



Einwohnergemeinde Balsthal
Gemeinderat

Sanierungsstrategie Hochbauten



Schlussbericht

Ressort: Hochbau

Ressortleitung: Fabian Spring

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Vorgehen Zustandserhebung	3
3.	Vorgehen Sanierungsstrategie	4
4.	Etappen Sanierungsstrategie	5
5.	Finanzielle Tragbarkeit	15
6.	Schlusswort	16

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Balsthal verfügt über eine vielseitige und hervorragende Infrastruktur. Dazu zählen neben den Schulanlagen für Kindergarten, Primarschule und Kreisschule Thal (KSTh) unter anderem auch das Schwimmbad, das Hallenbad, die Turnhallen, das Gemeindehaus, das Feuerwehrmagazin und die Bibliothek.

Aufgrund der durchaus notwendigen Sparbemühungen der Einwohnergemeinde wurde der Unterhalt der verschiedenen Liegenschaften in den vergangenen Jahren faktisch ausgesetzt oder zurückgestellt. Dieses Vorgehen führte zwar kurzfristig betrachtet zu einer erfreulichen Entlastung der Gemeindekasse, wird sich aus langfristiger Sicht jedoch als brandgefährlich entpuppen, da sich die notwendigen Sanierungen dadurch anstauen und zum Klumpenrisiko für die Gemeinde werden.

Aus diesem Grund nahm sich der Gemeinderat zu Beginn der neuen Legislatur vor, den Sanierungsbedarf der vorhandenen Hochbauten professionell untersuchen zu lassen. Die Untersuchung hatte dabei zum Ziel, einen Überblick über die notwendigen Massnahmen und deren Kostenfolgen zu erhalten, um anschliessend eine langfristige Strategie für die zielgerichtete Sanierung erarbeiten zu können. Weiter war es dem Gemeinderat ein Anliegen mit der Sanierungsstrategie die notwendige Transparenz gegenüber den Steuerzahlenden zu schaffen, um dadurch auch das Verständnis für die Notwendigkeit der bevorstehenden Investitionen zu stärken.

Der vorliegende Schlussbericht soll hierbei einen zusammenfassenden Überblick über die durchgeführte Untersuchung und die daraus resultierende Sanierungsstrategie geben. Mit der Publikation des Schlussberichts kann das Geschäft Nr. 013 der Geschäftskontrolle des Gemeinderats erfolgreich abgeschlossen werden.

2. Vorgehen Zustandserhebung

Am 05. Mai 2022 beschloss der Gemeinderat einstimmig die Vergabe der Architekturleistungen für die Zustandserhebung der Hochbauten an eine Architektengemeinschaft, welche unter der Leitung der ZSB Architekten SIA AG aus Oensingen stand. Neben Thomas Christen und Roger Christen gehörten Enzo Cessotto, Walter Gatschet sowie Marc Spirig zum Architektenteam. Sämtliche Projektbeteiligten wiesen hierbei zum einen eine jahrelange Erfahrung auf dem Gebiet des Gebäudeunterhalts auf und waren bzw. sind zum anderem in verschiedenen Kommissionen auf kommunaler Ebene tätig. Durch diese Voraussetzungen konnte gewährleistet werden, dass das Architektenteam nicht nur umfangreiche fachliche Voraussetzungen in das Projekt mitbrachte, sondern auch den Blickwinkel der politischen Ebene kannte.

Im Rahmen der Zustandserhebung besichtigten die Architekten die vom Gemeinderat definierten Hochbauten und erstellten dabei einen Katalog der notwendigen Sanierungsmassnahmen. Die Massnahmen wurden in vier Kategorien eingeteilt:

- 1) Dringend: Ausführung sofort
- 2) Kurzfristig: Ausführung in 2 bis 5 Jahren
- 3) Mittelfristig: Ausführung in 6 bis 10 Jahren
- 4) Langfristig: Ausführung in 11 bis 15 Jahren

Durch die Einteilung der Sanierungsmassnahmen in diese vier Kategorien war es dem Gemeinderat im Rahmen der Erarbeitung der Sanierungsstrategie möglich, die notwendigen Arbeiten entsprechend zu priorisieren, was auch eine Abstimmung der Investitionen auf den Finanzhaushalt ermöglichte.

Neben der Definition der durchzuführenden Sanierungsmassnahmen wurden im Rahmen der Zustandserhebung auch die zur Realisierung notwendigen Investitionskosten eruiert. Betreffend die Zusammenstellung der ermittelten Kosten darf an dieser Stelle auf die Tabelle im Anhang A verwiesen werden.

Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass der festgestellte Sanierungsbedarf bei den gemeindeeigenen Hochbauten beträchtlich und der befürchtete Investitionsstau bereits vorhanden ist. Diese Tatsache unterstreicht die Dringlichkeit der vom Gemeinderat anvisierten Sanierungsstrategie deutlich.

3. Vorgehen Sanierungsstrategie

Basierend auf dem Bericht zur Zustandserhebung wurde durch den Gemeindepräsidenten, den Ressortleiter Hochbau und die Finanzverwaltung ein Entwurf für die Sanierungsstrategie für die kommenden 10 Jahre ausgearbeitet.

Unter Beizug des Entwurfs der Sanierungsstrategie wurde der Finanzplan der Einwohnergemeinde Balsthal aktualisiert, welcher anschliessend durch die Finanzkommission gemeinsam mit der Sanierungsstrategie ausgewertet und diskutiert wurde. Basierend auf den Rückmeldungen der Finanzkommission wurde die Sanierungsstrategie optimiert und der Finanzplan angepasst.

An der Klausur vom 08. September 2022 befasste sich der Gemeinderat schliesslich intensiv mit der Sanierungsstrategie und dem daraus abgeleiteten Finanzplan befand beides einstimmig für gut, woraufhin diese der Bevölkerung im Rahmen des Info-Gipfeli vom 12. November 2022 vorgestellt wurden.

4. Etappen Sanierungsstrategie

Nachfolgend werden die verschiedenen Etappen der Sanierungsstrategie aufgeführt. Es muss an dieser Stelle jedoch klar festgehalten werden, dass der Gemeinderat die ersichtliche Investitionsstrategie jährlich neu beurteilen wird und sich Anpassungen aufgrund veränderter Randbedingungen vorbehält.

Investitionsetappen 2023

Schulhaus Inseli

Was?	Wieso?	Wie viel?
Sanierung Fassade (Naturstein) Ersatz Fenster Westfassade Sanierung Dach ohne Ausbau Umrüstung Beleuchtung (LED)	Schutz des Innenausbaus Energetische Sanierung Einsparung Strom (LED)	CHF 1'250'000.-

Schulhaus Haulismatt

Was?	Wieso?	Wie viel?
Sanierung Fassade (Naturstein) Ersatz Fenster & Sonnenschutz Sanierung Dach ohne Ausbau Umrüstung Beleuchtung (LED) Sanierung Sanitärräume	Schutz des Innenausbaus Energetische Sanierung Einsparung Strom (LED) Werterhaltung (WC-Anlagen)	CHF 2'000'000.-

Schulhaus Falkenstein (Altbau)

Was?



Notmassnahmen Altbau
Bruchschutz Eingangsfront
Isolation / Dichtungen Fenster

Wieso?



Gewährleistung Sicherheit
Reduktion Mietzins verhindern
Energetische Massnahmen

Wie viel?



CHF 80'000.-

Investitionsetappen 2024

Kindergarten Rainweg

Was?



Neubau auf Brunnerwiese
Verkauf Parzelle GB Nr. 560

Wieso?



Sanierungsbedürftiger Bestand
KIGA-Räume nicht zeitgemäss

Wie viel?



CHF 2'500'000.-

Information



Es wird eine Zusammenarbeit mit HomeBay geben.
Der neue KIGA (3 Klassen) soll in die Überbauung integriert werden.

Turnhalle Haulismatt

Was?



Ersatz Wandpaneelen

Wieso?



Verletzungsgefahr
Geringe Widerstandsfähigkeit
Wiederkehrende Investition

Wie viel?



CHF 150'000.-

Investitionsetappen 2025

Gemeindehaus

Was?



Sanierung Fassade / Arkaden
Ersatz Fenster & Sonnenschutz
Sanierung Dach ohne Ausbau

Wieso?



Stand Fassade & Dach: 1977
Energetische Sanierung

Wie viel?



CHF 1'300'000.-

Investitionsetappen 2026

Schulhaus Falkenstein (Neubau)

Was?



Periodischer Unterhalt
Umrüstung Beleuchtung (LED)
Kleinere Reparaturarbeiten

Wieso?



Werterhalt Gebäude
Verhinderung Investitionsstau
Einsparung Strom (LED)

Wie viel?



CHF 150'000.-

Garderoben FC Klus/Balsthal

Was?



Sanierung Garderoben
Umrüstung Beleuchtung (LED)

Wieso?



Werterhalt Gebäude
Einsparung Strom (LED)

Wie viel?



CHF 150'000.-



Information



Eine Garderoben-Erweiterung soll durch eine AG geprüft werden.
Der Tribünenraum soll besser genutzt werden können.


Investitionsetappen 2027

Feuerwehrmagazin Litzli

Was? 	Wieso? 	Wie viel? 
Erhöhung Brandschutz (BMA) Sanierung Litzli-Saal (inkl. WC) Ersatz Fenster & Sonnenschutz Sanierung Dachabschlüsse Umrüstung Beleuchtung (LED) Neue Wärmeerzeugung Ersatz Elektroanlagen	Energetische Sanierung Einsparung Strom (LED) Öl-Heizung nicht zeitgemäss Brandschutz nicht gegeben Stand Innenräume: 1971	CHF 1'600'000.-

Investitionsetappen 2028

Schulhaus Rainfeld

Was? 	Wieso? 	Wie viel? 
Abluftanlagen Keller Kleinere Reparaturarbeiten Ausbau Dachstock (Dämmung)	Werterhalt Gebäude Energetische Sanierung Dämpfung Schulraumknappheit	CHF 1'600'000.-

Investitionsetappen 2029

Freibad Moos

Was?



Anschaffung Wärmepumpen
Installation PV-Anlage
Sanierung Kabinentrakt (Dach)
Maler- und Reparaturarbeiten

Wieso?



Kostenoptimierung Energie
Selbstversorgung mit Strom
Werterhalt Gebäude

Wie viel?



CHF 1'000'000.-

St. Antonius-Kapelle

Was?



Grundlegende Sanierung

Wieso?



Kapelle sanierungsbedürftig
Substanz- und Werterhalt

Wie viel?



CHF 700'000.-

Information



Man darf mit hohen Subventionen des Denkmalschutzes rechnen.

Investitionsetappen 2030

Schulhaus Falkenstein (Altbau)

Was?



Neubau Schulhaus KSTh

Wieso?



Sanierung unverhältnismässig
Starke Schulraumnot KSTh

Wie viel?



Schätzung: mind. 20 Mio. CHF
Kostenteiler ist zu klären

Information



Es wurde eine AG zur Variantenprüfung eingesetzt.
Die Gemeinde als Trägerin der Liegenschaft ist zu hinterfragen.

Schulhaus Falkenstein (Neubau)

Was?



Periodischer Unterhalt
Maler- und Reparaturarbeiten

Wieso?



Werterhalt Gebäude
Verhinderung Investitionsstau

Wie viel?



CHF 150'000.-

Investitionsetappen 2031

Schulhaus Rainfeld

Was?



Ausbau Küchen im UG
Umbau zu Klassenzimmer

Wieso?



Küchen in Neubau KSTh
Dämpfung Schulraumknappheit

Wie viel?



CHF 250'000.-

Kultursaal Haulismatt

Was?



Periodischer Unterhalt
Sanierung Boden
Ersatz Bühnentechnik
Umrüstung Beleuchtung (LED)

Wieso?



Werterhalt Gebäude
Einsparung Strom (LED)

Wie viel?



CHF 200'000.-

Investitionsetappen 2032




Gemeindehaus


Was? 	Wieso? 	Wie viel? 
Sanierung Innenausbau Ersatz Haustechnikanlage	Stand Innenausbau: 1977 Haustechnik komplett veraltet	CHF 2'600'000.-

Information 

Eine Sanierung der Räume wäre bereits heute angezeigt.
Zum Wohle anderer Investitionen wurde die Sanierung zurückgestuft.

Schliessanlagen Hochbauten

Was? 	Wieso? 	Wie viel? 
Ersatz Schliessanlagen	Modernisierung (Chip-System)	CHF 150'000.-

Information 

Eine Anschaffung in Etappen ist nicht sinnvoll (Fortschritt Technik).

Investitionsetappen 2033 und später

Turnhalle Haulismatt

<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> Was? </div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> Wieso? </div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> Wie viel? </div>
Boden Halle & Sanitärräume Umrüstung Beleuchtung Maler- und Reparaturarbeiten	Werterhalt Gebäude Einsparung Strom (LED)	CHF 850'000.-

Spätere Investitionen

<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> Wo? </div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> Was? </div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> Wie viel? </div>
Schützenhaus Freibad Moos Turnhalle Rainfeld Hallenbad	Periodischer Unterhalt Sanierung Becken & Kiosk Grundlegende Sanierung Sanierung Becken & Fassade	CHF 250'000.- CHF 1'500'000.- CHF 2'200'000.- CHF 2'500'000.-

5. Finanzielle Tragbarkeit

Es steht ausser Zweifel, dass die Abschreibungen der geplanten Investitionen die laufende Rechnung der Einwohnergemeinde belasten werden. Die Projektbeteiligten waren sich dessen jedoch bewusst und haben die Investitionsstrategie entsprechend darauf ausgelegt. Dies bedeutet, dass die Investitionen so gestaffelt werden, dass diese für die Einwohnergemeinde langfristig tragbar sein werden.

Wie eingangs erwähnt, werden die geplanten Investitionen zu Abschreibungen führen, welche die laufende Rechnung der Einwohnergemeinden belasten werden. Diese neuen Belastungen werden dazu führen, dass die Rechnung der Gemeinde in den kommenden Jahren vermehrt in den negativen Bereich fallen, das heisst mit Verlust abschliessen wird. Die prognostizierten Verluste können mittelfristig jedoch durch das vergleichsweise hohe Eigenkapital abgedeckt werden. Der Finanzplan der Einwohnergemeinde zeigt dabei auf, dass sich das Eigenkapital durch die prognostizierten Verluste bis in Jahr 2027 von 16.1 auf 10.4 Millionen Franken reduzieren wird. Ein Blick auf vergleichbare Gemeinden zeigt jedoch, dass sich das Eigenkapital der Einwohnergemeinde Balsthal auch dann noch auf einem guten Niveau befindet:

- Balsthal: CHF 10.4 Millionen (Prognose 2027)
- Oensingen: CHF 5.1 Millionen (Stand: November 2022)
- Derendingen: CHF 6.9 Millionen (Stand: November 2022)
- Trimbach: CHF 5.4 Millionen (Stand: November 2022)

Durch den Abbau des vorhandenen Eigenkapitals können die geplanten Investitionen mittelfristig somit als «tragbar» bezeichnet werden. Langfristig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die laufende Rechnung der Einwohnergemeinde ab dem Jahr 2029 durch den Wegfall der Abschreibungen auf dem alten Verwaltungsvermögen um 1.1 Millionen Franken jährlich entlastet werden wird. Durch diesen Umstand können die geplanten Investitionen mit dem heutigen Kenntnisstand somit auch in der langfristigen Prognose als «verträglich» betrachtet werden.

Der Gemeinderat ist sich dem Umfang der künftigen neuen Belastungen jedoch bewusst und wird in den kommenden Jahren deshalb weitere Massnahmen zur Entlastung der laufenden Rechnung einleiten. Zum einen wird der Gemeinderat alle bestehenden Ausgaben kritisch hinterfragen und sämtliche neuen, jährlich wiederkehrende Belastungen auf ein Minimum beschränken. Zum anderen werden die Investitionen im Tief- und Strassenbau in einem vernünftigen Rahmen gesenkt. Weiter wird der Gemeinderat die finanziellen Auswirkungen jährlich neu beurteilen und sich Änderungen an der nun vorliegenden Sanierungsstrategie vorbehalten.

6. Schlusswort

Abschliessend möchte der Gemeinderat sämtlichen beteiligten Parteien herzlich für ihr Engagement danken. Mit der nun ausgearbeiteten Sanierungsstrategie hat der Gemeinderat ein wichtiges strategisches Instrument geschaffen, um die vorhandenen Liegenschaften in Zukunft zielgerichtet sowie effizient sanieren und unterhalten zu können. Um die Wirksamkeit der vorliegenden Strategie aufrecht zu erhalten, hat der Gemeinderat entschieden, diese im Rhythmus von fünf Jahren zu überarbeiten, um dadurch auf neue Randbedingungen reagieren zu können.

ANHANG A

Investitionsbedarf aus Zustandserhebung

Zusammenfassung Kosten aller Liegenschaften

Pos.	Objekt	Baujahr	Letzte Sanierung	Wert SGV	dringend (sofort)	Kurzfristig (2 - 5 Jahre)	Mittelfristig (6 - 10 Jahre)	Langfristig (11 -15 Jahre)	Total / Liegenschaft
5.01	Hallenbad Falkenstein	1972	2017	6'271'848					
5.01a	Hauswarthaus Hallenbad				0	552'500	0	260'000	812'500
5.01b	Hallenbad inkl. Garderobebereich				0	680'000	1'755'000	110'000	2'545'000
5.02	Schulanlage Falkenstein	1972 / 1995		10'365'000					
5.02a	Schulhaus Falkenstein Bau 72	1972			240'000	6'020'000	0	0	6'260'000
5.02b	Schulhaus Falkenstein Bau 95	1995			0	160'000	195'000	0	355'000
5.03	Kindergarten Rainweg	1904 / 1950	1992	1'692'121	0	2'500'000	0	0	2'500'000
5.04	Garderoben FC Balsthal-Klus	1995		761'482	17'000	21'000	10'000	42'000	90'000
5.05	Schützenhaus	1922	1991	1'995'746	0	0	30'000	96'000	126'000
5.06	Friedhofkirche	1761	1950?	4'647'548	3'000	42'000	1'750'000	0	1'795'000
5.07	Mehrzweckgebäude Litzli	1971	?	6'115'393	690'000	235'000	910'000	0	1'835'000
5.08	Altes Bezirksschulhaus	1883 / 1975	1982	1'569'704	0	324'000	276'000	294'000	894'000
5.09	Schulhaus Inseli	1895	1970 / 2015	4'694'654	0	1'170'000	110'000	0	1'280'000
5.10	Schulhaus Haulismatt	1910	1950 / 2012	7'808'991	0	1'470'000	625'000	0	2'095'000
5.11	Sporthalle Haulismatt			6'270'273					
5.11a	Kultursaal Haulismatt	1910	2006		0	0	230'000	0	230'000
5.11b	Sporthalle Haulismatt	2006			0	125'000	580'000	330'000	1'035'000
5.12	Schulhaus Rainfeld	1928 / 1956	1990	12'972'695	0	1'122'000	504'000	216'000	1'842'000
5.13	Turnhalle Rainfeld	1956	1985	4'361'592	0	66'000	1'158'000	960'000	2'184'000
5.14	Gemeindehaus	1977		4'322'484	0	1'170'000	2'700'000	0	3'870'000
5.15	Aussen-WC Schützenhaus	1964		85'546	0	0	120'000	0	120'000
5.16	Antoniuskapelle	1761	1920	367'217	0	0	700'000	0	700'000
5.17	Schwimmbad Dienstgebäude	2007		in Gard.	0	42'000	0	6'000	48'000
5.18	Schwimmbad Garderoben	1962	2007?	1'247'117	0	798'000	216'000	1'186'000	2'200'000
5.19	Schwimmbad Kiosk	1962		in Gard.	0	132'000	54'000	12'000	198'000
5.20	Schwimmbad Pumpenhaus	1962		171'507	0	18'000	12'000	6'000	36'000
									33'050'500
Total Investitionsbedarf				75'720'918	950'000	16'647'500	11'935'000	3'518'000	33'050'500