

# Projekt «Port-Saal»



Orientierungsversammlung, 10. November 2022

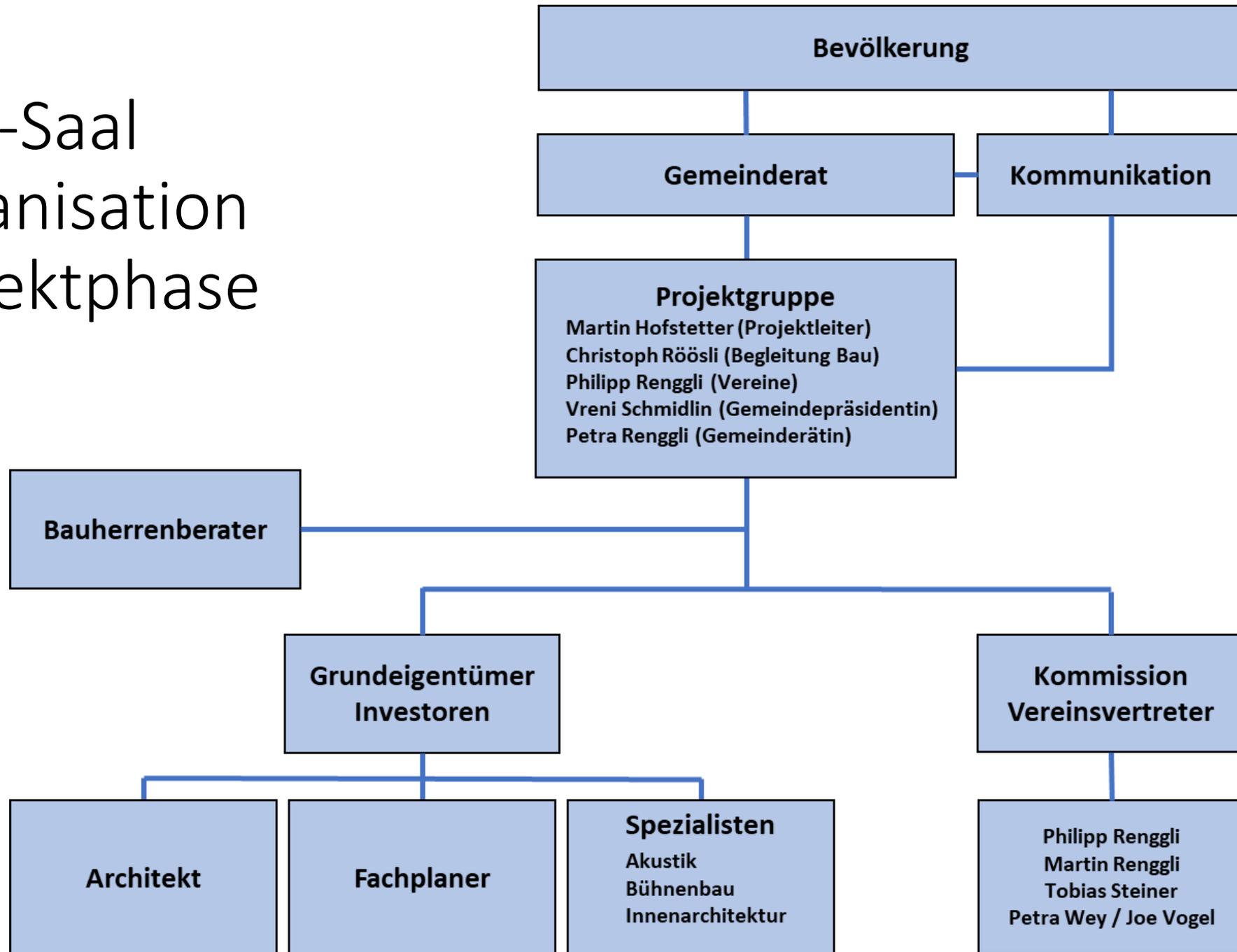
# Inhalt dieser Präsentation

- Rückblick
- Organisation
- Grundsatzfragen
- Anforderungskatalog / Arbeiten der Projektphase
- Pläne / Konzepte / Baubeschrieb
- Kosten
- Fazit
- Fragen / Diskussion

# Kurzer Rückblick

- 10. Juni 2018: Bevölkerung lehnt «Kultursaal Port» ab
- Herbst 2018: Start Projekt KKE  
(zuerst Port, später Businesspark AEntlebuch)
- November 2020: Abbruch Projekt KKE auf dem Businesspark AEntlebuch
- Februar 2021: Gründung neue Kommission Port-Saal
- Bevölkerungsbefragung Sommer 2021  
(67% Projekt Port-Saal weiterplanen, 19% neues Saalprojekt an anderem Standort, 14% keine Angabe)
- Herbst 2021: Gründung der Projektgruppe
- 21. Juni 2022: Informationsveranstaltung Projekt «Port-Saal»
- Sommer 2022: Mitwirkung Bevölkerung

# Port-Saal Organisation Projektphase



# Grundsatzfragen

**Braucht die  
Gemeinde  
Entlebuch einen  
Saal?**

- Vereinsleben ist das soziale Rückgrat einer Gemeinde
- Grosse Anzahl an Vereinen Entlebuch
- Kulturelle Vereine benötigen nebst Probelokal auch einen Saal mit einer guten Akustik und der nötigen Infrastruktur
- Auch alle anderen Vereine ziehen einen grossen Nutzen aus diesem Saal. Jubiläumsfeste, Lotto, Ausstellungen, Delegiertenversammlungen, Generalversammlungen...
- Gemeindeversammlungen und grössere gesellschaftliche Anlässe wie, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten, Bankette, usw. sollen in geeigneten Räumlichkeiten durchgeführt werden können.

# Grundsatzfragen

**«Wir haben doch auch noch den Saal im Hotel Drei Könige?»**

- Gemäss Aussage von Verwaltungsratsmitglied der Sinnvoll Gastro, Herr Heiri Michel, ist es im Moment völlig offen, wie es mit ihrem Saal weitergeht.
- Sie setzen vermehrt auf Seminare und private Feiern, was unter dem Strich lukrativer sei.
- Allenfalls wird der Saal in seminarfreundlichere, kleinere Räume unterteilt. Eine Option ist auch der Einbau von Wohnungen.
- Auf keinen Fall möchten sie das Projekt Port-Saal konkurrenzieren und begrüssen dessen Umsetzung.
- Bis der Saal im Hotel Port umgebaut ist, können die Vereine den Drei Könige-Saal weiterhin benützen. Für dieses Angebot sind wir sehr dankbar!
- Saal kann nicht mehr gratis genutzt werden.

# Anforderungskatalog

- Betrieb des Saals muss unabhängig vom Gastrobetrieb möglich sein (Bewirtung durch Vereine)
- Grosser Nebenraum als Materiallager und Warteraum
- Grosser Lift für Materialumschlag
- Verschiedene Nutzungsprofile (Konzerte, Theater, Bankette, Versammlungen, Ausstellungen)
- Gute Akustik
- Gute Lüftung
- Genügend Toiletten
- Zeitgemässe Bühnentechnik / einfache Bedienung
- Lautsprecheranlage für Ansagen und Versammlungen / einfache Bedienung
- Induktive Höranlage für Menschen mit Hörproblemen
- Grösseres Bühnenportal / Vergrösserung Bühne (mobile Vorbühne)
- Zeitgemässes Mobiliar
- Office-Ausstattung für 300 Personen, Industriegeschirrspüler, mobile Kühlschränke

# Arbeiten der Projektphase

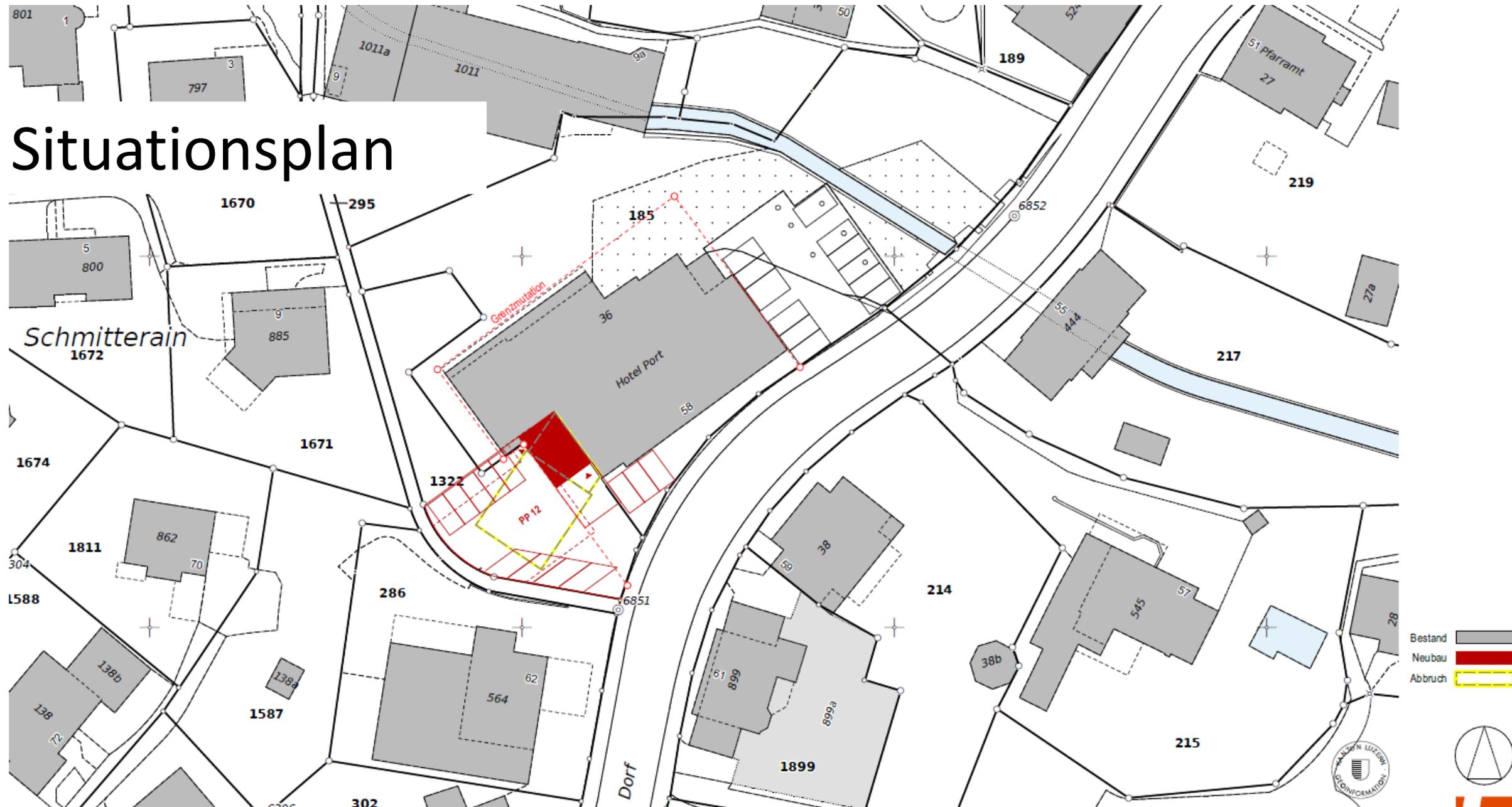
- Statische- und Brandschutzmassnahmen wurden geklärt
- Brandschutznachweis wurde erstellt
- Statik-Konzept wurde erstellt
- Detail-Planung EG und 1. OG / Richt-Planung Rest des Hauses
- Gastronomie wurde saniert und am 7. Oktober eröffnet
- Bedürfnisabklärungen / Anforderungskatalog erarbeitet
- Akustikkonzept wurde erarbeitet
- Besichtigung vergleichbare Säle
- Diskussionen Kauf im Rohbau, Miete, Kauf
- Konzepte / Offerten für Bühnenbau, Elektro-Licht, Audio-Video, Ausbau Office
- Definition notwendiges Mobiliar und Inventar (Garderobe, Saal, Office, Disponibel)
- Offerten für Inventar und Mobiliar eingeholt
- Baubeschrieb wurde erarbeitet
- Ausarbeitung Verträge / Wertquotenberechnung / Reglement Stockwerkeigentümerschaft
- Betriebskosten eruieren (Heizung, Wasser, allg. Strom, Personal, usw.)
- Benützungsverordnung und Gebührenordnung ausgearbeitet

# Baubeschrieb



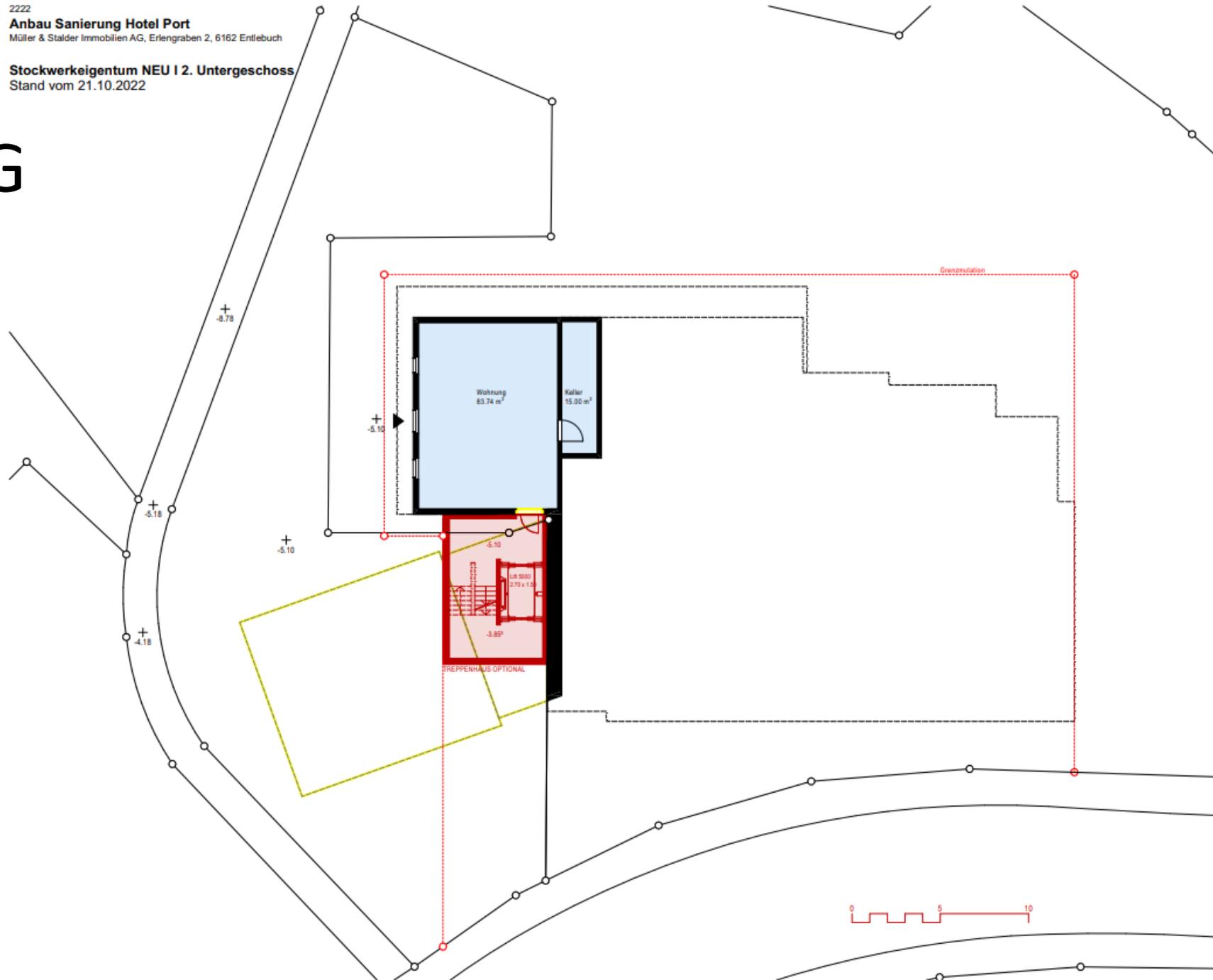
Bild: Visualisierung mögliche Aussenansicht Hotel Port (ohne Haus Grünhalde)

# Situationsplan





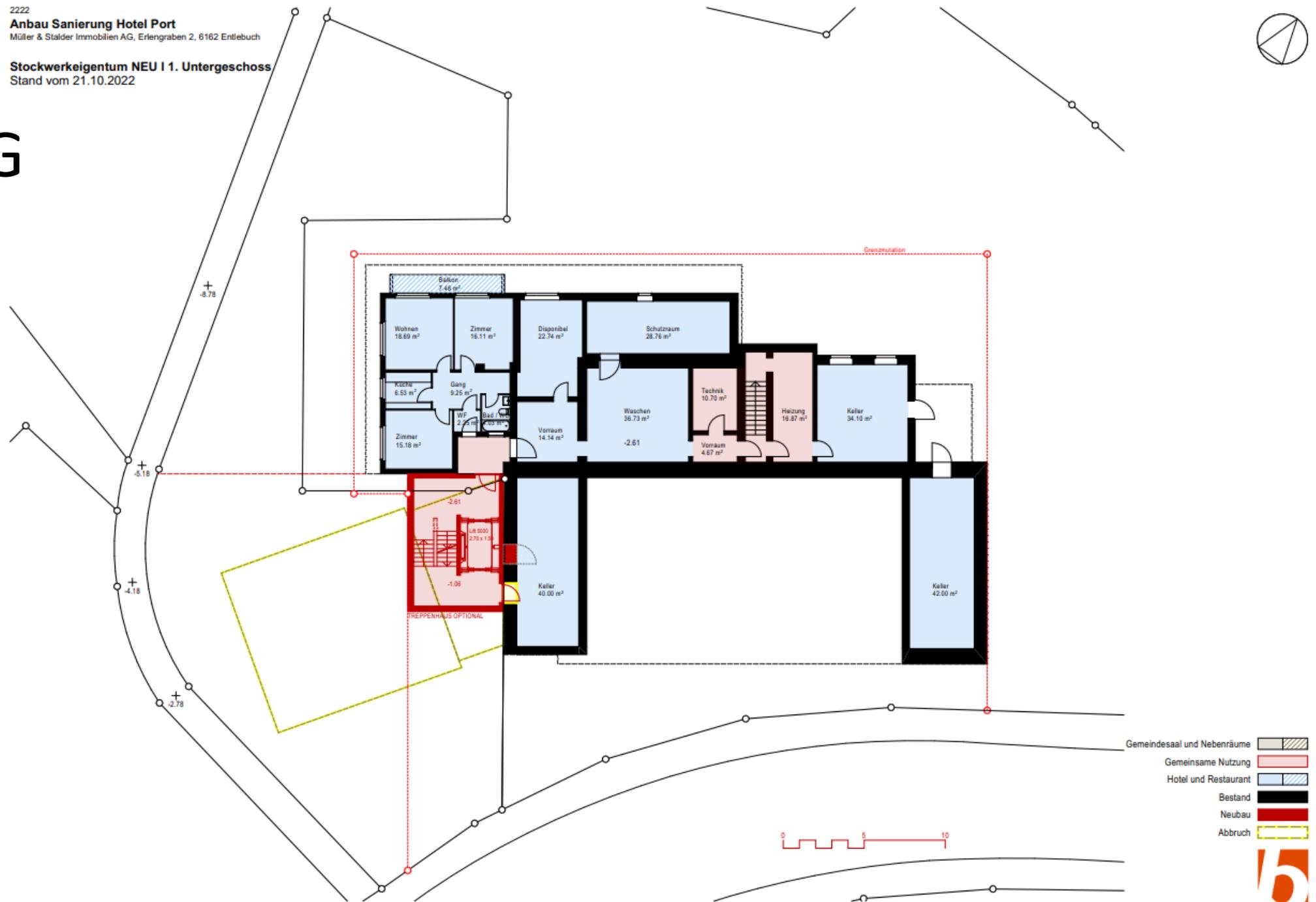
# 2. UG



- Gemeindesaal und Nebenräume
- Gemeinsame Nutzung
- Hotel und Restaurant
- Bestand
- Neubau
- Abbruch

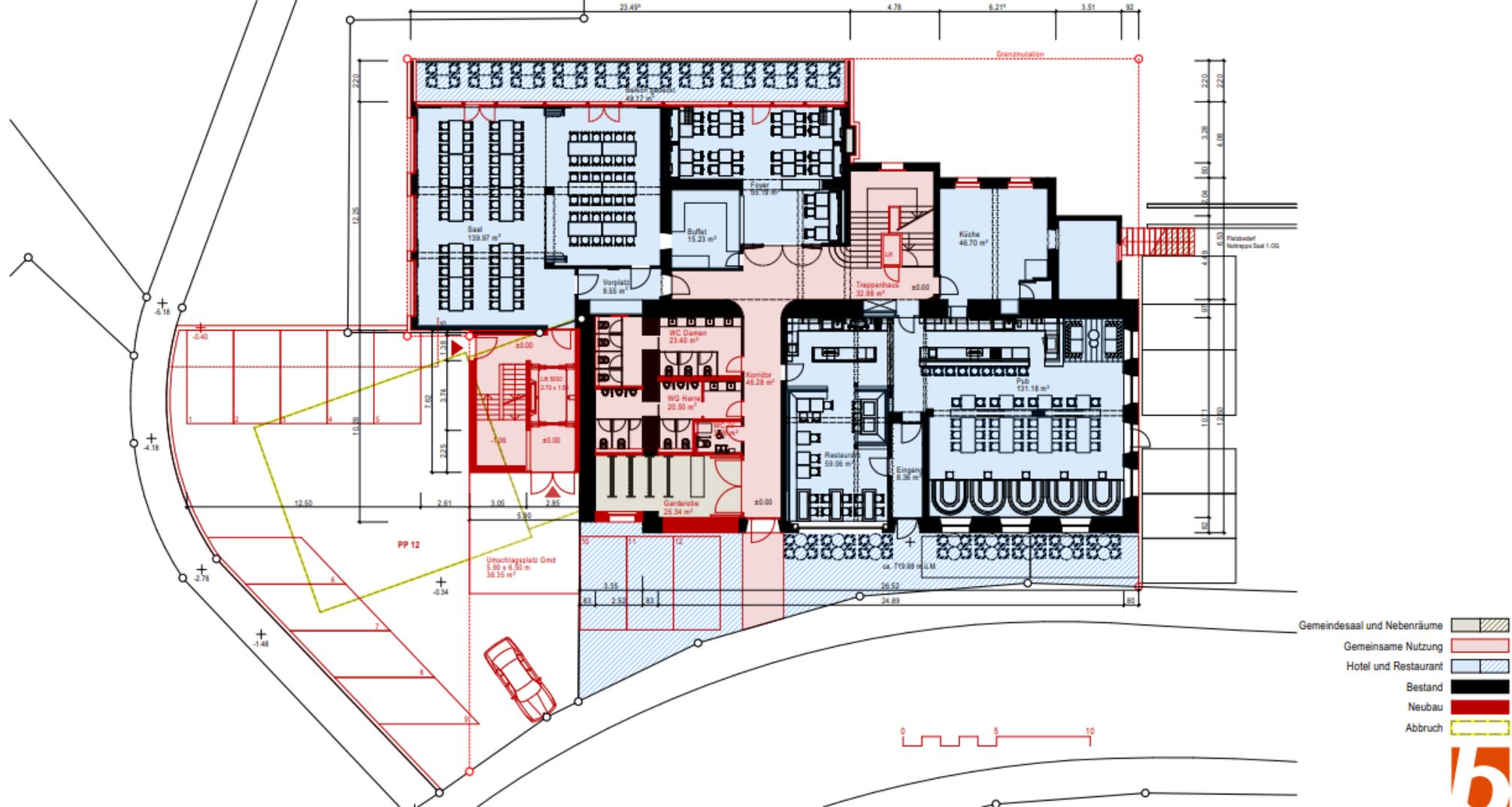


# 1. UG

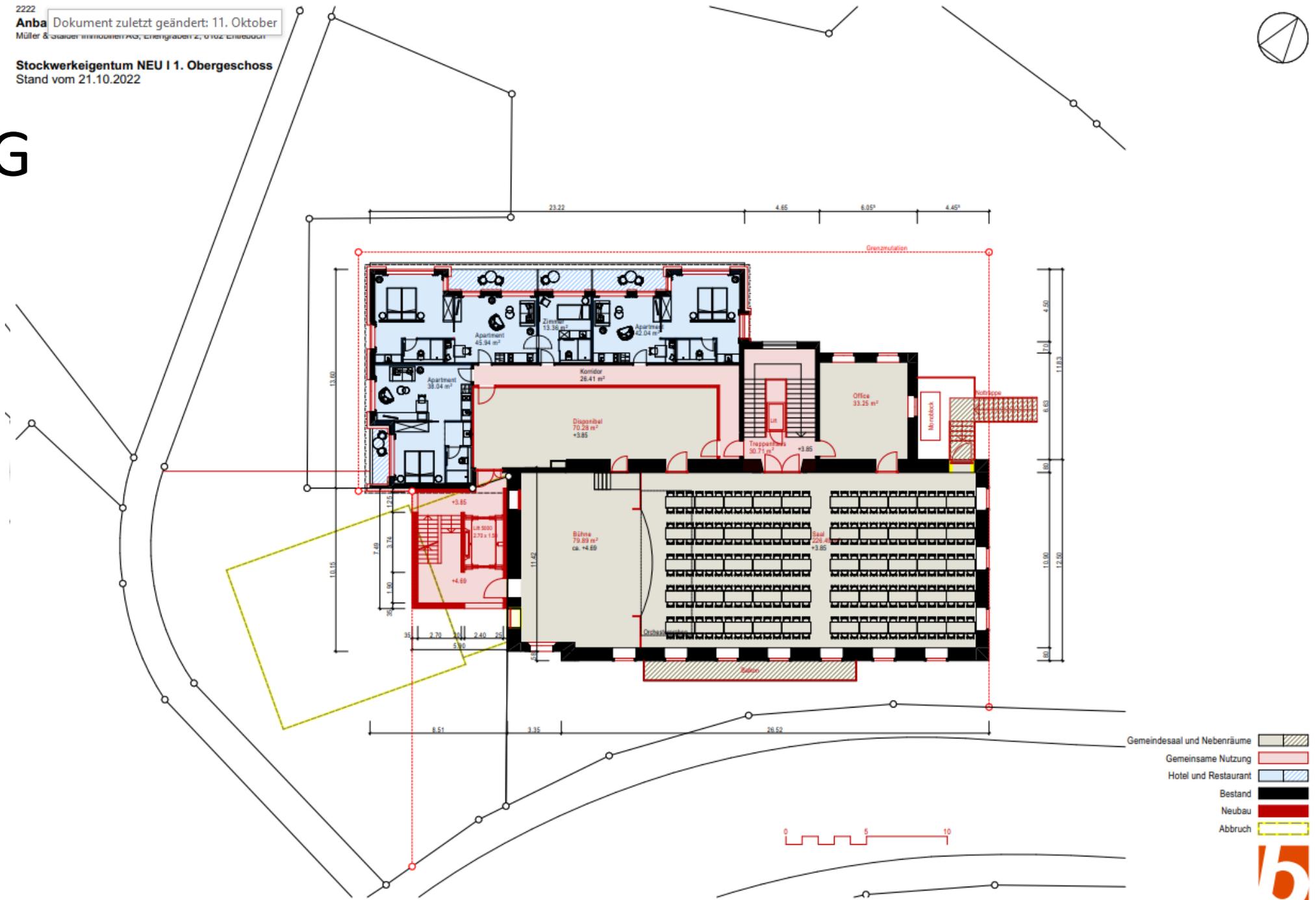




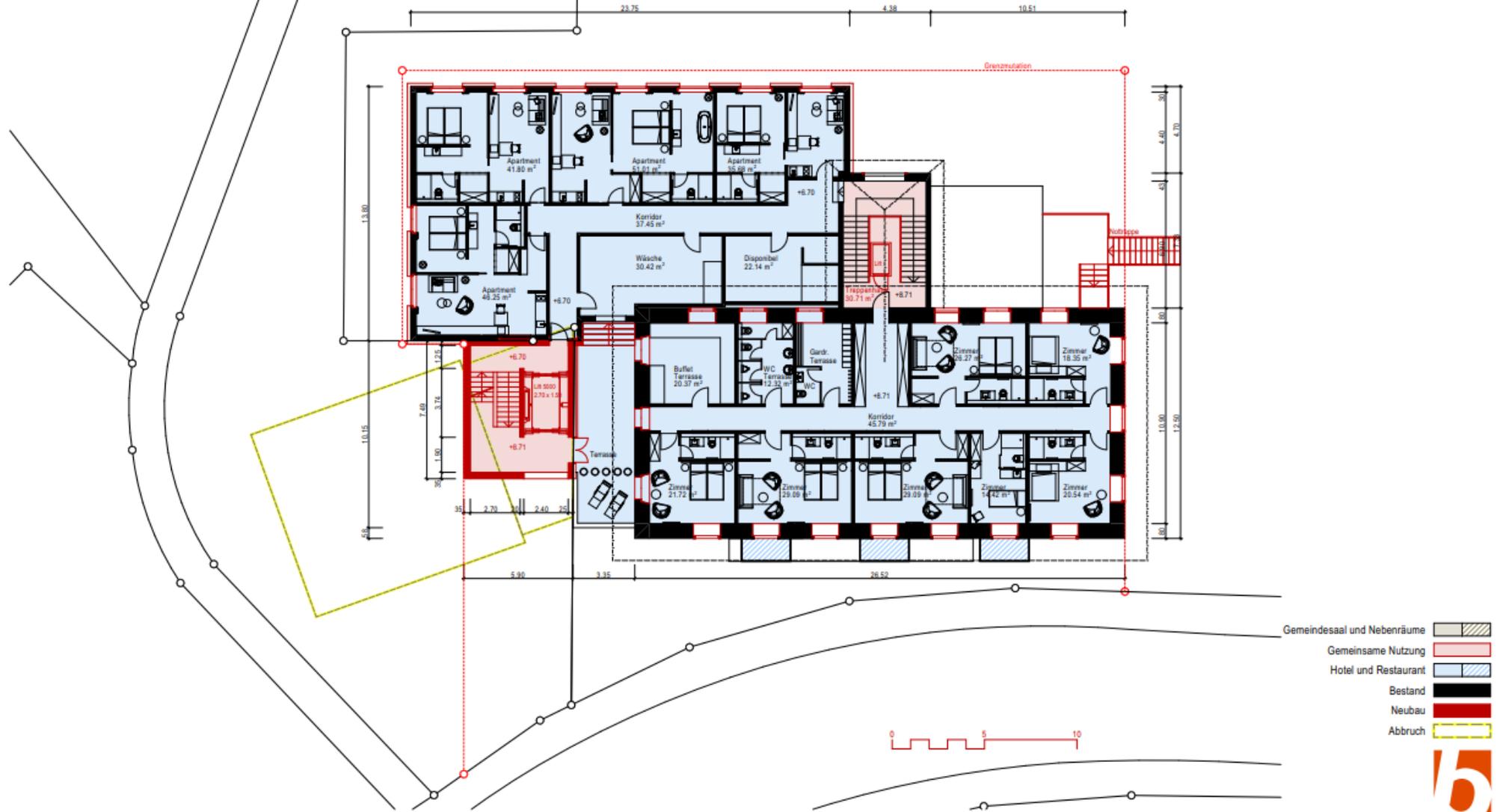
# Erdgeschoss



# 1. OG



# 2. OG







# Brandschutznachweis

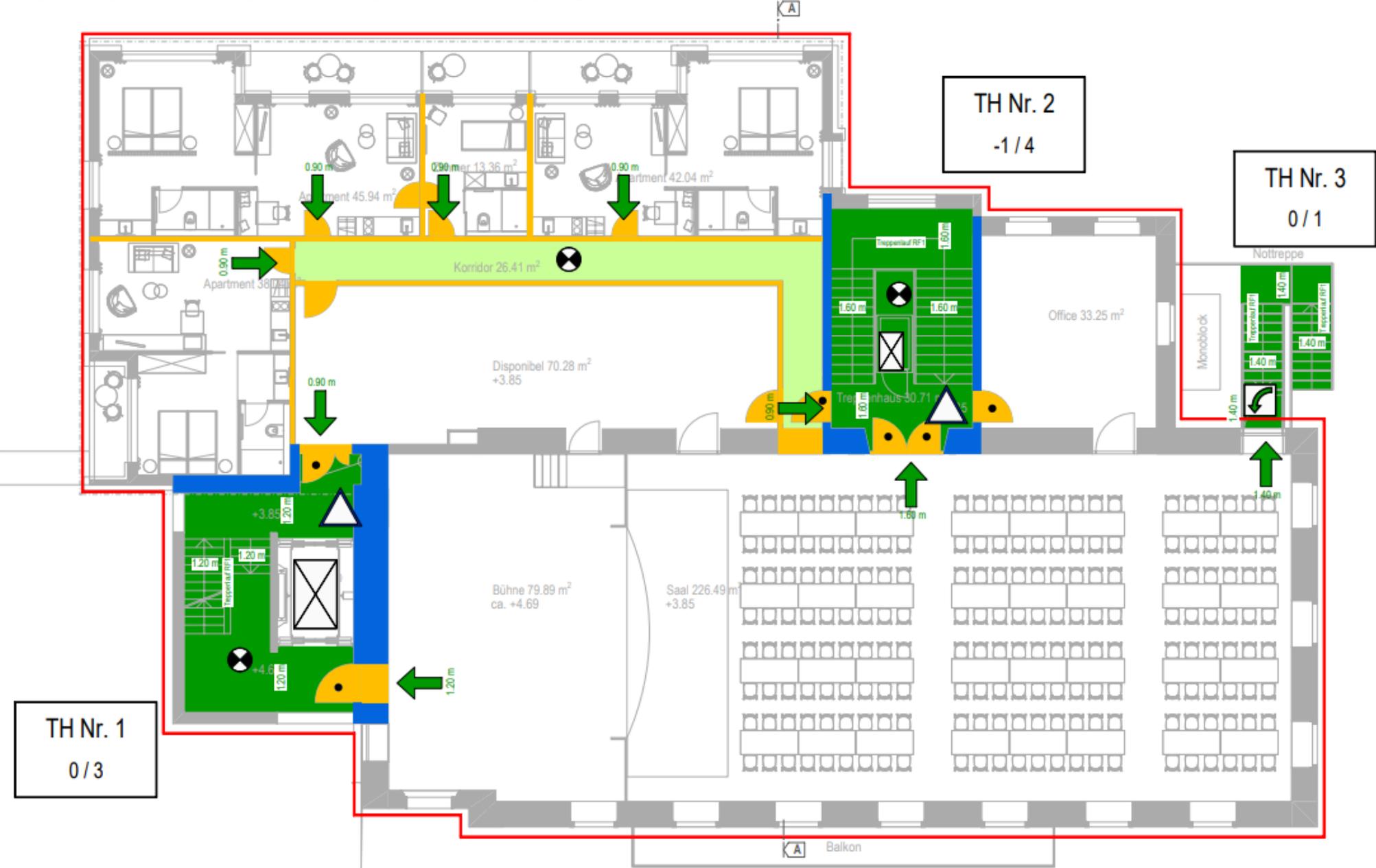




Bild: Visualisierung mögliches Aussehen renovierter Port-Saal



Bild: Visualisierung mögliches Aussehen renovierter Port-Saal

# Qualität des Kaufobjektes / Zusicherung Sanierung

- Pläne und detaillierter Baubeschrieb liegen vor
- Müller & Stalder Immobilien AG garantieren...
  - sachgemässe Konstruktion und Ausführung
  - Verwendung solider Materialien
- Investoren sichern per Vertrag zu, dass bei Übergabe das gesamte Gebäude saniert ist.

# Grundstück „Grünhalde“

- Haus «Grünhalde» wird abgerissen, falls Abstimmung zum Saal positiv
- Zusätzliche Parkplätze auf dem Port-Areal  
(stehen allen Besuchern des «Ports» zur Verfügung)
- Neues Treppenaus mit Warenlift
  - Ausstieg Höhe Disponibelraum
  - Ausstieg Höhe Bühne
  - Fluchtweg für Disponibelraum und Bühne
- reservierter Umschlagplatz
- Restfläche um Parzelle „Port“ wird dem Grundstück „Grünhalde“ zugewiesen
  - Keine Kosten für Unterhalt oder allfällig notwendiger Sanierungen  
(z.B. für den nordostseitigen Parkplatzes auf Stützen)

# Sanierung

- Das gesamte Gebäude wird saniert, Statik des Hauptgebäudes wird im Zuge der Saalsanierung ertüchtigt
- Fassade des Hauptgebäudes wird saniert und neu gestrichen / Fassade Anbau West wird mit Aussendämmung versehen
- Sämtliche Fenster des Gebäudes werden ersetzt
  - Saal Holzfenster mit Wärme- und Schallschutzglas
  - übrige Fenster isolierverglaste Holz-Metallfenster
- Sonnenschutz und Verdunkelung im Saal mit elektrische Rollläden
- Schrägdach Hauptgebäude wurde 1998 saniert / Flachdächer werden neu erstellt
- Sämtliche Leitungen für Strom, Wasser und Heizung werden ersetzt (separate Zähler für Restaurationsbetrieb, Gemeinde, Allgemein)
- Ölheizung wird durch Holzheizung ersetzt (Pellet oder Schnitzel)
- Drei getrennte Lüftungseinheiten für Küche, Restauration und Saal

# Raumprogramm Erdgeschoss

- Neue Garderobe im Eingangsbereich mit Theke und Garderobeständer
- Korridor wird saniert
- Toilettenanlagen
  - werden komplett erneuert
  - erweiterbar für grosse Anlässe
  - separate behindertengerechte Toilette
- Treppenhaus wird saniert, neues Geländer
- Neue rollstuhlgängige Liftanlage mit Ausstieg im 1. OG

# Raumprogramm 1. OG

- Saal mit Maximalbelegung 420 Personen (300 Personen bei Bankettbestuhlung)
  - Saalboden wird komplett neu aufgebaut und mit Parkett belegt
  - Bühnenboden wird repariert, geschliffen und versiegelt
  - Wände werden saniert
  - Decke wird neu aufgebaut und mit Akustikelementen versehen / Lüftungskanäle auf der Seite
  - Orchestergraben wird saniert
  - Schallschutztüren, z.T. Brandschutztüren mit Panikschloss
  - nordseitiger Notausgang über Metalltreppe auf Parkplatz
- Grosser Disponibelraum von ca. 70m<sup>2</sup>  
(Lagerraum, Garderobe, Warteraum für Akteure usw.)
  - einfache Akustikdecke / neuer Boden
  - zwei Lavabos mit Warmwasser
- Office für Catering
  - wird in den Rohbau zurückversetzt
  - einfache Akustikdecke / neuer Boden
  - Wände werden saniert

# Raumprogramm

- Keine Abhängigkeiten vom Gastrobetrieb für Saal und Nebenräume
  - Unabhängigkeit wird im Schliesssystem entsprechend berücksichtigt
  - Kann mit dem bestehenden Schliesssystem der Gemeinde gekoppelt werden
- 
- Weitere Räume können von Gastrobetrieb zugemietet werden  
(Foyer und/oder Säli für Empfänge/Apéros | Zimmer | usw.)

# Besitzverhältnisse

Stockwerkeigentum der Gemeinde:

- Garderobe EG
- Saal, Disponibel, Office 1. OG

Gemeinde als Miteigentümerin:

- Heizung, Technik und Vorraum 1.UG
- Entrée, Korridor und WC-Anlage EG
- Korridor 1.OG
- Treppenhaus Nordost
- Anbau neues Treppenhaus Südwest

Eigentumsanteile:	Gemeinde	234/1000
	Müller & Stalder Immobilien AG	766/1000



# Akustik

- Ist auf Grund verschiedener Nutzungen eine Herausforderung
  - Für Konzerte musikalischer Vereine und Chöre werden reflektierende Oberflächen benötigt.
  - Für Versammlungen, Vorträge, Bankette usw. sollen möglichst viele absorbierende (schallschluckende) Oberflächen vorhanden sein
- Massnahmen
  - Reflektoren an Bühnendecke
  - Akustikdecke im Saal
  - Akustikvorhänge im Saal (können bei Konzerten in Nischen verstaut werden)

# Audio-Video

- Lautsprecheranlage für Ansagen und Versammlungen
- Induktive Höranlage für Menschen mit Hörproblemen
- 4 Mikrophone (2 Handmikrophone, 2 Headset)
- Einfach erweiterbar durch weitere Mikrophone oder anderen Quellen
  
- Fixer Beamer mit Leinwand zentral vor der Bühne
  
- Steuerung mit Touchpanel  
(Licht Bühne und Saal, Leinwand, Beamer, Audioquellen, Mikrofone, Lautstärke, ...)
- Raumanschlüsse im Saal  
(Steuerung, Verbinden z.B. Notebook mit dem Beamer, Anschliessen weiterer Audio-Quellen)
- Saalkamera mit Übertragung in den Disponibelraum

# Bewirtung / Festwirtschaft

- Die Vereine erhalten die Möglichkeit, ihre Gäste auf eigene Kasse zu bewirten.  
ACHTUNG: Wirtebewilligung notwendig!
- Die Vereine können die Festwirtschaft aber auch einem Gastrobetrieb/Caterer übergeben.

# Ausstattung Office

- Keine Küche, nur für Catering geeignet
- Genügend Stromanschlüsse für Wärmebehälter
- Industriegeschirrspüler / mobile Kühlschränke
- Zusätzlicher Wasseranschluss
- Mobiler Arbeitstisch / Ablageflächen / Schränke
- Servicewagen
- Geschirr für 300 Personen
- Tellerspender beheizbar / Tellerständer

# Mobiliar

## Garderobe EG

- Ausgabekorpus
- Garderobeständer  
(mit Hakenplatz-Nummerierung und Gegenmarken)

## Saal

- 300 Stühle mit Reihenverbinder / 50 Tische klappbar / 10 Bartischli
- 4 Tischtransportwagen, 2 Stuhltransportrolli
- 10 Bartische

# Sponsoring Tische und Stühle

- Hintergrund:  
Tische und Stühle müssen gemäss Gesetzgeber innert 8 Jahren amortisiert werden. Dieser Umstand generiert in den ersten Betriebsjahren hohe jährliche Kosten.
- Die Idee ist, dass für die zu beschaffenden Tische und Stühle viele „kleine“ Sponsoren gefunden werden können.
- Mit dieser Unterstützung können die Kosten optimiert werden und die Bevölkerung / Vereine bekunden gleichzeitig ihr Interesse am Projekt Port-Saal.

- Sponsoring

Stuhl	200 Franken
-------	-------------

Tisch	800 Franken
-------	-------------

Garnitur	2000 Franken
----------	--------------

(1 Tisch & 6 Stühle)

# Kostenzusammenstellung

## **A. Pauschalangebot Kauf und Sanierung Stockwerkeigentum**

Saal und Nebenräume (Disporaum, Office, Garderobe)

StWE-Nr. 4227, sowie der gemeinsamen Räume von

Grundstück Nr. 185, GB Entlebuch

CHF 2'450'000

## **B. Budgetposten ergänzender Innenausbau**

Bühnenbau, Elektro, Beleuchtung, Akustikdecke, Audio-Video,

Bodenbeläge, Schreinerarbeiten

CHF 695'000

## **Kaufpreis**

**CHF 3'145'000**

## **C. Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten**

Mobiliar/Inventar für Saal und Office, Baubegleitung,

Vertragskosten, Unvorhergesehenes

CHF 240'000

## **Total Investitionskosten, Kreditmittelbedarf**

**CHF 3'385'000**

# Jährliche Kosten

Durchschnittlich werden jährlich folgende Kosten erwartet:

- Durchschnittliche Belastung für Amortisation und Zinsen  
(Saal 40 Jahre, Inventar 8 Jahre, Zinssatz 2%) CHF 117'750
- Betriebskosten CHF 35'000
- Rückstellung in Erneuerungsfonds StWE CHF 5'850

Total erwarteter durchschnittlicher jährlicher Aufwand CHF 158'600

- Geschätzte Miet- und Benützunggebühren ./CHF 12'000

**Total erwarteter durchschnittlicher jährlicher Nettoaufwand CHF 146'600**

Erwarteter Nettoaufwand im ersten Betriebsjahr CHF 187'000

# Gebührenordnung

	1. Tag	weitere Tage
Saal mit Bühne inkl. Office	400.-	200.-
Saal mit Bühne ohne Office	300.-	150.-
Saal ohne Bühne inkl. Office	350.-	175.-
Saal ohne Bühne ohne Office	250.-	125.-
Übergabe/Rücknahme	80.-	
Zusatzaufwand Saalwart	60.-/h	

# Terminplan

Gemeindeversammlung

13. Dezember 2022

Urnenabstimmung

22. Januar 2023

Baubewilligungsverfahren

Mai 2023

Voraussichtlicher Baubeginn

Herbst 2023

Fertigstellung und Übergabe

Oktober 2024

# Fazit

- Der Saal und die Nebenräume entsprechen den Anforderungen der Vereine und der Gemeinde
- Auf lange Sicht wird der Bevölkerung der Gemeinde Entlebuch ein eigener Saal zur Verfügung stehen
- Wir sind überzeugt, dass das vorliegende Projekt die optimalste und kostengünstigste Lösung für ein weiterhin aktives Entlebucher Vereinsleben ist
- Das vorgestellte Projekt ist fundiert und seriös erarbeitet worden

Fragen / Diskussion



**Herzlichen Dank für Ihr Interesse**