

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1685
vom 24. September 2021
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht öffentliche Nutzung
von Teilbereichen der Villa Krämerstein

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im Anwesen Krämerstein sind die Villa Krämerstein, das Pförtnerhaus, das Gärtnerhaus und das Bootshaus an die Firma Apeiron Holdings AG (Mieterin) vermietet. Nach umfassenden Sanierungen konnten das Pförtnerhaus und das Gärtnerhaus per 1. Februar 2021 und die Villa Krämerstein mit dem Bootshaus per 1. September 2021 an die Mieterin übergeben werden.

Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Gemeinde Horw einen Teilbereich in der Villa Krämerstein für die Öffentlichkeit nutzen kann. Die ganze Parkanlage Krämerstein steht wie bis anhin der Öffentlichkeit zur Verfügung.

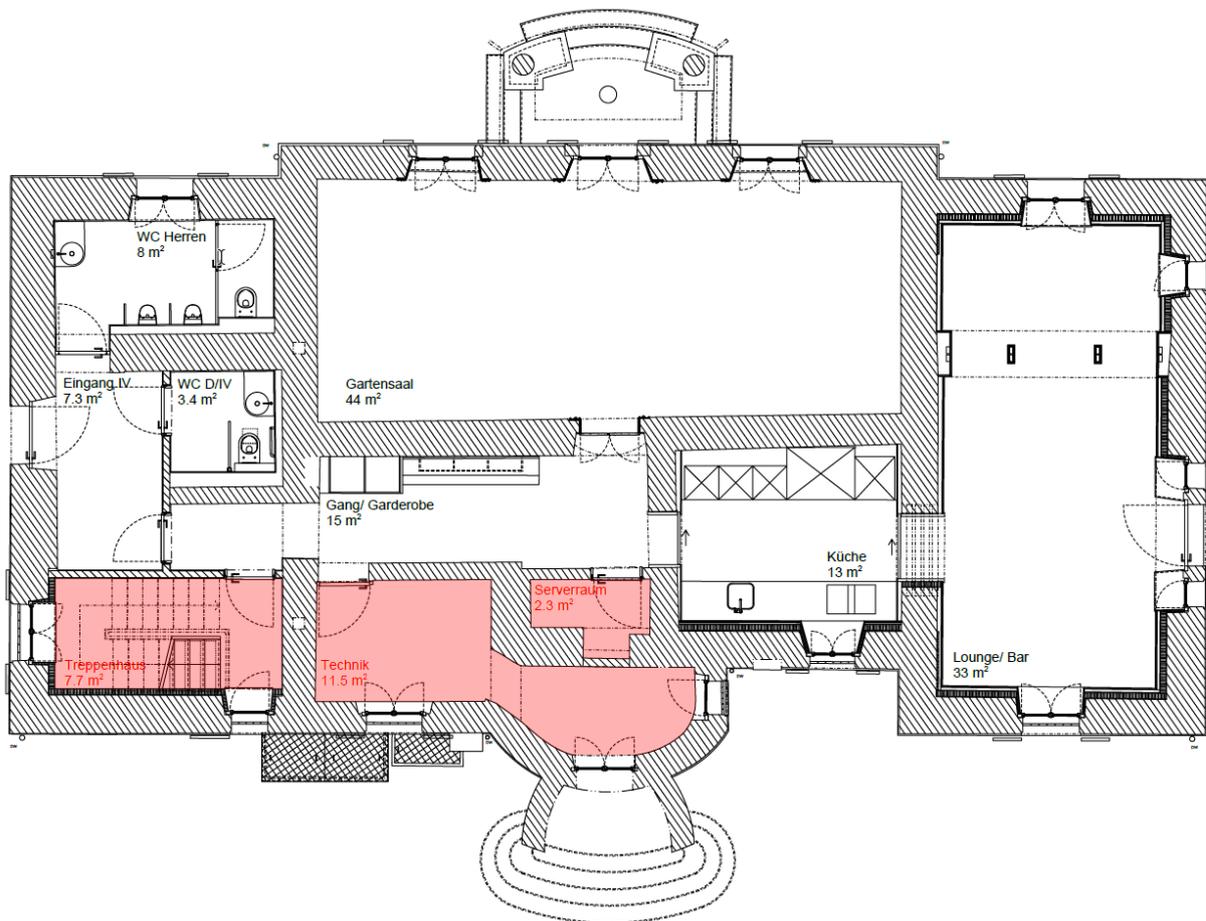


2 Öffentliche Nutzung Sockelgeschoss Villa Krämerstein

In der Villa Krämerstein erhält die Gemeinde als Vermieterin ein exklusives Mitbenützungsrecht an den Flächen im Sockelgeschoss. Dieses kann für kulturelle Veranstaltungen, Trauungen, Hochzeitsapéros, Empfänge und dergleichen an Dritte weitervermietet werden. Der Vermieterin ist ein Vorrecht für die Nutzung ab Freitagnachmittag 14.00 Uhr und den ganzen Samstag eingeräumt. Der Mieterin Apeiron Holdings AG ist mindestens vier Wochen im Voraus eine Vermietung des Sockelgeschosses anzukündigen.

Das Sockelgeschoss der Villa ist seitlich mit zwei autonomen Zugängen erschlossen. Es umfasst den Eingang, Gang mit Garderobe (22 m²), den möblierten Gartensaal (44 m²), eine möblierte Lounge/Bar (33 m²), eine voll ausgestattete Küche (13 m²) sowie die beiden WC-Anlagen (11 m²). Damit steht eine nutzbare öffentliche Mietfläche von insgesamt rund 123 m² zur Verfügung. Das Treppenhaus, der Technik- und der Serverraum (rot) stehen bei einer öffentlichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Die seeseitige Gartenterrasse weist eine Aussenfläche von rund 230 m² auf.



Die Nutzung der inneren Räumlichkeiten im Sockelgeschoss (ohne Terrasse) ist infolge der Brandschutzvorschriften auf max. 50 Personen beschränkt. Der Gartensaal bietet die Möglichkeit, bis zu 32 Personen an 8 Tischen zu platzieren. Bei einer Konzertbestuhlung (Trauungen) können bis zu 35 Personen sitzen.

Auf der Gartenterrasse besteht die Möglichkeit, bei einem Anlass zusätzlich ein Festzelt aufzustellen. Dafür ist die Mieterschaft oder der Caterer selbst verantwortlich. Bei einem Anlass mit

Essen müssen alle Utensilien, welche dafür benötigt werden, selbst mitgebracht, aufgebaut, betrieben, abgebaut und entsorgt werden. Findet nur ein Apéro statt, steht hierfür die Küche mit Ausrüstung zur Verfügung.

Die Mieterin oder der Mieter muss sich an die Benutzungsverordnung für die Räume und Anlagen, Anhang 10, Villa Krämerstein, Sockelgeschoss und Terrasse (Nr. 550) halten. Die Bestimmungen sind Bestandteil des Vertrages und gelten beim Zustandekommen der Vereinbarung als von der Mieterin oder vom Mieter gelesen und akzeptiert.

3 Vermietungsangebot

In der Gebührenverordnung, Anhang 6, Benützungsgebühren Sockelgeschoss und Terrasse der Villa Krämerstein (Nr. 391) sind die Kosten für die Benutzung des Sockelgeschosses festgelegt.

BENÜTZUNGSGEBÜHREN SOCKELGESCHOSS UND TERRASSE DER VILLA KRÄMERSTEIN

Lokalitäten	Horwer Organisationen und in Horw wohnhafte Privatpersonen						Auswärtige					
	Freitag			Samstag			Freitag			Samstag		
	2 h	½ Tag	1 Tag	2 h	½ Tag	1 Tag	2 h	½ Tag	1 Tag	2 h	½ Tag	1 Tag
Gartensaal, Foyer und Terrasse	1'100	1'900	2'600	1'600	2'400	2'900	2'100	2'900	3'600	2'600	3'400	3'900
Gartensaal, Foyer, Terrasse, Lounge/Bar, Küche inkl. Geräte und Geschirr	1'500	2'300	3'100	2'000	2'800	3'400	2'500	3'300	4'100	3'000	3'900	4'400

Werden die Räumlichkeiten im Sockelgeschoss der Villa seitens der Gemeinde an Dritte vermietet, erhält die Apeiron Holdings AG einen Anteil von 40 % der Nettoeinnahmen. Diese Regelung gilt umgekehrt bei einer Vermietung des Sockelgeschosses durch die Apeiron Holdings AG.

Bei einer Benutzung des Sockelgeschosses der Villa Krämerstein durch den Gemeinderat (z. B. Klausur, K5-Gemeinden etc.) oder in speziellen Ausnahmefällen durch eine gemeinderätliche oder einwohnerrätliche Kommission, regelt der Bereich Immobilien und Sicherheit diese Benutzung bilateral mit der Mieterin. Gemeindeintern werden dafür keine Benützungsgebühren verrechnet.

Für die Festlegung der Höhe des Mietzinses wurden die Mietkosten von vergleichbaren Objekten ermittelt:

- Für die St. Charles Hall in Meggen beläuft sich die Miete des Rittersaals oder der Kapelle mit Wienersaal und Gobelinzimmer für einen Tages- und Abendanlass auf Fr. 6'700.00; für einen reinen Tagesanlass (9.00-18.00 Uhr) auf Fr. 5'700.00 und für einen Abendanlass (17.00-24.00 Uhr) auf Fr. 5'900.00.
- Der Festsaal des Schlosses Meggenhorn wird je nach Anlass (Bankett oder Apéro) für Fr. 800.00-900.00 vermietet, wobei zusätzliche Kosten pro Person für Gedecke und Gläser anfallen und die Anlässe obligatorisch durch eine Betreuungsperson begleitet werden müssen, was mit Fr. 50.00 pro Stunde zu Buche schlägt.

4 Würdigung

Mit der Möglichkeit der Nutzung des Sockelgeschosses in der Villa Krämerstein samt Gartenterrasse wird der Öffentlichkeit angeboten, diese Räumlichkeiten - trotz Dauervermietung - für besondere Anlässe und Veranstaltungen zu mieten. Damit ist die Gemeinde dem Anliegen des Einwohnerrats gefolgt.

Der Mietzins für die Benutzung des Sockelgeschosses wurde aus diversen Gründen bewusst hoch angesetzt: Die Villa Krämerstein weist als wertvolles und sorgfältig restauriertes Kulturdenkmal eine grosse Exklusivität auf. Eine Vermietung des Sockelgeschosses soll daher nicht für etwelche Festivitäten, sondern nur für ganz besondere Anlässe möglich sein. Zugleich soll die Apeiron Holdings AG, welche einen hohen Mietzins bezahlt, nicht an jedem Wochenende mit einer Vermietung des Sockelgeschosses rechnen müssen. Schliesslich wurde mit der Unterscheidung zwischen aus Horw stammenden Mieterinnen und Mietern und auswärtigen Interessentinnen und Interessenten der Bedeutung der Villa Krämerstein für die Horwerinnen und Horwer sowie der Finanzierung der Sanierung aus Steuergeldern Rechnung getragen.

5 Strategiereferenz

Diese Massnahme dient der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Erholungsräume sichern
- 7 Infrastrukturen pflegen

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Planungsbericht öffentliche Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein zur Kenntnis zu nehmen.
- die dringliche Motion Nr. 2017-290 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Öffentliche Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein als erledigt abzuschreiben.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Anhänge:

- Anhang 1: Auszug Gebührenverordnung Nr. 391, Anhang 6
- Anhang 2: Auszug Benutzungsverordnung für die Räume und Anlagen Nr. 550, Anhang 10

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1685 des Gemeinderates vom 23. September 2021
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
- in Anwendung von Art. 28 Abs. 3 lit. e und Art. 31 Abs. 1 lit. a und f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Der Planungsbericht öffentlichen Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein wird zur Kenntnis genommen.
 2. Die Motion Nr. 2017-290 von Urs Röllli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Öffentliche Nutzung von Teilbereichen der Villa Krämerstein wird als erledigt abgeschrieben.

Horw, 28. Oktober 2021



Stefan Maissen
Einwohnerratspräsident



Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **29. Okt. 2021**

Anhang 6

BENÜTZUNGSGEBÜHREN SOCKELGESCHOSS UND TERRASSE DER VILLA KRÄMERSTEIN

Lokalitäten	Horwer Organisationen und in Horw wohnhafte Privatpersonen						Auswärtige					
	Freitag			Samstag			Freitag			Samstag		
	2 h	½ Tag	1 Tag	2 h	½ Tag	1 Tag	2 h	½ Tag	1 Tag	2 h	½ Tag	1 Tag
Gartensaal, Foyer und Terrasse	1'100	1'900	2'600	1'600	2'400	2'900	2'100	2'900	3'600	2'600	3'400	3'900
Gartensaal, Foyer, Terrasse, Lounge/Bar, Küche inkl. Geräte und Geschirr	1'500	2'300	3'100	2'000	2'800	3'400	2'500	3'300	4'100	3'000	3'900	4'400

Die Räumlichkeiten im Sockelgeschoss der Villa Krämerstein sowie die Terrasse stehen zu folgenden Zeiten für eine Miete zur Verfügung:

- Freitag, zwischen 14:00 und 22:00 Uhr (Ausnahme bis 00:30 Uhr möglich)
- Samstag, zwischen 08:00 und 22:00 Uhr (Ausnahme bis 00:30 Uhr möglich)

Die Benutzung der WC-Anlagen sowie eine normale Reinigung der gemieteten Räumlichkeiten und Terrasse sind im Preis inbegriffen.

Zahlungskonditionen

Bei Vertragsunterzeichnung zahlt der Mieter 50 % der Benutzungsgebühren. 30 Tage nach Erhalt der Schlussrechnung ist der Restbetrag zu bezahlen. Für jede Reservation wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Fr. 200.00 in Rechnung gestellt, welche angerechnet wird, aber bei einer Stornierung nicht zurückerstattet wird.

Stornierungsgebühren *

- Bis 180 Tage vor der Veranstaltung 30 % der Benutzungsgebühren
- 179 bis 90 Tage vor der Veranstaltung 50 % der Benutzungsgebühren
- 89 bis 30 Tage vor der Veranstaltung 80 % der Benutzungsgebühren
- Ab 29 Tagen vor der Veranstaltung 100 % der Benutzungsgebühren

* Die Stornierungsgebühren werden nur in Rechnung gestellt, wenn nach der Stornierung keine weitere Vermietung zum ursprünglich reservierten Zeitpunkt erfolgen konnte.

Anhang 10

VILLA KRÄMERSTEIN, Sockelgeschoss und Terrasse

Für die Benutzung des Sockelgeschosses der Villa Krämerstein mit Terrasse gelten folgende ergänzende Bestimmungen:

Vermietung

Das Sockelgeschoss der Villa Krämerstein steht das ganze Jahr, jeweils freitags zwischen 14:00 und 22:00 Uhr und samstags zwischen 08:00 und 22:00 Uhr für eine Miete für Trauungen, Hochzeiten, Empfänge und kulturellen Anlässen zur Verfügung. Die Reservation muss spätestens fünf Wochen vor der Veranstaltung erfolgen.

In Ausnahmefällen kann der Bereich Immobilien eine Belegung bis um 00:30 Uhr bewilligen. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft müssen die Gäste bis spätestens 00:30 Uhr sowohl die Villa als auch die Parkanlage verlassen haben. Eine Verlängerung ist nicht möglich. Pro Wochenende (Freitag und Samstag) werden die Räumlichkeiten maximal für einen Anlass, eine Trauung oder Hochzeitsanlass zur Verfügung gestellt. Die Vermietung erfolgt ausschliesslich durch den Bereich Immobilien. Eine Reservation ist mindestens fünf Wochen im Voraus schriftlich zu beantragen. Eine Untervermietung ist nicht gestattet und Dauerbelegungen sind grundsätzlich nicht möglich.

Rauchverbot in der Villa

Aufgrund der wertvollen Räumlichkeiten und Kunstwerke gilt ein absolutes Rauchverbot im Haus (dazu gehören auch Tischbomben, Trockeneis oder Rauchmaschinen). Wunderkerzen für Torten müssen beim Bereich Immobilien angemeldet werden.

Brandmeldeanlage

In der Villa Krämerstein befindet sich eine Brandmeldeanlage, welche bei einem Alarm direkt eine Meldung an die Feuerwehr generiert. Wird vom Mieter ein Fehlalarm ausgelöst, werden ihm sämtliche Aufwendungen in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellt.

Mobiliar, Küche, Geräte und Geschirr

Das Mobiliar, die Küche mit den Geräten und das Geschirr sind sorgfältig zu benutzen und müssen vollzählig abgegeben werden.

Zufahrt zur Villa

Die Zufahrt zur Villa ist ausschliesslich für den Warenumsatz sowie für das Ein- und Aussteigen von Personen gestattet. Ausnahmen werden durch den Bereich Immobilien bewilligt.

Lastwagen/Cars/Lieferwagen

Grosse Cars und Lastwagen dürfen aufgrund der schmalen Einfahrt nicht in die Parkanlage hineinfahren. Es sind Lieferwagen von max. 3,5 Tonnen erlaubt. Die Ein- und Ausfahrt ist nur in Absprache mit dem Bereich Immobilien erlaubt.

Catering und Zelt auf der Terrasse

Der Mieter hat die Möglichkeit, für seinen Anlass selbständig ein Catering zu organisieren. Ebenso ist es gestattet, ein Zelt auf der Terrasse aufbauen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass die Terrasse (Boden etc.) dadurch nicht beschädigt werden darf. Die Zeiten für den Abbau der Infrastruktur (Catering, Mobiliar etc.) durch die externen Dienstleister ist aufgrund der Ruhevorgaben mit dem Bereich Immobilien vorgängig festzulegen.

Ein Catering sowie ein Zelt müssen bei Bedarf durch den Mieter selbst organisiert werden. Der Bereich Immobilien stellt dem Mieter eine Liste der Anbieter aus Horw zur Verfügung. Nach Absprache mit dem Bereich Immobilien sind auch andere Caterer zugelassen. Der

Anhang 10

Caterer muss in diesem Fall die Örtlichkeit zwingend mit dem Bereich Immobilien vorab besichtigen.

Lärmemissionen / Nachtruhe

Da sich die Villa Krämerstein in einem Wohnquartier befindet, ist besondere Rücksichtnahme auf die Ruhezeiten zwingend. Ab 22:00 Uhr ist Lärm rund um die Villa und in der gesamten Parkanlage Krämerstein zu vermeiden und es gilt die Nachtruhe. Alle Fenster und Türen sind ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten.

Feuerwerk / Himmelslaternen

Auf dem gesamten Grundstück der Villa Krämerstein ist das Abbrennen aller Arten von Feuerwerk verboten. Nach Rücksprache mit dem Bereich Immobilien können Barockfeuerwerke (lautlos) gestattet werden. Himmelslaternen sind aus Sicherheitsgründen nicht erlaubt.

Tiere

Tiere, insbesondere Hunde, sind im Innern der Villa Krämerstein nicht erlaubt. Auf der Terrasse und im Park gilt Leinenpflicht.

Reinigung

Eine normale Reinigung der gemieteten Räumlichkeiten wird durch den Bereich Immobilien organisiert und ist in den Benutzungsgebühren enthalten.

Sachschäden, Verluste und zusätzliche Aufwendungen

Sachschäden und/oder Verluste werden dem Mieter vollumfänglich in Rechnung gestellt. Im Aussenbereich der Villa sind Konfetti, Reis und Ähnliches verboten, im Hausinnern nur mit Rücksprache mit dem Bereich Immobilien gestattet. Ebenso werden bei einer überdurchschnittlichen Verschmutzung der zusätzliche Reinigungsaufwand, die Entsorgung von Kehrriecht sowie alle weiteren Aufwendungen weiterverrechnet.

Vertrag

Die Bestimmungen des vorliegenden Anhangs 10 sind Bestandteil des Vertrages und gelten beim Zustandekommen der Vereinbarung als vom Mieter gelesen und akzeptiert.