

Goldgasse 13
4710 Balsthal

Telefon 062 386 76 00
info@balsthal.ch
www.balsthal.ch

Freddy Kreuchi
Gemeindepräsident
Leiter Ressort Präsidiales und Personelles
Telefon 079 393 68 82
freddy.kreuchi@balsthal.ch

Einwohnergemeinde Balsthal
Kanzlei
Goldgasse 13, Postfach
4710 Balsthal

15. November 2024

Sanierung Mehrzweckgebäude Litzi, Information

Unter Einbezug der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner

Ausgangslage

Im Jahr 2022 liess der Gemeinderat eine umfassende Zustandsanalyse für sämtliche Hochbauten im Besitz der Einwohnergemeinde erstellen, in deren Rahmen die notwendigen Sanierungsmassnahmen definiert und priorisiert sowie die dazugehörenden Kosten eruiert wurden. Basierend auf dieser Zustandsanalyse erstellte der Gemeinderat eine Sanierungsstrategie für die nächsten zehn Jahre, wobei für das Jahr 2026 ursprünglich die Sanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses vorgesehen war.

Aufgrund verschiedener Aspekte (Bedürfnisse Feuerwehr und Konkordia und Verkauf der Liegenschaft «altes Bezirksschulhaus» an der Baslerstrasse 2) wollte der Gemeinderat einen Vorzug der Sanierung des Mehrzweckgebäudes Litzi prüfen. Ein Vorzug des Investitionskredits für die Sanierung des Mehrzweckgebäudes Litzi vom Jahr 2027 ins Jahr 2025 hätte dabei eine Verschiebung des Investitionskredits für die Sanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses vom Jahr 2025 ins Jahr 2027 zur Folge gehabt.

Zur Bestimmung des für die Sanierung des Mehrzweckgebäudes Litzi notwendigen Investitionskosten beauftragte der Gemeinderat die «Schenker Architektur und Bauleitung AG» mit der Erarbeitung eines entsprechenden Vorprojekts. Neben der Ermittlung der Investitionskosten hatte die Erarbeitung des Vorprojekts die Evaluation der Bedürfnisse sämtlicher Stakeholder (Gemeinde, Feuerwehr, Musikgesellschaft Konkordia Balsthal, Feuerwehrveteranen, Sanitätsverein, SAC) zum Ziel.

Information

Basierend auf der erfolgten Bedürfniserhebung umfasste das ausgearbeitete Vorprojekt neben der Sanierung des Mehrzweckgebäudes Litzi (Gebäudehülle, Innenraum, Gebäudetechnik usw.) auch einen Erweiterungsbau für die Feuerwehr und einen Ausbau des Dachstockes zum Probelokal der Musikgesellschaft Konkordia Balsthal. Letztere Massnahme hätte dabei zum Ziel gehabt, dass die Liegenschaft an der Baslerstrasse 2 (altes Bezirksschulhaus) leer stehen würde und dadurch veräussert werden könnte. Das ausgearbeitete Vorprojekt wurde dabei von allen Beteiligten befürwortet, worauf durch das Architektenteam die zur Umsetzung notwendigen Investitionskosten eruiert wurden.

Der Investitionskredit zur Umsetzung sämtlicher Bedürfnisse (Variante «Umsetzung komplett») würden sich gemäss der «Schenker Architektur und Bauleitung AG» dabei auf rund 4.8 Mio. Franken belaufen. Der Gemeinderat war sich einig, dass eine Investition in dieser Höhe den Rahmen komplett sprengen würde und auch nur schwer mit dem Finanzhaushalt der Einwohnergemeinde Balsthal vereinbar wäre.

In der Interessenabwägung stellte der Gemeinderat weiter fest, dass auch eine teilweise Umsetzung des Vorhabens (Variante «Umsetzung reduziert») kein gangbarer Weg ist, da dies nichts anderes als «Pflasterlipolitik» wäre. In der Vergangenheit wurden Sanierungen immer wieder gestaffelt durchgeführt und, wenn nicht genügend Budget vorhanden war, nie vollendet. Mit der Sanierungsstrategie wollte der Gemeinderat genau diesem Umstand ein Ende setzen, weswegen die Variante «Umsetzung reduziert» nicht zur Diskussion stand – dies besonders auch im Hinblick darauf, dass aus einer Staffelung der Investition keine geringere Belastung des Finanzhaushalts resultieren würde.

Aufgrund dieser Tatsachen hat der Gemeinderat entschieden, die Sanierung und Erweiterung des Mehrzweckgebäudes Litzli zu vertagen und an der ursprünglichen Sanierungsstrategie festzuhalten, welche für das Jahr 2025 die Sanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses für 1.5 Mio. Franken vorsieht. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass genügend Zeit bleibt, um das Projekt der Litzli-Sanierung nochmals zu überdenken, weitere Möglichkeiten zu überprüfen und die Interessenabwägung nach Vorliegen sämtlicher Fakten nochmals vertieft vorzunehmen.

Bei der Untersuchung weiterer Varianten steht vor allem eine Möglichkeit besonders im Vordergrund: der Neubau eines Feuerwehrmagazins auf der gemeindeeigenen Parzelle im Moos (hinter dem Neubau der Dynasol GmbH). Was auf den ersten Blick – und unter Berücksichtigung der Argumente für die Vertagung des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts der Litzli – als unlogisch erscheinen mag, könnte sich bei genauerer Betrachtung durchaus als valabler Weg erweisen.

Geht man für einen Neubau von Investitionskosten von rund 5.5 Mio. Franken aus, so würde sich die Solothurner Gebäudeversicherung (SGV) mit rund 25 % an den Kosten beteiligen, was einem Betrag von rund 1.4 Mio. Franken entspräche. Aus den verbleibenden Investitionskosten würde somit noch eine Belastung der Erfolgsrechnung aus Zins und Abschreibung von rund 125'000 Franken resultieren (Hinweis: die Belastung aus der Sanierung und Erweiterung der Litzli wäre etwa gleich hoch).

Der Vorteil eines Neubaus würde jedoch darin bestehen, dass der Werkhof von den Mieträumlichkeiten im Moos in die Litzli verlagert werden könnte, wodurch jährliche Mietkosten von rund 90'000 Franken eingespart werden könnten. Weiter würden die Mietkosten für die Garage der Feuerwehr an der St. Wolfgangstrasse 8 in der Höhe von 20'000 Franken pro Jahr entfallen. Somit würden der Belastung der Erfolgsrechnung von 125'000 Franken durch den Wegfall der Mietkosten eine Entlastung derer von 110'000 Franken gegenüberstehen, woraus eine Nettobelastung von 15'000 Franken resultieren würde.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Vertagung des Litzli-Projekts bei einigen Projektbeteiligten zu Unmut und Enttäuschung geführt hat. Jedoch gehören eine weitsichtige Planung und eine saubere Vorbereitung der Geschäfte zu den Kernaufgaben eines jeden Gemeinderates, weswegen es weder statthaft noch richtig gewesen wäre, einen Investitionskredit von 4.8 Mio. Franken zu beantragen, ohne vorher sämtliche möglichen Varianten in die Interessenabwägung einbezogen zu haben. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Rückstellung des Projekts richtig ist.

In einem nächsten Schritt wird der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben, um die Investitionskosten für den Neubau eines Feuerwehrmagazins im Moos eruieren zu können. Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie wird der Gemeinderat das weitere Vorgehen definieren und die Bevölkerung entsprechend informieren.

Freundliche Grüsse

[Gültig ohne Unterschrift]

Freddy Kreuchi
Gemeindepräsident