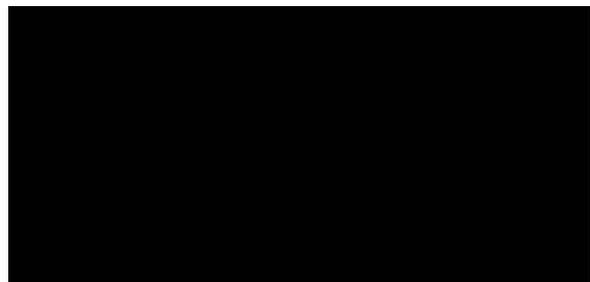
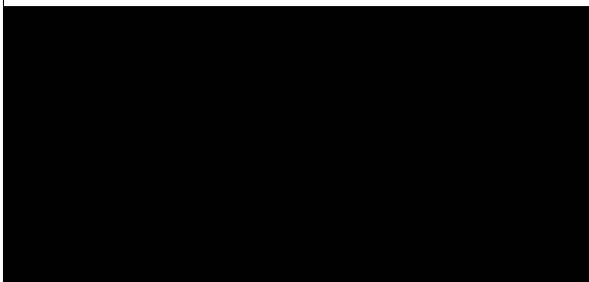
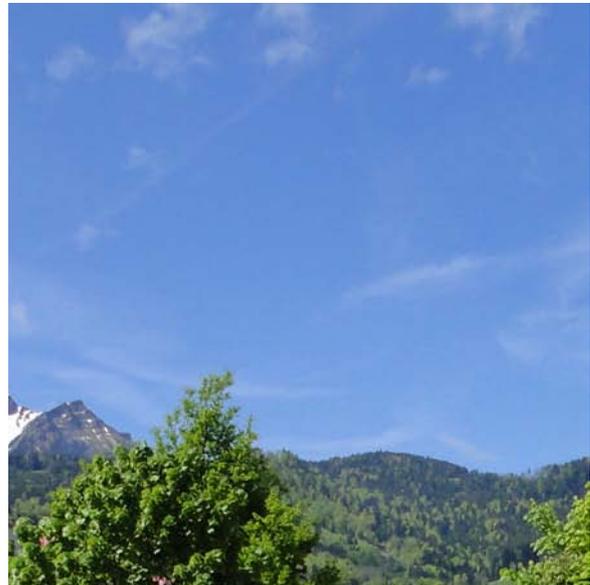


GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1486
vom 31. Mai 2012
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht öffentliche Räume im Ortskern



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bibliothek	3
2.1	Die Bibliothek im Oberstufenschulhaus	3
2.2	Eine neue Bibliothek im Kopfbau	3
2.2.1	Wieso ein neuer Standort?	3
2.2.2	Die Bibliothek als Kompetenzzentrum	3
2.2.3	Standort	4
2.2.4	Raumgrösse	4
2.3	Investitionskosten und Betriebskosten Bibliothek	5
3	Ludothek	6
3.1	Heutige Ludothek	6
3.2	Neue Ludothek	7
3.3	Investitionskosten für die Ludothek	7
4	Zusammenlegung von Bibliothek und Ludothek	7
5	Musikschulräume	8
5.1	Ausgangslage	8
5.2	Heutige Musikschulräume und zukünftiger Bedarf	8
5.3	Varianten und Kosten	9
6	Mehrzweckraum	10
6.1	Heutige Situation Saal	10
6.2	Mittagstisch	10
6.3	Gemeinschaftsraum für Gruppe "Wohnen im Alter"	11
6.4	Nutzungsmix	11
6.5	Kosten Saal	11
7	Öffentliche WC-Anlagen	11
8	Weitere Nutzungen	11
9	Letzte Chance	11
10	Erwerb von Stockwerkeigentum	12
11	Lösungsansatz und Kosten	12
11.1	Lösungsansatz	12
11.1.1	Grundsätzliche Überlegungen	12
11.1.2	Triage der Varianten	12
11.2	Kosten	13
11.2.1	Variante 2	13
11.2.2	Variante 5	13
12	Würdigung	14
13	Weiteres Vorgehen	15
14	Finanzierung	15
15	Antrag	15

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Mit Bericht und Antrag Nr. 1466 haben wir Ihnen einen Planungsbericht zur Landabgabe im Ortskern unterbreitet. Wir haben Ihnen die beabsichtigten öffentlichen Nutzungen (Bibliothek/Mediathek, Ludothek, Gemeindesaal) im Kopfbau Ost aufgezeigt. Wir beabsichtigen, das Land im Baurecht abzugeben und gleichzeitig die erforderlichen Räumlichkeiten im Stockwerkeigentum zu erwerben. Sie haben am 19. Januar 2012 den Bericht und Antrag Nr. 1466 zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beratung dieses Planungsberichts wurden Bemerkungen überwiesen, die verlangten, den Bedarf und das Kosten-/Nutzenverhältnis aufzuzeigen sowie die mögliche Zusammenlegung von Bibliothek und Ludothek zu prüfen und generell die im Stockwerkeigentum zu erwerbenden Flächen nach Möglichkeit zu reduzieren. Standort und Lage wurden von Ihnen nicht bestritten.

Damit Sie zu einem späteren Zeitpunkt über den Baurechtsvertrag inkl. die zu erwerbende Fläche beschliessen können, unterbreiten wir Ihnen vorgängig diesen Planungsbericht. Damit können die Verhandlungen über den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Familie zielführend fortgesetzt und abgeschlossen werden.

2 Bibliothek

2.1 Die Bibliothek im Oberstufenschulhaus

Die Gemeindebibliothek wurde 1978 im Oberstufenschulhaus (ORST) eröffnet. Der Bestand von anfänglich 4'000 Büchern für Kinder, Jugendliche und Erwachsene entwickelte sich über die Jahre laufend, passte sich den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden an und umfasst heute rund 17'000 Medien (neben Büchern auch Zeitschriften, CDs, CD-ROMs und DVDs). Eine räumliche Erweiterung der Bibliothek wurde im Jahr 2003 durch den Einbezug eines Schulzimmers ermöglicht. Da inzwischen der Platz bereits wieder knapp geworden ist, sind seither Lese- und Arbeitstische entfernt sowie Gestelle verschoben und stark gefüllt worden, um dem wachsenden Medienbestand Raum zu geben.

Im Jahre 2011 wurden insgesamt 55'000 Ausleihen getätigt. Dies ergibt 4.1 Ausleihen pro Einwohner. Die entsprechenden Vergleichszahlen der Gemeinden im Gebiet des Bibliotheksverbands Region Luzern sind:

- | | | |
|-----------------------------|-----|--|
| – Adligenswil: | 8.4 | Gemeindebibliothek inkl. Schulbibliothek für alle Schulstufen |
| – Luzern (Stadtbibliothek): | 6.9 | Stadtbibliothek (keine Schulbibliothek) |
| – Kriens: | 2.9 | reine Gemeindebibliothek |
| – Emmen: | 2.7 | Gemeinde- und Oberstufenbibliothek (ohne Bibliotheken Primarschulen) |
| – Meggen: | 2.1 | reine Gemeindebibliothek |
| – Vitznau: | 1.4 | Gemeinde- und Schulbibliothek (alle Schulstufen) |

2.2 Eine neue Bibliothek im Kopfbau

2.2.1 Wieso ein neuer Standort?

Die Gemeinde- und Schulbibliothek (für die Oberstufe) befindet sich heute im Oberstufenschulhaus. Dieses Gebäude soll saniert und erweitert werden. Gemäss Raumkonzept, welches auch Grundlage für den durchgeführten Architekturwettbewerb war, ist die Bibliothek nicht mehr Teil des Schulgebäudes, d.h. es muss ein anderer Standort gesucht werden.

2.2.2 Die Bibliothek als Kompetenzzentrum

Öffentliche Bibliotheken sind Dienstleistungsbetriebe. Sie ermöglichen der Bevölkerung den Zugang zu Printmedien, Nonbooks und virtuellen Angeboten sowie die Ausleihe von Medien zur Information, Bildung, Kulturpflege, Freizeitgestaltung und Unterhaltung.

Die moderne Bibliothek ist ein sozialer Ort, wo sich Menschen begegnen, wo kulturelle Anlässe stattfinden, wo ein kostengünstiger Zugang zu vielen Informationsquellen angeboten wird, wo junge Menschen ihre Informationskompetenz erwerben können und wo Leseförderung betrieben wird. Eine Bibliothek ist ein unverzichtbarer Teil der Infrastruktur einer Gemeinde.

Bücher haben auch im Zeitalter des Internets eine Zukunft. Bücher werden nicht aussterben, sie werden lediglich vermehrt auch in digitaler Form erhältlich sein. Moderne Bibliotheken stellen sich darauf ein und wandeln sich zu Kompetenzzentren, in denen man sich im "Ozean des Wissens" orientieren und den Umgang mit neuen Medien erlernen kann. Daher ist eine moderne Bibliothek kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit für unsere Gesellschaft und unsere Zukunft. Investitionen in Bibliotheken sind Investitionen in die Bildungsinfrastruktur und daher gut angelegt. Sie sind keine Ausgaben à fonds perdu, sondern werfen einen Ertrag für die kommenden Generationen ab.

2.2.3 Standort

Betreffend Anforderungen an eine Gemeindebibliothek verweisen wir auf den Anhang 1. Eine Bibliothek sollte sich an einer stark frequentierten und gut zugänglichen Lage befinden, idealerweise in ein Gemeinde-, Einkaufs- oder Freizeitzentrum integriert. Diese Anforderung wird im Kopfbau Ost mit der Lage zwischen Coop und Gemeindehaus, Bank, Post sowie Migros sehr gut erfüllt. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Parkplätze. Da die Kundinnen und Kunden der Ludothek meistens auch die Angebote der Bibliothek nutzen, macht es Sinn, diese Institution im selben Gebäude anzusiedeln.

Die Gemeindebibliothek Horw ist gleichzeitig die Schulbibliothek für die Lernenden der Oberstufe. Das Oberstufenschulhaus befindet sich unmittelbar neben der geplanten Bibliothek. Diese wird den Lehrpersonen mit ihren Schulklassen während den Unterrichtszeiten weiterhin zugänglich sein.

2.2.4 Raumgrösse

Die kombinierte Gemeinde- und Oberstufenbibliothek Horw verfügt heute über rund 17'000 Medien, bereitgestellt auf einer Fläche von knapp 300 m².

Basis für die Ermittlung der Anzahl Medien und der Fläche einer Bibliothek bilden die Richtlinien der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken (SAB). Dabei gelten folgende Kenngrössen:

- Medienbestand: das 1.5-fache der Einwohnerzahl
- Fläche für den Medienbestand: pro 1000 Medien 22 m² (rund 45 Medien pro m²)
- Zusätzlich für Anteil Schulbibliothek: 12 Medien pro Schüler
- Zusätzliche Fläche für Administration/Medienaufbereitung: mind. 12 m²

Mit diesen Kennwerten ergeben sich folgende **Sollgrössen** für die Medienbestände und Raumflächen:

	Stand heute Einwohnerzahl: 13'500 Schülerzahl ORST: 320	Stand Szenario 2000Plus Einwohnerzahl: 15'500 Schülerzahl ORST: 270
Medienbestand total	24'000	26'500
Fläche für Medienbestand	528 m ²	583 m ²
Fläche für Administration	12 m ²	12 m ²
Total Netto-Fläche (exkl. Treppen, Lift, etc.)	540 m²	595 m²

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Medien pro Einwohner und die Anzahl Medien pro m2 in den Gemeinden des Bibliothekverbandes Region Luzern (BVL), bei welchem Horw Mitglied ist (Werte 2011):

	Adligenswil	Emmen	Horw	Kriens	Luzern	Meggen	Vitznau	Mittel gewichtet
Medien pro Einwohner	2.4 inkl. Schulbibliothek	0.8 inkl. Oberstufe	1.3 inkl. Oberstufe	0.7 reine Gemeindebibliothek	1.2 reine Gemeindebibliothek	1.7 reine Gemeindebibliothek	2.8 inkl. Schulbibliothek	1.2
Anzahl Medien pro m2	50	60	59	52	54	51	28	54

Die Medienbestände unterscheiden sich in den Verbandsgemeinden generell stark. Zu berücksichtigen gilt es hier, dass es sich teilweise um reine Gemeindebibliotheken, teilweise um kombinierte Gemeinde- und Schulbibliotheken handelt. Bei diesen umfassen die einen Bibliotheken nur das Angebot der Oberstufe, die anderen das Angebot der gesamten Volksschule. Tendenziell lässt sich ableiten, dass der Kennwert für eine reine Gemeindebibliothek von 1.5 Medien pro Einwohner bei der Minderheit der Verbandsgemeinden erreicht wird.

Bei den Medien pro m2 ist die Situation unter den Verbandsgemeinden vergleichbar und die Unterschiede zur Sollgrösse des SAB von 45 Medien pro m2 weniger ausgeprägt.

Als **unteren Wert** rechnen wir aufgrund dieser Vergleichszahlen mit 1.3 Medien pro Einwohner, 12 Medien pro Schüler und 54 Medien pro m2 (Mittelwert im Verbandsgebiet) mit folgendem Netto-Flächenbedarf (Wert inkl. Fläche Administration):

- Minimalwert heute: 410 m2
- Minimalwert Szenario 2000Plus: 433 m2

Für den zukünftigen Standort im Kopfbau Ost haben wir die in Anhang 3 dargelegten Varianten ausgearbeitet:

- **Variante "Status quo"** (Variante 1 gemäss Anhang 3): Die neue Bibliothek/Mediathek verfügt inkl. Erschliessung lediglich über eine Fläche von 328 m2 und würde damit, nach Abzug der erforderlichen internen Erschliessung, sogar gegenüber heute über eine geringfügig kleinere Fläche verfügen.
- **Variante minimal** (Variante 2 gemäss Anhang 3): Die entsprechende Fläche (inkl. interne Erschliessung) beträgt 430 m2.
- **Variante maximal** (Variante 3 gemäss Anhang): Die neue Bibliothek/Mediathek verfügt über eine Fläche von 565 m2 (inkl. interne Erschliessung). Dieser Wert entspricht der mit den SAB-Kennwerten ermittelten Soll-Fläche, basierend auf den Einwohner- und Schülerzahlen von heute. Der effektive Wert liegt rund 10 % unter dem zukünftigen Sollwert Szenario 2000Plus).

2.3 Investitionskosten und Betriebskosten Bibliothek

In der nachstehenden Übersicht sind die Investitionskosten sowie die jährlichen Kapitalkosten für die drei Varianten "Status quo", "minimal" und "optimal" aufgeführt:

Position	Variante "Status quo" Brutto 328 m2	Variante minimal Brutto 430 m2	Variante maximal Brutto 565 m2
Raumkosten	1'166'000.00	1'534'000.00	2'000'000.00
Einrichtungen	10'000.00	70'000.00	130'000.00
Total Investitions- kosten	1'176'000.00	1'604'000.00	2'130'000.00
Kapitalkosten pro- Jahr (Abschreibung und Verzinsung)	53'000.00	72'000.00	96'000.00

Bei den Kosten sind folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Einrichtungen: Neueinrichtung Fr. 450.00 pro m2; heutiges Mobiliar wird weiter verwendet (für Reinigung und Neulackierung werden Fr. 20'000.00 eingesetzt, bei der Variante "Status quo" minimaler Ersatz von Wandgestellen, Neulackierung usw.)
- Abschreibungsdauer: 40 Jahre
- Verzinsung: 4 %

Im Vergleich zur Variante "Status quo" beträgt bei der Variante "minimal" die Zusatzinvestition Fr. 428'000.00, bei der Variante "maximal" Fr. 954'000.00.

Die jährlichen Kapitalkosten erhöhen sich bei der Variante "minimal" gegenüber der Variante "Status quo" um Fr. 19'000.00 pro Jahr und bei der Variante "maximal" um Fr. 43'000.00 pro Jahr.

Bei der Variante "minimal" werden sich die jährlich wiederkehrenden übrigen Kosten (Personal, Strom, etc.) gegenüber heute nur geringfügig erhöhen.

3 Ludothek

3.1 Heutige Ludothek

Der Verein Ludothek wurde 1979 gegründet. Die Ludothek befindet sich heute im Nebengebäude des Dorfhauses am Kirchweg 3 mit einer Fläche von 40 m2. Grundeigentümerin ist die Gemeinde. Ein Mietzins muss für das nicht isolierte und unbeheizte Lokal nicht entrichtet werden.

Die Gemeinde unterstützt den Verein mit einem jährlichen Beitrag von Fr. 9'000.00. Die weiteren Einnahmen sind Fr. 1'500.00 aus den Benützungsgebühren bzw. Fr. 3'000.00 aus den Ausleihgebühren sowie Gönnerbeiträgen. Der Betrieb der Ludothek basiert auf Freiwilligenarbeit, die 10 Ludothekarinnen erhalten eine bescheidene Entschädigung von Fr. 900.00 pro Jahr. Die finanziellen Mittel des Vereins sind beschränkt und eine Miete kann der Verein deshalb der Gemeinde nicht entrichten. Die Ludothek verfügt heute über ca. 850 Spiele und Spielgeräte, die Ausleihzahl liegt bei rund 1'200.

In vielen Gemeinden ist die Ludothek den Frauenvereinen unterstellt und wird nicht von einem eigenen Verein betrieben. Die Tendenz geht in Richtung fest angestellte Mitarbeitende der Gemeinde (z.B. Baar), da es - wie auch in Horw - zunehmend schwierig ist, Personen für Freiwilligenarbeit zu finden. Auch in Horw zeigt die finanzielle Situation des Vereins, dass der Betrieb der Ludothek bereits heute grossmehrheitlich von der Gemeinde finanziert wird.

In Adligenswil, Emmen und Hochdorf werden die Ludotheken wie in Horw von der Gemeinde mitfinanziert (Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'500.00), in Baar ist die Ludothek voll in die Gemeindeverwaltung integriert und sämtliche Kosten gehen somit zulasten der Gemeinde.

3.2 Neue Ludothek

Heute steht der Ludothek eine Fläche von 40 m² zur Verfügung. Gemäss den Richtlinien des Vereins der Schweizer Ludotheken ist für den Ausstellungsraum mindestens eine Fläche von 80 m² sowie ein Lagerraum von mindestens 20 m² vorzusehen. Die beiden Räume müssen entweder auf gleicher Ebene oder auf verschiedenen Etagen im selben Gebäude untergebracht sein. Ludotheken von Adligenswil und Hochdorf verfügen über rund 100 m², die Ludothek von Baar sogar über 250 m². Im Vergleich zu diesen Gemeinden befindet sich die Ludothek abseits der Bibliothek - an den anderen Orten befindet sich diese im gleichen oder zumindest im Nachbargebäude.

Der heutige Standort der Ludothek ist schlecht - diese sinnvolle Einrichtung wird aufgrund ihres versteckten Standortes von der Bevölkerung kaum wahrgenommen. Von einem neuen, attraktiven Standort erhofft sich der Verein Ludothek mehr Kundinnen und Kunden. Die Ausleihzahlen sind heute tendenziell rückläufig. Gründe sind die gesellschaftliche Entwicklung sowie der Standort. Die Änderung der Rahmenbedingungen (besserer Standort, attraktiveres Angebot) ist somit für das Überleben erforderlich. Die Ludothek wird heute vor allem von Schweizerinnen und Schweizern benutzt, vermehrt auch von Grosseltern mit ihren Enkelkindern.

Mit einem Lokal im Zentrum könnten die Ausleihzahlen erhöht werden. Ein solcher Standort ist publikumsfreundlich. Sehr oft werden bei Neuplanungen Bibliothek und Ludothek in nächster Nähe platziert, jedoch immer separat geführt. An einem Standort im Kopfbau ist die Ludothek sehr interessiert - bei einem "Näherrücken" entstehen Synergien.

Die Räumlichkeiten im Ortskern für die Ludothek müssten aufgrund der finanziell schwachen Basis des Vereins Ludothek von der Gemeinde finanziert und amortisiert werden. Für den frei werdenden Raum beim Dorfhaus kann allenfalls ein bescheidener Mietertrag generiert werden.

3.3 Investitionskosten für die Ludothek

Die Kosten für den Erwerb der Räumlichkeiten für die Ludothek von 112 m² belaufen sich auf Fr. 385'000.00. Das Vermögen des Vereins Ludothek beträgt rund Fr. 7'000.00, entsprechend hat die Einwohnergemeinde ebenfalls die Einrichtungskosten zu tragen. Das heutige Mobiliar der Ludothek kann nicht übernommen werden, dieses stammt aus den 30er-/40er-Jahren. Die Regale sind alt und fest montiert. Die Neumöblierung der Ludothek wird Kosten von ca. Fr. 40'000.00 verursachen.

Die Investitionskosten ergeben unter den Annahmen gemäss Kapitel 2 jährliche Kapitalkosten von Fr. 19'000.00.

4 Zusammenlegung von Bibliothek und Ludothek

Im Rahmen der Behandlung des Bericht und Antrags Nr. 1466 wurde angeregt, die Zusammenlegung von Bibliothek und Ludothek zu prüfen. Wir haben diese Variante geprüft, aber aus folgenden Gründen auf diese Variante verzichtet:

- Der Lärmpegel ist in der Ludothek in der Regel wesentlich höher als in der Bibliothek. Bei einer Zusammenlegung fühlen sich die Bibliotheksbesuchenden gestört. In der Ludothek werden die Spielsachen wie Fahrzeuge etc. auch ausprobiert - auch das könnte die Kundinnen und Kunden stören, die in aller Ruhe ein Buch auswählen wollen (siehe auch Hinweise zur Ludothek Baar).
- Die Öffnungszeiten der Ludothek müssten den Öffnungszeiten der Bibliothek angepasst werden, was für die hauptsächlich ehrenamtlich arbeitenden Frauen der Ludothek unmöglich wäre.
- Eine sinnvolle räumliche Abtrennung ist kaum möglich - ohne dass dadurch wiederum Kosten entstehend würden. Eine provisorische Abtrennung, wie dies heute beispielsweise bei

Tankstellenshops am späteren Abend die heute geltenden Bestimmungen erfordert, ist keine Option.

Es handelt sich um zwei unterschiedliche Betriebseinheiten, die in den heutigen bestehenden und sinnvollen Strukturen nicht zusammengelegt werden können. Diese Aussage wird durch die Tatsache untermauert, dass es zumindest in der Zentralschweiz in keiner Gemeinde eine Zusammenlegung von Bibliothek und Ludothek gibt.

Möglich ist jedoch eine gemeinsame WC-Anlage, allenfalls ein gemeinsamer Lagerraum.

5 Musikschulräume

5.1 Ausgangslage

2011 wurde als Bestandteil des Planungsberichts Nr. 1446 der Schulraumbedarf 2011 bis 2021 für den Kindergarten und die Primarstufe erarbeitet. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wurde betreffend der Räumlichkeiten für die Musikschule vom Status quo ausgegangen, d.h. dass die heute von der Musikschule benutzten Räume in den Primarschulhäusern nach wie vor für den Musikschulunterricht zur Verfügung stehen. Die heutige Raumsituation der Musikschule ist angespannt. Zudem vermögen einige Schulräume den qualitativen Ansprüchen nicht zu genügen bzw. verfügen über Konfliktsituationen mit anderen Nutzungen. Beim Eintreten des Szenarios 2000Plus wird der Bedarf an weiteren Musikschulräumen entsprechend ansteigen.

Vor diesem Hintergrund wurde vor kurzem ein Auftrag mit folgendem Inhalt ausgelöst:

- Beurteilung Ist-Zustand bezüglich Qualität und Quantität der Räume
- Bedarf heute vs. Bedarf bei Eintreten des Szenarios 2000Plus
- Vor- und Nachteile einer dezentralen Variante vs. zentrale Variante.

Der Planungsbericht wird ca. im August vorliegen.

5.2 Heutige Musikschulräume und zukünftiger Bedarf

Nachfolgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die heutigen Standorte der Musikschulräume, deren Frequentierung und eine erste Beurteilung (Quelle: Musikschulleitung):

Standort	Anzahl Räume	Anzahl Unterrichts-Halbtage	Eigentümerin	Bemerkungen
Schulhaus Allmend	5	26	Gemeinde	Unterricht im Singsaal tangiert Schulbetrieb. Gruppenzimmer im 2. OG mit 10 m2 zu klein.
Allmend-Pavillon	1	6	do.	Weiterbestand gesichert?
ORST-Pavillon	1	7	do.	Entfällt bei Bau Kopfbau Ost
Schulhaus Hofmatt	9	67	do.	Unterricht in Aula schränkt deren anderweitige Nutzung ein.
Schulhaus Spitz	1	1	do.	
Pfarrzentrum	3	6	Kath. Kirche	Unsicher, ob weiterhin zur Verfügung (erhöhter Eigenbedarf Kirchgemeinde)
Ref. Kirche	1	3	Ref. Kirche	Entfällt infolge Umbau (Dauer?)
Total Horw Zentrum	21	116		

Standort	Anzahl Räume	Anzahl Unterrichts-Halbtage	Eigentümerin	Bemerkungen
Schulhaus Mattli	3	12	do.	Bei 2 Räumen besteht Konflikt mit schulischer Nutzung
Mattli UG Kirche	1	3	Kath. Kirche	ungünstig
Total Kastanienbaum	4	15		

Zu erwähnen gilt es, dass verschiedene Musikschul-Lehrpersonen pro Woche insgesamt gegen 42 Stunden zu Hause unterrichten, da wir keinen entsprechenden Raum zu den individuell möglichen Zeiten anbieten können.

Kurzfristig stehen in Horw Zentrum 2 Räume nicht mehr zur Verfügung, ein Raum im Schulhaus Allmend ist ungeeignet und bei den 3 Räumen im Pfarreizentrum ist die Verfügbarkeit in den nächsten Jahren ungewiss. Somit besteht ein kurzfristiger Bedarf von 2 bis 6 neuen Räumlichkeiten.

In Kastanienbaum besteht ebenfalls Handlungsbedarf.

Der längerfristige Bedarf wird im Rahmen des unter Kapitel 5.1 erwähnten Auftrags ermittelt.

5.3 Varianten und Kosten

Für die Musikschule ergeben sich im Kopfbau Ost grundsätzlich sechs Varianten (Variantenbezeichnung gemäss Plänen im Anhang 3):

- Variante 1: 8 Räume im Erdgeschoss, Niveau Schulhausplatz (rund 250 m²) mit Bibliothek 328 m²
- Variante 2: 4 Räume im Erdgeschoss, Niveau Schulhausplatz (rund 135 m²) mit Bibliothek 430 m²
- Variante 3: pro memoria (keine Musikschulräume)
- Variante 4: 16 Räume im Erdgeschoss sowie im 1. Untergeschoss (rund 500 m²) mit Bibliothek 328 m²
- Variante 5: 12 Räume im 1. Untergeschoss (rund 385 m²) mit Bibliothek 430 m²
- Variante 6: 8 Räume im 1. Untergeschoss (rund 250 m²) mit Bibliothek 565 m²

Variante 2 würde den kurzfristigen Bedarf abdecken. Mit den Varianten 1, 5 bzw. 6 könnte vermutlich auch die langfristige Nachfrage gesichert werden. Bei Variante 4 würde der Kopfbau Ost zum Musikschulzentrum (evtl. mit Schulleitungs- und Sekretariatszimmer). Der Unterricht würde ausserdem im Schulhaus Hofmatt und in geeigneten Räumlichkeiten in Kastanienbaum stattfinden. Alle heutigen weiteren in Betrieb stehenden Lokalitäten würden aufgegeben.

Position	Variante 1 EG, 250 m ²	Variante 2 EG, 135 m ²	Variante 4 EG und UG, 500 m ²	Variante 5 UG, 385 m ²	Variante 6 UG, 250 m ²
Raumkosten	834'000.00	466'000.00	1'636'000.00	1'297'000.00	827'000.00
Einrichtungen	60'000.00	30'000.00	120'000.00	90'000.00	60'000.00
Total Investitionskosten	894'000.00	496'000.00	1'756'000.00	1'387'000.00	887'000.00
Kapitalkosten pro Jahr (Abschreibung und Verzinsung)	40'000.00	22'000.00	79'000.00	62'000.00	40'000.00

Die Mietkosten in den Räumlichkeiten der katholischen und reformierten Pfarrei betragen rund Fr. 23'000.00 pro Jahr (Zahl für 2011). Diese Summe entspricht einem eingesetzten Kapital von rund Fr. 510'000.00.

6 Mehrzweckraum

6.1 Heutige Situation Saal

Die Gemeinde hat für eigene Veranstaltungen einen Bedarf an einem grösseren Saal. Aufgrund der Entwicklung unserer Gemeinde ist das Foyer im Gemeindehaus oftmals zu wenig gross. Zudem stört das Einrichten während den Öffnungszeiten die Besuchenden der Verwaltungsbereiche im Erdgeschoss. Dies hat zur Folge, dass die von den Vereinen am Abend stark benutzte Halle 4 der Horwerhalle für solche Anlässe benutzt werden muss (z.B. Neuzuzüger-, Unternehmerapéro, grössere Informationsveranstaltungen usw.). Dadurch können Vereine diese Halle während dem Einrichten sowie dem Durchführen des Anlasses nicht benutzen. Auch für grössere Sitzungen der Gemeinde, von (Gemeinde)-Verbänden oder für Veranstaltungen von Vereinen fehlt ein geeigneter Raum im Zentrum. Es wird zwar keine Statistik über die erfolgten Anfragen geführt, doch suchen Private immer wieder Räumlichkeiten für ihre Familienanlässe.

Folgende grössere Räume sind u.a. in unserer Gemeinde vorhanden:

- Pfarreisäle Pfarreizentrum und Kastanienbaum, Kirchensaal ref. Kirche. Die kath. Kirchgemeinde sieht einen Bedarf für einen Saal für ca. 200 Personen, die eigenen Räumlichkeiten im Pfarreizentrum werden vermehrt für eigene Veranstaltungen genutzt.
- Mehrzweckraum Langmatt

Weitere Räumlichkeiten sind u.a.¹:

- Säle in den Seehotels Sternen und Kastanienbaum, den Hotels Rössli und Felmis sowie in den Restaurants Waldegg, Eule und Schwendelberg. Die meisten dieser Räumlichkeiten werden für Essen mit Konsumationszwang oder dann gegen Gebühr vermietet. Sie stellen deshalb keine wirkliche Option dar.
- Gemeinschaftsraum Kirchmättli
- Pavillon Steinmattli
- Aulen der Schulhäuser Allmend, Hofmatt, Spitz und Oberstufe, Theorielokal Feuerwehrgebäude, Theorieraum Horwerhalle. Diese Räumlichkeiten sind meist zu klein oder sind stark genutzt durch Schule, Musikschule und Vereine.
- Theorieraum Horwerhalle
- Mehrzweckraum Kirchfeld
- Zwischenbühne
- Quartiertreff Biregg

Diese Räumlichkeiten sind aber meist für eine geringere Anzahl Personen nutzbar, liegen peripher oder die Nutzung ist eingeschränkt.

6.2 Mittagstisch

Die kath. Kirchgemeinde hat für das Pfarreizentrum möglichen Eigenbedarf angemeldet. Am Mittagstisch im Schülerhort Kidstreff decken die 14 angebotenen Plätze nicht mehr den Bedarf. Für die Schülerinnen und Schüler der Schulhäuser Hofmatt und Allmend, welche nicht die Nachmittagsbetreuung besuchen, würde eine gemeinsame zentrale Lösung für den Mittagstisch Sinn machen. Aktuell wären dies rund 20 Kinder, die diesen besuchen würden. In fünf Jahren wird mit rund 40 Anmeldungen für einen Mittagstisch im Zentrum gerechnet. Einerseits erhöht sich die Nachfrage, andererseits steigen die Schülerinnen- und Schülerzahlen. Die Prognosen sind abhängig von der weiteren Entwicklung "Horw Mitte". Dies ist auch im Bericht und Antrag Nr. 1446 sowie in der Schulraumplanung 2010 bis 2021 ausgewiesen. Der Mehrzweckraum,

¹ siehe auch unter http://www.horw.ch/de/vereine/dorflieben/sportfreizeitanlagen/welcome.php?action=showobject&object_id=1608

welcher im Kopfbau im Ortskern vorgesehen ist, könnte als Mittagstisch genutzt und kontinuierlich ausgebaut werden. Kurz- bis mittelfristig würden wir die Hälfte des Raumes in Anspruch nehmen. Längerfristig würden wir den ganzen Raum wochentags von 10.30 Uhr – 14. 00 Uhr beanspruchen.

6.3 Gemeinschaftsraum für Gruppe "Wohnen im Alter"

Wie im Bericht und Antrag Nr. 1466 vom 15. Dezember 2011 "Planungsbericht zur Landabgabe im Ortskern" beschrieben, wird in der zweiten Etappe der Ortskern-Realisierung ein entsprechendes Angebot für das Wohnen im Alter geschaffen. Hierzu sollen im Rahmen der Baurechte an die Genossenschaften auf den drei Grundstücken ein Anteil von 20 bis 25 Prozent der zulässigen Geschossfläche für altersgerechten Wohnraum bereitgestellt werden.

Für die entsprechende Zielgruppe der drei neuen Gebäude Längsbau Allmendstrasse, Bau Mitte und Kopfbau Ost soll auch der Mehrzweckraum als Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen, Aufenthalt und als Begegnungsort bereitgestellt werden.

6.4 Nutzungsmix

Aus den obigen Darlegungen ist ersichtlich, dass für den Mehrzweckraum ein Nutzungsmix, bestehend aus Gemeindesaal, Mittagstisch und Gemeinschaftsraum für die Gruppe "Wohnen im Alter" vorgesehen ist. Natürlich kann dieser Raum auch Dritten (Vereine, Verbände, Privatpersonen) gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden.

6.5 Kosten Saal

Die Kosten für den Erwerb der Räumlichkeiten für den Mehrzweckraum belaufen sich auf Fr. 794'000.00. Dazu kommen Einrichtungskosten von ca. Fr. 75'000.00. Die Investitionskosten von Fr. 870'000.00 ergeben Kapitalkosten von Fr. 39'000.00 pro Jahr.

Wir gehen davon aus, dass die übrigen Betriebskosten (Strom, Unterhalt, etc.) durch den Ertrag aus der Vermietung des Raumes an Dritte kompensiert werden können.

7 Öffentliche WC-Anlagen

Mit der Realisierung des Kopfbaus muss der alte und baufällige Pavillon der Musikschule weichen. Darin ist heute eine öffentliche WC-Anlage integriert. Im Ortszentrum, unmittelbar beim öffentlichen Spielplatz und dem Gemeindehausplatz ist eine WC-Anlage für die Öffentlichkeit notwendig. Diese wird unter den heutigen Gemeindehausplatz eingebaut werden können und ab dem Niveau des heutigen Spielplatzes zugänglich sein. Für diese geplante Investition werden wir Ihnen zu gegebener Zeit einen separaten Kredit beantragen.

8 Weitere Nutzungen

Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung 2011 bis 2021 für Kindergarten und Primarschule wurde auch der Flächenbedarf für die Tagesbetreuung ermittelt. Die steigende Nachfrage und die unsichere Situation beim Schülerhort Kidstreff (vermehrter Eigenbedarf der katholischen Kirche) erfordern kurz- bis mittelfristig eine Alternativlösung im Zentrum von Horw. Ebenso ruft die Situation bei den Spielgruppen-Standorten Allmend (Zustand Infrastruktur; siehe hierzu auch Postulat Nr. 634 von Jürg Biese) und Ebenau (mittelfristiger Bedarf für Kindergarten) nach Alternativen. Für mögliche Lösungen bieten sich die drei neuen Gebäude der 2. Etappe Ortskern an. Eine diesbezügliche Prüfung wird in Gang gesetzt. Die Resultate werden in die weitere Planung der Umsetzung der 2. Etappe Ortskern Eingang finden.

9 Letzte Chance

Mit der Realisierung der letzten Etappe im Ortskern ist dieser komplett realisiert. Wohnungen für alle Generationen, Bank, Post, Arzt, Gemeindehaus, Schulhaus, Horwerhalle, Marktgasse, Gemeindehausplatz und neuer Platz zwischen Autoeinstellhalle Gemeindehausplatz sowie

Oberstufenschulhaus und Horwerhalle tragen zu einem attraktiven und verkehrsfreien Zentrum bei.

Es bietet sich nun die letzte und einmalige Chance, an dieser zentralen Lage mitten im Dorf überhaupt noch realisierbare Flächen einer öffentlichen Nutzung zuzuführen und damit die Attraktivität des Ortskern nochmals weiter zu steigern. Das Zentrum wird gestärkt, indem dieses neben den heutigen Nutzungen für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe mit einer kulturellen Nutzung ergänzt wird. Der Standortwettbewerb unter den Gemeinden hat zugenommen und Horw will in den nächsten Jahren mass- und qualitativ wachsen. Dazu gehört auch ein lebendiges Zentrum mit einem kulturellen Angebot.

10 Erwerb von Stockwerkeigentum

Grundsätzlich wäre sowohl ein Erwerb von Stockwerkeigentum wie auch eine Miete der Räumlichkeiten möglich. Auf längere Sicht ist jedoch ein Kauf günstiger. Die Baugenossenschaft Familie beabsichtigt, Wohnungen sowie ihr Büro im Kopfbau Ost zu realisieren und ist an der Realisierung von Dienstleistungsräumen, die dann von ihr zu vermieten sind, nicht interessiert.

11 Lösungsansatz und Kosten

11.1 Lösungsansatz

11.1.1 Grundsätzliche Überlegungen

Wir betrachten den Kopfbau Ost für die Abdeckung des Bedarfs an verschiedenen öffentlichen Nutzungen als hervorragend geeignet. Vor diesem Hintergrund sollte von dieser Möglichkeit unbedingt Gebrauch gemacht werden. Zum heutigen Zeitpunkt ist folgender Bedarf ausgewiesen:

- für die Bibliothek (Plangrösse gemäss unserer Vorstellung: Variante minimal von 430 m²)
- für den Mehrzweckraum als Nutzungsmix von Gemeindesaal, Mittagstisch und als Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Gruppe "Wohnen im Alter" (Plangrösse 206 m²)
- für Musikschulräume (mindestens für den kurzfristigen Bedarf im Umfang von 135 m²; grundsätzlich aber auch für den mittel-/langfristigen Bedarf von 250 bis max. 385 m² gemäss Musikschulraumplanung)
- für eine Ludothek in der Grössenordnung von 112 m² (Vorbehalt: der Verein stellt den Betrieb sicher)

Weiterer Bedarf besteht mit grosser Wahrscheinlichkeit für die Spielgruppen und für die Tagesbetreuung. Diese Nutzungen könnten grundsätzlich ebenfalls im Kopfbau Ost ermöglicht werden, jedoch ist es auch denkbar, sie in anderen Bauten der 2. Etappe Ortskern oder in deren Nähe anzuordnen. Im ersten Fall würde dies mit grosser Wahrscheinlichkeit den Bau des 1. Untergeschosses bedingen.

11.1.2 Triage der Varianten

Aus den Überlegungen gemäss vorgängigem Kapitel können folgende Varianten eliminiert werden:

- Variante 1 und 4: Mit einer Fläche von brutto 328 m² inkl. Erschliessung, liegt das Raumangebot für die Gemeinde- und Schulbibliothek deutlich unter dem Minimalwert.
- Variante 3 und 6: Mit einer Fläche von brutto 565 m² inkl. Erschliessung, liegt das Raumangebot für die Gemeinde- und Schulbibliothek deutlich über der Plangrösse von 430 m².

Somit verbleiben die Varianten 2 (ohne 1. Untergeschoss) und 5 (mit 1. Untergeschoss).

11.2 Kosten

11.2.1 Variante 2

Die Investitionskosten für die vorgesehenen öffentliche Nutzungen im Kopfbau Ost können für die Variante 2 zusammenfassend wie folgt abgeschätzt werden:

Nutzung als	Investitionskosten effektiv	Ohnehin anfallende Investitionskosten bei Alternativlösung	Bemerkungen zu Alternativlösungen
Bibliothek	Gebäude 1'534'000.00 Einrichtung 70'000.00	1'166'000.00 10'000.00	Alternative mit brutto 328 m2 muss weiterhin angeboten werden
Ludothek	Gebäude 385'000.00 Einrichtung 40'000.00	0	Alternative: Beibehaltung Status quo
Mehrzweckraum	Gebäude 794'000.00 Einrichtung 75'000.00	400'000.00	Miete für Mittagstisch kapitalisiert. Bezüglich Gemeindesaal und Gemeinschaftsraum wäre Alternative Nulllösung
Musikschulräume	Gebäude 466'000.00 Einrichtung 30'000.00	466'000.00 30'000.00	Annahme: Alternativlösungen in gleicher Grössenordnung
TOTAL	Gebäude 3'179'000.00 Einrichtung 215'000.00	2'072'000.00	

Die effektiven Investitionskosten betragen rund Fr. 3'400'000.00. Bei Verzicht auf die öffentlichen Nutzungen im Kopfbau Ost müssten Alternativlösungen im Betrag von rund Fr. 2'070'000.00 umgesetzt werden. Somit betragen die **Mehrinvestitionen Fr. 1'330'000.00**.

Die resultierenden **zusätzlichen Kapitalkosten** betragen rund **Fr. 60'000.00 pro Jahr**.

11.2.2 Variante 5

Die Investitionskosten für einen **hypothetischen** Nutzungsmix im Kopfbau Ost können für die Variante 5 wie folgt abgeschätzt werden:

Nutzung als	Investitionskosten effektiv	Ohnehin anfallende Investitionskosten bei Alternativlösung	Bemerkungen zu Alternativlösungen
Bibliothek	Gebäude 1'463'000.00 Einrichtung 70'000.00	1'166'000.00 10'000.00	Alternative mit brutto 328 m2 muss weiterhin angeboten werden
Tagesstrukturen (2 Räume)	Gebäude 373'000.00 Einrichtung 40'000.00	200'000.00	Anstelle Ludothek. Alternativlösung: Kosten für Miete kapitalisiert
Mehrzweckraum	Gebäude 774'000.00 Einrichtung 75'000.00	400'000.00	Miete für Mittagstisch kapitalisiert. Bezüglich Gemeindesaal und Gemeinschaftsraum wäre Alternative Nulllösung
Spielgruppen (2 Räume)	Gebäude 470'000.00 Einrichtung 30'000.00	300'000.00	Kosten für Miete kapitalisiert
Musikschulräume Im 1. UG	Gebäude 827'000.00 Einrichtung 60'000.00	827'000.00 60'000.00	Annahme: Alternativlösungen in gleicher Grössenordnung
TOTAL	Gebäude 3'907'000.00 Einrichtung 275'000.00	2'963'000.00	

Die effektiven Investitionskosten betragen rund Fr. 4'200'000.00. Bei Verzicht auf die öffentlichen Nutzungen im Kopfbau Ost müssten Alternativlösungen im Betrag von rund Fr. 2'960'000.00 umgesetzt werden. Somit betragen die **Mehrinvestitionen Fr. 1'240'000.00**.

Die resultierenden **zusätzlichen Kapitalkosten** betragen rund **Fr. 56'000.00 pro Jahr**.

Für den im Anhang 3 dargestellten Nutzungsmix ergeben sich in etwa die gleichen Beträge.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Bau des Untergeschosses zu keiner Erhöhung der zusätzlichen Kapitalkosten pro Jahr führt!

12 Würdigung

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum im Zentrum gelangt die vor Jahrzehnten begonnene weitsichtige Planung eines neuen Horwer Zentrums zum Abschluss und der Ortskern wird mit attraktiven Räumlichkeiten für Kultur ergänzt.

Horw setzt damit Massstäbe - wenige Gemeinden in der Grösse von Horw ist es gelungen, einen neuen Ortskern an zentraler und verkehrsfreier Lage mit einem solch breiten Angebot wie Wohnen für verschiedene Generationen, Arbeiten, Dienstleistung, Einkaufen, Familien, Bildung und Kultur zu schaffen.

Die Gemeinde kann mit der Abgabe von Grundeigentum im Baurecht an eine Horwer Baugenossenschaft gleichzeitig Stockwerkeigentum für eigene Räumlichkeiten erwerben und damit die letzte Chance wahrnehmen, an zentraler Lage Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit zu sichern.

Die Bibliothek muss aufgrund der Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses verlegt werden. Für die Ludothek können wesentlich geeignetere Räumlichkeiten im Zentrum, angrenzend an die Bibliothek und den öffentlichen Kinderspielplatz, erworben werden. Damit er-

geben sich auch Synergien, die auch bei Neuplanungen in anderen Gemeinden erkannt und umgesetzt wurden. Am Gemeindehausplatz kann ein Mehrzweckraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden. Und schlussendlich kann die angespannte Situation betreffend Musikschulräumlichkeiten je nach Variante entschärft oder sogar gelöst werden.

13 Weiteres Vorgehen

Nach Ihrer Beratung und Kenntnisnahme dieses Berichtes werden wir die offenen Fragen (Wie weiter mit Ludothek; mittel-, langfristiger Bedarf an Musikschulräumen; Bedarf für Spielgruppen und Tagesstrukturen) klären. Daraufhin werden wir den Entscheid betreffend einer allfälligen Realisierung des Untergeschosses treffen. Auf dieser Basis werden die Verhandlungen mit der Baugenossenschaft Familie fortgeführt, damit wir Ihnen den Baurechtsvertrag mit dem gleichzeitigen Erwerb von Räumlichkeiten im Stockwerkeigentum zur Beschlussfassung vorlegen können.

14 Finanzierung

Gemäss Kostenzusammenstellung betragen die Investitionskosten rund 3.4 Mio. Franken (4.2 Mio. Franken bei Variante 5). Die vorgeschlagenen öffentlichen Räume im Ortskern betreffen keine Spezialfinanzierungen. In diesem Sinne werden sie über die Investitionsrechnung mit allgemeinen Mitteln finanziert. Bund und Kanton bezahlen keine Beiträge.

Mit dem Verkauf des Grundstückes Nr. 1044 in der Zentrumszone Bahnhof soll eine Einlage in eine Vorfinanzierung Ortskern von Fr. 3'000'000.00 (Fr. 4'000'000.00) getätigt werden. Bei der Investitionsabrechnung wird diese Vorfinanzierung aufgelöst. Die Restkosten von 0.4 Mio. Franken (0.2 Mio. Franken) werden anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung) aktiviert und gemäss Weisung Regierungsstatthalter während 40 Jahren linear abgeschrieben.

Die Aufnahme des notwendigen Fremdkapitals erfolgt im Rahmen der Genehmigung des Voranschlages durch den Einwohnerrat.

15 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- vom Planungsbericht öffentliche Räume im Ortskern und der Weiterbearbeitung der Varianten 2 und 5 zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Anhänge

- Anhang 1: Anforderungen an eine Bibliothek
- Anhang 2: Anforderungen an Ludothek
- Anhang 3: Pläne Varianten 1 bis 6
- Anhang 4: Erstellungskosten

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

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1486 des Gemeinderates vom 31. Mai 2012
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- sowie der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 Bst. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

Vom Planungsbericht öffentliche Räume im Ortskern und der Weiterbearbeitung der Variante mit Untergeschoss wird zustimmend Kenntnis genommen.

Horw, 21. Juni 2012

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert: