

# Gewährung eines Planungskredites von Fr. 320'000.00 für die Sanierung und den Umbau des bisherigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt Arth

## A. Bericht

### 1. Ausgangslage

Das 1875 erbaute Gebäude Hofmatt war ursprünglich als Armen-, Waisen- und Krankenhaus erstellt worden. 1975 wurde das in der Zwischenzeit unter Denkmalschutz gestellte Objekt zum Alters- und Pflegeheim letztmals umgebaut.

Nach Vollendung des Neubaus Alterszentrum Chriesigarte wird der Pflegebetrieb im Jahr 2016 vom Alters- und Pflegeheim Hofmatt in den Chriesigarte verlegt. Für das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegene Objekt Hofmatt muss eine neue Nutzung bestimmt werden. Der Gemeinderat hat Abklärungen für mögliche Umnutzungen in Auftrag gegeben. Die kantonale Denkmalpflege wurde frühzeitig kontaktiert und über die Absichten orientiert.

### 2. Gebäude

Es handelt sich bei diesem Gebäude um ein für das Ortsbild wichtiges und dominantes Objekt. Das heutige Alters- und Pflegeheim Hofmatt ist in ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss gegliedert. Die Gebäudehülle ist in einem schlechten Zustand und muss für den Erhalt der Bausubstanz in den nächsten Jahren saniert werden. Ebenso besteht im Innenbereich erheblicher Sanierungsbedarf. Im Rahmen der Arbeiten für die Umnutzung dieses Gebäudes würde nebst dem Umbau auch die substanzerhaltende Gebäudesanierung vorgenommen.

### 3. Konzept

Grundsätzlich sind verschiedenste Nutzungen in diesem Gebäude denkbar. Diese können im Bereich Dienstleistung mit Büroräumen oder auch in der Form von Praxen, Therapieräumen, Kinderbetreuung usw. liegen. Der Gemeinderat hat zur Erfassung und Eingrenzung der Möglichkeiten eine Arbeitsgruppe unter der Leitung des Ressorts Infrastruktur-Werke mit Teilnahme der Ressorts Finanzen und Freizeit eingesetzt. Begleitet wurde die Arbeitsgruppe von der Oberholzer Architekten AG, Luzern, welche das Objekt aus früheren Arbeiten kennt.

Unter Einbezug aller Geschosse verfügt das Gebäude über die ansehnliche Nettonutzfläche von 2'526 m<sup>2</sup>. Die Arbeitsgruppe und der begleitende Architekt haben Überlegungen zu den möglichen Nutzungen angestellt und in der Folge drei Varianten definiert:

- Variante a) – Nutzung durch Gemeindeverwaltung (u.a. Finanzen, Gesellschaft, Bildung)
  - Institutionen mit öffentlichem Auftrag / im öffentlichen Interesse
  - Externe (Firmen, Unternehmen)
- Variante b) – Nutzung durch Gemeindeverwaltung (u.a. Finanzen, Gesellschaft)
  - Externe
- Variante c) – Platzierung der gesamten Gemeindeverwaltung inkl. Schulverwaltung

Nach Abwägung aller Fakten hat die Arbeitsgruppe dem Gemeinderat die Weiterverfolgung der Variante a) empfohlen. Diesem Antrag ist der Gemeinderat gefolgt und hat die weiteren Verfahrensschritte der Abteilung Infrastruktur-Umwelt-Sicherheit übertragen.

---

## 4. Planungskredit

Für die Vergabe des Architekturauftrags ist die Durchführung eines selektiven Verfahrens (Präqualifikationsverfahren) nach den Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vorgesehen. Das selektive Verfahren für die Vergabe des Architekturauftrags besteht aus zwei Stufen. In der Folge werden die Projektunterlagen erstellt und die Kostenberechnungen vorgenommen.

Für die Durchführung des Präqualifikationsverfahrens und die anschliessende Projektausarbeitung wird mit Kosten von ungefähr Fr. 320'000.00 gerechnet.

Sobald die Planung abgeschlossen ist, wird eine weitere Volksabstimmung für den Verpflichtungskredit notwendig. Eine erste, auf reinen Erfahrungswerten basierende Kostenannahme, geht für die eigentliche Sanierung respektive den Umbau des Gebäudes von einer geschätzten Investitionssumme von Fr. 7 - 8 Mio. aus.

## 5. Terminabfolge

An der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 wird der Planungskredit vorgestellt und beraten. Die Volksabstimmung dazu folgt am 8. März 2015. Stimmt das Stimmvolk dem Planungskredit zu, kann das Präqualifikationsverfahren für die Vergabe des Architekturauftrages durchgeführt werden. Nach Vergabe des Architekturauftrages wird mit der Ausarbeitung der vorumschriebenen Variante a) begonnen.

Ziel ist, dass die Botschaft für den notwendigen Verpflichtungskredit den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern im Jahr 2016 zur Abstimmung unterbreitet werden kann. Bei positivem Ausgang dieser Abstimmung und falls sich keine Verzögerungen ergeben, sollte im Jahr 2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden können. Mit der Fertigstellung der Arbeiten kann bei optimalen Voraussetzungen im Jahr 2018 gerechnet werden.

## 6. Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass mit der Instandstellung dieses denkmalgeschützten Gebäudes ein für das Ortsbild von Arth wichtiger Bereich wieder attraktiv in Erscheinung tritt. Durch die geplante Umnutzung können für die Verwaltungsabteilungen Finanzen und Gesellschaft bestmögliche Raumlösungen gefunden werden. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass für diverse ortsansässige Institutionen, die bereits heute mit der Gemeinde auf gesetzlicher Basis eng zusammenarbeiten, ein neuer, optimaler Standort geschaffen werden kann.

Der Gemeinderat sieht in der Umnutzung dieser gemeindeeigenen Liegenschaft eine Chance für neue Impulse in der Gemeinde Arth. Mit der Optimierung von Verwaltungsbereichen, dem Raumangebot für Betriebe, welche in einem erheblichen öffentlichen Interesse stehen und der Option, allenfalls auch die Ansiedlung von neuen Unternehmungen unterstützen zu können, werden zweckdienliche Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung geschaffen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden daher ersucht, dem Antrag des Gemeinderates für einen Planungskredit positiv gegenüberzustehen.

## B. Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, einem Planungskredit von Fr. 320'000.00 für die Sanierung und die Umnutzung des heutigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt in Arth die Zustimmung zu erteilen.
2. Die erforderlichen Geldmittel seien auf dem Darlehensweg zu beschaffen und gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden vom 27. Januar 1994 zu Lasten der Investitionsrechnung zu verzinsen und zu amortisieren.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

---

**C. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Arth über die Gewährung eines Planungskredites von Fr. 320'000.00 für die Sanierung und den Umbau des bisherigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt Arth**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage für die Gewährung eines Planungskredites für die Sanierung und den Umbau des bisherigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt Arth von Fr. 320'000.00 auf formelle, rechtliche und materielle Richtigkeit geprüft.

Wir beantragen der Gemeindeversammlung zuhanden des Soveräns, dem Planungskredit zuzustimmen.

Arth, 28. Oktober 2014

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Marc Jütz, Präsident  
Urban Baumann  
Roland Betschart-Blum  
Peter Krattenmacher  
Franz Schuler-Mettler