

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

Gemeindehaus: Sanierung Aussenhülle

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 dazugehörigen Kosten eruiert wurden. Basierend auf dieser Zustandsanalyse erstellte der Gemeinderat anschliessend eine Sanierungsstrategie für die nächsten zehn Jahre, wobei für das Jahr 2026 die Sanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses vorgesehen ist. Die Ausarbeitung der Sanierungsstrategie erfolgte dabei unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Einwohnergemeinde und in Abstimmung mit dem Finanzplan.

Erwägungen

Im Zustandsbericht der «ZSB Architekten SIA AG» wurde die Komplettsanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses als kurzfristig auszuführende Massnahme eingestuft, da diese seit dem Jahr 1977 nicht mehr unterhalten wurde und baulich sowie energetisch einen entsprechend schlechten Zustand aufweist.

Neben den Fenstern sind auch das Dach, die Fassade inkl. Isolation sowie der Sonnenschutz nicht mehr auf dem heutigen Stand der Technik bzw. haben ihre Lebensdauer bereits überschritten. Dies führt nicht nur zu einem ästhetisch wenig ansprechenden Bild, sondern stellt auch aus energetischer Sicht ein Problem dar. Die ungenügende Isolation, die undichten Fenster mit Zweifachverglasung und das ungedämmte Dach führen nicht nur zu einem hohen Energieverbrauch, sondern auch zu einem schlechten Raumklima.

Mit der Sanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses könnte die Energieeffizienz des Gebäudes erheblich gesteigert werden, woraus auch eine Senkung der Betriebskosten resultieren würde. Zudem verbessert eine moderne Isolierung das Raumklima, was den Komfort für alle Nutzer erhöht. Ein ansprechendes und gut erhaltenes Gebäude steigert zudem den Wert der Immobilie und trägt positiv zum Erscheinungsbild der Gemeinde bei. Darüber hinaus kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, indem der Energieverbrauch reduziert und die CO₂-Emissionen gesenkt werden.

Im Rahmen der Zustandsanalyse wurden die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle des Gemeindehauses mit 1.3 Mio. Franken veranschlagt. Aufgrund der festgelegten Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 31. Oktober 2024 jedoch entschieden, bei der Kostenprognose eine Reserve von 200'000.00 Franken vorzusehen und einen Investitionskredit von 1.5 Mio. Franken zu beantragen. Der beantragte Investitionskredit setzt sich dabei aus den folgenden Teilen zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Betrag inkl. MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 25'000.00
21	Rohbau 1 (Gerüste, Gebäudehülle usw.)	CHF 400'000.00
22	Rohbau 2 (Fenster, Bedachung, Blitzschutz usw.)	CHF 575'000.00
27	Ausbau 1 (Sanierungsarbeiten Arkade usw.)	CHF 150'000.00
29	Honorare (Architekt, Fachplaner usw.)	CHF 150'000.00
-	Reserve (Kostengenauigkeit, Teuerung)	CHF 200'000.00
-	Total Investitionskosten	CHF 1'500'000.00

Der Gemeinderat merkt an dieser Stelle an, dass auch der Innenraum des Gemeindehauses (Sanitäreanlagen, Elektroanlagen, Netzwerke, Schliessanlagen, Wände, Böden usw.) einen klaren Sanierungsbedarf aufweisen würde. Aufgrund der dafür notwendigen Investitionskosten von rund 2.6 Mio. Franken wurde die Sanierung des Innenausbaus bei der Ausarbeitung der Sanierungsstrategie jedoch bewusst zurückgestellt und soll erst im Jahr 2032 erfolgen. Durch die Rückstellung der Arbeiten können höher priorisierte Sanierungen zeitgerecht ausgeführt werden und die aus den Investitionen resultierenden Abschreibungskosten können auf eine grössere Zeitspanne ausgedehnt werden, was sich wiederum positiv auf den Finanzplan auswirkt.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die weiteren durch den Kanton geplanten Ablastungen an die Gemeinden zu einer zusätzlichen Belastung der Erfolgsrechnung führen werden, was bei den Stimmbürger/-innen die Frage aufwerfen könnte, ob Investitionen in dieser Höhe momentan sinnvoll sind. Ein Aufschieben der geplanten Investitionen ist jedoch weder zweckmässig noch zielführend, da der Investitionsstau dadurch weiter zunehmen und künftige Generationen stark belasten würde.

Antrag:

- Die Gemeindeversammlung genehmigt den Investitionskredit für die Sanierung der Aussenhülle des Gemeindehauses in der Höhe von brutto 1'500'000.00 Franken inkl. Mehrwertsteuer.**

Finanzielle Folgen

	Einmalig in CHF	Wiederkehrend in CHF	Total in CHF
Sachaufwand	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00
Personalaufwand	0.00	0.00	0.00
Total	1'500'000.00	0.00	1'500'000.00

Freundliche Grüsse

[Gültig ohne Unterschrift]

Freddy Kreuchi
Gemeindepräsident