

# Botschaft

des Gemeinderates Entlebuch  
zur Urnenabstimmung vom 22. Januar 2023

## Port-Saal



# 1 Inhaltsverzeichnis

2	Einleitung .....	3
3	Kurzfassung für eilige Leser .....	4
4	Vorgeschichte .....	6
5	Projektauftrag .....	8
6	Eigentumsverhältnisse.....	9
7	Ausgangslage Hotel Port.....	10
8	Qualität des Kaufobjektes / Zusicherung Sanierung .....	11
9	Sanierung .....	12
	Konzepte.....	12
	Pauschalangebot Kauf und Sanierung Stockwerkeigentum.....	13
	Raumprogramm.....	15
	Budgetposten ergänzender Innenausbau .....	18
	Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten .....	21
10	Weitere Hinweise.....	22
	Akustik .....	22
	Parzellierung.....	22
	Parkplätze.....	22
	Benützungsverordnung/Gebührenordnung .....	23
11	Pläne, Visualisierungen .....	24
12	Stockwerkeigentum, Wertquoten.....	32
13	Kaufvertrag .....	33
14	Kostenzusammenstellung.....	36
	Sonderkredit .....	36
	Jährliche Kosten .....	37
15	Terminplan .....	38
16	Bericht / Empfehlung Controllingkommission .....	38
17	Empfehlung des Gemeinderates .....	39
18	Abstimmungsfrage.....	39
19	Empfehlung an die Stimmberechtigten.....	40

## 2 Einleitung



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Januar 2023 können Sie über folgendes Geschäft abstimmen:

### **Port-Saal**

Der Gemeinderat lädt alle Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Entlebuch freundlich ein, an der kommunalen Urnenabstimmung vom 22. Januar 2023 teilzunehmen und freut sich, wenn Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Gemäss Art. 20 Abs. 1 Unterabsatz b der Gemeindeordnung erfolgt die Schlussabstimmung bei Sonderkrediten, die den Betrag von CHF 1'500'000.00 übersteigen, an der Urne. Beim vorliegenden Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 geht es um die Realisierung des langjährigen Projektes für einen Gemeinde-, Kultur- und Vereinssaal in der Gemeinde Entlebuch. Der Kredit beinhaltet den Erwerb von Stockwerkeigentum Nr. 4227 am Stammgrundstück Nr. 185, Hotel Port, im Betrag von CHF 2'450'000.00, den Budgetposten für den ergänzenden Innenausbau von CHF 695'000.00 sowie Inventaranschaffungen und Baukosten im Betrag von CHF 240'000.00, was den Totalbetrag von CHF 3'385'000.00 ergibt.

Nebst der Informationsveranstaltung vom 21. Juni 2022 und der anschliessenden Möglichkeit für Rückmeldungen bis Mitte Juli 2022 (Mitwirkung) werden die Interessierten an der Orientierungsversammlung vom 10. November 2022 und schliesslich auch an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2022 ausführlich über den Inhalt dieser Urnenabstimmung informiert und miteinbezogen. Die Abstimmungserläuterungen konnten bereits seit Anfang Dezember 2022 auf der Gemeindekanzlei bezogen und auf der Gemeindehomepage heruntergeladen werden. Die Akten zur Urnenabstimmung sind gemäss Stimmrechtsgesetz ab dem 6. Januar 2023 auf der Gemeindekanzlei einsehbar, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt. Es wird im Weiteren auf das Stimmrechtsgesetz und die Abstimmungsanordnung vom 23. November 2022 verwiesen.

Entlebuch, 23. November 2022

**Gemeinderat Entlebuch**

### 3 Kurzfassung für eilige Leser



Die Gemeinde Entlebuch mit ihren vielfältigen kulturellen Vereinen und Angeboten braucht geeignete Lokalitäten, damit die Vereine nebst Proben auch verschiedene Veranstaltungen durchführen können. Mit dem vorliegenden Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 kann dieses langjährige Projekt im Port-Saal umgesetzt werden. Es entsteht ein Saal mit einer guten Akustik und der nötigen Infrastruktur für Konzerte, Aufführungen, Versammlungen, Bankette und für private Veranstaltungen.

Die Gemeinde kauft das Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4227 mit einem Anteil von 234/1000. Dieses Stockwerkeigentum umfasst den Saal inklusive Bühne, den Disponibelraum, das Office im 1. OG und die Garderobe im Erdgeschoss. Zusätzlich gehören die Erschliessungsräume (Entrée, Korridor, Treppenhaus Nordost [bestehend], das Treppenhaus Südwest [neuer Anbau]) sowie die Technikräume im Untergeschoss als Miteigentumsanteile dazu. Diese Räume kauft die Gemeinde von der Müller & Stalder Immobilien AG zu einem Pauschalbetrag von 2,45 Mio. Franken. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach Abschluss der Sanierung; die Räume werden also runderneuert gekauft. Ausserdem fallen für die Gemeinde Kosten für den ergänzenden Innenausbau der gekauften Räume von CHF 695'000.00 an. Diese Ergänzungen betreffen u. a. den Bühnenausbau, Bodenbeläge, Akustikdecke, Elektro, Beleuchtung, Audio-Video und Schreinerarbeiten für den Saal und die Nebenzimmer. Schliesslich sind im Sonderkredit auch noch Ausgaben von CHF 240'000.00 für Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten enthalten, was den Gesamtbetrag für den Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 ergibt.

Das ganze Gebäude «Hotel Port» wird umfassend saniert. Das Gebäude «Dorf 60/Grünhalde» wird zugunsten von Parkplätzen und einem neuen Treppenhaus-Anbau Südwest (inkl. grossem Lift) abgerissen. Die Müller & Stalder Immobilien AG garantiert eine sachgerechte Konstruktion und Ausführung der Sanierungsarbeiten, was in einem ausführlichen Baubeschrieb dokumentiert ist. Ergänzend zu den bereits erfolgten Umbauarbeiten des Restaurants beinhaltet der Baubeschrieb Massnahmen für Statik, Fassadenerneuerung, Fensterersatz, Sonnenschutz, neue Leitungen für Wasser/Heizung/Strom, neue Holzheizung, Ersatz des bestehenden Lifts, usw. Der Saal wird totalsaniert. Es werden Fenster, Türen, Decke, Boden, Lüftung wie auch Bühneneinrichtung und Beleuchtung sowie die Beschallung ersetzt und Akustikelement eingebaut. Die Fluchtwege werden den Vorschriften gemäss Brandschutzkonzept angepasst. Der Saal wird mit neuen Tischen und Stühlen ausgestattet. Das Office wird als

Cateringraum ausgebaut und mit Kühlschränken, Industriegeschirrspüler, Schränken, Servicewagen und diversen Anschlüssen für Strom und Wasser ausgerüstet. Der Cateringraum wird mit Geschirr für 300 Personen bestückt. Der Disponibelraum weist eine Grösse von rund 70 m<sup>2</sup> auf und dient als Lager- raum, Garderobe oder Warteraum für Akteure. Im Eingangsbereich im Erdge- schoss wird eine Garderobe erstellt. Die WC-Anlage wird erneuert und erwei- tert.

Gemäss Zusicherung von Adrian Müller und Martin Stalder der Müller & Stalder Immobilien AG können die umliegenden Parkplätze von allen Besuchern des Gebäudes «Hotel Port» (Gastrobetrieb und Saal) benutzt werden. Die Ge- meinde hat als Stockwerkeigentümerin aber keine rechtlichen Ansprüche. Bei Anlässen im Saal stehen zusätzlich wie bisher die öffentlichen Parkplätze im Dorf zur Verfügung.

Die Verträge (Stockwerkeigentumsbegründung, Kaufvertrag) zwischen der Mül- ler & Stalder Immobilien AG und der Einwohnergemeinde Entlebuch wurden gemeinsam erarbeitet und unterzeichnet. Die Verträge werden unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmberechtigten zum vorliegenden Sonderkredit umgesetzt.

Der Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 für den Erwerb des Port-Saales, Stock- werkeigentum Nr. 4227, Entlebuch, gemäss Pauschalangebot sowie die damit verbundenen Kosten für Ausbau (Budgetposten ergänzender Innenausbau) und Einrichtungen (Inventar, Mobiliar, Nebenkosten) löst jährliche Kosten aus. Für die Zeit von 40 Jahren wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Netto- aufwand von CHF 146'600.00 gerechnet.

Wenn die Stimmberechtigten der Gemeinde Entlebuch dem vorliegenden Son- derkredit zustimmen, ist das Baubewilligungsverfahren im Frühling 2023, der Baustart im Herbst 2023 und das Bauende im Herbst 2024 geplant.

**Der Gemeinderat, die Projektverantwortlichen, die Vereinsvertreter der Kommission Port-Saal und die Controllingkommission unterstützen dieses Vorhaben ausdrücklich und empfehlen den Stimmberechtigten, dem Sonderkredit von 3,385 Mio. Franken für den Port-Saal zuzustimmen.**

## 4 Vorgeschichte



Für eine Gemeinde mit einem regen Vereinsleben ist es wichtig, dass alle kulturellen Vereine auch in Zukunft gesicherte Möglichkeiten haben, um ihre Veranstaltungen durchzuführen.

Bereits im Jahre 2011 wurden erste Bedürfnisabklärungen bei den Vereinen gemacht. Es fanden Gespräche mit den Besitzern von bestehenden Lokalitäten sowie von künftig möglichen Standorten statt. Verschiedene Varianten wurden geprüft, wieder verworfen und neue Standorte evaluiert. Im März 2016 konnte ein möglicher «Entlebucher-Saal» im Businesspark Aentlebuch vorgestellt werden. Weiter folgten ab Sommer 2016 durch eine vom Gemeinderat speziell eingesetzte Kommission umfangreiche Abklärungen für einen neuen «Kultursaal Port». Daneben entstand auch die Idee von einem Kultursaal in der neuen Überbauung auf dem Areal Marktplatz. Somit standen mehrere Optionen zur Diskussion. Dabei wurden die Vor- und Nachteile sowie die Kosten der verschiedenen Varianten aufgelistet und geprüft. Die Räumlichkeiten wurden vor Ort begutachtet und offene Fragen und Möglichkeiten geklärt. Schliesslich wurde den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 das Projekt «Kultursaal Port» zum Entscheid unterbreitet.

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Entlebuch lehnte dieses Vorhaben mit einem Nein-Stimmen-Anteil von 56,8 % ab (680 Nein / 517 Ja). Die damaligen kritischen Bemerkungen bezogen sich unter anderem auf fehlende Parkplätze, fehlende Zusatzräume, kein Warenlift, Kaufpreis oder Zukunft des Gastronomiebetriebes.

Im Anschluss an diese Abstimmung hat der Gemeinderat verschiedene Gespräche mit Beteiligten geführt und weitere Möglichkeiten geprüft. Schliesslich zeigte sich im Herbst 2018 ein neuer Lösungsansatz: Eine Projektgruppe befasste sich mit der Umsetzung der Vision eines regionalen «Kultur- und Kongresszentrums Entlebuch KKE». Dabei wurden wiederum mehrere Standorte geprüft, Investoren gesucht und die Nutzungsmöglichkeiten abgeklärt. Mit grossem Engagement haben die Projektverantwortlichen bis Ende 2020 ein Vorprojekt mit Businessplan, Architekturkonzept, künftigen Trägerorganisationen und der Gründung der Entlebucher Kulturstiftung erarbeitet. Dabei wurde auch die Bevölkerung in der Lokalpresse und mit einer Informationsveranstaltung über den Stand der Abklärungen auf dem Laufenden gehalten. Das Projektteam KKE stellte schliesslich im November 2020 fest, dass das erarbeitete Projekt KKE auf dem Dach des Businessparks Aentlebuch hauptsächlich aus betriebswirtschaftlichen Gründen abgebrochen werden muss.

Am 24. Februar 2021 konnte mit der Müller & Stalder Immobilien AG eine Absichtserklärung über die Sanierung und Erneuerung des Saales im Hotel Port mit Kauf des Saales und der entsprechenden Nebenräume durch die Gemeinde im Stockwerkeigentum vereinbart werden. Diese Absichtserklärung bildete den neuen Grundstein für die folgenden Arbeiten und das hier nun vorliegende Ergebnis. Diese Planungsarbeiten wurden anlässlich der Bevölkerungsbefragung im Sommer 2021 grundsätzlich befürwortet. Von den 908 teilnehmenden Personen sprachen sich 67 % für die Weiterführung der Planung des Port-Saales aus; 19 % unterstützten die Planung eines neuen Saalprojektes an einem anderen Standort und 14 % gaben keine Antwort ab.

Nach verschiedenen Vorabklärungen mit Vereinsvertretern setzte der Gemeinderat im Herbst 2021 folgende Projektgruppe ein:

Projektleiter:	Martin Hofstetter, Wilgutstrasse 19a
Bauherrenberater:	Christoph Röögli, ob Chile 31, Finsterwald
Vereinsvertreter:	Philipp Renggli, Glaubenbergstrasse 21
Gemeinderat:	Petra Renggli Hodel, Gemeinderätin Ressort Kultur
Gemeinderat:	Vreni Schmidlin-Brun, Gemeindepräsidentin
Protokoll:	Judith Wigger-Weibel, Dorf 61

Als beratendes Gremium wurde ergänzend zur Projektgruppe die Kommission Port-Saal aus verschiedenen Vereinsvertretungen gewählt:

- Philipp Renggli, Glaubenbergstrasse 21
- Martin Renggli, Schwändeli 6, Finsterwald
- Tobias Steiner, Bachwilstrasse 19
- Petra Wey-Hofstetter, Veeboden 5 / Joe Vogel, Goldsitli, Rengg

Schliesslich wurde das Büro für Bauökonomie Luzern für verschiedene Fragen ebenfalls beratend beigezogen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wertquotenberechnung des Stockwerkeigentums im Port (siehe Kapitel 12 Stockwerkeigentum, Wertquoten, Seite 32).

## 5 Projektauftrag



Das Vereinsleben ist für die Gemeinde sehr wichtig. Deshalb ist der Gemeinderat bestrebt, nebst einer guten Infrastruktur für sportliche Tätigkeiten auch für die vielfältigen kulturellen Organisationen nicht nur Proberäume, sondern auch geeignete Lokalitäten für Veranstaltungen anbieten zu können. So gehört aus Sicht des Gemeinderates ein Saal mit einer zeitgemässen Infrastruktur und einer guten Akustik für Versammlungen, Ausstellungen, Konzerte, Aufführungen oder andere Feierlichkeiten dazu.

In Zusammenarbeit mit den Investoren Adrian Müller und Martin Stalder der Müller & Stalder Immobilien AG befasste sich die Projektgruppe, unter der Leitung von Martin Hofstetter, insbesondere mit folgenden Aufgaben:

- Detailplanung Sanierung Port-Saal inkl. der Nebenräume und Erschliessung
- Klärung der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brandschutz)
- Definition Baubeschrieb
- Akustikkonzept für verschiedene Anforderungen
- Klärung der erforderlichen Infrastruktur (Bühne, Licht, Audio-Video, Office)
- Definition des notwendigen Inventars/Mobiliars für Garderobe, Saal, Office

Weiter wurden gemeinsam mit den Vereinsvertretern in der Kommission Port-Saal unter anderem folgende Fragen geprüft:

- Grundsätzliche Bedürfnisabklärungen
- Anforderungen an den Saal und die Bühne (Akustik, Lüftung, Technik)
- Anforderungen an die Nebenräume, das Office und die Erschliessung (Lift, Lager, Warteraum usw.)
- Betrieb des Saales unabhängig vom Gastrobetrieb
- Entwurf Benützungsverordnung und Gebührenordnung

Die Ergebnisse dieser umfangreichen Abklärungen zeigen sich im nachstehenden Beschrieb der Sanierung (vgl. nachstehend ab Seite 12).

## 6 Eigentumsverhältnisse



Die Müller & Stalder Immobilien AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 185, Dorf 58/Hotel Port, und Nr. 1322, Dorf 60/Grünhalde, Grundbuch Entlebuch. Für das Stamm-Grundstück Nr. 185 beim Hotel Port wurde unter dem Vorbehalt der Zustimmung zur vorliegenden Sonderkreditabstimmung «Port-Saal» Stockwerkeigentum begründet und zwar die StWE-Grundstücke Nr. 4227 und 4228, Grundbuch Entlebuch.

Die Eigentümer des Ports bieten den Saal mit den entsprechenden Nebenräumen der Gemeinde zum Kauf im Stockwerkeigentum an. Eine Miete wird aus Sicht der Eigentümer nicht gewünscht und steht daher nicht zur Wahl. Diesbezüglich wird auch aus Sicht der Gemeinde ein Kauf bevorzugt. Der Vorteil des Kaufes besteht darin, dass der Saal der Gemeinde gehört und nicht auf Mietvertragsablauf eine neue Möglichkeit gesucht werden muss.

Die Stockwerkeigentumsbegründung, das Stockwerkreglement und der Kaufvertrag zwischen den Investoren und der Gemeinde wurden gemeinsam erarbeitet und liegen vor. Der Kaufvertrag wurde unter dem Vorbehalt eines positiven Urnenentscheides unterzeichnet. Die Unterlagen sind im Rahmen der öffentlichen Aktenaufgabe einsehbar, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses dies zulässt.

## 7 Ausgangslage Hotel Port



Das Hotel Port wurde nach einem Brand 1902 wieder neu errichtet. 1958 erfolgten eine Renovation des Hauses und ein Umbau des sogenannten Theatersaales. In den Jahren 1963 und 1975 wurde das Gebäude westseitig durch Anbauten erweitert.

Das Hotel Port wird im Bauinventar des Kantons Luzern als „erhaltenswert“ eingestuft. Vor allem bei der Süd- und Ostfassade und im Saal sollten die Massnahmen so erfolgen, dass die Eingriffe das bestehende Erscheinungsbild nicht verändern und der Charakter des Gebäudes und der Inneneinrichtungen erhalten bleiben.

Die Bausubstanz kann nach Einschätzung eines Ingenieurs als gut bezeichnet werden. Das Gebäude weist keine statisch bedingten Risse oder Schäden auf. Im Innern und am ganzen Objekt erfolgten in den letzten Jahren keine nennenswerten Sanierungen oder Renovationen. Eine Sanierung kann daher nur mit einem Konzept erfolgen, das nebst den notwendigen Renovationen die Empfehlungen der Kantonalen Denkmalpflege, die Vorschriften betreffend Fluchtwege, die Gewährleistung für einen hindernisfreien Zugang und die Akustik berücksichtigt. Der Saal muss mit drei Notausgängen und den entsprechenden Fluchtwegen ausgestattet werden. Zudem wird für den Saal eine Maximalbelegung von 420 Personen (300 Personen bei Bankettbestuhlung) verbindlich durch die Gebäudeversicherung Luzern festgelegt.

Basierend auf dem erarbeiteten Gesamtkonzept wurde in den vergangenen Monaten das Restaurant im Erdgeschoss des Gebäudes umfassend erneuert. Das Restaurant mit Pub wurde am 7. Oktober 2022 wiedereröffnet und zeigt sich mit den neuen Einrichtungen freundlich und einladend.

## 8 Qualität des Kaufobjektes / Zusicherung Sanierung



Für die Qualität des Kaufobjektes gelten die Baupläne und der detaillierte Baubeschrieb. Die Investoren garantieren der Gemeinde eine sachgemässe Konstruktion und Ausführung sowie die Verwendung solider Materialien durch die am Bau beteiligten Unternehmer und Lieferanten. Zudem sichert die Müller & Stalder Immobilien AG der Einwohnergemeinde Entlebuch als Käuferin zu, dass bei Übergabe von Nutzen und Schaden das gesamte Gebäude gemäss detailliertem Baubeschrieb saniert ist. Im nachstehenden Kapitel 9 Sanierung wird ab Seite 12 der Baubeschrieb erläutert und ab Seite 24 sind die Baupläne ersichtlich.

Der detaillierte Baubeschrieb sowie die Pläne können ab Anfang Dezember 2022 auf der Gemeindekanzlei und der Gemeindehomepage öffentlich eingesehen werden.

# 9 Sanierung



## Konzepte

Nebst den Planungsgrundlagen des Architekturbüros Baumeler Partner AG, Wolhusen, wurden folgende Grundlagen erarbeitet:

- Statikkonzept
- Brandschutznachweis
- Elektrokonzzept
- Audio/Video-Konzept
- Konzept Bühnentechnik
- Konzept Akustikmassnahmen
- Lichtkonzept
- Gastroplaner
- Pläne, Visualisierung zum Gesamtkonzept (siehe ab Seite 24 nachstehend).

## **Pauschalangebot Kauf und Sanierung Stockwerkeigentum gemäss Baubeschrieb**

In den nachstehenden Erläuterungen sind die Sanierungsarbeiten enthalten, welche Bestandteil des **Pauschalangebotes von total CHF 2'450'000.00** der Müller & Stalder Immobilien AG sind (vgl. Kapitel 14 Kostenzusammenstellung, A. Pauschalangebot Kauf und Sanierung Stockwerkeigentum, Seite 36).

### **Statik**

Im Hauptgebäude wurde die Statik über alle Stockwerke überprüft. Diese wird entsprechend saniert. Beim Anbau West sind die statischen Pläne vorhanden.

### **Fassaden, Fenster**

Die bestehende Fassade des Hauptgebäudes wird saniert, d.h. teilweise neu verputzt und alles neu gestrichen. Die Farbgestaltung wird mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen. Das Balkongeländer beim Saal-Balkon wird ersetzt. Der Anbau West aus dem Jahr 1963 wird mit einer Aussenwärmedämmung und einem mineralischem Deckputz gemäss kant. Energievorschriften saniert.

Sämtliche Fenster des Gebäudes werden durch neue isolierverglaste Holz-Metallfenster ersetzt. Im Saal werden die Fenster aufgrund von Anforderungen der Denkmalpflege durch neue Holz-Fenster mit Wärme- und Schallschutzglas ersetzt. Das Erscheinungsbild wird beibehalten.

### **Sonnenschutz / Verdunkelung**

Bei den Saalfenstern werden neue elektrische Rollläden aus Aluminium eingebaut. Die übrigen Fenster werden mit Rafflamellenstoren versehen.

### **Dach**

Das Schrägdach über dem Hauptgebäude wurde im Jahr 1998 saniert. Konstruktion und Dacheindeckung sind in einem sehr guten Zustand. Es sind aktuell keine Massnahmen erforderlich. Die Flachdächer über der Bühne und den westseitigen An- und Nebenbauten werden neu erstellt.

## **Treppen**

Die Treppen vom 1. ins 2. OG sowie vom 2. ins 3 OG werden aus brandschutz-technischen Gründen ersetzt.

## **Heizung, Sanitär, Elektro, Lüftung**

Sämtliche Leitungen für Strom, Wasser und Heizung werden ersetzt.

Der Energiebezug kann nicht durch die gemeindeeigene Fernwärmeversorgung Bodenmatt erfolgen, da die Kapazität nicht ausreichend ist und die Zuleitung als zu aufwendig bezeichnet werden muss. Daher wird die bestehende Ölheizung durch eine Holzheizung ersetzt, die im 1. Untergeschoss eingebaut wird. Da eine Lösung mit einer Aussendämmung nicht den Empfehlungen der Kantonalen Denkmalpflege entspricht und eine Isolierung im Innern des Gebäudes das Saalvolumen verkleinern würde, werden die Fassaden des Hauptgebäudes nicht gedämmt. Die Decken und Böden der Räume werden hingegen gedämmt. Durch diese Massnahme und dem Ersetzen der Fenster durch isolierverglaste Fenster wird sowohl wärme- wie auch schalltechnisch eine deutliche Verbesserung erreicht. Die Wärmeverteilung erfolgt im Saal, Office und Disponibel mit der neuen Bodenheizung und wird mit der Lüftungsanlage optimal nach den Bedürfnissen beheizt.

Um die Nebenkosten genau erheben zu können, werden separate Wasseruhren, Strom- und Wärmezähler für Hotel/Restaurant, Port-Saal und Allgemein installiert.

Für die Lüftung werden für Küche, Restaurant sowie Saal/Disponibel drei separate Monoblocks mit Wärmerückgewinnung gemäss kantonalen Vorschriften eingebaut.

## **Boden- und Deckenaufbau**

Der künftige Bodenaufbau ist in den Räumen des 1. OG wie folgt geplant:

- Bodenbelag (Parkett, Vinyl oder keramische Bodenplatten)
- Trockenbausystem mit Bodenheizung
- Trittschalldämmung, Schüttung
- 3-Schichtplatte auf bestehende Balkenlage inkl. statischer Ertüchtigung
- Wärmedämmung zwischen den Balkenlagen
- Brandschutzbekleidung EI60 gegen Restaurant im EG

Der Deckenaufbau ist in den Räumen des 1. OG wie folgt geplant:

- Dämmung zwischen bestehender Tragkonstruktion
- Brandschutzgipsplatten EI60 auf Tragkonstruktion inkl. statischer Ertüchtigung
- Installationsebene, herunterhängende Decke (Akustikdecke)

## **Raumprogramm**

### **Garderobe / Abendkasse**

Direkt beim Eingang im Erdgeschoss wird die neue Garderobe erstellt. Dazu wird die bestehende Garage unter der Bühne und das Diff (bestehender Raum unter der Bühne) entfernt, damit genügend Platz für eine Garderobe mit Abendkasse entstehen kann. Die Garderobe ist mit brandfallgesteuerten Türen versehen, welche bei Nichtbetrieb des Saals abgeschlossen sind.

### **Sanitäre Einrichtung**

Die bestehenden Toilettenanlagen werden am bestehenden Standort komplett erneuert. Für den Normalbetrieb stehen drei Damen- und zwei Herrentoiletten, sowie drei Pissoirs zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss auch eine rollstuhlgängige Toilette. Für grosse Anlässe können die Toiletten durch vier Damen- und drei Herrentoiletten, sowie drei Urinale erweitert werden.

### **Foyer**

Das Foyer kann bei grösseren Anlässen zum Beispiel für die Pausenverpflegung vom Gastrobetrieb zugemietet werden.

## **Erschliessung Saal und Nebenräume, Entfluchtung**

### Treppe / Aufzug

Der Zugang zum Saal erfolgt wie bisher durch den bestehenden linken Haupteingang. Aus brandschutztechnischen Gründen wurde der Durchgang bereits verbreitert und mit einer Flügeltür versehen. Im bestehenden Treppenhaus wird der Lift durch einen neuen rollstuhlgängigen Lift ersetzt, welcher künftig auch auf der Höhe des Saals stoppt. Die bestehende Treppe dient auch künftig als Hauptfluchtweg.

### Treppenhaus Südwest

Südseitig wird ein neues Treppenhaus mit Warenlift angebaut. Der Warenlift kann auf Höhe des grossen Disponibel-Raums, wie auch auf Höhe der Bühne gestoppt werden.

Kabinenmasse (LxBxH): 2.70 m x 1.50 m x 2.30 m

Türbreite 1.40 m, Türhöhe 2.10 m

Das Treppenhaus Südwest dient als Fluchtweg für die Bühne und den Disponibelraum.

### Fluchttreppe Saal

Hinten im Saal wird ein zusätzlicher Fluchtweg über eine Metall-Treppe realisiert, welche auf den nordseitigen Parkplatz führt.

## **Saal, Bühne**

Das Erscheinungsbild des Saales bleibt grundsätzlich bestehen, d.h. sowohl das ringsum laufende Brusttäfer wie auch die Gestaltung der Bühnenwand inklusive Umrandungen werden beibehalten.

Das bestehende Brusttäfer und die Wände von Saal und Bühne werden ausgebessert und neu gestrichen. Die Lüftung wird am Rand der Saaldecke untergebracht. Dabei wird darauf geachtet, dass mit dem erhöhten Randfries möglichst wenig an Saalhöhe verloren geht.

Alle Türen in und aus dem Saal werden den Brandschutznormen entsprechend und schallisoliert sein. Die Notausgangstüren werden zudem mit einem Panikschloss versehen.

Die weiteren Erneuerungsmassnahmen des Saales (inkl. Bühne) werden nachstehend im Abschnitt «Budgetposten ergänzender Innenausbau» beschrieben (ab Seite 18).

## **Orchestergraben**

Da der Orchestergraben nicht kleiner werden darf, wird dieser sanft renoviert, neu gestrichen und mit zusätzlichen Stromanschlüssen versehen.

Die Bodenelemente (Deckel des Orchestergrabens) werden saniert und mit Parkett neu belegt.

## **Office**

Der Raum wird in den Rohbau zurückversetzt und neu ausgebaut. Aus schallschutztechnischen Gründen wird eine einfache schallabsorbierende Decke eingebaut. Der ergänzende Ausbau wird nachstehend erläutert (vgl. Abschnitt « Budgetposten ergänzender Innenausbau », ab Seite 18).

## **Disponibel**

Das Disponibel von ca. 70 m<sup>2</sup> dient als Lagerraum, Garderobe und Warteraum für Akteure. Zur Ausstattung gehören zwei Lavabos mit Warmwasseranschluss. Aus schallschutztechnischen Gründen wird eine einfache schallabsorbierende Decke eingebaut.

## **Schliessanlage**

Mit einem neuen Schliesssystem kann der Zutritt zu verschiedenen Räumen separat geregelt werden (Haupteingang, Garderobe, Saal, Disponibel, Office Saal, neues Treppenhaus usw.). Dabei kommt das System Glutz mit Badges zum Einsatz, welches mit der bestehenden Zutrittskontrolle der Gemeinde verbunden werden kann.

## Budgetposten ergänzender Innenausbau

Der Innenausbau ist hauptsächlich ein Bestandteil des Pauschalangebotes der Müller & Stalder Immobilien AG. In den folgenden Erläuterungen sind die zusätzlichen Ausgaben aufgelistet, welche im Zusammenhang mit den ergänzenden Innenausbauten im Saal und den Nebenräumen durch die Investoren im Auftrag der Gemeinde ausgeführt werden. Die Materialauswahl liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde, die Auftragserteilung erfolgt durch die Müller & Stalder Immobilien AG. Diese Arbeiten sind in der Kostenzusammenstellung unter dem Begriff «**Budgetposten ergänzender Innenausbau**» mit **CHF 695'000.00** enthalten und sind nicht Bestandteil des Pauschalangebotes (vgl. Kapitel 14 Kostenzusammenstellung, Seite 36). Die beiden Ausgabepositionen (Pauschalangebot und Budgetposten) sind Bestandteil des Kaufvertrages mit der Müller & Stalder Immobilien AG.

### Saal-Sanierung

Als Bodenbelag ist ein neues Parkett mit einer starken Nutzschicht vorgesehen. Die Decke wird mit Akustik-Elementen bestückt.

### Bühnenboden

Der Boden wird ausgebessert, geschliffen und versiegelt.

### Disponibel

In diesem Raum wird die Audio-/Video- und Beleuchtungstechnik in zwei entsprechenden Technik-Schränken untergebracht. Als Bodenbelag ist Vinyl oder PU-Fliessboden vorgesehen.

### Saalausstattung

#### Bühnenportal

Um bei Konzerten eine grössere Bühnenöffnung zu erhalten, kann künftig das Bühnenportal beidseitig ca. 80 cm wie ein Schrank aufgeklappt werden. Dies ergibt eine Öffnung von aktuell 6.90 m auf ca. 8.50 m.

### Hauptvorhang, Bühnenvorhänge

Der Hauptvorhang sowie die Bühnenvorhänge werden ersetzt. Mit den Kabinettvorhängen lässt sich die Tiefe der Bühne halbieren (z. B. für Kleinformatio-  
nen).

### Mobile Vorbühne

Für Anlässe, bei denen eine grössere Bühnenfläche notwendig ist, kann nebst der Erweiterung des Bühnenportals die bestehende Bühne mit mobilen Elementen um zwei Meter verlängert werden. Diese Elemente werden der Rundung des bestehenden Bühnenbodens angepasst und somit dieselbe Höhe wie die Bühne haben.

### Beleuchtung

Es wird eine neue Grundbeleuchtung für Bühne und Vorbühne eingebaut. Die LED-Scheinwerfer werden an vier Lichtgassen auf der Bühne und an einer Lichtgasse im Saal montiert. Bei Bedarf können weitere Scheinwerfer an den Lichtgassen montiert und mit dem bestehenden Bussystem für die Steuerung verbunden werden.

Im Saal werden Lampen und Einbauleuchten installiert.

### Beschallung, induktive Höranlage

Für die Beschallung wird ein Lautsprechersystem mit entsprechendem Zubehör montiert, das für den Normalgebrauch genügt. Die Anlage ist mit zusätzlichen Mikrofonen oder anderen Audio-Quellen einfach erweiterbar.

Für Menschen mit Hörproblemen wird eine induktive Höranlage vorgesehen.

### Technik

Es wird ein fixer Beamer mit Leinwand zentral vor der Bühne montiert. Im Saal gibt es mehrere Anschlussstellen, an denen z. B. ein Laptop mit dem Beamer oder eine Audioquelle mit der Beschallungsanlage verbunden werden kann. Im Saal wird eine Kamera montiert, deren Videosignal auf einen Monitor im Dispo-  
nibel übertragen wird.

Die Steuerung der gesamten Technik kann mit Touchpanels vorgenommen werden (Licht Bühne/Saal, Leinwand, Beamer, Audioquellen, Mikrofone usw.).

## Akustik

Als Akustik-Massnahmen werden schräg gestellte Reflektoren an der Bühnendecke eingebaut, damit das Vorgetragene optimal in den Saal «getragen» wird. Im Saal wird eine Akustikdecke montiert. Die verschiedenen Elemente (schallschluckend oder reflektierend) werden so angeordnet, dass für die verschiedenen Nutzungen das Optimum herausgeholt werden kann. An den beiden Fensterfronten werden Akustikvorhänge montiert, die je nach Anlass entsprechend gezogen oder in Nischen verstaut werden können. Die Akustikvorhänge sind in der separaten Kostenposition «Inventar/Mobiliar» eingerechnet.

## **Office**

Als Bodenbelag ist Vinyl oder PU-Fliessboden vorgesehen. Das Office wird nicht zur Küche ausgebaut, sondern ist lediglich für Catering geeignet und wird wie folgt ausgestattet:

- Industriegeschirrspüler (Haubenmaschine)
- Mobile Kühlschränke
- Arbeitstisch / Ablageflächen / Schränke
- Servicewagen
- Genügend Stromanschlüsse für Wärmebehälter
- Zusätzlicher Wasseranschluss für Kaffeemaschine oder Steamer

## Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten

Nebst den Baunebenkosten (Baukommission, Baubegleitung), den Vertragskosten und einer Reserve von CHF 20'000.00 für Unvorhergesehenes sind in der Kostenzusammenstellung unter dem Begriff „**Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten**“ mit **CHF 240'000.00** die nachstehend aufgelisteten Ausstattungen vorgesehen. Diese Ausgaben werden durch die Gemeinde direkt vergeben, ohne Mitwirkung durch die Investoren (vgl. Kapitel 14 Kostenzusammenstellung, C. Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten, Seite 36). Dieser Ausgabeposten ist daher auch nicht Bestandteil des Vertrages mit der Müller & Stalder Immobilien AG.

### Saal

- 300 stapelbare Stühle
- 2 Stuhltransportrollis
- 50 Klapptische
- 4 Tischtransportwagen
- 10 Bartische
- Akustikvorhänge

### Office

- Geschirr für 300 Personen
- Tellerspender beheizbar
- Tellerständer

### Garderobe

- Theke
- Garderobenständer inkl. Hakenplatz-Nummerierung und Gegenmarken

## 10 Weitere Hinweise



### Akustik

Eine spezielle Herausforderung stellt die Raumakustik dar. Diese ist aufgrund verschiedener Nutzungen nicht einfach zu realisieren und wirkt sich kostentreibend aus. Für Konzerte musikalischer Vereine und Chöre werden in erster Linie reflektierende Oberflächen benötigt. Für Versammlungen, Vorträge, Bankette usw. sollen möglichst viele absorbierende (schallschluckende) Oberflächen vorhanden sein.

### Parzellierung

Die Müller & Stalder Immobilien AG beabsichtigt, die Landfläche rund um das Hotel Port dem benachbarten Grundstück Nr. 1322 zuzuweisen. Daraus ergibt sich, dass das Grundstück Nr. 185 «Hotel Port» keine wesentlichen Umgebungsflächen mehr aufweist. Die Abparzellierung der Parkplätze zum Grundstück 1322 hat für die Gemeinde den «positiven» Nebeneffekt, dass sich die Gemeinde nicht an allfälligen Unterhalts- und Sanierungskosten des Umgebungsgrundstücks beteiligen muss.

### Parkplätze

Gemäss Zusicherung der Müller & Stalder Immobilien AG stehen die umliegenden Parkplätze allen Gästen des Gebäudes «Hotel Port» (Gastrobetrieb und Saal) zur Verfügung. Die Gemeinde Entlebuch hat auf die Parkplätze auf den Grundstücken Nr. 185, Dorf 58/Hotel Port, und Nr. 1322, Dorf 60/Haus «Grünhalde», jedoch keine rechtlichen Ansprüche. Den Besuchern des Saales stehen aber zusätzlich – wie bisher – die öffentlichen Parkplätze im Dorf zur Verfügung. Ebenso können bei Grossanlässen gemäss bisheriger Praxis auch die Schulhausplätze vorübergehend als Parkplatz genutzt werden.

## Benützungsverordnung/Gebührenordnung

Die Kommission Port-Saal hat die Benützungsverordnung und die Gebührenordnung erstellt und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Als Grundlage dienten unter anderem die Unterlagen der Säle in der Region. Die Nutzung des Saales ist grundsätzlich gebührenpflichtig. Der Mieter hat aber die Möglichkeit, in eigener Regie die Festwirtschaft zu betreiben. Der Cateringraum wird entsprechend ausgerüstet.

Es sind folgende Benützungsgebühren vorgesehen:

<b>Räume</b>		<b>1 Tag</b>		<b>Jeder weitere Tag</b>	
Saal mit Bühne inkl. Office	CHF	400.00	CHF	200.00	
Saal mit Bühne ohne Office	CHF	300.00	CHF	150.00	
Saal ohne Bühne inkl. Office	CHF	350.00	CHF	175.00	
Saal ohne Bühne ohne Office	CHF	250.00	CHF	125.00	
	CHF				
Übergabe/Rücknahme	CHF	80.00			
Zusatzaufwand Saalwart	CHF	60.00/h			

### Hinweise

- Für auswärtige Nutzerinnen und Nutzer werden die Benützungsgebühren verdoppelt.
- Die vorhandenen technischen Einrichtungen sind im Preis inbegriffen.
- Der zusätzliche Aufwand des Saalwartes wird in Rechnung gestellt.
- Wird der Saal an mehr als drei aufeinander folgenden Tagen benutzt, wird eine Spezialvereinbarung mit Belegungsplan abgeschlossen.
- Zusätzlich benötigte Zimmer und Räume müssen über den Gastrobetrieb oder über die Eigentümerschaft gemietet werden.

Die Unterlagen dazu sind auf der Gemeindehomepage einsehbar.

# 11 Pläne, Visualisierungen

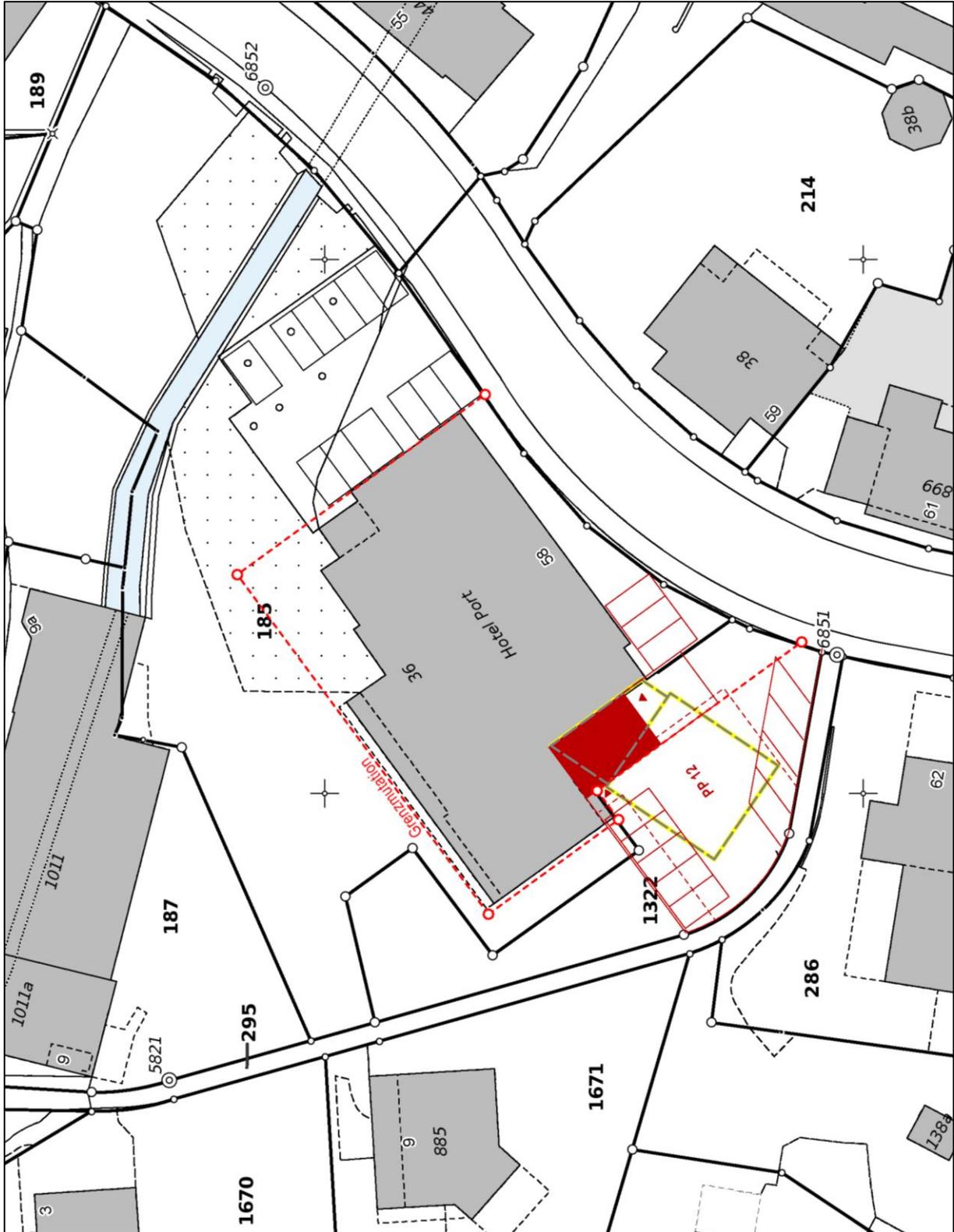


Abbildung 1 Situationsplan, ohne Massstab, Stand 3.11.2022

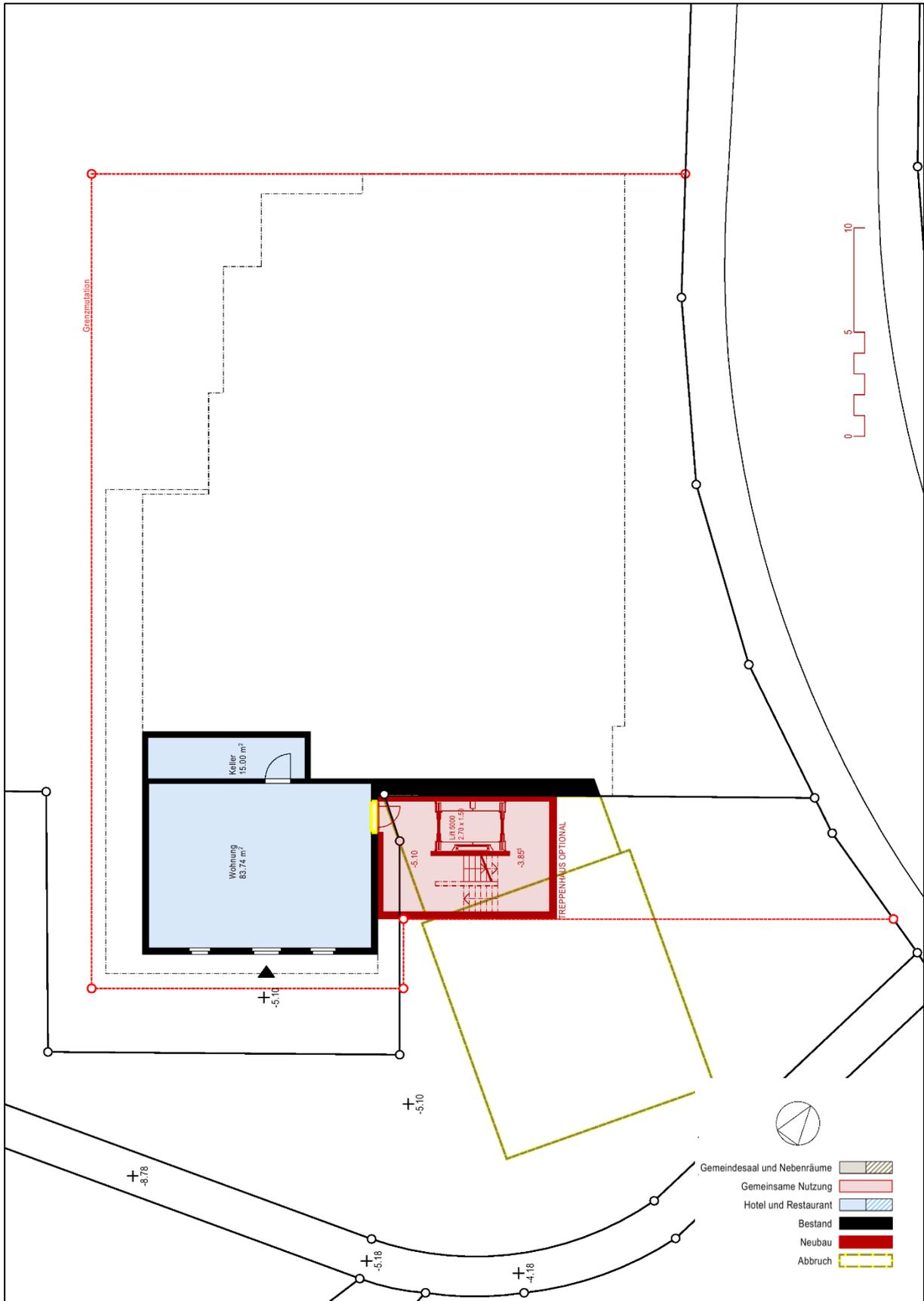


Abbildung 2: Grundriss 2. Untergeschoss, mit Distanzangabe, Stand: 3.11.2022

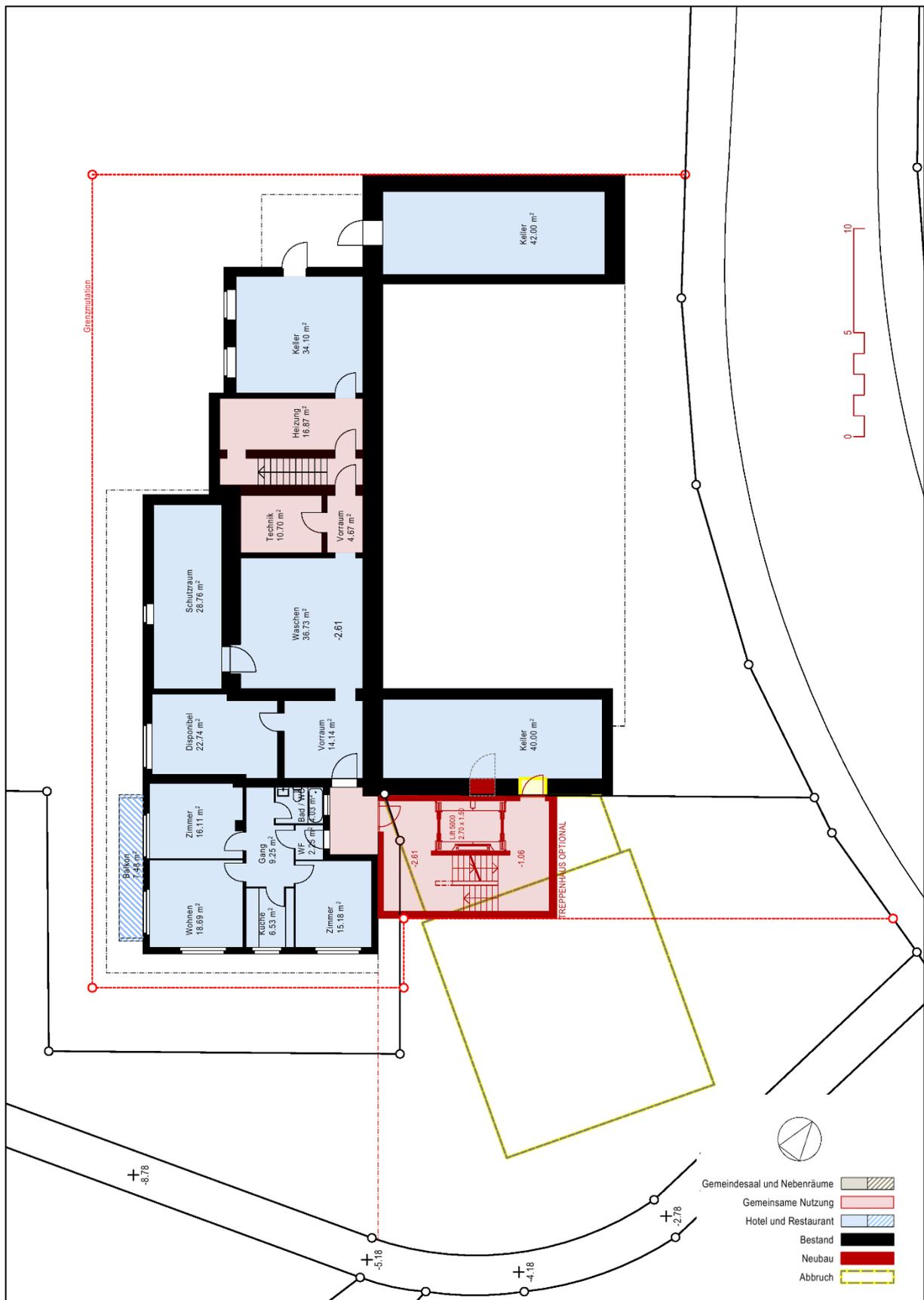


Abbildung 3: Grundriss 1. Untergeschoss, mit Distanzangabe, Stand: 3.11.2022



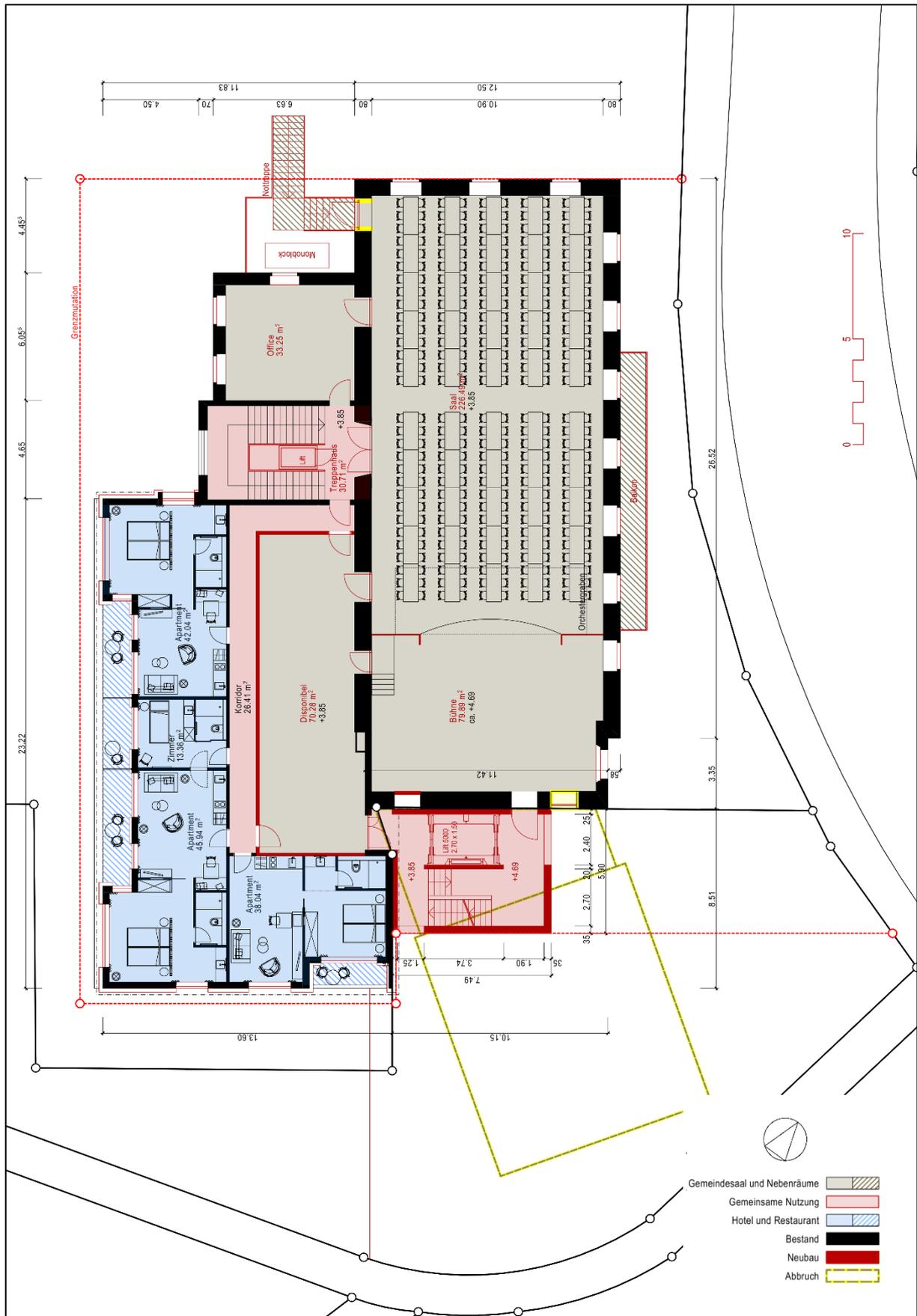


Abbildung 5: Grundriss 1. Obergeschoss, mit Distanzangabe, Stand: 3.11.2022

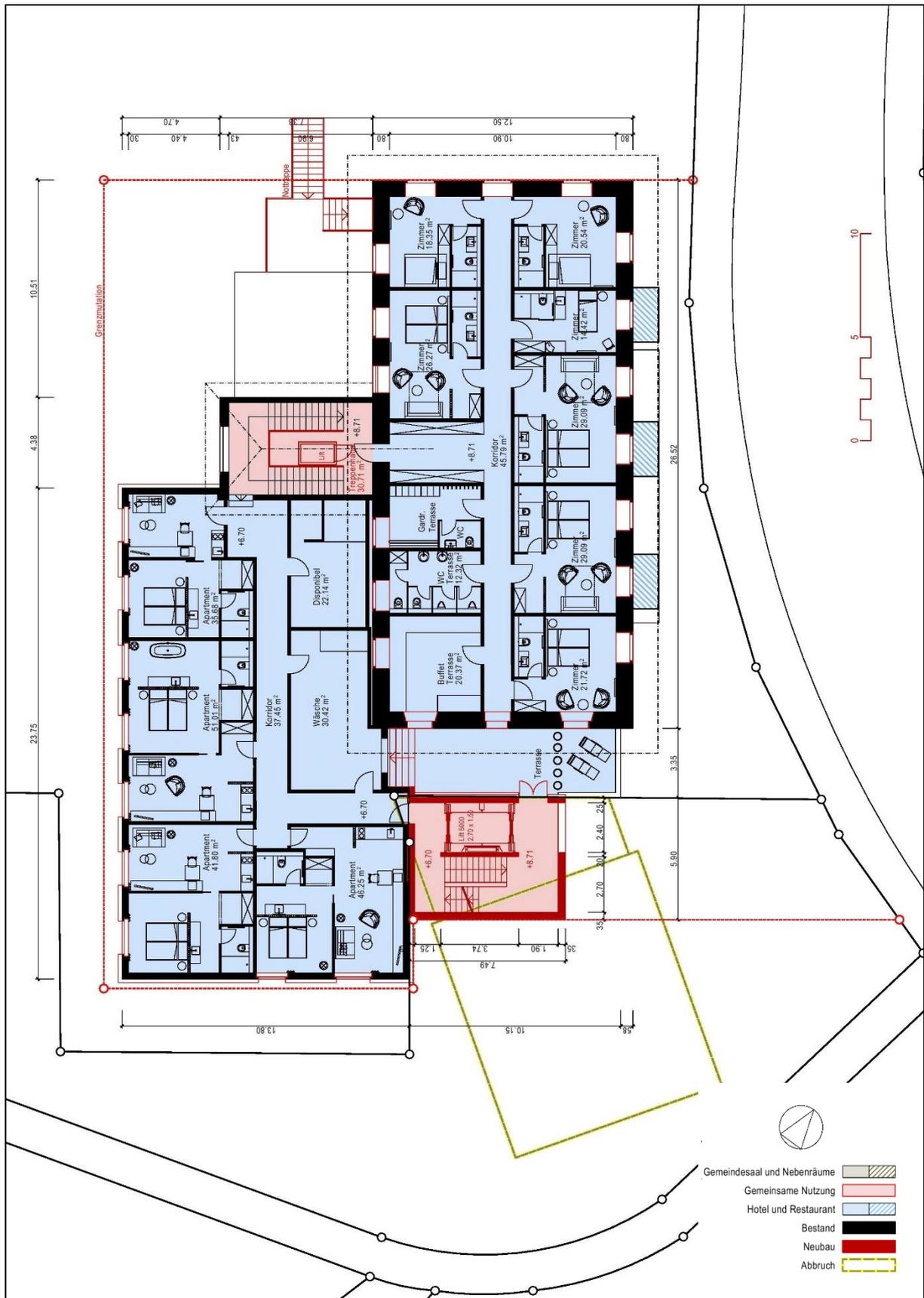


Abbildung 6: Grundriss 2. Obergeschoss, mit Distanzangabe, Stand: 3.11.2022





*Abbildung 8: Visualisierung Aussenansicht ohne Haus «Grünhalde»*



*Abbildung 9: Visualisierung mögliches Aussehen renovierter Port-Saal*

## 12 Stockwerkeigentum, Wertquoten

Gemäss Kaufvertrag werden folgende Räume von der Gemeinde im Stockwerkeigentum erworben (im Plan grau/braun markiert):

- Erdgeschoss: Garderobe
- 1. Obergeschoss: Port-Saal mit Disponibel und Office als Nebenräume

Folgende Räume wurden gemäss Stockwerkeigentumsbegründung als gemeinschaftliche Räume bezeichnet (im Plan rot markiert):

- 1. Untergeschoss: Heizung, Technik, Vorraum
- Erdgeschoss: Entrée, Korridor und WC-Anlagen
- 1. Obergeschoss: Korridor
- Treppenhaus Nordost (bestehend)
- Treppenhaus Südwest (neuer Anbau)

Gemäss Wertquotenberechnung beträgt der Anteil der Gemeinde Entlebuch mit dem Erwerb des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 4227, Grundbuch Entlebuch, total 234/1000 Miteigentum am Stammgrundstück Nr. 185, Dorf 58/Hotel Port. Die verbleibenden Anteile von 766/1000 Miteigentum gehören zum Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4228, welches den Gastrobetrieb im Erdgeschoss, die weiteren Räume im 1. und 2. Untergeschoss sowie den Hotelbetrieb im 1. bis 3. Obergeschoss beinhaltet (im Plan blau markiert).

Gemäss Stockwerkbegründung besteht ein gegenseitiges unlimitiertes Vorkaufsrecht auf den jeweiligen Stockwerkeigentumsanteilen.

# 13 Kaufvertrag

Im Kaufvertrag des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 4227, Grundbuch Entlebuch, zwischen der Einwohnergemeinde Entlebuch und der Müller & Stalder Immobilien AG sind in den Vertragsbestimmungen nebst den üblichen gesetzlichen Vertragsbestandteilen insbesondere folgende Vereinbarungen geregelt (*in kursiver Schrift: Auszug aus dem Kaufvertrag*):

## **Übertragung von Grundeigentum – Kaufsobjekt**

*Die Müller & Stalder Immobilien AG Entlebuch verkauft das Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4227, Grundbuch Entlebuch auf dem Stammgrundstück Nr. 185 an die Einwohnergemeinde Entlebuch schlüsselfertig zu Alleineigentum.*

*Das Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4227 beinhaltet den Portsaal mit Bühne, Office und Disponibelraum im 1. Obergeschoss sowie die Garderobe im Erdgeschoss im Gebäude Nr. 36, Grundbuch Entlebuch.*

## **Kaufpreis**

*Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 4227 Grundbuch Entlebuch beträgt CHF 3'145'000.00 und setzt sich wie folgt zusammen:*

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Pauschalangebot Kauf und Sanierung Stockwerkeigentum Saal und Nebenräume gemäss StWE-Nr. 4227 sowie die gemeinsam genutzten Räume von Stammgrundstück Nr. 185, GB Entlebuch    | CHF 2'450'000.00        |
| b) Budgetposten ergänzender Innenausbau Ergänzungen Bühnenbau, Bodenbeläge, Akustikdecke, Elektro, Beleuchtung, Audio-Video und Schreinerarbeiten für den Saal und die Nebenräume | <u>CHF 695'000.00</u>   |
| Gleich total Kaufpreis  | <u>CHF 3'145'000.00</u> |

## **Vertragsgrundlagen**

*Die Käuferin bestätigt, folgende Vertragsunterlagen ausgehändigt erhalten zu haben:*

- Begründung von Stockwerkeigentum
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Hotel Port
- Grundrisspläne
- Baubeschrieb

*Visualisierungen und in diesem Vertrag nicht ausdrücklich erwähnten Pläne sind nicht verbindlich und damit nicht Gegenstand dieses Vertrages.*

## **Umfang und Inhalt des Kaufpreises**

*Im Kaufpreis inbegriffen sind:*

- Der Ausbau des Portsaales gemäss Baubeschrieb
- Baubewilligungsgebühren für den Portsaal
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren (ARA, Wasser, Strom)

- Die Erstellung von sämtlichen Räumen und Einrichtungen gemäss Baubeschrieb welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Versicherungen, Feuerpolizei, Zivilschutz vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Die Honorare für die Erstellung der Vertragsobjekte (Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur, Fachplaner)
- Baukreditzinsen
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit den erforderlichen rechtlichen Regelungen (z.B. interne Mutationen, Dienstbarkeiten, Parzellierungen etc.)

Im Kaufpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Das Inventar und das Mobiliar des Portsaales
- Durch Änderungswünsche der Käuferschaft bedingte Mehrkosten gegenüber dem Baubeschrieb sowie die dazugehörenden anteilmässigen Kosten wie die Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, Elektrizität), Versicherungen und Honorare der beauftragten Unternehmer
- Die Hälfte der Gebühren für die öffentliche Beurkundung und den Grundbucheintrag des Kaufvertrages
- allenfalls nach Vertragsunterzeichnung neu erhobene öffentliche Abgaben und Steuern wie Handänderungssteuer, Ersatzabgaben für fehlende Parkplätze für den Portsaal etc.

Geringfügige Abweichungen von den in den Plänen aufgeführten Massen bleiben vorbehalten und haben auf den vereinbarten Kaufpreis keinen Einfluss.

## Zahlungsweise

Der Kaufpreis von CHF 3'145'000.00 wird wie folgt bezahlt:

Durch Anzahlung für die Planung von	CHF	10'000.00
<i>bei Unterzeichnung dieses Kaufvertrages;</i>		
a) durch Bezahlung eines Barbetrages von	CHF	940'000.00
<i>auf das Konto der Verkäufer innert 10 Tagen nach TB-Eintrag</i>		
b) durch Bezahlung von 30 % der Kaufsrestanz,	CHF	660'000.00
<i>auf das Konto der Verkäufer nach Abbruch des Gebäudes</i>		
<i>Nr. 634 und Rohbau des Treppenhaus-Anbaus Südwest gemäss</i>		
<i>Baubewilligung innert 10 Tagen nach Rechnungsstellung</i>		
c) durch Bezahlung von weiteren 30 %,	CHF	660'000.00
<i>auf das Konto der Verkäufer nach Einbau der Brandschutz-</i>		
<i>decke im Saal und Einbau des Unterlagsbodens im Saal,</i>		
<i>innert 10 Tagen nach Rechnungsstellung</i>		
d) durch Bezahlung der verbleibenden Kaufsrestanz	CHF	875'000.00
<i>auf das Konto der Verkäufer, nach Fertigstellung der Umbau- und</i>		
<i>Sanierungsarbeiten (inkl. Mängelbehebung), gleichentags wie</i>		
<i>die Übergabe von Nutzen und Schaden (Schlüsselübergabe)</i>		

Gleich dem Kaufpreis	CHF	3'145'000.00
----------------------	-----	--------------

Falls sich beim Bauablauf Änderungen ergeben, können durch die Parteien im gegenseitigen Einverständnis die Zahlungstermine angepasst werden.

## **Übergang von Nutzen und Schaden**

*Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den Tag der Schlüsselübergabe festgelegt, welcher aus heutiger Sicht auf den 31. Oktober 2024 festgesetzt wird. Dieser Termin wird aber von beiden Parteien als ungefähr betrachtet und ist stark von äusseren Einflüssen abhängig. Bei der Zustimmung zur kommunalen Abstimmung am 22. Januar 2023 verpflichtet sich die Müller & Stalder Immobilien AG bis Ende Mai 2023 die Baueingabe vorzunehmen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung verpflichtet sich die Müller & Stalder Immobilien AG einen detaillierteren Termin für den Übergang von Nutzen und Schaden bekannt zu geben. Die definitive Bezugsbereitschaft wird der Käuferschaft spätestens aber vier Monate im Voraus angezeigt.*

*Die Abnahme des Kaufsobjektes erfolgt durch die Käuferin bei Bezugsbereitschaft. Das Verkaufsobjekt gilt als bezugsbereit, wenn alle zur Benützung erforderliche Arbeiten vollendet und die Räume gereinigt sind. Geringfügige Mängel, die den Verwendungszweck des Verkaufsobjektes nicht wesentlich beeinträchtigen, hindern eine vorläufige Abnahme nicht.*

## **Qualität des Kaufobjektes / Zusicherung Sanierung**

*Für die Qualität des Kaufsobjektes gelten die Baupläne und der detaillierte Baubeschrieb. Die Verkäuferin garantiert der Käuferschaft eine sachgemäße Konstruktion und Ausführung sowie die Verwendung solider Materialien durch die am Bau beteiligten Unternehmer und Lieferanten. Zudem sichert die Müller & Stalder Immobilien AG der Käuferin zu, dass bei Übergabe von Nutzen und Schaden das gesamte Gebäude gemäss detailliertem Baubeschrieb saniert ist. Das heisst die folgenden Bauteile wie die Fassade, die Fenster, das Flachdach und die Heizung werden komplett neu erstellt. Die Statik sowie die Wärmedämmung werden auf die geltenden Normen berechnet und angepasst. Das Dach des Gebäudes wurde im Jahr 1998 umfassend erneuert. Das Dach ist aktuell in einem sehr guten Zustand und wird daher momentan nicht saniert.*

## **Steuern und Gebühren, Vertragskosten**

*Eine allfällige Handänderungssteuer geht von Gesetzes wegen zu Lasten der Käuferin. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer oder Einkommens- und Gewinnsteuer geht von Gesetzes wegen zu Lasten der Verkäuferschaft. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.*

---

Die Vertragsunterlagen können im Rahmen der Aktenaufgabe zur Urnenabstimmung auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt.

# 14 Kostenzusammenstellung

## Sonderkredit

Der Sonderkredit «Port-Saal» setzt sich wie folgt zusammen:

<b>A. Pauschalangebot Kauf und Sanierung Stockwerkeigentum</b>	
Saal und Nebenräume (Disponibelraum, Office, Garderobe) gemäss StWE-Nr. 4227, sowie die gemeinsamen Räume von Grundstück Nr. 185, GB Entlebuch	CHF 2'450'000.00
<b>B. Budgetposten ergänzender Innenausbau</b>	
Ergänzungen Bühnenbau, Bodenbeläge, Akustikdecke, Elektro, Beleuchtung, Audio-Video und Schreinerarbeiten für den Saal und die Nebenräume	CHF 695'000.00
<i>Zwischentotal (Preis gemäss Kaufvertrag)</i>	<i>CHF 3'145'000.00</i>
<b>C. Inventar, Mobiliar und Baunebenkosten</b>	
Mobiliar/Inventar für Saal und Office, Baubegleitung, Vertragskosten, Unvorhergesehenes	CHF 240'000.00
<b>Total Investitionskosten, Kreditmittelbedarf</b>	<b>CHF 3'385'000.00</b>

### Ergänzende Erläuterungen

- Beim Pauschalangebot (lit. A) handelt es sich um einen Fix-Preis. Das Risiko von allfälligen Mehrkosten (Teuerung, etc.) liegt bei der Müller & Stalder Immobilien AG. Für die Gemeinde fallen keine Zusatzkosten an, sofern nicht zusätzliche Ausbaumünsche in Abweichung vom Baubeschrieb geltend gemacht werden.
- Beim Budgetposten (lit. B) erfolgt die Materialauswahl durch die Gemeinde. Die Auftragserteilung erfolgt jedoch durch die Müller & Stalder Immobilien AG. Für die Arbeiten liegen entsprechende Offerten vor. Allfällige Mehr-/Minderkosten gehen an die Gemeinde.
- Die Beschaffung von Inventar/Mobiliar (lit. C) erfolgt direkt durch die Gemeinde.

## Jährliche Kosten

Durchschnittlich werden jährlich folgende Kosten erwartet:

- Durchschnittliche Belastung für Amortisation und Zinsen (Saal 40 Jahre, Inventar 8 Jahre, Zinssatz 2%)	CHF	117'750.00
- Betriebskosten	CHF	35'000.00
- Rückstellung in Erneuerungsfonds StWE	CHF	<u>5'850.00</u>
Total erwarteter durchschnittlicher jährlicher Aufwand	CHF	158'600.00
- Geschätzte Miet- und Benützungsgebühren	./. CHF	<u>12'000.00</u>
<b>Total erwarteter durchschnittlicher jährlicher Nettoaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b><u>146'600.00</u></b>
Erwarteter Nettoaufwand im ersten Betriebsjahr	CHF	187'000.00

Die erwarteten jährlichen Kosten sind als Durchschnittswert für die gesamte Laufzeit von 40 Jahren zu verstehen. Die Amortisation hat allerdings linear zu erfolgen und so ist im ersten Jahr mit einem totalen Nettoaufwand von ca. 187'000 Franken zu rechnen. Da die Schuld jährlich abnimmt und so die Zinsbelastung kleiner wird, verringern sich die Kosten jeweils um ca. 2'000 Franken. Nach der letzten Amortisationszahlung fallen schliesslich nur noch Betriebskosten an.

Es ist vorgesehen, die Kosten von 100'000 Franken für Tische und Stühle durch Sponsoring zu finanzieren. Dieser Betrag wurde in der Berechnung der jährlichen Kosten nicht berücksichtigt, da die Amortisation und Verzinsung wegfällt.

Anzumerken bleibt, dass das Stockwerkeigentum auch nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Abschreibungsdauer noch immer einen Gegenwert darstellt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

## 15 Terminplan

Unter Vorbehalt der Zustimmung zum Sonderkredit durch die Stimmberechtigten wird nach der Abstimmung das Baubewilligungsverfahren durchgeführt und die Bauvorbereitungen werden eingeleitet. Vorgesehen sind folgende Termine:

- Urnenabstimmung	22. Januar 2023
- Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren	Mai 2023
- Voraussichtlicher Baubeginn	Herbst 2023
- Fertigstellung und Übergabe	Oktober 2024

## 16 Bericht / Empfehlung Controllingkommission

*Als Controllingkommission haben wir den Sonderkredit Port-Saal der Gemeinde Entlebuch beurteilt. Wir haben die umfangreichen und gut ausgearbeiteten Unterlagen im Detail geprüft.*

*Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.*

*Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine im Aufgaben- und Finanzplan vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.*

*Wir empfehlen, den Sonderkredit Port-Saal zu genehmigen.*

*Entlebuch, 03. November 2022*

*Die Controllingkommission:*

*Franz Bieri (Präsident), Markus Brun, Seppi Felder, Pascal Studer, Willi Wigger*

## 17 Empfehlung des Gemeinderates

---

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 für den Kauf des Port-Saales und der Nebenräume im Stockwerkeigentum (StWE-Grundstück Nr. 4227) gemäss Pauschalangebot der Müller & Stalder Immobilien AG, den damit verbundenen Budgetposten für den ergänzenden Innenausbau des Saales und der Nebenräume sowie der Anschaffung von Inventar und Mobiliar und den Baunebenkosten zuzustimmen und dem Gemeinderat die Ermächtigung zum Kaufvertragsabschluss zu erteilen. Der Gemeinderat empfiehlt daher ein «**Ja**» zum vorliegenden Sonderkredit.

## 18 Abstimmungsfrage

---

Die Abstimmungsfrage lautet:

*«Stimmen Sie dem Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 für den Erwerb des Port-Saales, Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4227, Grundbuch Entlebuch, sowie den damit verbundenen Kosten für Ausbau und Einrichtung mit Ermächtigung an den Gemeinderat zum Kaufvertragsabschluss zu?»*

Der Stimmzettel (Muster) zur Abstimmungsfrage ist auf Seite 40 zu finden.

Gemeinde Entlebuch  
Wir leben neue Energie.



## Stimmzettel

für die Gemeinde-Abstimmung vom 22. Januar 2023

Stimmen Sie dem **Sonderkredit** von CHF 3'385'000.00 für den Erwerb des Port-Saales, Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4227, Grundbuch Entlebuch, sowie den damit verbundenen Kosten für Ausbau und Einrichtung mit Ermächtigung an den Gemeinderat zum Kaufvertragsabschluss zu?

Antwort

.....

Abbildung 10: Muster Stimmzettel

## 19 Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat Entlebuch empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Sonderkredit von CHF 3'385'000.00 für den Erwerb des Port-Saales, Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 4227, Grundbuch Entlebuch, sowie den damit verbundenen Kosten für Ausbau und Einrichtung mit Ermächtigung an den Gemeinderat zum Kaufvertragsabschluss zuzustimmen.



Gemeinde Entlebuch

Wir leben neue Energie.