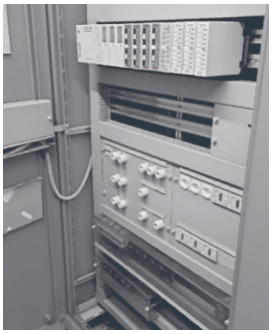
Traktandum 3: Projekt Sanierung Loppersaal



Kurzfassung

Der Loppersaal inklusive Musikschule und Nebenräumen soll zur langfristigen Werterhaltung saniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Das vorliegende Projekt umfasst die Erneuerung der Gebäudetechnik sowie diverse bauliche Anpassungen, Oberflächensanierungen, den Ersatz der Sanitäranlagen, die Erneuerung der Gastroküche sowie Flachdachsanierungen. Zudem werden die aktuellen Sicherheitsanforderungen bezüglich Brandschutz und Fluchtwegen umgesetzt und auf eine maximale Belegung des Loppersaals von 1'000 Personen ausgelegt. Der hindernisfreie Zugang wird über einen neuen Aussenlift gewährleistet. Die Ausführung ist auf Fr. 7.75 Millionen veranschlagt und von Juni bis November 2027 vorgesehen.

Ausgangslage



Der Loppersaal wurde 1989 in Betrieb genommen und wird sehr vielseitig genutzt. Er dient als Räumlichkeit für Gemeindeversammlungen, Vereinsanlässe, kulturelle Veranstaltungen, Schulanlässe sowie verschiedene weitere Nutzungen durch die Bevölkerung und Externe.

Nach über 35 Betriebsjahren haben die Gebäudetechnik und diverse Einrichtungen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die heutigen Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere an den Brandschutz, werden nicht mehr erfüllt. Die Komponenten sind zunehmend störungsanfällig und verursachen hohe Unterhalts- und Wartungskosten.

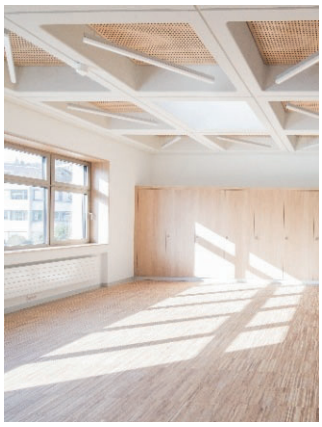


Mit dem vom Gemeinderat im März 2026 genehmigten Planungskredit konnte der Sanierungsbedarf festgestellt werden. Die daraus resultierenden Projektinhalte mit Kostenvoranschlägen bilden die Grundlage für den vorliegenden Objektkredit.

Die Gebäudehülle ist nicht Bestandteil des vorliegenden Projekts. Während die technischen Anlagen und der Innenausbau aufgrund des erreichten Lebenszyklus erneuert werden müssen, kann die Sanierung

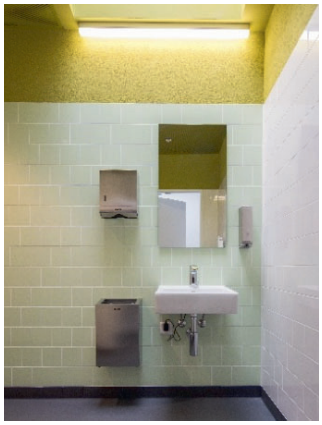
der Fassade inklusive Fenster zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines separaten Projekts erfolgen. Dieses wurde in die Finanzplanung für das Jahr 2031 aufgenommen. Aus baulicher und organisatorischer Sicht können das geplante Projekt und die Sanierung der Gebäudehülle unabhängig voneinander umgesetzt werden. Die Erneuerung der Flachdächer über dem Korridor und der Küche sind hingegen Bestandteil des vorliegenden Projekts.

Projektbeschrieb



Das Projekt umfasst die technische Erneuerung und grösstenteils Innensanierungen des Loppersaals, der Nebenräume und der Musikschule. Die Gebäudetechnik, insbesondere die gesamte Heizungstechnik mit Ausnahme der Wärmeerzeugung, die Sanitärtechnik mit der Warmwasserbereitung sowie die Lüftungsanlagen einschliesslich der Steuerungs- und Regelungstechnik werden komplett ersetzt und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Im Vordergrund stehen die Werterhaltung des Gebäudes, die Erfüllung der aktuellen Brandschutzanforderungen und die langfristige Sicherstellung eines zeitgemässen Betriebs. Der hindernisfreie Zugang wird über einen neuen Aussenlift gewährleistet. Geplant sind insbesondere folgende Massnahmen:

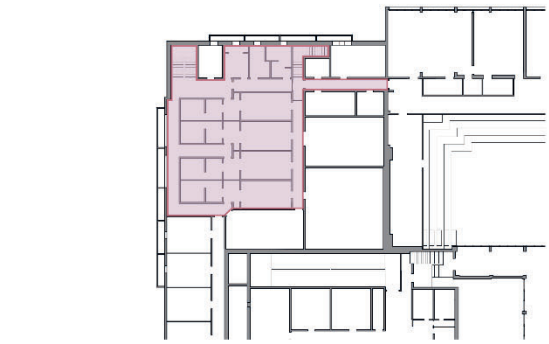
- Instandsetzung und Erneuerung der Gebäudetechnik
- Anpassungen des Loppersaals für eine Kapazität von 1'000 Personen (bisher 860 Pers.)
- Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität (Belüftung, Akustik, Audio & Visio)
- Hindernisfreier Zugang über einen neuen Aussenlift im Bereich der Cafeteria
- Sanierung Herren WC und rollstuhlgängiges WC im Foyer
- Sanierung der Garderoben und Nebenräume inklusive Sanitärapparate und Oberflächen
- Erneuerung Gastroküche mit Geräteersatz (Erhöhung des hygienischen Standards, vereinfachte und flexiblere Nutzung für Vereine und Cateringfirmen)
- Innenraumsanierungen
- Schaffung zusätzlicher Lagerflächen für den Betrieb (bestehende Vereinslager bleiben bestehen)



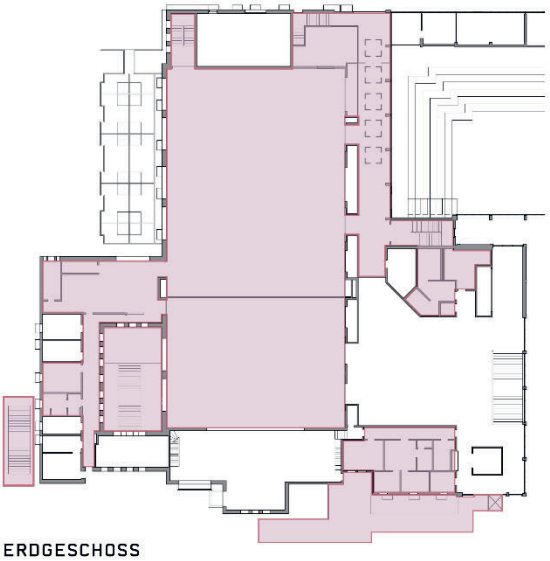
Ein Teilprojekt, welches Audio, Visio und Licht im eigentlichen Saal umfasst, wird im Rahmen des Substanzerhalts und zur Vermeidung von technischen Störungen oder eines Ausfalls bereits vom 21. Oktober bis zum 16. November 2026 vorgezogen. Die Arbeiten sind auf das vorliegende Projekt abgestimmt und Bestandteil der ausgewiesenen Gesamtkosten.

Die Investition bringt insbesondere folgende Vorteile:

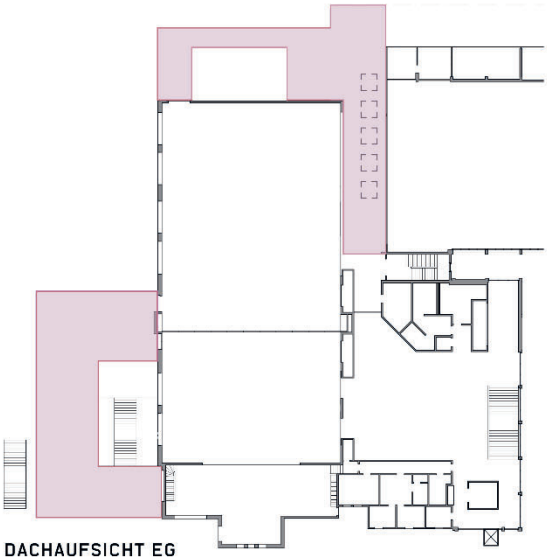
- Hindernisfreier Zugang mit Lift
- Vereinfachte Anlieferung über Rampe bei Cafeteria
- Effizienter und zeitgemässer Betrieb moderner Gastroküche für flexible Nutzung
- Fluchtwege und Brandschutzmassnahmen nach heutigen Vorschriften, Kapazitätserhöhung des Loppersaals auf 1'000 Personen
- Neue Leuchten, Modernisierung der Veranstaltungstechnik
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Lüftungs- und Akustikmassnahmen
- Langfristige Sicherung des Betriebs durch Instandsetzung und Erneuerung der Gebäudetechnik unter Einhaltung der aktuellen Vorschriften



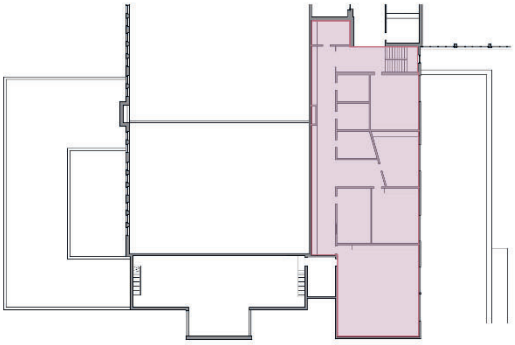
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHAUFSICHT EG



OBERGESCHOSS

Kosten

Die Gesamtkosten von Fr. 7.75 Millionen setzen sich hauptsächlich aus den Bauarbeiten im Innenbereich, an den Flachdächern und für den Liftanbau sowie den umfangreichen Investitionen in die Gebäudetechnik zusammen. Diese Hauptbereiche machen zusammen rund Fr. 6.1 Millionen aus. Ergänzt werden diese Posten durch die Honorare für Planung und Bauleitung, spezielle Einrichtungen wie die Gastro- und Medientechnik sowie Fachexpertisen. Eine Reserve von 10 % und die Kosten für die externe Projektbegleitung runden das Budget ab. Der Objektkredit ist bis 2028 befristet.

Bezeichnung	Kosten
Sanierung Innen (Räume und Korridore, Saal, Nasszellen, Brandschutz)	Fr. 2'241'000.–
Sanierung Aussen (Flachdächer, Aussenplatz, Liftanbau)	Fr. 664'000.–
Architekturhonorar (Planung und Bauleitung)	Fr. 425'000.–
Elektrotechnik	Fr. 949'000.–
Heizung, Lüftung, Klima, Kälte (HLKK) sowie Gebäudeautomation	Fr. 1'780'000.–
Sanitäre Installationen	Fr. 472'000.–
Spezialisten / Expertisen (Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Akustik)	Fr. 99'000.–
Gastroküche	Fr. 180'000.–
Audio- & Visiotechnik	Fr. 165'000.–
Reserve 10 %	Fr. 698'000.–
Externe Bauherrenvertretung	Fr. 70'000.–
Rundung	Fr. 7'000.–
Gesamtkosten inkl. MWST 8.1 %	**Fr. 7'750'000.–**
Kostengenauigkeit ±10 %. Kostenstand August 2026.	

Folgekosten

Nach der Sanierung fallen jährlich Kapitalfolgekosten von Fr. 329'375.– an. Sie bestehen aus den Abschreibungen und den Zinsen auf dem eingesetzten Kapital und belasten die Erfolgsrechnung der Gemeinde. Gleichzeitig sinken die Betriebskosten des Loppersaals.

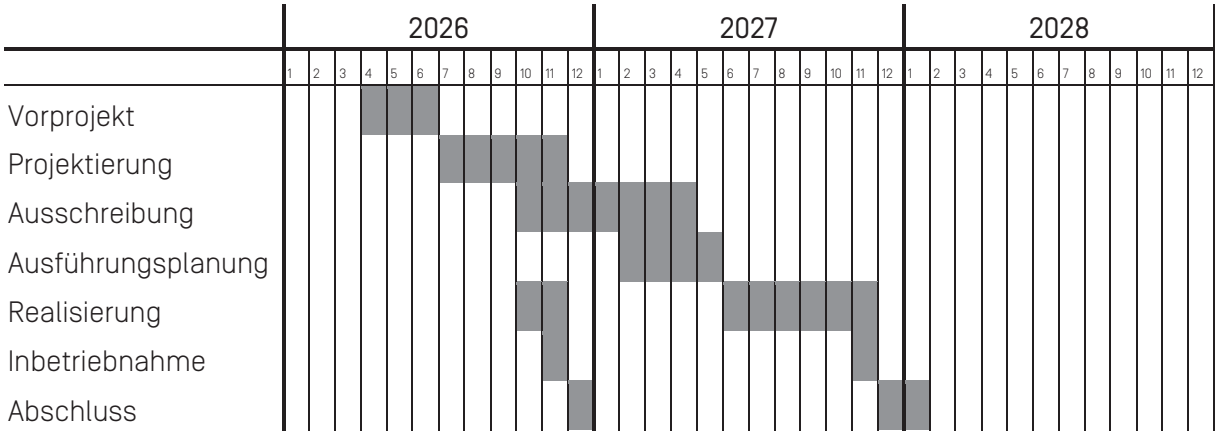
Kapitalfolgekosten	Beschreibung	Kosten
Jährliche Abschreibungen	25 Jahre; jährliche Kosten in Erfolgsrechnung (gemäss Gemeindefinanzhaushaltsverordnung)	Fr. 310'000.–
Zinsanteil	0.5 % auf das durchschnittliche Kapital (50 % der Investition); gemäss Empfehlung kantonaler Finanzverwaltung	Fr. 19'375.–
Gesamtkosten	Jährliche kalkulatorische Folgekosten	Fr. 329'375.–

Betriebs- und Personalfolgekosten

Der Aufwand der Hauswartung und die jährlichen Energie-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden durch die Sanierungsmassnahmen spürbar verringert.

Zeitplan

Die Realisierung ist von Anfang Juni bis Ende November 2027 vorgesehen. Das Teilprojekt Audio, Visio und Licht wird bereits von Mitte Oktober bis Mitte November 2026 realisiert. Der Loppersaal steht in dieser Zeit nicht zur Verfügung.



Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Objektkredit von Fr. 7.75 Millionen inklusive 8.1 % MWST zuzüglich Teuerung für das «Projekt Sanierung Loppersaal» zuzustimmen.