



Bericht des Gemeinderats an die Stimmberechtigten  
der Einwohnergemeinde Schöpfheim

## Sanierung des Gemeindehauses

Schöpfheim, Dezember 2019

Einwohnergemeinde  
Schöpfheim

## Botschaft

zur Urnenabstimmung  
vom 9. Februar 2020

### Editorial

#### Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Das Gemeindehaus ist das öffentlichste Haus, das es gibt. Es bietet vielseitige Dienstleistungen für die Bevölkerung sowie Raum für politische Beratungen und Zusammenkünfte. In diesem Sinne soll dieses Haus ein einladender und der Bedeutung angepasster Ort sein.

Als Wohn- und Lebensort erfreut sich unsere Gemeinde grosser Beliebtheit, so ist das Wachstum alleine in den letzten zehn Jahren mit elf Prozent zu beziffern. Auch die Aufgaben der Gemeindeverwaltung sind in dieser Zeit gewachsen, sowohl an der Zahl wie in der Komplexität. Nach rund 45 Jahren ist das Gemeindehaus nicht nur energetisch, sondern auch in Bezug auf die Gestaltung der Arbeitsabläufe in die Jahre gekommen. Ein ganz zentraler Aspekt bildet dabei auch, dass unsere Dienste nicht für alle Menschen hindernisfrei zugänglich sind.

Planungskommission und Gemeinderat haben auch die Standortfrage analysiert und sich aufgrund der gut erreichbaren und zentralen Lage des aktuellen Gemeindehauses bewusst für ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt entschieden. Das vorliegende Projekt stellt sowohl die vielseitigen Ansprüche an ein zukunftsorientiertes Haus wie auch an einen umsichtigen Umgang mit den öffentlichen Geldern sicher. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, geschätzte Stimmberechtigte, die Vorlage zur Annahme.

Ihre Gemeindepräsidentin  
Christine Bouvard Marty

## Inhaltsverzeichnis

<b>Die Vorlage in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>Abstimmungsfrage</b>	<b>3</b>
<b>Stimmzettel</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>3</b>
<b>Bericht der Planungskommission</b>	<b>4</b>
<b>Bericht des Architekturbüros</b>	<b>5</b>
Ausgangslage	5
Sanierung des Gemeindehauses	5
Aussenraum	5
Bauablauf	5
<b>Pläne</b>	<b>6</b>
<b>Kostenvoranschlag</b>	<b>11</b>
<b>Finanzierung</b>	<b>11</b>
<b>Zeitplan</b>	<b>11</b>

## Die Vorlage in Kürze

Das vorliegende Projekt umfasst zur Hauptsache dringlich notwendige Sanierungsarbeiten am Gemeindehaus. Die energetische Sanierung ist schon länger ein Thema. Die hindernisfreie Erschliessung mit einem Lift ist bei einer Gesamtanierung Pflicht. Mit der Aufstockung des nördlichen Teils des Gebäudes können zusätzliche Räume geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat aufgrund der erarbeiteten Konzeptstudie beschlossen, am bestehenden Standort festzuhalten und das Gemeindehaus zu sanieren. Anschliessend hat er eine Planungskommission eingesetzt, welche das vorliegende Sanierungsprojekt mit den Planern erarbeitet hat. Die Planungskommission sowie der Gemeinderat erachten das Projekt und die Investition als vertretbar.

Der Kostenvoranschlag für die Gesamtanierung beziffert sich auf 2,58 Mio. Franken. Die vorliegende Summe beruht grösstenteils auf detaillierten Kostenberechnungen. Gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. a der Gemeindeordnung wird über die Erteilung einer Ausgabenbewilligung für frei bestimmbare Ausgaben über 2 Mio. Franken durch Sonderkredit an der Urne abgestimmt.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Sonderkredit von 2,58 Mio. Franken zuzustimmen.**

## Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Stimmen Sie dem Sonderkredit von 2,58 Mio. Franken für die Sanierung des Gemeindehauses zu?**

Wenn Sie das Projekt annehmen wollen, antworten Sie auf die Frage mit Ja. Wollen Sie dieses ablehnen, beantworten Sie die Frage mit Nein.



Am Donnerstag, 23. Januar 2020, wird das Projekt an einer **Orientierungsveranstaltung** detailliert vorgestellt und es besteht die Möglichkeit, dem Gemeinderat und den Mitgliedern der Planungskommission Fragen zu stellen. Die Orientierungsveranstaltung beginnt um 20 Uhr im Gemeindesaal Adler.

Die Vorlage  
in Kürze

Abstimmungs-  
frage

Stimmzettel

Allgemeine  
Hinweise

## Bericht der Planungskommission

Das heutige Gemeindehaus wurde in den Jahren 1974/1975 gebaut und weist ein Doppelschalenmauerwerk mit minimaler Zwischendämmung auf. Die über 40 Jahre alten Fenster sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Eine energetische Sanierung wurde seit längerer Zeit thematisiert. Die Gemeindeverwaltung ist nicht hindernisfrei erschlossen, was für ein öffentliches Gebäude nicht mehr den heutigen Normen entspricht. Eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten drängt sich im Zusammenhang mit der Sanierung ebenfalls auf.

Zuerst galt es, den Standort der Gemeindeverwaltung definitiv festzulegen. Dazu wurde im Jahr 2018 eine Konzeptstudie erarbeitet. Drei ausgewählte Planungsbüros wurden beauftragt, die Kostenermittlung für eine Total- oder Teilsanierung zu erarbeiten. Es galt auch, die Kosten für einen Ersatzneubau oder Standortwechsel zu ermitteln. Weiter stand die energetische Sanierung des Gebäudes im Vordergrund und das Kosten-Nutzen-Verhältnis war zu berücksichtigen. Die Konzeptstudie gab vor, eine hindernisfreie Erschliessung der Verwaltung sowie genügend Zusatzräume zu gewährleisten. Die Baureg Architekten AG in Willisau erhielt anschliessend den Auftrag für die weitere Planung.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Konzeptstudie entschied sich der Gemeinderat im Jahr 2018, das bestehende Gemeindehaus umfassend zu sanieren. Der heutige Standort wurde dabei als optimal erachtet hinsichtlich der Nutzung des vorhandenen Baulands, der Stärkung des Dorfzentrums, der Erreichbarkeit sowie der vorhandenen Bausubstanz. Der Vergleich mit einem Neubau zeigte, dass die Kosten für die Sanierung deutlich tiefer sind. Mit den zusätzlich geplanten Parkplätzen kann künftig eine sehr gute Infrastruktur angeboten werden.

Im Januar 2019 startete die Planungskommission ihre Arbeit. Begleitet durch das Architektenteam wurde in mehreren Sitzungen das vorliegende Sanierungsprojekt erarbeitet. Mit der modernen Ausstrahlung des Gebäudes und dem funktionellen Raumprogramm ist die Planungskommission der Auffassung, der Bevölkerung ein gutes Projekt zur Abstimmung vorzulegen.

### Planungskommission

- Wendelin Emmenegger, Gemeinderat, Ressorts Finanzen/Bau, Infrastruktur und Verkehr
- Nicol Hodel, Abteilungsleiter Finanzen
- Toni Portmann, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur (Präsidium)
- Manuela Rösli-Wicki, Gemeindeschreiber-Stv., Abteilung Zentrale Dienste und Soziales

## Ausgangslage

Das Gemeindehaus Schüpfheim wurde 1974/1975 gebaut. Eine bauliche, energetische oder haustechnische Gesamtanierung ist bislang nicht erfolgt. Auch haben sich die Nutzerbedürfnisse und Sicherheitsstandards gewandelt. Die bestehende Infrastruktur erfüllt die Bedürfnisse einer zeitgemässen Gemeindeverwaltung hinsichtlich hindernisfreier Erschliessung, energetische Anforderungen und räumlicher Verhältnisse nicht mehr.

## Sanierung des Gemeindehauses

Das Projekt Sanierung Gemeindehaus Schüpfheim beinhaltet neben der energetischen Sanierung der Gebäudehülle und hindernisfreien Erschliessung aller Geschossen mit einem Personenlift auch eine Aufstockung des nördlichen Gebäudeteils. Durch diese Baumasnahme kann der zusätzliche Raumbedarf abgedeckt werden. Die Aufstockung erfolgt aus statischen Gründen in Holzbauweise, darin sind neu ein grosses Sitzungszimmer, ein Reservebüro und der Aufenthaltsraum für das Personal vorgesehen. Mit einer optimierten Raumorganisation können damit die Anforderungen für die künftige Nutzung erfüllt werden.

Die geplanten Umbaumasnahmen nehmen Rücksicht auf die bestehende Struktur des Gebäudes. Der grösste Eingriff ist der Einbau des Aufzugs. Alle Geschosse werden dadurch rollstuhlgängig erschlossen. Die Disposition der Büroräume und der charakteristischen Eingangshalle im Erdgeschoss wird beibehalten. Neu ist der Haupteingang im Untergeschoss auf dem Strassenniveau angeordnet. Dieser tritt grosszügig und einladend in Erscheinung. Die Aussen-WC-Anlage wird umplatziert und steht weiterhin zur Verfügung.

Die Haustechnikinstallationen werden gezielt erneuert. Da das Gebäude bereits an die Fernheizleitung angeschlossen und der Zustand der Heizleitungen in Ordnung ist, müssen nur die Ventile der Heizkörper ersetzt werden. Die WC-Anlagen erfahren ebenfalls eine Modernisierung. Die Apparate und die Erschliessungsleitungen werden erneuert. Im ganzen Gebäude wird zudem die Beleuchtung ersetzt. Die elektrischen Installationen wurden laufend erneuert und bedingen nur in Teilbereichen Anpassungen. Die Storen werden im ganzen Gebäude ersetzt und neu elektrifiziert.

Das bestehende Zweischalenmauerwerk wird mit einer zusätzlichen, hinterlüfteten Fassade energetisch saniert. Die geplante Holzfassade verleiht dem Gebäude einen neuen, zeitgemässen Charakter und die Ressourcen der Region können genutzt werden. Weitere wärmetechnische Verbesserungen erfährt das Gebäude mit einer Deckendämmung der Kellerräume, neuen Fenstern und einer vollflächigen Dämmung des Estrichbodens. Die Spenglereinfassungen und Dacheindeckungen werden vollständig erneuert. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion vorgesehen.

Teilweise müssen die Oberflächen der Wände, Böden und Decken erneuert werden. Ebenfalls ist asbesthaltiges Material wie Plattenkleber, Fensterdichtungen und teilweise Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Brandschutzabschlüsse zum Treppenhaus, die Ausgänge und die Geländer müssen an die aktuellen Sicherheitsvorschriften angepasst werden. Zudem wird das ganze Gemeindehaus innen neu gestrichen und das Mobiliar im Erdgeschoss ersetzt.

## Aussenraum

Im südöstlichen Teil des Grundstücks werden entlang der Chilegass zehn neue Parkplätze erstellt. Direkt beim neuen Haupteingang ist ein IV-Parkplatz vorgesehen.

Sondagen der bestehenden Kanalisation haben aufgezeigt, dass die Grundleitungen in einem schlechten Zustand sind. Die Kanalisation im Vorplatzbereich des neuen Haupteingangs muss teilweise ersetzt werden.

Entlang der Chilegass wird das Trottoir zur verbesserten Manövrierbarkeit abgesenkt.

## Baublauf

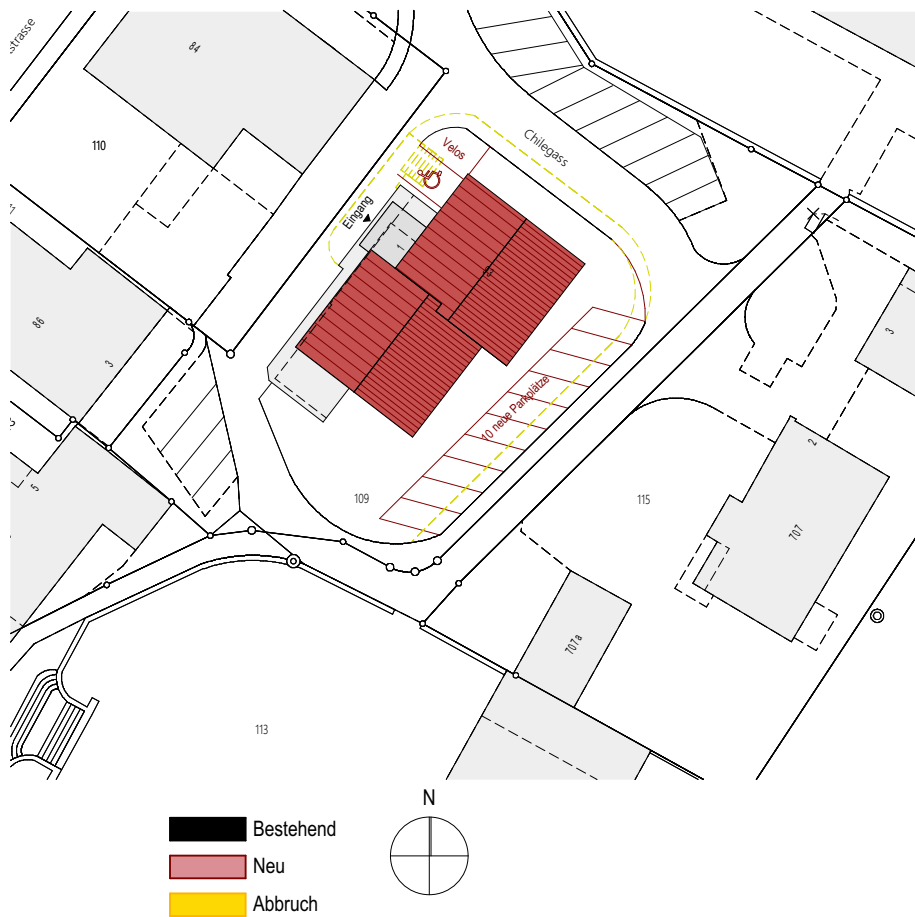
Die Eingriffe bei der Sanierung des Gemeindehauses sind zu umfangreich und lärmintensiv, als dass parallel dazu ein ordentlicher Betrieb der Gemeindeverwaltung möglich ist. Auch ein etappiertes Vorgehen ist aufgrund des Umfangs der Bauarbeiten nicht möglich. Daher muss die Gemeindeverwaltung während ca. 6 Monaten in Provisorien ausgelagert werden. Die temporären Container mit der entsprechenden Infrastruktur werden in unmittelbarer Nähe des Gemeindehauses erstellt. Damit kann der Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Bauzeit gewährleistet werden.

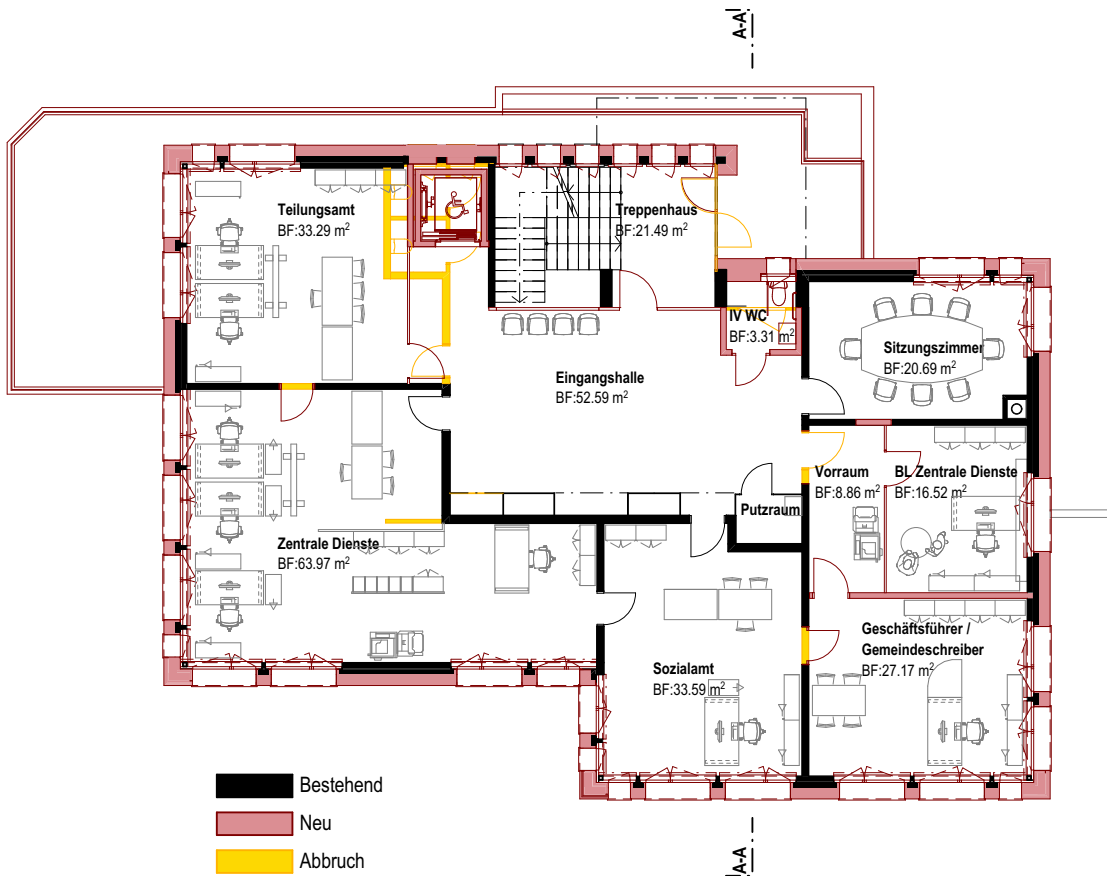
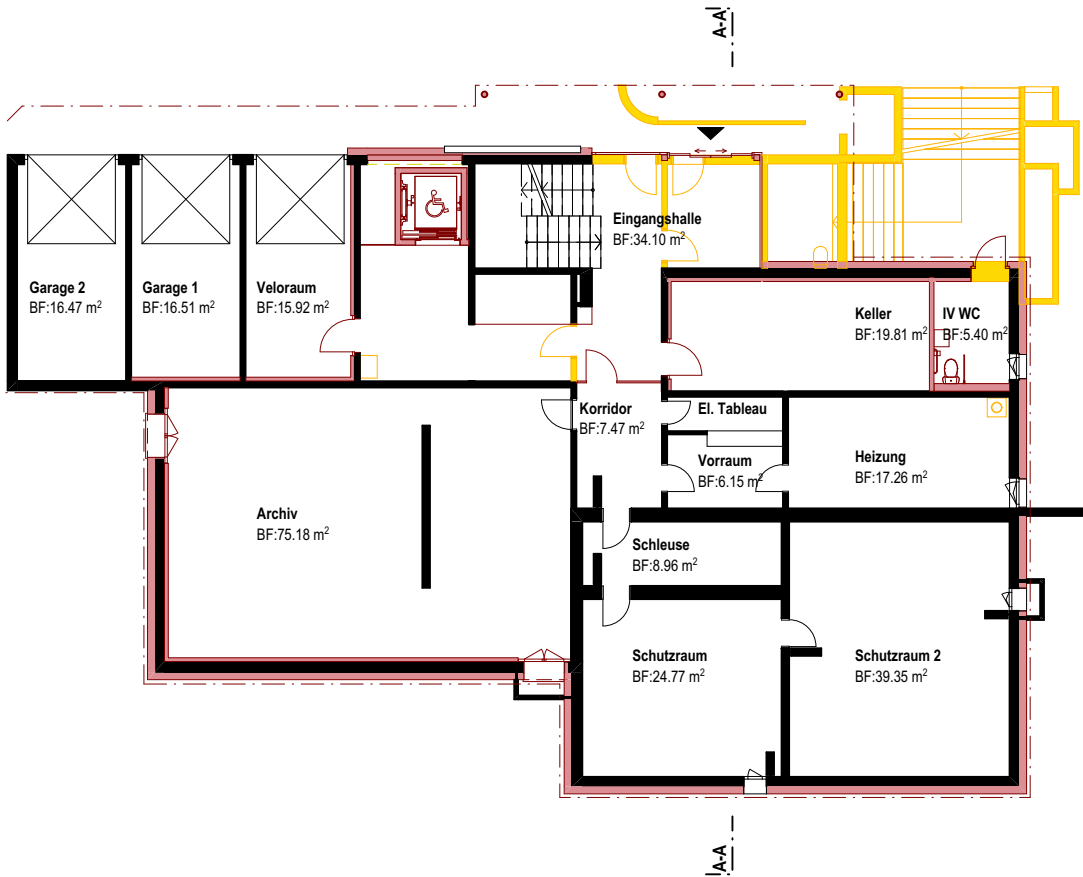
# Pläne

Ansicht Süd

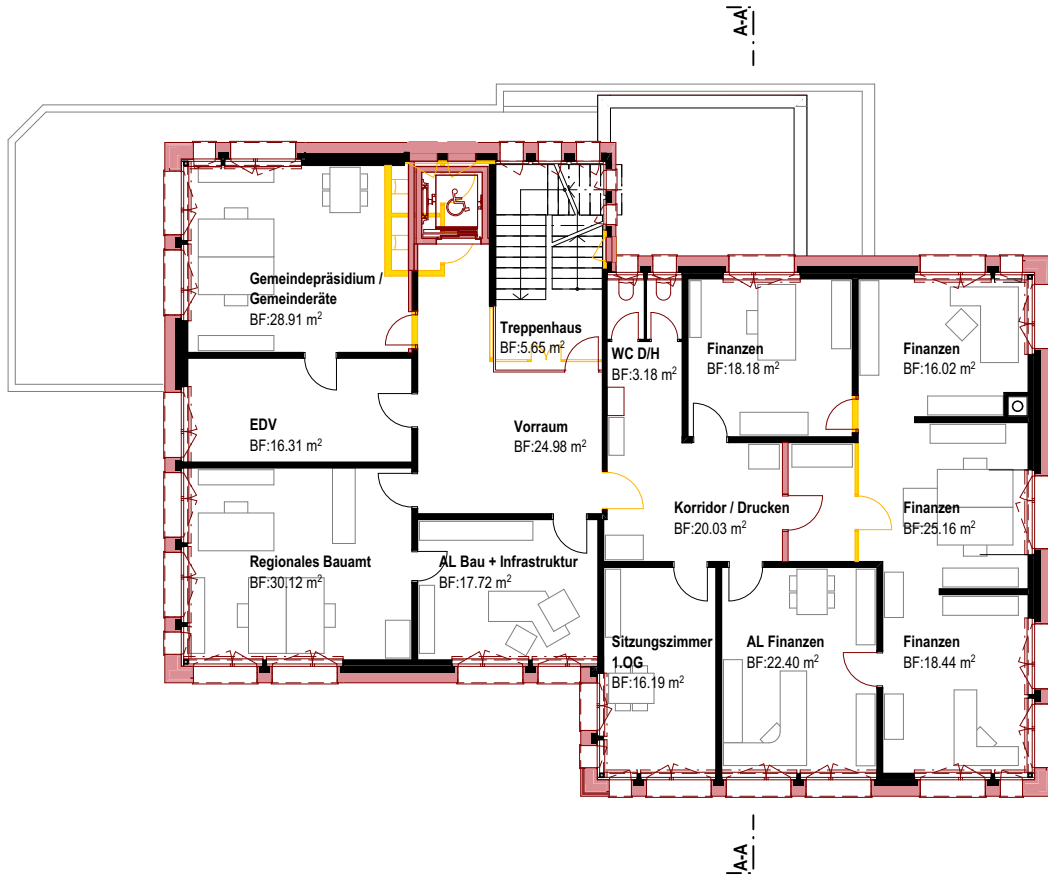


Situation

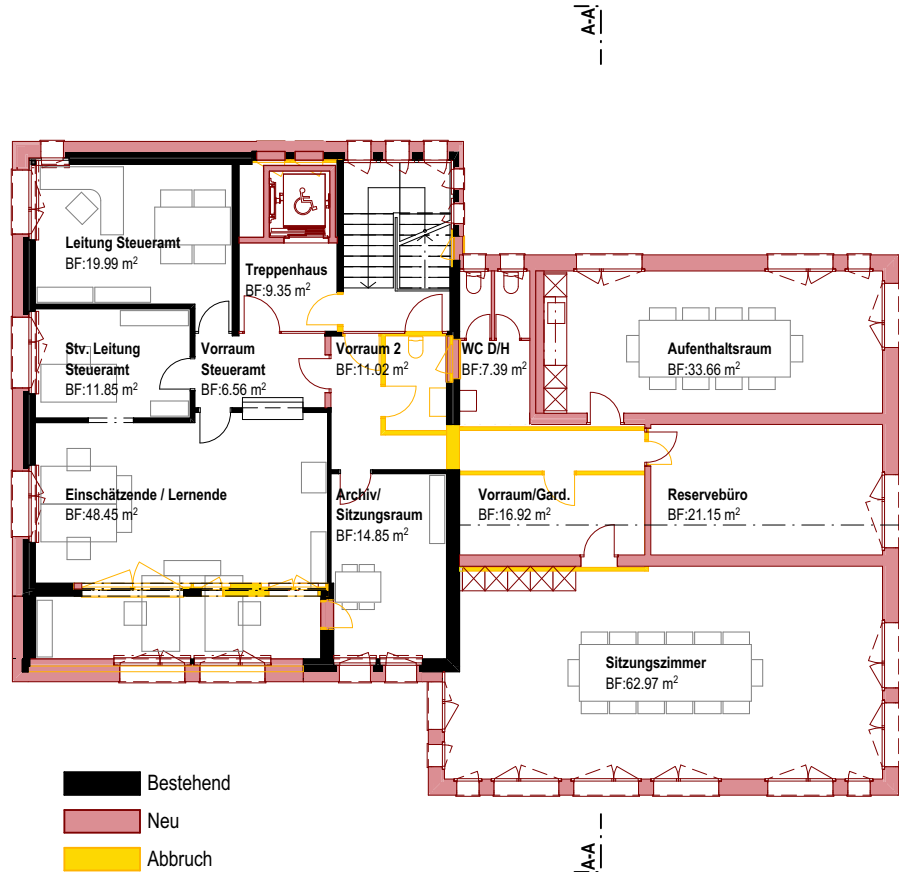




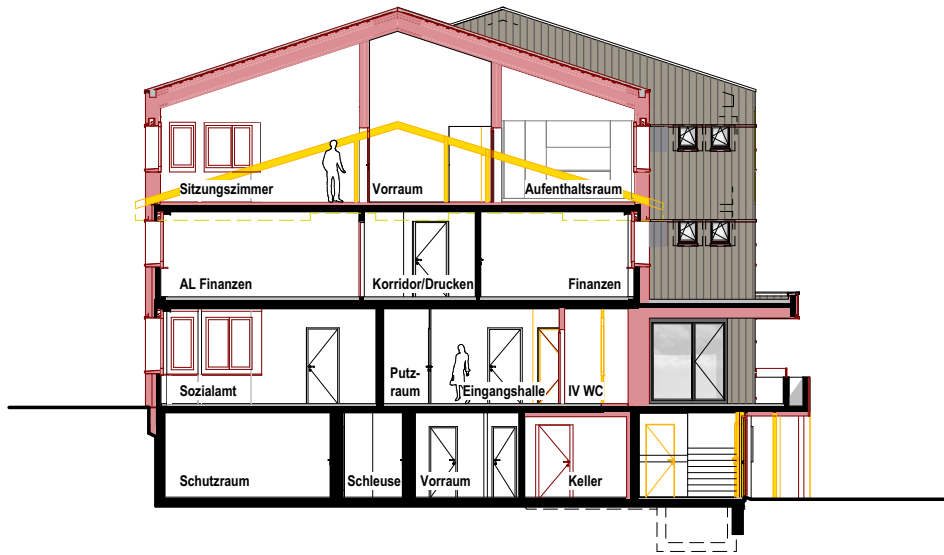
Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG





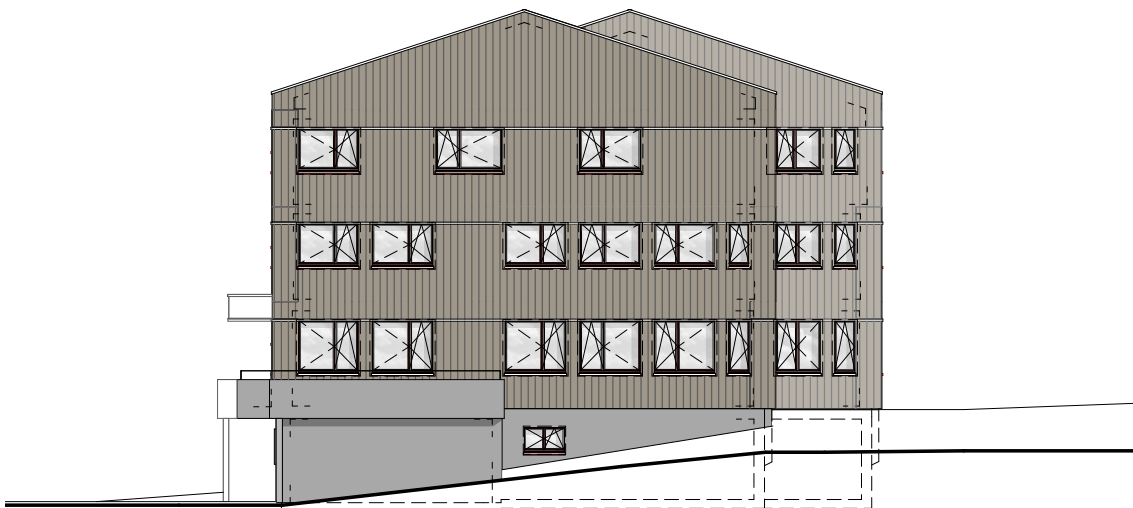


- Bestehend
- Neu
- Abbruch

Schnitt

Nordost

Südwest



Nordwest



Südost



## Kostenvoranschlag

<b>Baukosten</b>	in CHF
Vorbereitungsarbeiten	150 000
Gebäude	1 856 000
Umgebung	97 000
Baunebenkosten	155 000
Provisorien	135 000
Anschaffungen/Ausstattungen	187 000
<b>Total Kostenvoranschlag (inkl. MWST)</b>	<b>2 580 000</b>

Kosten-  
voranschlag

## Finanzierung

Die Investitionsausgaben fallen grossmehrheitlich im Jahr 2020 an. Die Umgebungskosten und Schlusszahlungen folgen im Jahr 2021. Bei den Unterhalts- und Betriebskosten werden die Mehrkosten durch die Einsparungskosten gedeckt und somit werden keine zusätzlichen Kosten budgetiert.

Die Gesamtausgaben werden aktiviert und mit 2,5% (Nutzungsdauer Hochbauten 40 Jahre) abgeschrieben. Zudem wird der Kapitalbedarf mit 2% intern verzinst. Diese Zahlen wurden in den Aufgaben- und Finanzplan aufgenommen.

	in CHF
Abschreibungen (2,5%)	64 500
Verzinsung (2,0%)	51 600
Unterhalts- und Betriebskosten	0
<b>Total</b>	<b>116 100</b>

Finanzierung

## Zeitplan

23. Januar 2020	Orientierungsveranstaltung
9. Februar 2020	Urnenabstimmung
Ende Mai 2020	Provisorien einrichten
Woche 24 2020	Zügeln der Gemeindeverwaltung in Provisorien
Mitte Juni 2020	Baubeginn Sanierungsarbeiten
Mitte Dezember 2020	Fertigstellung und Bezug saniertes Gemeindehaus
Frühling 2021	Fertigstellung Umgebungsarbeiten

Zeitplan



Herausgeber  
Gemeinderat Schüpfheim  
Chilegass 1, Postfach 68  
6170 Schüpfheim  
Telefon 041 485 87 00, Fax 041 485 87 01  
[gemeindeverwaltung@schuepfheim.lu.ch](mailto:gemeindeverwaltung@schuepfheim.lu.ch)  
[www.schuepfheim.ch](http://www.schuepfheim.ch)