemeinde Horw wird diese Flächen von insgesamt 869 m² mit 4 Autoeinstellhallenplätzen und 15 öffentlichen Aussenparkplätzen an der Allmendstrasse erwerben. Die effektiven Flächen und definitiven Wertquoten werden nach der Bauvollendung ausgewiesen. Für die von der Spitex Horw genutzten Räume wird zwischen der Gemeinde Horw und dem Verein Spitex Horw ein Mietverhältnis begründet.

Die Baugenossenschaft Pilatus verpflichtet sich, mit der Einwohnergemeinde Horw einen Kaufvertrag über diese Flächen abzuschliessen. Der Kaufpreis des Stockwerkeigentums entspricht den Erstellungskosten auf Basis einer offenen Bauabrechnung und ohne Gewinnanteil. Für die Berechnung der Erstellungskosten wurden die Bauökonomien Walter Graf und Kuoni Mueller & Partner Consulting AG beauftragt, welche die vorgesehenen Baukosten und die Wertquoten überprüften. Die Einwohnergemeinde Horw hat Armin Wigger (A4 Architekten, Kriens) als Bauherrenvertreter für die Räume im STWEG beauftragt. Er kontrolliert die Ausschreibungen, Offerten, Vergaben, Bauausführung, Garantieabnahmen, offenen Bauabrechnungen und die Wertquoten.

3. Baurechtzinsen

Die Baugenossenschaft Pilatus hat am 9. Juni 2017 mit der Einwohnergemeinde Horw ein selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31. Dezember 2117 abgeschlossen. Für das einzuräumende Baurecht ist ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 174'133.00 zu entrichten. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt für die Spitex Horw und den Reserveraum total 869 m². Bei einem Baurechtszins von Fr. 23.00 pro m² aGF beträgt damit der Anteil am gesamten zu entrichtenden Baurechtszins Fr. 19'987.00. Der Spitex Horw und Wohnen mit Dienstleistungen wird der Anteil am Baurechtszins anteilmässig mit dem Mietzins weiterverrechnet.

– Baurechtszins BG Pilatus an Gemeinde:	Fr. 174'133.00
– Baurechtszins Gemeinde an BG Pilatus:	<u>Fr. 19'987.00</u>
Nettoertrag Gemeinde	Fr. 154'146.00

Bei jährlich wiederkehrenden Leistungen wird die zehnfache Jahresausgabe für den massgebenden Kredit berechnet. Sie haben somit für den Baurechtszins der Gemeinde an die BG Pilatus einen Sonderkredit von Fr. 199'870.00 zu bewilligen.

4. Räume Spitex, Erdgeschoss Süd

4.1 Eingangsbereich Kunden

Der Eingangsbereich spielt in den neuen Räumlichkeiten der Spitex Horw eine zentrale Rolle. Nebst dem Sekretariat der Spitex Horw beinhaltet dieser zusätzlich die Informationsstelle für Gesundheit und Alter (HIGA) sowie die Anlaufstelle für Wohnen mit Dienstleistungen (WmDL). Die nutzbare Fläche des Eingangsbereichs beläuft sich auf 53 m². Das Sekretariat beinhaltet zwei Arbeitsplätze und hat eine Fläche von 23 m². Daran angegliedert und mit einer Türe verbunden ist das Besprechungszimmer der HIGA. Dieser Raum kann genutzt werden, wenn die Anliegen der Kunden Privatsphäre erfordern. Dieser Raum ist auch direkt vom Empfangsbereich her zugänglich.

Der Empfangsbereich hat eine Fläche von 23 m². Die Besucherin bzw. den Besucher erwartet in diesem Bereich eine grosse Auswahl an Informationen zum Thema Alter und Gesundheit. Die aufgelegten Flyer können mitgenommen werden, es besteht aber auch die Möglichkeit, diese an den dafür vorgesehenen Sitzgelegenheiten zu lesen. Bei Fragen kann sich die Kundin bzw. der Kunde jederzeit an die Mitarbeiterin des Sekretariats wenden. Das erklärte Ziel der Spitex Horw ist, ein Kompetenzzentrum für Gesundheits- und Altersfragen zu sein, dieses niederschwellig zu führen und als Treffpunkt für Horwerinnen und Horwer zu fungieren.

4.2 Mehrzweckraum Wohnen mit Dienstleistungen

Dieser Begegnungsraum (Treffpunkt, Mittagstisch, Café) hat eine Fläche von 132 m² und ist ein wesentlicher Bestandteil des Wohnens mit Dienstleistungen. Beinhalten soll dieser einen Essraum (102 m²), eine Küche (16 m²), den Durchgang zu den Toiletten sowie je eine Toilette für Damen und Herren. Der ganze Bereich ist rollstuhlgängig. Die Erschliessung des Mehrzweckraumes erfolgt über die Marktgasse oder über das Treppenhaus.

Der Mittagstisch / das Café ist für rund 50 Personen konzipiert. Die Küche entspricht im Wesentlichen einer Haushaltsküche mit Ausnahme des Geschirrspülers und des Kühlschranks. Der Korbspüler und der Gastro-Kühlschrank garantieren die vom Lebensmittelinspektorat geforderten Hygienestandards und eine durchgehende Kühlkette.

Ausserhalb der Essenszeit werden die Räume von WmDL auch für Veranstaltungen, Vorträge, Jassnachmittage usw. genutzt. Die Räumlichkeiten des Mittagstisches mit Küche und Toiletten können auch an Externe vermietet werden.

4.3 Ambulatorium

Die Behandlung im Ambulatorium (14 m²) ist eine Dienstleistung der Spitex Horw. Es gibt Kunden, die es vorziehen, die Behandlung bei der Spitex und nicht zu Hause machen zu lassen. Der Kunde kann jederzeit vorbeikommen und die Spitex spart unverrechenbare Wegzeiten. Das Ambulatorium ist mit den erforderlichen hygienischen Geräten ausgerüstet.

4.4 Büroräume

Das Büro der Geschäftsleitung sowie die anschliessenden Büros der Bereichsleitung Pflege und Hauswirtschaft umfassen eine Fläche von je 22 m². Sie sind mit zwei Arbeitsplätzen für die Leitung und deren Stellvertretung ausgestattet. Die Büros haben je einen Besprechungstisch für maximal vier Personen.

Zwei weitere Büros mit je 16 m² stehen mehreren Mitarbeitenden mit Spezialaufgaben zur Verfügung. Dies sind einerseits die Qualitäts- und Ausbildungsverantwortliche mit den Berufsbildnerinnen und andererseits teilen sich die Ressortverantwortlichen (u.a. Hygiene, Wunden, Medikamente usw.) ein Büro.

4.5 Arbeitsplätze Hauswirtschaft und Pflege

Die beiden Teams Hauswirtschaft und Pflege umfassen je rund 15 Mitarbeitende. Die Räume sind so eingerichtet, dass ein optimaler Arbeitsablauf garantiert werden kann. Die Räume werden mit gestalterischen Elementen in verschiedene Arbeitsbereiche eingeteilt. Die Bezugspersonenarbeit erfordert ruhige Arbeitsplätze für Schreibarbeit, Telefonate mit Ärzten, Wundambulatorium, Angehörigen usw. Die Computerarbeitsplätze werden im Desksharing-System eingerichtet. Im übrigen Teil werden Klienten-Informationen ausgetauscht, Material bewirtschaftet, Krankenmobilen bereitgestellt und gereinigt sowie Arbeitsmaterial gefasst (Tablets, Dokumente, Rucksäcke, Velohelme, Akkus für E-Bikes).

Im Pflegebereich wird ein Schieberegal installiert. Darin werden Verbandsmaterialien und Pflegeprodukte gelagert, die die Spitex für den täglichen Gebrauch benötigt. Die Fläche des Arbeitsraums für das Hauswirtschaft- und Pflegeteam beträgt 73 m².

4.6 Lager Krankmobilen

Die Spitex Horw verkauft und vermietet an die Horwer Bevölkerung Rollstühle, Rollatoren, Gehstöcke, Duschbretter und viele andere Krankmobilen, die sie grösstenteils am Lager hat.

4.7 Entsorgung

In diesem Raum sind der Schredder, die Papier- und Kartonsammelstelle und die Reinigungsmaterialien für die eigenen Räumlichkeiten.

4.8 Serverraum

Der Server für die Informatik der Spitex Horw befindet sich bei der Spitex im Haus.

4.9 Toiletten

Im Erdgeschoss sind je eine Toilette für Damen und Herren geplant.

4.10 Archiv

Durch die Aufbewahrungspflicht der Klientendaten und -rechnungen hat die Spitex Horw eine relativ grosse Menge Akten zu lagern. Diese werden in Schränken entlang des Korridors gelagert. Die Räume sind spitexinterne Räume und werden von den Klienten nicht betreten. Die Erschliessung zu diesen Räumen erfolgt über die Allmendstrasse.

5. Räume Spitex, Mezzaningeschoss Süd

5.1 Garderoben

Um den Vorschriften der kantonalen Dienststelle Wirtschaft und Arbeit (wira) gerecht zu werden, braucht es eine Damen- und eine Herrengarderobe sowie nach Geschlechtern getrennte Toilettenanlagen. In der Herrengarderobe sind fünf Einzelkleiderkästen geplant. Die Garderobe hat einen direkten Zugang zum Herrenduschraum. Das gleiche gilt auch für die Damengarderobe. Die Dusche kann direkt und nur von der Damengarderobe her benützt werden. Die Garderobe ist mit 40 Einzelkleiderkästen ausgestattet. Die Damengarderobe mit Dusche hat eine Gesamtfläche von 37 m², jene der Herren 6 m².

Der Garderobe kommt bei der Spitex eine wichtige Bedeutung zu, da sich die meisten Mitarbeitenden vor und nach der Arbeit umziehen. Einige Klientensituationen machen es nötig, dass nach dem Einsatz geduscht und die Kleider gewechselt werden können.

5.2 Wirtschaftsraum

Im Hauswirtschaftsraum werden die Arbeitskleider der Mitarbeitenden gewaschen und gebügelt. Der Raum dient ebenfalls den Lernenden FaGe, da das Wäschebesorgen Bestandteil der Ausbildung ist. Der Wirtschaftsraum ist 15 m² gross und ist mit einer haushaltüblichen Waschmaschine und Tumbler ausgestattet.

5.3 Ruheraum

Durch die unregelmässigen Arbeitszeiten mit längeren Mittagspausen sind auswärtige Mitarbeitende oft gezwungen, für längere Zeit im Gebäude zu bleiben. Ein Ruheraum ist ein grosses und berechtigtes Bedürfnis der Mitarbeitenden, ist doch ihre Arbeit oft physisch und psychisch sehr anstrengend. Der Raum ist mit zwei Liegen ausgestattet und hat eine Grösse von 15 m².

5.4 Aufenthaltsraum / Küche

Die Spitex Horw hat knapp 40 Mitarbeitende. Ein grosser Teil von ihnen verbringt die Pause und die Mittagszeit innerhalb des Gebäudes. Der Aufenthaltsraum soll rund 15-20 Mitarbeitenden ermöglichen, ihr Essen aufzuwärmen oder zu kochen. Die Küche wird einfach und zweckmässig eingerichtet. Geplant sind eine Korbabwaschmaschine und zwei Kühlschränke, in denen die Mitarbeitenden das mitgebrachte Essen kühl stellen können. Die Raumfläche inklusive Küche beträgt 35 m².

5.5 Sitzungszimmer gross und klein

Das grosse Sitzungszimmer umfasst 56 m² und das kleine 35 m². Sie können dank einer Schiebewand miteinander verbunden werden, so dass beide Räume zusammen Platz für rund 40-45 Personen bieten. Die Sitzungszimmer werden mit einer einfachen technischen Infrastruktur ausgerüstet. Die Räume sind so konzipiert, dass sie auch von Externen genutzt werden können, ohne dass der Spitex-Bereich tangiert werden muss. Es ist ebenfalls vorgesehen, dass die Sitzungszimmer von den Mietern der Reserveräume mitbenutzt werden können. Der Raum verfügt über ein Office mit entsprechender Infrastruktur.

5.6 Lager Material

Direkt neben dem Sitzungszimmer befindet sich ein Lagerraum für Tische und Stühle.

5.7 Toiletten

Im Mezzaningeschoss sind je eine Toilette für Damen und Herren geplant.

Bei einer externen Vermietung der Sitzungszimmer stehen die Toiletten im Mezzaningeschoss beim Südeingang zur Verfügung. Diese gehören allerdings zu den Reserveräumen der Gemeinde.

6. Reserveräume

Die definitive Nutzung der Reserveräume im Mezzaningeschoss mit einer Fläche von 140 m² ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt. Die Unterteilung der ganzen Fläche wird erst ausgeführt, wenn die definitive Nutzung vorliegt. Es ist vorgesehen, diese Reserveräume extern zu vermieten, solange von der Spitex Horw infolge Wachstums kein Bedarf dafür besteht.

7. Parkplätze

In der Einstellhalle werden 4 Autoeinstellhallenplätzen erworben. Davon werden 3 Parkplätze der Spitex Horw und einer für den Reserveraum vermietet. Die 15 Aussenparkplätze (genaue Anzahl ist noch offen) werden via Parkautomaten bewirtschaftet und stehen primär der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Spitex Horw beabsichtigt, einige der Aussenparkplätze jeweils am Morgen fix für 1-2 Stunden zu mieten.

8. Kreditsummen

Im Finanz- und Aufgabenplan 2019/2020 sind für den Erwerb des Stockwerkeigentums Fr. 3'000'000.00 vorgesehen. Dabei sind nur die Kosten für den Edelrohbau enthalten und nicht die Ausbaurkosten von Fr. 2'982'100.00.

Gemäss Kostenvoranschlag vom 25. September 2018 beträgt der einstweilige Kaufpreis für den Edelrohbau mit vollständigem Ausbau, auf der Basis einer Wertquote von 122/1000, Fr. 6'193'375.00 (inkl. MWST) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Der definitive Kaufpreis wird auf Basis der offenen Bauabrechnung und bereinigten Wertquoten nach der Bauvollendung erfolgen.

Die Edelrohbau- und Ausbaukosten setzen sich wie folgt zusammen:

– Spitex & Wohnen mit Dienstleitungen, Edelrohbau:	Fr. 2'449'500.00
– Spitex & Wohnen mit Dienstleistungen, Ausbau:	Fr. 2'452'400.00
– Reserveraum, Edelrohbau:	Fr. 481'000.00
– Reserveraum, Ausbau:	Fr. 529'700.00
– Autoeinstellhallenplätze (4 Stk.)	Fr. 200'000.00
– Aussenparkplätze (15 Stk.)	Fr. <u>80'775.00</u>
Total:	Fr. 6'193'375.00

Nach dem Bruttoprinzip werden in der Buchhaltung der Ertrag aus dem jährlichen Baurechtszins von Fr. 174'133.00 sowie der Aufwand, für den von der Spitex Horw und Einwohnergemeinde zu entrichtenden Baurechtszins von Fr. 19'987.00 separat verbucht. Sie haben jedoch für den jährlichen Baurechtszins einen Sonderkredit von Fr. 199'870.00 (zehnfacher Jahresbetrag) zu bewilligen.

9. Finanzierung

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 Entscheid Einwohnerrat zum AFP 2019 wurde der Erwerb von Stockwerkeigentum zwecks Vermietung an den Verein Spitex dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Aufgrund dieser Zuordnung ergibt sich folgende Finanzierung:

Der Sonderkredit von Fr. 6'193'375.00 (inkl. 7.7 % MWST) wird über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 440100 "Erwerb Stockwerkeigentum Baufeld E" mit allgemeinen Mitteln finanziert, anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung unter der Anlagegruppe 1404.04 "Hochbauten Gesundheit") 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. 1'500'000 eingestellt.

Der Sonderkredit von Fr. 199'870.00 für den Anteil Baurechtszins wird über die Erfolgsrechnung mit allgemeinen Mitteln finanziert. Die notwendigen Mittel werden im Rahmen des Globalbudgets 501 Immobilien der nächsten Jahre beantragt.

10. Würdigung

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum im Baufeld E (Neubau Baugenossenschaft Pilatus) besteht eine der letzten Möglichkeiten, im Ortskern an zentraler und sehr gut erschlossener Lage Raum für öffentliche Nutzungen zu sichern. Mit den vorgesehenen öffentlichen Nutzungen für die Spitex Horw, für Angebote für Wohnen mit Dienstleistungen und für die Einwohnergemeinde Horw können verschiedenste Raumbedürfnisse und die ambulante Gesundheitsversorgung in einem zentral gelegenen Gebäude abgedeckt werden. Mit diesem Vorhaben wird der attraktive Ortskern um weitere Nutzungen nachhaltig ergänzt.

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

11. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Ausgabenbewilligung für den Erwerb von Stockwerkeigentum mit einer Fläche von 869 m², 4 Autoeinstellhallenplätzen und 15 öffentlichen Aussenparkplätzen auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3215 GB Horw zu einem Kaufpreis von Fr. 6'193'375.00 (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %) zu genehmigen.
- den Gemeinderat zu ermächtigen, den entsprechenden Kaufvertrag mit der Baugenossenschaft Pilatus, Horw, abzuschliessen.
- die Ausgabenbewilligung für den jährlich zu entrichtenden Baurechtszins von Fr. 19'987.00 im Rahmen des Globalbudgets 501 Immobilien für zehn Jahre einen Sonderkredit von Fr. 199'870.00 zu bewilligen.
- der vorgeschlagenen Finanzierung zuzustimmen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Plan Untergeschoss»
- Anhang 2: Plan Erdgeschoss
- Anhang 3: Plan Mezzaningeschoss
- Anhang 4: Gebäudeschnitt

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1644 des Gemeinderates vom 15. Mai 2019
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission, der Bau- und Verkehrskommission sowie der Gesundheits- und Sozialkommission
- in Anwendung von Art. 68 lit. b in Verbindung mit Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Die Ausgabenbewilligung für den Erwerb von Stockwerkeigentum mit einer Fläche von 869 m², 4 Autoeinstellhallenplätzen und 15 öffentlichen Aussenparkplätzen auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3215 GB Horw zu einem Kaufpreis von Fr. 5'693'375.00 (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %) wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag mit nachstehendem Vorbehalt mit der Baugenossenschaft Pilatus Horw abzuschliessen. Der Kaufvertrag wird erst dann unterzeichnet, wenn die Baugenossenschaft Pilatus Einsicht in den Kostenvoranschlag mit 4-stelliger Detaillierungsstufe gemäss BKP gewährt.
 3. Der Nutzerausbau erfolgt zulasten der Spitex (Kürzung des ursprünglichen Kredits um Fr. 500'000.00). Die Spitex beschafft das Kapital mit einer Bürgschaft oder einem Darlehen bei der Gemeinde.
 4. Die Ausgabenbewilligung für den jährlich zu entrichtenden Baurechtszins von Fr. 19'987.00 im Rahmen des Globalbudgets 501 Immobilien für zehn Jahre wird mit einem Sonderkredit von Fr. 199'870.00 bewilligt.
 5. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
 6. 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

Bauherr: Baugenossenschaft Pilatus Horw, Steinenstrasse 23, CH-6048 Horw

Architekt: ARGE HOFSTETTER AG, Luzern + ROEFS ARCHITEKTEN AG, Zug

Untergeschoss

1:250

Plan Nr.: 01
Plangrösse: A3
Gezeichnet/Datum: rme/02.04.19



Legende

Einstellhalle	8496
Wohnatelier 1	8497
Wohnatelier 2	8498
Wohnatelier 3	8499
Büro/Gewerberäume EG	8500
Büro/Gewerberäume EG	8501
Büro/Gewerberäume MG	8502
Büro/Gewerberäume MG	8503
Wohnungen u. Kellerräume	8504



Handwritten signature

0m 5m 10m



5359

KERN

Neubau Mehrfamilienhaus
Allmendstrasse 8/10/12/14, CH-6048 Horw

Bauherr: Baugenossenschaft Pilatus Horw, Steinenstrasse 23, CH-6048 Horw

Architekt: ARGE HOFSTETTER AG, Luzern + ROEFS ARCHITEKTEN AG, Zug

Erdgeschoss**1:250**

Plan Nr.: 02
Plangrösse: A3
Gezeichnet/Datum: rme/02.04.19

**Legende**

Einstellhalle	8496
Wohnatelier 1	8497
Wohnatelier 2	8498
Wohnatelier 3	8499
Büro/Gewerberäume EG	8500
Büro/Gewerberäume EG	8501
Büro/Gewerberäume MG	8502
Büro/Gewerberäume MG	8503
Wohnungen u Kellerräume	8504



Melpl
R. Amm

0m 5m 10m



5359

KERNNeubau Mehrfamilienhaus
Allmendstrasse 8/10/12/14, CH-6048 Horw

Bauherr: Baugenossenschaft Pilatus Horw, Steinenstrasse 23, CH-6048 Horw

Architekt: ARGE HOFSTETTER AG, Luzern + ROEFS ARCHITEKTEN AG, Zug

Mezzanin

1:250

Plan Nr.: 03
Plangrösse: A3
Gezeichnet/Datum: rme/02.04.19

Anhang 3

**Legende**

Einstellhalle	8496
Wohnatelier 1	8497
Wohnatelier 2	8498
Wohnatelier 3	8499
Büro/Gewerberäume EG	8500
Büro/Gewerberäume EG	8501
Büro/Gewerberäume MG	8502
Büro/Gewerberäume MG	8503
Wohnungen u. Kellerräume	8504



Handwritten signature

0m 5m 10m



Bauherr: Baugenossenschaft Pilatus Horw, Steinenstrasse 23, CH-6048 Horw
ARGE HOFSTETTER AG Architektur Bauökonomie Baumanagement,
CH-6048 Horw, Kleinwilstrasse 15 / CH-6014 Luzern, Luzernerstrasse 129, P.+41 41 250 30 12
und ROEFES ARCHITEKTEN AG, CH-6300 Zug, Untermühl 1, P.+41 41 763 22 33

Plan Nr.: 52_13
Planfile: KERN_52_Schnitte_Fassaden.vwx
Plangrösse: A1
Gezeichnet/Datum: jam / 22.03.2019

Schnitt C - C **1:50**

$$\pm 0.00 = +440.90 \text{ m.ü.M}$$

Planhinweise

	Backstein tragend / nichttragend	
	Kalksandstein tragend / nichttragend	
	Dämmlager / Schalldämmlager	
	Beton oder Stahlbeton / Betonelement	
	Dämmung	F = Fertig R = Roh
	Holz / Holzwerkstoff	OK = Oberkant AK = Aussenkant
	Leichtbauwand / Vorbauwand	U = Unterkant SW = Schwelle
	Kragplattenanschluss / Dämmeinlage	FB = Fensterbank ST = Sturz B = Boden W = Wand D = Decke

Alle Masse sind Rohmasse!
Der Unternehmer hat sämtliche Masse auf seine Verantwortung zu kontrollieren, respektiv an Ort und Stelle zu nehmen. Allfällige Differenzen sind unverzüglich der Bauleitung mitzuteilen!
Sämtliches Mauerwerk ist nach den Werk- und Detailplänen des Architekten auszuführen!
Eisenbetonarbeiten siehe auch Ingenieurbüro plan!
Die Türsturzhöhe ist von OK fertig Boden gemessen.

Planer

Bauleitung	Hofstetter AG, 6048 Horw	Daniel Hofstetter	+41 41 250 30 12
Bauingenieur	Emch + Berger WSB AG, 6020 Emmenbrücke	Stefan Appius	+41 41 269 40 00
Elektroingenieur	Geltech AG, 6280 Hochdorf	Peter Grieder	+41 41 910 50 55
HLKS-Ingenieur	Imboden Solitsta GmbH, 6048 Horw	Samir Becic	+41 41 348 00 00
Bauphysiker	Marinelli + Menti AG, 6003 Luzern	Rieska Dominann	+41 41 379 60 40
Landschaftsarchitekt	Hüsler + Hess AG, 6004 Luzern	Marcel Sigrist	+41 41 422 01 05

Planänderungsprotokoll

Datum	Index	Erstellt	Änderung
-------	-------	----------	----------

Bodenbahn B01 Paket Unterbodenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.022 PUR A Betondecke	15mm 85mm 5mm 20mm 20mm 10mm 60mm	Bodenbahn B011 Paket Unterbodenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.022 PUR A Betondecke	15mm 85mm 5mm 20mm 20mm 10mm 100mm
Bodenbahn B02 Paket Unterbodenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.036 EPS Betondecke Wessoputz	15mm 85mm 5mm 20mm 20mm 300mm 10mm	Bodenbahn B012 Paket Unterbodenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.022 PUR A Betondecke	15mm 85mm 5mm 20mm 20mm 200mm
Bodenbahn B03 Paket Unterbodenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.036 EPS Betondecke Wessoputz	15mm 85mm 5mm 20mm 20mm 300mm 10mm	Wandbahn AW1 Innenputz Sanibeton Wärmedämmung +0.03 Isopor PBF 030 Hitzisolierung Gipskeramikputz Glasfaserbahn	10mm 250mm 20mm 150mm 20mm 20mm 20mm
Bodenbahn B04 Paket Unterbodenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.036 EPS Betondecke Wessoputz	15mm 85mm 5mm 20mm 20mm 300mm 10mm	Wandbahn AW2 Innenputz Sanibeton Wärmedämmung +0.03 Isopor PBF 030 Hitzisolierung Unterstrukturlatten Glasfaserbahn	10mm 250mm 20mm 150mm 20mm 20mm 20mm
Bodenbahn B05 Unterlagenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.036 EPS Leuchtboden Betondecke Wessoputz	10mm 10mm 10mm 20mm 20mm 20mm 300mm 10mm	Wandbahn AW3 Sanibeton Perimeterdämmung +0.036 XPS	250mm 130mm
Bodenbahn B06 Unterlagenbahn mit FBH PE-Folie Trittschalldämmung +0.035 ISOVER Isoclar Wärmedämmung +0.036 EPS Leuchtboden Betondecke Wessoputz	10mm 10mm 10mm 20mm 20mm 20mm 300mm 10mm	Wandbahn IW1 Innenputz Sanibeton Wärmedämmung +0.02 2.B.U. Unites-LEPS	10mm 200/250mm 10mm 100mm
Bodenbahn B07 Zementoberputz Betonoberplatte Magerbeton Harbelton Betonoberplatte Magerbeton	50mm 300mm 50mm 300mm 300mm 100mm	Wandbahn IW2 Innenputz Sanibeton Wärmedämmung +0.02 2.B.U. Unites-LEPS	10mm 10mm 10mm 80mm
Bodenbahn B08 Zementoberputz Betonoberplatte Magerbeton Harbelton Betonoberplatte Magerbeton	50mm 300mm 50mm 300mm 300mm 100mm	Wandbahn IW4 Innenputz Sanibeton Wärmedämmung +0.02 2.B.U. Unites-LEPS	10mm 10mm 250mm
Bodenbahn B09 Zementoberputz Betonoberplatte Magerbeton Harbelton Betonoberplatte Magerbeton	50mm 300mm 50mm 300mm 300mm 100mm	Flachschachtbau DA1 1. Lage EGW 3.5 f. m 2. Lage EPF 5 f. m 3. Lage EPF 5 f. m Wärmedämmung +0.022 PUR A Betondecke Wessoputz	120mm 20mm 20mm 200mm 200mm 200mm

Flachschalbauwerk DA3 Vakuum Hartplatteplatte	40mm
Drainagematte mit Filzvlies	60-100mm
Trennlage	20mm
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	190-220mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	20mm
Holzbohleplatte geschnitten	20mm
Flachschalbauwerk DA4 Vakuum Hartplatteplatte	40mm
Drainagematte mit Filzvlies	40-60mm
Trennlage	20mm
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	260-300mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	20mm
Wärmedämmung +0,030, ISOVER PF B F 030	280mm
Holzbohleplatte geschnitten	20mm
Flachschalbauwerk DA5 Vakuum Hartplatteplatte	40mm
Drainagematte mit Filzvlies	40-60mm
Trennlage	20mm
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	570-600mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	20mm
Wärmedämmung +0,030, ISOVER PF B F 030	20mm
Unterbetondecke	20mm
Holzbohleplatte geschnitten	20mm
Flachschalbauwerk DA6 Vakuum Hartplatteplatte	40mm
Drainagematte mit Filzvlies	40-60mm
Trennlage	20mm
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	220-240mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	20mm
Wärmedämmung +0,030, ISOVER PF B F 030	20mm
Unterbetondecke	20mm
Holzbohleplatte geschnitten	20mm
Dachstuhl 2 Dachstuhl 2 schichtig	70mm
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	220-240mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	20mm
Wärmedämmung +0,030, ISOVER PF B F 030	20mm
Epoxyverklebung	
Betondecke	50-80mm
Dachstuhl 3 Dachstuhl 3 schichtig	70mm
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	300mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	20mm
Wärmedämmung +0,030, Unter L-EPS	20mm
Flachdachbauwerk DA7 Eingestrichene Kieselemente am Rand	80mm
Drainagematte mit Filzvlies	20mm
Trennlage	
Polymerbeton-Dübelstange 2-lagig	
1. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
2. Lage EG 3,0 mm lose verlegt, Stöße verklebt	10mm
Betondecke im Gefälle	180mm
Wärmedämmung +0,02, PUR PU	
Dampfsperre vollständig verlegt EG 3,5 mm	220-240mm

2 Obergeschoss
+9.20 = 450,10 m.ü.M.

1 Obergeschoss
+6.20 = 447,10 m.ü.M.

Mezzanin
+3.22 = 444,12 m.ü.M.

Erdgeschoss
±0.00 = 440,90 m.ü.M.

[illegible]

The diagram shows a complex corridor layout with several rooms and corridors. Key features include:

- Room B04:** Located at the top left, with a width of 2.58.
- Room B03:** Located in the middle left, with a width of 2.58.
- Room B02:** Located in the middle right, with a width of 2.47.
- Room B01:** Located at the bottom left, with a width of 2.78.
- Corridor 10-11.07:** A central corridor with a width of 2.58.
- Corridor:** A horizontal corridor on the right side with a width of 2.47.
- Corridor:** A horizontal corridor at the bottom with a width of 2.78.
- Dimensions:** Various dimensions are provided for different sections, including 2.58, 2.74, 2.58, 2.47, 2.61, 2.47, 2.78, 3.06, and 2.78.
- Shading:** Different areas are shaded with cross-hatching or diagonal lines to indicate different materials or construction types.

[illegible]