



Amtsanzeiger

der Gemeinde Lupsingen

Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung
Mittwoch, 17. Dezember 2025, 20.00 Uhr im Gemeindesaal

TRAKTANDEN

1. Tonaufnahme der Einwohnergemeindeversammlung
2. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. September 2025 (Beschluss- und ausführliches Protokoll)
3. Aufgaben- und Finanzplan (Kenntnisnahme)
4. Budget 2026
5. Sanierung Gemeindeverwaltung, Investitionskredit
6. Umbau «ehemaliger» Volg, Investitionskredit
7. Sanierung und Umbau Heinigerhaus, Planungskredit
8. Sanierung Leimenweg, Investitionskredit
9. Verabschiedung
10. Informationen aus dem Gemeinderat
11. Verschiedenes

Im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung wird ein Apéro offeriert.

GEMEINDE LUPSINGEN

Der Präsident:
sign. Marcel Staudt

Der Verwalter:
sign. Thomas Hamann

Das ausführliche Protokoll kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Unterlagen / Details zu den Traktanden sind unter
[www.lupsingen.ch/Politik / Gemeindeversammlung](http://www.lupsingen.ch/Politik/Gemeindeversammlung) abrufbar, können
bei der Gemeindeverwaltung eingesehen und in Papierform bezogen werden.



Traktandum 1

Tonaufnahme der Einwohnergemeindeversammlung

Damit das ausführliche Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung einfacher verfasst und die Verwaltung entlastet werden kann, unterbreitet der Gemeinderat den Vorschlag, die Einwohnergemeindeversammlung mittels einer Audioaufnahme festzuhalten.

Gemäss § 53, Abs. 3 des Gemeindegesetzes benötigt eine Tonaufnahme die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung.

Die Tonaufnahmen werden ausschliesslich zur Verfassung des ausführlichen Protokolls verwendet und anschliessend gelöscht.

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, der Aufnahme der Versammlung auf Tonband für die Verfassung des ausführlichen Protokolls zuzustimmen.

Traktandum 2

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. September 2025 (Beschluss- und ausführliches Protokoll)

Auszug aus dem Beschlussprotokoll:

Anwesende Stimmberechtigte: 29

1. Traktandum

://: Die Aufnahme der Versammlung auf Tonband – für die Verfassung des ausführlichen Protokolls – wird einstimmig genehmigt.

2. Traktandum

://: Das Beschlussprotokoll und das öffentlich aufgelegte ausführliche Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 wird einstimmig genehmigt.

Traktandenliste:

://: *Geschäftsverzeichnis wird einstimmig zur Kenntnis genommen.*

3. Traktandum

://: Der Investitionskredit in der Höhe von CHF 63'000.00 inkl. 20% Reserve und MWST für das Projekt Sanierung Fassaden Turnhalle und Schulhaus wird einstimmig genehmigt.

4. Traktandum

://: Der Budgetkredit in der Höhe von CHF 135'000.00 inkl. 10% Reserve und MWST für die Abwasserkanalspülung und optische Inspektion (TV-Aufnahmen), Spülgebiet Ost wird mit 28 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme genehmigt.

5. Traktandum

://: Das Reglement Wärmeverbund wird rückwirkend per 1. September 2025 mit 27 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

6. Traktandum

://: Der Antrag Reglement Dauerparkieren und Reglement Parkraumbewirtschaftung wird mit 28 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung als nichterheblich erklärt.

Traktanden 7 bis 9 – Keine Beschlüsse.

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung die Genehmigung des Beschlussprotokolls sowie des ausführlichen Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. September 2025.

Traktandum 3

Aufgaben- und Finanzplan (Kenntnisnahme)

Gemäss § 157c des Gemeindegesetzes gibt sich die Einwohnergemeinde jährlich einen Aufgaben- und Finanzplan. Dieser beschreibt für die nächsten fünf Jahre die voraussichtliche Entwicklung der Gemeindeaufgaben mit ihren Auswirkungen auf den Finanzbedarf und zeigt die Massnahmen zur Beibehaltung oder Erreichung eines auf die Dauer ausgeglichenen Finanzhaushalts auf. Er ist zusammen mit dem Budget der Gemeindeversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen. Gemäss § 55 Abs. 3b der Gemeinderechnungsverordnung bildet die Aufgaben- und Finanzplanung eine Grundlage für die Budgetbegutachtung durch die Rechnungsprüfungskommission.

Ein periodisch erstellter Finanzplan bietet einen Überblick über die zukünftige Entwicklung des Finanzhaushalts und die langfristigen Auswirkungen geplanter Investitionen und Projekte. Er hilft, Aufwand und Ertrag abzustimmen und zukünftige Investitionsvorhaben zu planen. Als grober Ausblick zeigt er wichtige Tendenzen auf, ist jedoch keine exakte Wissenschaft und eignet sich nicht zur detaillierten Analyse spezifischer Aufwendungen oder Erträge.

Mehrjahresinvestitionsplanung 2026 bis 2030

Als Kern für den Finanzplan dient die Mehrjahresinvestitionsplanung. Darin werden die geplanten Investitionen von 7 Jahren abgebildet. Wobei das erste Jahr das aktuelle Jahr ist und das letzte die heute bekannten Investitionen nach 2030 aufzeigt.

Einwohnergemeinde Lupsingen	Finanzplan	2026	-	2030			
Investitionsplan							
							Tabelle 1
Investitionen / Projekte	Budget	Prognose					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	später
Alle Beträge in Tausend CHF							
Total Nettoinvestitionen VV und FV	2'287	2'488	2'290	910	885	995	160
Allgem ein	1'310	1'910	1'185	385	270	485	155
Schulhaus: Fassadensanierung	63						
Einhausung Beachvolleyballplatz und gedeckter Sitzplatz	35						
Gemeindehaus Sanierung	50	1'300					
Alter Volg leichte Sanierung (Krabbelgruppen)		80					
Schliesszylinder aller Verwaltungsgebäude		40					
Schulhaus Begrünung/Kühlung		120					
Schulhaus Beleuchtung Turnhalle		35					
Sanierung Dorfbrunnen	55						50
Einfriedung Friedhof		50					
Total Gebäude, Hochbauten	203	1'625	0	0	0	0	50
Sanierung Hagenweg	395						
Sanierung Gässli West	121						
Erneuerung Strassenbeleuchtung	455						
Sanierung Klingellochweg		25	170	70			
Sanierung Leimenweg	25	165	90				
Sanierung Steimertenmattweg				25	100	120	
Sanierung Gartenstrasse			25	110	105		
Sanierung Gassackerweg					25	65	85
Total Strassen/Verkehrswege	996	190	285	205	230	185	85
Schulhaus Ersatz Sportplatzbeleuchtung					40		
Laufbahn und Weitsprungsandkasten Werkhof (Lager, Neugestaltung Vorplatz für stärkere Nutzung)			50			300	
Total Übrige Tiefbauten	0	0	50	0	40	300	0
Einführung Tempo 30	9	50					
Kommunaler Richtplan - einzelne Bereinigungen		45	30				
Total Orts- und Regionalplanungen	9	95	30	0	0	0	0
Schulhaus Neues Mobiliar zus. Klassenzimmer	22						
Ersatz Rapid	30						
Ersatz Bagger Werkhof							20
Ersatz Citroen Werkhof			20				
Ersatz Lindner Kommunalfahrzeug				180			
Total Mob., Ausst. Masch., FZ	52	0	20	180	0	0	20
Sanierung Liestalerstrasse 24 'Heinigerhaus'			800				
Sanierung Liestalerstrasse 30, Schimmel und Küche	50						
Total Finanzvermögen	50	0	800	0	0	0	0

Investitionsplan							
							Tabelle 1
Investitionen / Projekte	Budget	Prognose					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	später
Alle Beträge in Tausend CHF							
Wasserversorgung	807	255	670	245	280	230	-45
Sanierung Hagenweg	185						
Sanierung Gässli West	11						
Wasserleitung Oestel bis kurze Grube	425						
Ersatz Trinkwasserleitung Reservoir Galm (Investitionsbeitrag an andere Gemeinde)	231						
Sanierung Klingellochweg		10	580	115			
Sanierung Leimenweg	15	270	140				
Sanierung Steimertenmattweg				10	155	185	
Sanierung Gartenstrasse			10	180	175		
Sanierung Gassackerweg					10	105	135
Übergabeschacht Seltisberg/Lupsingen		35					
Total Anlagen und Leitungsnetz	867	315	730	305	340	290	135
Total Spezialfahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0
Anschlussbeiträge priv. Haushalte	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-180
Anschlussbeiträge priv. Haushalte	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-180
Abwasserbeseitigung	170	300	435	280	335	280	-75
Sanierung Hagenweg	240						
Sanierung Klingellochweg		15	330	135			
Sanierung Leimenweg	10	325	170				
Sanierung Steimertenmattweg				15	195	230	
Sanierung Gartenstrasse			15	210	205		
Sanierung Gassackerweg					15	130	165
Sanierung Abwasserleitungen Spülgebiet Ost (Priorisierte Leitungen)		40					
Total Kanal- und Leitungsnetze	250	380	515	360	415	360	165
Total Spezialfahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0
Anschlussbeiträge priv. Haushalte	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-240
Anschlussbeiträge priv. Haushalte	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-240
Abfallbeseitigung	0	0	0	0	0	0	0
Total Anlagen Abfallentsorgung	0	0	0	0	0	0	0
Total Spezialfahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0
Ferwärmebetriebe	0	23	0	0	0	0	125
Ersatz Stockerschnecke, Rost / UR-Schnecke am Holzkessel, Ausmauerung Holzkessel		23					
Ersatz Fernleitungen							100
Ersatz Wärmezähler							25
Total Anlagen und Leitungsnetz	0	23	0	0	0	0	125

Es werden darin in der Betrachtungsperiode des Finanzplanes von 5 Jahren (2026 bis 2030) Investitionen von insgesamt CHF 6.8 Mio. in das Verwaltungsvermögen geplant, wovon CHF 4.4 Mio. für Strassen/Wasser/Abwassersanierungen anfallen. CHF 1.6 Mio. müssen in Hochbauten investiert werden, deren Sanierung einen jahrealten Nachholbedarf darstellen. TCHF 800 der Investitionen sind in das Finanzvermögen vorgesehen (Asylwohnungen, Heinigerhaus), wobei hier die Infrastruktur besser nutzbar gemacht werden soll.

Erfolgsrechnungen (inkl. Spezialfinanzierungen)

Durch den Anstieg der Investitionssumme steigen die Abschreibungen und die Kosten für Fremdkapital (Zinsen). Diese belasten die Erfolgsrechnung. Da der grösste Anteil der Investitionen jedoch die Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser betreffen, werden die entsprechenden Abschreibungen durch Gebühren getragen. Die grössten Investitionsprojekte haben lange Nutzungsdauern, was zu einem moderaten Anstieg der Abschreibungen führt. Das Ende der Nutzungsdauer von bestehenden Anlagen wurde in der Berechnung berücksichtigt.

Prognose der Erfolgsrechnung gesamt

Aufwand		Prognose				
Alle Beträge in Tausend CHF						
Jahr		2026	2027	2028	2029	2030
30	Personalaufw and	2'824	2'858	2'892	2'927	2'962
30	Zusätzlicher Personalaufw and	0	0	0	0	0
31	Sach- und übriger Betriebsaufw and	1'451	1'458	1'466	1'473	1'480
31	Zusätzlicher Sachaufw and	0	0	0	0	0
318	WB auf FV und Forderungen	47	49	51	53	55
33+36	Abschr. planmässige (3300/3320/3660)	379	455	467	476	470
33+36	Abschr. ausserplanmässige (3301/3321/3661)	0	0	0	0	0
340	Finanzaufw and (340 Zinsen)	44	56	81	105	119
34	Finanzaufw and übriger (341/343/344/349)	6	6	7	7	7
351	Einlagen in Fonds und SF	73	71	69	69	71
350	Einlagen in Fonds des FK	0	0	0	0	0
36	Transferaufw and (361/363/369)	2'527	2'540	2'552	2'565	2'578
362	Finanz- und Lastenausgleich (362)	16	16	16	16	16
36	WB auf Verwaltungsvermögen (364/365)	0	0	0	0	0
38	Ausserordentl. Aufw and (ohne 383/387/389)	0	0	0	0	0
38	Abschreibungen zusätzliche (383/387)	0	0	0	0	0
38	Einlage in Vorfinanzierungen u. Res. (389)	0	0	0	0	0
39	Interne Verrechnungen	300	302	303	305	306
	Einmalige, nicht zuweisbare Aufw ande		0	0	0	0
Total Aufwand		7'667	7'811	7'903	7'995	8'064
Veränderung in %		7.05%	1.87%	1.19%	1.17%	0.86%

Prognose der Erfolgsrechnung gesamt

Ertrag					
Alle Beträge in Tausend CHF					
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030
400 Fiskalertrag natürliche Personen	4'085	4'224	4'363	4'507	4'656
401 Fiskalertrag juristische Personen	25	28	30	32	34
41 Regalien und Konzessionen	32	32	33	33	34
42 Entgelte Diverse (ohne aus SF)	324	326	327	329	331
42 Entgelte/Erträge Spezialfinanzierungen (4240)	673	656	660	663	666
43 Verschiedene Erträge	0	0	0	0	0
44 Finanzertrag einmaliger (441/442/444)	0	0	0	0	0
44 Finanzertrag laufender (440/443/445/446/447)	110	111	111	112	112
451 Entnahmen aus Fonds und SF	368	381	409	424	50
450 Entnahmen aus Fonds des FK	0	0	0	0	0
46 Transferertrag (ohne FA+LA)	870	874	879	883	888
46 Finanz- und Lastenausgleich (462)	898	808	808	727	727
48 Ausserordentlicher Ertrag (4893 aus VF)	0	0	0	0	0
48 Ausserordent. Ertrag (4894/4895/4896)	0	0	0	0	0
49 Interne Verrechnungen	300	302	303	305	306
Einmalige, nicht zuweisbare Erträge		0	0	0	0
Total Ertrag	7'685	7'742	7'923	8'014	7'803
Veränderung in %	5.10%	0.74%	2.34%	1.16%	-2.64%

Total Aufwand	7'667	7'811	7'903	7'995	8'064
Total Ertrag	7'685	7'742	7'923	8'014	7'803

Aufwandüberschuss	0	69	0	0	261
Ertragsüberschuss	18	0	19	19	0

Finanzierung der Investitionen

Die Finanzierung des Steuerhaushalts und der Spezialfinanzierungen (finanziert aus Gebühren), wird berechnet, um eine ungefähre Neuverschuldung zu abzuschätzen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Finanzierung, welche gemäss der Rechnungslegung HRMII (Harmonisiertes Rechnungsmodell) berechnet wird, keine bestehenden freien Geldmittel (freier Cash-Flow) beinhaltet; die Verschuldung wird dementsprechend eher zu negativ dargestellt.

Finanzierungsplan gesamt

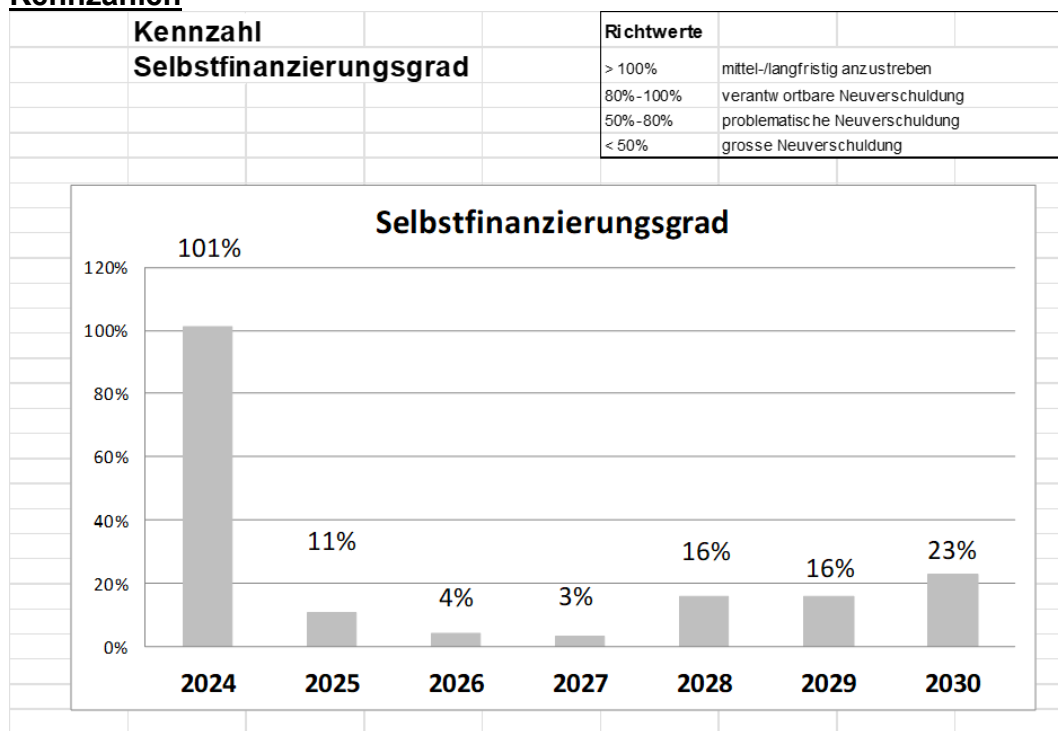
gesamt					
Alle Beträge in Tausend CHF					
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030
Allgemein	-1'622	-919	-40	75	-436
Wasserversorgung	-342	-760	-339	-378	-332
Abwasserbeseitigung	-494	-631	-477	-534	-487
Abfallentsorgung	1	1	1	1	1
Wärmeverbund	40	64	64	64	63
Gesamtfinanzierung	-2'417	-2'246	-791	-772	-1'191

Der Finanzplan zeigt auf, dass der geplante Investitionsbedarf auf die Zuführung von zusätzlichen Mitteln hinausläuft (Fremdfinanzierung). Der Finanzierung einzelner Projekte stehen auch zukünftig geringere Betriebskosten (z.B. bei Hochbauprojekten) gegenüber. Die Verbesserung

energetischer Faktoren wird spürbar sein. Zudem wird sich dadurch der zukünftige Unterhalt der Infrastruktur vermindern. Diese Minderkosten sind im Finanzplan nicht eingerechnet da sie noch nicht beziffert werden können, haben aber einen Einfluss auf zukünftige Erfolgsrechnungen.

Die Ausgangslage der Finanzierungssituation der Gemeinde Lupsingen kann als hervorragend bezeichnet werden, sie hat ein hohes Eigenkapital und mit aktuell CHF 3.9 Mio. bestehenden Krediten eine sehr geringe Schuldenlast. Dabei ist es wichtig festzuhalten, dass das Eigenkapital nicht identisch mit flüssigen Mitteln ist; ein grosser Teil des Eigenkapitals steckt in Sachanlagen des Finanz- und Verwaltungsvermögens. Der Finanzhaushalt von Lupsingen muss jedoch sich in den nächsten Jahren einigen Herausforderungen stellen: Die Finanzierung der Investitionsausgaben und deren Tragbarkeit sowie die Erarbeitung geeigneter Massnahmen, um die stets steigenden Kosten in den Bereichen Alter, Soziales und Asyl soweit möglich einzudämmen. Ideen und Konzepte werden aktuell durch den Gemeinderat erarbeitet.

Kennzahlen



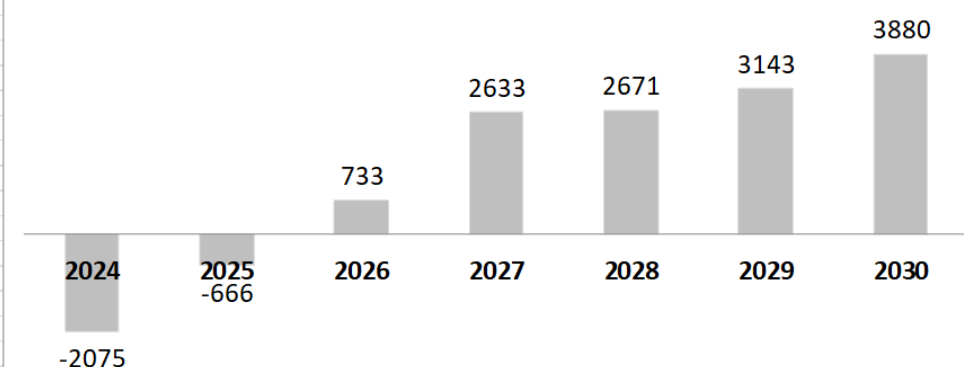
Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt an, in welchem Ausmass Neuinvestitionen durch selbsterwirtschaftete Mittel finanziert werden können. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100% führt zu einer Neuverschuldung. Liegt dieser Wert über 100%, können Schulden abgebaut werden. Die Kennzahl kann starken Schwankungen unterliegen und sollte daher mittelfristig betrachtet werden.

Wie bereits im Kapitel 'Finanzierung der Investitionen' erwähnt, werden die Investitionen der kommenden Jahre zu einer Erhöhung der Kredite führen. Diese wird nicht so hoch ausfallen, wie hier dargestellt, da freie flüssige Mittel in der vom Kanton vorgegebenen Kennzahl nicht berücksichtigt sind. Es zeigt aber auch deutlich, dass die Bestrebungen in der Erfolgsrechnung Gewinne zu erreichen enorm wichtig sind. Dieses Geld -unter gleichbleibenden Steuersätzen- wird dabei helfen die Investitionen mit einem höheren Selbstfinanzierungsgrad aus eigenen Mitteln zu bezahlen. Zudem ist die Situation auf den Geldmärkten aktuell sehr gut, um tiefe Zinsen für die Kredite auszuhandeln und dies auch auf lange Fristen der Rückzahlung.

Bei der Refinanzierung wird darauf geachtet, dass wenn immer möglich fristenkongruente Darlehen (z.B. Baukonto) gegenüber festen Vorschüssen (Fixbetrag) verglichen werden. Letztlich soll die Version gewählt werden, die die günstigsten Zinsen verspricht. Dabei werden mehrere Anbieter angefragt.

Kennzahl**Nettoschuld I in Fr. pro Einwohner****Richtwerte**

< 0	Nettovermögen
0-1'000	geringe Verschuldung
1'001-2'500	mittlere Verschuldung
2'501-5'000	hohe Verschuldung
> 5'000	sehr hohe Verschuldung

Nettoschuld I in Fr. / Einwohner

Die Nettoschuld pro Einwohner wird als Gradmesser für die Verschuldung verwendet. Eine Pro-Kopf-Verschuldung bis CHF 2'500 kann als tragbar («mittlere Verschuldung») eingestuft werden. Dieser Wert wird in der Planungsperiode nie überschritten, was ein deutlicher Hinweis darauf ist, dass die Tragbarkeit der Investitionen unter den verwendeten Parametern gegeben ist. Die Zinsen für das Fremdkapital (mit maximal möglicher Fremdverschuldung und Zinsschätzungen gemäss Budgetbrief des Kantons BL) sind dabei bereits eingerechnet.

Ausblick

Ein Finanzplan ist eine rollende Planung, die auf den zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Fakten und Tendenzen basiert und jährlich fortgeschrieben wird. Viele Rahmenbedingungen, insbesondere künftige Vorhaben und übergeordnete Entwicklungen, sind noch unklar oder ändern sich im Laufe der Zeit. Verzögerungen bei Investitionen (z.B. durch Einsprachen) können den Finanzhaushalt ebenfalls beeinflussen. Die Hauptabsicht des Finanzplans ist es, eine Tendenz aufzuzeigen. Er zeigt, dass das hohe Investitionsvolumen – teils zur Instandhaltung der Infrastruktur, teils für zukunftsgerichtete Investitionen – die Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde übersteigt, sodass Fremdfinanzierung oder Steuererhöhungen nötig sind.

Die Einwohnergemeindeversammlung fasst über den Aufgaben- und Finanzplan keinen Beschluss, sondern nimmt ihn als Planungsinstrument lediglich zur Kenntnis.

Traktandum 4

Budget 2026

Fazit des Gemeinderates zum Budget 2026

ERFOLGSRECHNUNG

Das Budget der Erfolgsrechnung weist bei einem Aufwand von CHF 7'667'300.00 und einem Ertrag von CHF 7'684'510.00 einen Ertragsüberschuss von CHF 17'200.00 auf.

Generell ist der Aufwand sowie der Ertrag um rund 0.6 resp. 0.5 Mio. CHF gegenüber dem Vorjahresbudget gestiegen. Nebst vielen ‚kleineren‘ Positionen, welche in der Summe ebenfalls wesentlich zu diesem Anstieg beitragen, lauten die grössten Positionen wie folgt:

Aufwandsteigerung

- Höhere Stellenprozente in der Finanzverwaltung und Baukommission für Projekte + TCHF 34
- Primarschule und Kindergarten + rund TCHF 49
- Musikschule, mehr Unterrichtsstunden + TCHF 39
- Beiträge an Pflegeheime + TCHF 100
- Pilotprojekt ‚Schulsozialdienst‘ +TCHF 42
- Asylwesen + TCHF 83, teilw. im Jahr 2025 zu tief geschätzt (netto)
- Abwasserbeseitigung + TCHF 45 (saldoneutral, da Spezialfinanzierung über Gebühren)
- Finanz- und Lastenausgleich + rund TCHF 216

Ertragssteigerung

- Sozialhilfe (Entsch. für Eingliederungsmassnahmen im Jahr 2025 zu tief geplant) – TCHF 59
- Steuern aktuelles Jahr + rund TCHF 412
- Finanz- und Lastenausgleich + rund TCHF 386

Die einzelnen Veränderungen können den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung entnommen werden.

Trotz erneutem Ertragsüberschuss bleibt der Steuersatz unverändert. Es ist in vielerlei Hinsicht eine Momentaufnahme, die sich nicht nachhaltig so weiterentwickeln muss. Einzelne Risiken sind in den Zahlen enthalten, sie wurden im Bereich von Annahmen (z.B. Alter, Sozialhilfe, Asyl, Steuern oder Lastenausgleich) vorsichtig gefällt, aber auch nicht zu negativ sehend ausgestaltet. Zusätzliche und heute nicht absehbare Fälle, können sehr schnell grosse Abweichungen zum Budget generieren. Unklar ist noch die Teuerung der Lohnkosten für Verwaltung und Schule, der Landrat fällt diesen Entscheid erst zum Zeitpunkt der Einwohnergemeindeversammlung. Aktuell stehen 0.3% zur Diskussion, was in Lupsingen Mehrkosten von rund TCHF 10 bedeuten würde.

Auch in diesem Jahr war der Gemeinderat eng in die Erarbeitung der Budgetzahlen eingebunden. Die Verbindlichkeit und das gegenseitige Verständnis für die mit dem Budget verbundenen Massnahmen und Ergebnisse bleiben durch diesen Prozess hoch.

Ergebnisübersicht

Gemeinde Lupsingen
Buchungsperiode 2026

		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
ERFOLGSRECHNUNG		7'667'300	7'684'500	7'162'266	7'312'710	6'667'710.96	7'316'116.03
+ Betriebliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss		42'000	96'744		589'641.72	
+ Ergebnis aus Finanzierung:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	59'200		53'700		58'763.35	
= Operatives Ergebnis (Betrieb & Finanzierung)	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	17'200		150'444		648'405.07	
+ Ausserordentliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss						
= Gesamtergebnis (operativ & ausserordentlich)	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	17'200		150'444		648'405.07	
INVESTITIONSRECHNUNG		4'167'000	140'000	1'667'000	140'000	912'896.10	24'745.40
Zunahme der Nettoinvestitionen			4'027'000		1'527'000		888'150.70
Abnahme der Nettoinvestitionen							

Erfolgsrechnung

Gemeinde Lupsingen
Buchungsperiode 2026

Einwohnergemeinde		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Einwohnergemeinde		7'667'300 17'200	7'684'500	7'312'710	7'312'710	7'316'116.03	7'316'116.03
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	898'000	83'800 814'200	877'265	86'200 791'065	865'105.05	87'932.83 777'172.22
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	290'000	72'500 217'500	288'757	74'800 213'957	259'834.97	75'175.09 184'659.88
2	BILDUNG	2'614'100	4'000 2'610'100	2'523'620	4'100 2'519'520	2'372'092.20	9'281.75 2'362'810.45
3	KULTUR, SPORT, FREIZEIT, KIRCHE	152'050	4'300 147'750	170'364	4'000 166'364	120'420.43	4'516.00 115'904.43
4	GESUNDHEIT	575'350	48'000 527'350	467'600	42'000 425'600	607'363.85	52'359.70 555'004.15
5	SOZIALE SICHERHEIT	1'292'200	722'700 569'500	975'300	507'500 467'800	907'760.55	499'513.70 408'246.85
6	VERKEHR	520'800	246'600 274'200	507'600	235'000 272'600	444'813.57	263'118.13 181'695.44
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	847'700	802'100 45'600	938'810	882'410 56'400	573'240.98	531'984.67 41'256.31
8	VOLKSWIRTSCHAFT	332'200	295'400 36'800	321'850	286'800 35'050	274'033.01	246'317.30 27'715.71
9	FINANZEN UND STEUERN	144'900 5'260'200	5'405'100	241'544 4'948'356	5'189'900	891'451.42 4'654'465.44	5'545'916.86

Einwohnergemeinde Artengliederung		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand Ertrag
Einwohnergemeinde		7'667'300 17'200	7'684'500	7'312'710	7'312'710	7'316'116.03 7'316'116.03
3	Aufwand	7'667'300		7'162'266		6'667'710.96
30	Personalaufwand	2'823'500		2'740'442		2'681'073.34
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'497'900		1'662'470		1'101'657.45
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	378'800		366'400		361'855.85
34	Finanzaufwand	50'500		48'900		57'004.55
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	73'400		34'650		40'473.55
36	Transferaufwand	2'543'100		2'044'804		2'136'496.22
39	Interne Verrechnungen	300'100		264'600		289'150.00
4	Ertrag		7'684'500	150'444	7'312'710	648'405.07 7'316'116.03
40	Fiskalertrag		4'110'000		3'698'000	4'097'793.30
41	Regalien und Konzessionen		32'000		28'000	31'891.00
42	Entgelte		997'200		862'700	788'238.74
44	Finanzertrag		109'700		102'600	115'767.90
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		367'700		416'210	153'867.87
46	Transferertrag		1'767'800		1'940'600	1'839'407.22
49	Interne Verrechnungen		300'100	150'444	264'600	289'150.00

Der Finanzplan über 5 Jahre, in welchem Zinsen und Abschreibungen für die Investitionen eingerechnet wurden, zeigt auf, dass es auch wieder Jahre mit knappen Gewinnen oder sogar Defiziten geben kann. Die Tragbarkeit der Investitionen und der damit verbundenen Neuverschuldung ist jedoch jederzeit tragbar.

Der Gemeinderat möchte allen beteiligten Personen herzlich für den grossen Aufwand und die Unterstützung im Budgetprozess danken. Er freut sich, die Herausforderungen des Jahres 2026 zusammen mit einem eingespielten Team in der Verwaltung gemeinsam zu meistern.

INVESTITIONSRECHNUNG

Das Investitionsbudget 2026 sieht insgesamt Nettoinvestitionen von CHF 2'488'000.00 vor.

Aus heutiger Sicht (das Jahr 2025 ist noch nicht zu Ende und Investitionstätigkeiten laufen noch, z.B. an der Schule mit den Fassadensanierungen), gehen wir davon aus, dass auch im Jahr 2025 Investitionen für rund CHF 2.3 Mio. getätigt werden konnten. Der in den vergangenen Jahren entstandene Investitionsstau wird somit weiterhin abgebaut. Der Gemeinderat bleibt bei seiner Ansicht, dass die Mehrjahresinvestitionsplanung (s. Finanzplan) ambitiös, aber nicht 'zu' ambitiös ist.

Ein grosser Teil der Investitionen betreffen die Sanierung des Gemeindehauses und weitere Strassen/Wasser/Abwasserprojekte (z.B. Leimenweg). Aktuell arbeitet der Gemeinderat an einer Lösung des alten Problems der Kühlung/Lüftung des Schulhauses, welche im 2026 -vorbehaltlich der Genehmigung durch die EGV- umgesetzt werden soll. Eine leichte Sanierung des alten Volg und der Anschluss an den Wärmeverbund, machen es möglich, inskünftig 2 Räume für stilles Gewerbe zu vermieten. Die Beleuchtung der Turnhalle muss durch energieeffiziente Leuchtmittel ersetzt werden. Und auch der Wärmeverbund benötigt eine kleine Investition, die Ausmauerung im Holzkessel muss wegen Rissen erneuert werden.

Der Investitionsplan ist also in vielerlei Hinsicht sehr sportlich, beinhaltet keine Luxusprojekte und wird -ohne aktuell noch nicht erwartbare Risiken- durchführbar sein.

Investitionsrechnung

Gemeinde Lupsingen
Buchungsperiode 2026

Einwohnergemeinde		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
EINWOHNERGEMEINDE		2'628'000	140'000 2'488'000	1'667'000	140'000 1'527'000	937'641.50	937'641.50
0	Allgemeine Verwaltung	1'420'000	0 1'420'000	70'000	0 70'000	0.00	0.00
2	Bildung	155'000	0 155'000	262'000	0 262'000	71'810.20	0.00 71'810.20
3	Kultur,Sport,Freizeit,Kirche	0	0	85'000	0 85'000	0.00	0.00
6	Verkehr	190'000	0 190'000	556'000	0 556'000	514'090.85	0.00 514'090.85
7	Umweltschutz und Raumordnung	840'000	140'000 700'000	694'000	140'000 554'000	326'995.05	24'745.40 302'249.65
8	Volkswirtschaft	23'000	0 23'000	0	0	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0	0	0	0	24'745.40 888'150.70	912'896.10

FAZIT

Der Gemeinderat wird weiterhin sorgfältig mit den vorhandenen Mitteln umgehen und gleichzeitig die Umsetzung geplanter Investitionen zügig vorantreiben. Dies wird voraussichtlich den Bedarf an Fremdfinanzierung mit sich bringen. Da diese Kredite jedoch nicht für laufende Ausgaben, sondern für langfristige Investitionen genutzt werden, die auch zukünftigen Generationen von Lupsingen zugutekommen, sind sie eine sinnvolle und verantwortbare Lösung. Selbstverständlich werden wir bestmögliche Finanzierungsbedingungen suchen und die Rückzahlungszeiträume so gestalten, dass sowohl die Zinsen als auch die Tilgung tragbar bleiben. Über die genauen Einzelheiten der Investitionen wird die Bevölkerung im Rahmen der Einwohnergemeindeversammlungen mitbestimmen.

Wir freuen uns, in dieser Legislaturperiode die wichtigen und teils dringend benötigten Projekte anzugehen – und dabei auch den ein oder anderen "Meilenstein" in Lupsingen zu setzen!

a.) Festsetzung der Grundlagen zum Budget 2026

Steuern und Gebühren	2026	2025
Einkommens- und Vermögenssteuer	58 %	58 %
Ertragssteuer juristische Personen	55 %	55 %
Kapitalsteuer juristische Personen	55 %	55 %
Sondersteuer juristische Personen	55 %	55 %
Wasserbezugsgebühr für Frischwasser pro m ³ (exkl. 2.6% MWST)	CHF 2.40	CHF 2.40
Abwassergebühr für Schmutzwasser pro m ³ (exkl. 8.1% MWST)	CHF 1.70	CHF 1.70
35l Kehrichtsackgebührenmarke (inkl. 8.1% MWST)	CHF 2.00	CHF 2.00
Containermarken (inkl. 8.1% MWST)	CHF 30.00	CHF 30.00
Grünabfallgebührenmarke (inkl. 8.1% MWST)	CHF 4.00	CHF 4.00
Kunststoff-Sammlung (inkl. 8.1% MWST)	CHF 2.70	CHF 2.70
Hundetaxe für den 1. Hund (Hofhund gratis) Hundetaxe für jeden weiteren Hund	CHF 100.00 CHF 140.00	CHF 100.00 CHF 140.00

b.) Genehmigung Budget Erfolgsrechnung 2026

Die Aufwendungen betragen total	CHF 7'667'300.00
Die Erträge betragen total	CHF 7'684'510.00
Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss von	CHF 17'200.00

c.) Genehmigung Budget Investitionsrechnung 2026

Die Ausgaben betragen total	CHF 2'628'000.00
Die Einnahmen betragen total	CHF 140'000.00
Daraus resultieren Nettoinvestitionen von	CHF 2'488'000.00

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Budget 2026 inklusive der Steuersätze und Gebühren wie vorgeschlagen zu genehmigen.

Sanierung Gemeindeverwaltung, Investitionskredit

Ausgangslage

Das Gemeindehaus wurde 1892 erbaut und über die Jahre vielseitig genutzt – unter anderem als Hauswartwohnung, Schul- und Turnraum, Treffpunkt für Spiel- und Krabbelgruppen sowie für Verwaltungszwecke. Aufgrund zahlreicher provisorischer Sanierungen ist nun eine umfassende Sanierung erforderlich, um das Gebäude als zukunftsfähiges Verwaltungszentrum zu erhalten.

Der Gemeinderat beauftragte das Architekturbüro eh Architektur GmbH aus Liestal (mit Architekt Roger Kipfer) mit der Vorplanung, Projektierung und Vorbereitung der Ausführung. Im Fokus standen eine nachhaltige Sanierung sowie die Anpassung an die Bedürfnisse einer modernen Verwaltung. In intensiven Gesprächen mit den Mitarbeitenden und unter Einbezug des Gemeinderats entstand ein Projekt, das das Gebäude an den nötigen Stellen saniert, die Nutzung für Kunden verbessert und zusätzliche Räume für Vereine und Kommissionen schafft. Gleichzeitig werden Reserven eingeplant, um zukünftige Änderungen zu ermöglichen, ohne ein Luxusprojekt zu realisieren – vielmehr geht es darum, notwendige Verbesserungen wie z.B. die energetische Effizienz nachzuholen.

Erwägungen: Projektbescrieb

Fassade

Es sind vereinzelt Rissbildungen festzustellen, die kosmetisch saniert werden sollen. Äussere Kittfugen sind zu prüfen und allenfalls zu ersetzen, dies müsste nach SIA alle fünf Jahre geschehen. Läden und Kloben sowie äussere Abschlüsse wie Fenster, Lüftungsgitter etc. sind auf Funktion und Schäden zu prüfen, allenfalls zu reparieren. Ebenso Rinnen und Fallrohre.

Dach

Die Dachhaut (Ziegel) ist auf Schäden zu prüfen und wo nötig zu reparieren. Die bestehende Dämmung aus Glaswolle ist mit 12 cm Dicke ungenügend, generell in einem schlechten Zustand. Diese soll durch eine zeitgemässe Dämmung, die auch gegen sommerliche Hitze schützt, ersetzt werden.

Innenräume

Bei einer Schadstoffuntersuchung im Frühling 2025 hat sich gezeigt, dass an verschiedenen Stellen im Gebäude, asbesthaltige Materialien verbaut wurden. Die fraglichen Stellen wurden durch eine Fachfirma provisorisch versiegelt, müssen jedoch innerhalb absehbarer Zeit saniert werden. Damit keine Kontamination der Akten und Büroeinrichtungen entsteht, müssen die Büros zuvor leergeräumt werden.

Zugänglichkeit der Verwaltungsräume

Nach § 108 des Kantonalen Baugesetzes, sind öffentlich zugängliche Bauten so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar sind, im speziellen auch die sanitären Anlagen. Dies sieht auch das kantonale Gesetz SGS 109 so vor. Die aktuelle Zugangssituation entspricht nicht den Normen SIA 500 und ist durchgehend zu prüfen und wo möglich zu verbessern, daher soll der Zugang zur Verwaltung verlegt und nach den geltenden Normen und Vorschriften gestaltet werden. Im Wesentlichen sollen alle Etagen durch einen kleinen Lift erschlossen werden.

Kanalisation

Bei einer Untersuchung des Kanalisationsanschlusses, wurde ein Schaden an der Hauptleitung des Gebäudes festgestellt. Die Leitung ist nicht mehr dicht und muss zwingend zeitnah saniert werden.

Elektro

Verschiedene Leitungen im Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorschriften und müssen innerhalb der kommenden Jahre ersetzt werden. Die Absicherung einzelner Räume genügt dem heutigen Strombedarf nicht mehr, schon ein Wasserkocher löst die Sicherung aus. Ein Ersatz des jetzigen Sicherungstableaus innert der nächsten 5 Jahren ist notwendig. Die Beleuchtung im ganzen Gebäude entspricht nicht dem heutigen Energiegesetz und ist in absehbarer Zeit zu ersetzen. Die Brandschutzanlage muss per sofort erneuert werden, Kostenpunkt CHF 45'000.-. Es sei denn, die Schulräume im 1. und 2. Obergeschoss werden umgenutzt wie im neuen Nutzungskonzept geplant, dann fallen diese Kosten nicht an.

Heizung

Die Fernwärme-Hausstation entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und sollte in den nächsten 5 Jahren ersetzt werden. Die Funktion der Heizkörper ist zu prüfen, ebenso die Fühler, diese sind alle 15 Jahre zu ersetzen. Einzelne Heizkörper hängen schief und sind zu richten, da die Entlüftung so nicht mehr gewährleistet werden kann.

Sanitär

Die Sanitären Einrichtungen der Toiletten im Erdgeschoss entsprechen nicht mehr den hygienischen Anforderungen und haben ihre Lebensdauer erreicht. Die bestehenden Leitungen im Gebäude sind teils in Guss, teils in Zement ausgeführt und sollten im Zusammenhang mit der Sanierung der Kanalisation erneuert werden. Es ist keine barrierefreie Toilette im öffentlichen Gebäude vorhanden.

Gesamtkonzept

Die heutige Nutzung des Gebäudes ist teils provisorisch gestaltet und genügt den Anforderungen einer modernen Verwaltung nicht mehr. Insbesondere die IT ist durch veraltete Anschlüsse zum Teil sehr langsam, was eine zunehmende Digitalisierung der Verwaltungsdokumente erschwert.

Kosten

Grundstück	CHF	52'500.00
Strassenbau, Kanalisation, Wasseranschluss		
Vorbereitungsarbeiten Rückbau/Demontage	CHF	35'500.00
Rückbau, Schadstoffsanierung		
Gebäude	CHF	1'048'480.00
Baumeisterarbeiten, Baugerüst, Holzbauarbeiten, Fenster, Bauabdichtung, Kittfugen, Storen, Elektro-/Heizungs-/Sanitärinstallation, Kücheneinrichtung, Aufzüge, Gips-/Metallbauarbeiten, Schreinerarbeiten, Spezialverglasung, Boden-/Plattenbeläge, Deckenbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung, Honorare Architekt/Bauingenieur/Elektroplaner/Heizungsingenieur Sanitär-/Planer/Geometer/Holzbauingenieur, Glockenturm, Möbel		
Baunebenkosten	CHF	25'750.00
Bau- und Kanalbewilligung, Vervielfältigungen, Gebäude- und Bauversicherung, Umzüge		
Submission	CHF	<u>10'000.00</u>
Rechtliche Prüfung der Submissionsunterlagen vor der Ausschreibung, Begleitung Submissionsprozess		
Zwischentotal	CHF	1'172'230.00
15 % Reserve (gerundet)	CHF	<u>170'000.00</u>
Total Investitionskredit inkl. MWST	CHF	<u>1'342'230.00</u>

Projektierungskosten

Von den beantragten Gesamtkosten wurden bereits CHF 46'335.22 für die Projektierung, Analyse der Gebäudestruktur durch Fachplaner, den Rückbau des Öltanks und die Untersuchung der Kanalisation in der Kompetenz des Gemeinderats ausgegeben.

Zeitplan

- Kreditgenehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung am 17.12.2025
- Vorbereitungsarbeiten der Submissionen Januar 2026 (nach öffentlich-rechtlicher Submissionsgesetzgebung)
- Durchführung der Submissionen, Auswertung, Vergaben Februar bis Mai 2026
- Beginn der Bauarbeiten Juni/Juli 2026
- Dauer der Bauzeit mind. 4 Monate

Da die Verwaltung in dieser Zeit das Gebäude verlassen muss (Leerräumung), ist aktuell geplant Räumlichkeiten, werden Ersatzräume (z.B. beim Schulhaus) provisorisch bezogen.

Projektkommission

Mit der Abschaffung der ständigen Baukommission im Jahr 2024, wurde von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen, dass diese bei grösseren Bauvorhaben durch eine Projektkommission ersetzt wird. Eine solche wurde für die Sanierung der Gemeindeverwaltung ausgeschrieben, wobei sich 3 Mitglieder beworben haben. Der Gemeinderat wählte an seiner Sitzung vom 13.11.2025 folgende Mitglieder:

Dario Bischofberger, Projektmitglied als Bevölkerungsvertreter

Gerhard Braam, Projektmitglied als Bevölkerungsvertreter

Andreas Käser, Projektmitglied als Bevölkerungsvertreter

Marcel Staudt, Gemeindepräsident

Thomas Hamann, Verwaltungsleiter

Roger Kipfer, Architekt

Alle Mitglieder sind in Lupsingen wohnhaft. Die Kommission wird ab der Genehmigung des Baukredites aktiv und hat folgende Aufgaben:

- Sicherstellung einer effizienten und nachhaltigen Bauweise nach den Vorgaben der Beschaffungsrichtlinien der Gemeinde Lupsingen.
- Einhaltung von Budget-, Termin- und Qualitätsvorgaben.
- Gewährleistung einer transparenten Kommunikation zwischen allen Beteiligten.
- Berichterstattung an einer Einwohnergemeindeversammlung nach Bedarf.
- Überwachung und Unterstützung bei der korrekten Anwendung der Vergaberichtlinien nach Submissionsrecht des Kantons Basel-Landschaft.

Gebäudezustand heute:



Risse im Abwasserkanal



Dach teilweise ungedämmt



Ehemaliger Heizungsraum



Elektroinstallation



IT-Anschlüsse der Verwaltung



Asbest in einzelnen Räumen



Ölheizung entfernt (s. 20 Jahren nicht mehr in Betrieb)



Eingänge nicht behindertengerecht



Technik-/Unterhaltsraum



Regen dringt beim Kamin ein



Schliessung



WC-Raum (teilw. öffentlich)



WC-Raum (teilw. öffentlich)



Aussenfassade

Visualisierungen nach der Sanierung:



Neuer Eingang zu den Einwohnerdiensten



Kundenbereich

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den Investitionskredit in der Höhe von CHF 1'340'000.00 inkl. MWST und 15% Reserve für das Projekt Sanierung Gemeindeverwaltung zu genehmigen.

Traktandum 6

Umbau «ehemaliger» Volg, Investitionskredit

Ausgangslage

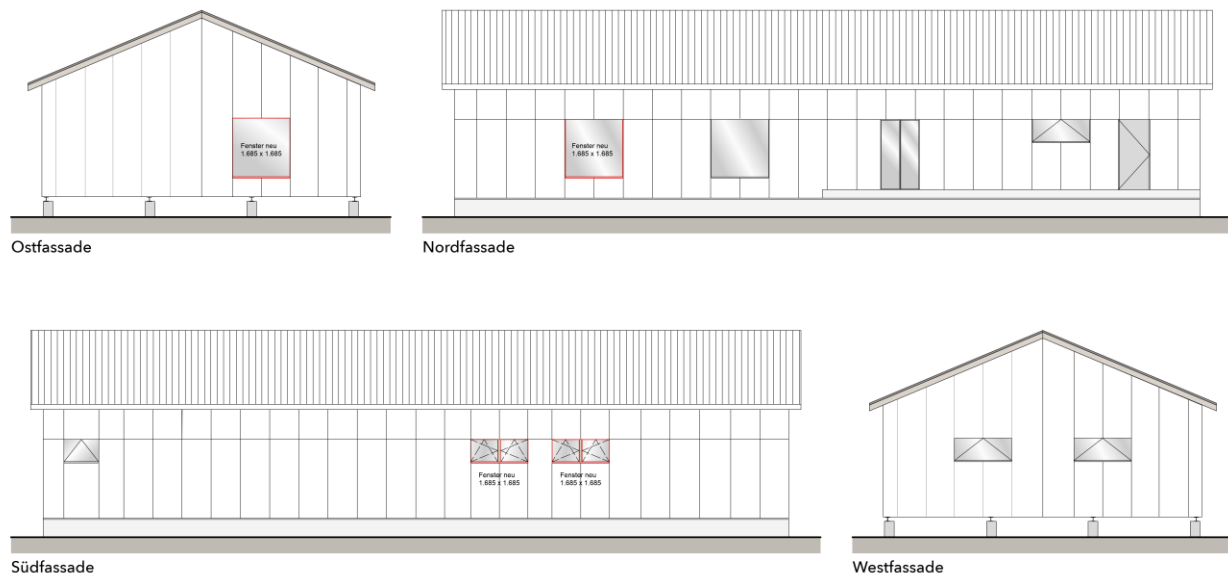
Nach dem Umzug des Volgs zum Dorfplatz wurde das alte Volg-Gebäude zunächst vom Werkhof genutzt. Seit 2024 wird ein Raum für ein „stilles“ Gewerbe vermietet. Da der Werkhof in ein anderes Gebäude umziehen kann, soll das ehemalige Volg-Gebäude für weitere gewerbliche Nutzung umgebaut werden. Dabei wird darauf geachtet, dass eine spätere Nutzung des Areals für ein grösseres Projekt nicht beeinträchtigt wird.

Der Gemeinderat beauftragte die eh Architektur GmbH (Architekt Roger Kipfer) mit der Ausarbeitung des Projekts, um die Räume für eine flexible Mehrfachnutzung mit unterschiedlichen Ansprüchen zu gestalten. Da das Gebäude früher über die Abwärme der Kühlgeräte des Volg's beheizt wurde, fehlt eine moderne Heizungstechnik. Zukünftig soll das Gebäude an den nahegelegenen Wärmeverbund angeschlossen werden, wie es auch bei anderen gemeindeeigenen Liegenschaften der Fall ist.

Projektbeschreibung

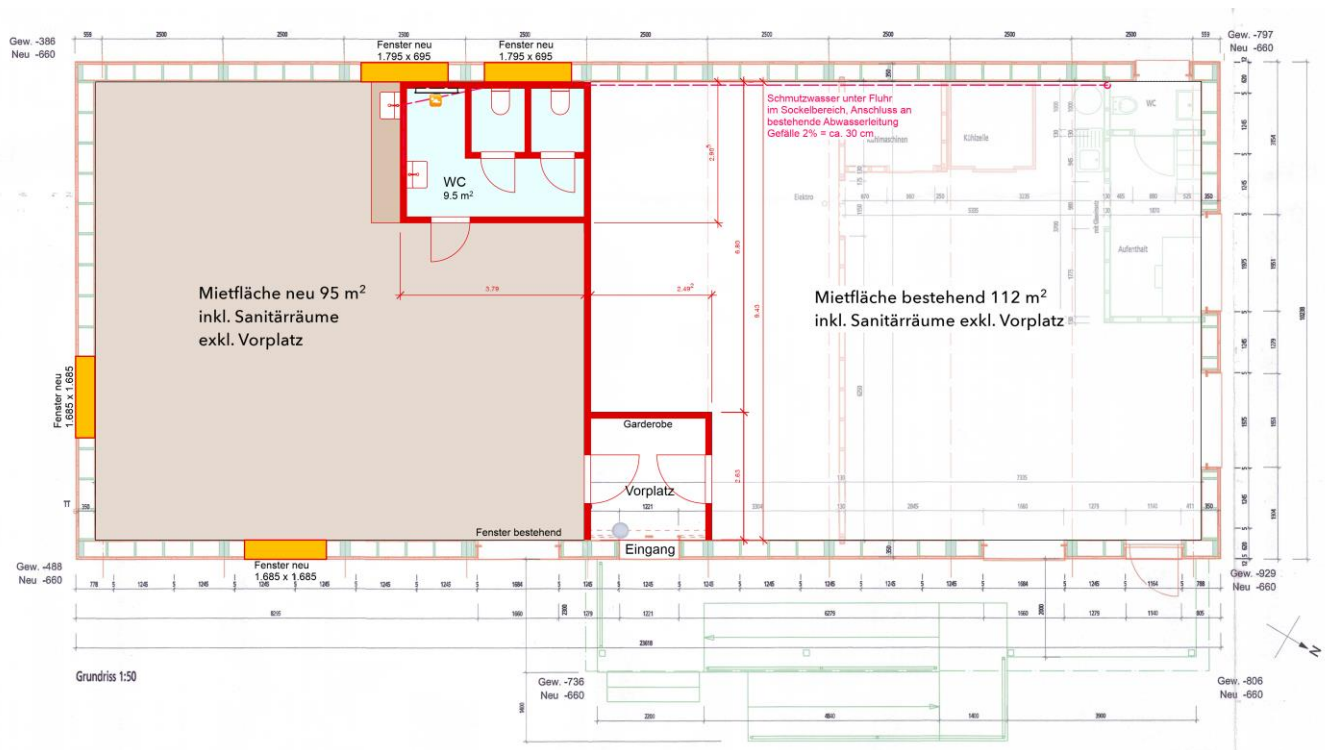
Gebäude / Konzept

Die derzeit vermietete Fläche soll neu, in zwei separate, vielfältig nutzbare Flächen unterteilt werden. Der Zugangsbereich wird durch einen neuen Vorraum mit Garderobe ergänzt. Um die gesetzlichen Anforderungen an Arbeitsräume zu erfüllen, müssen zusätzliche Fenster eingebaut werden.



Haustechnik

In der neuen Fläche müssen Toiletten und Anschlüsse für eine Teeküche eingebaut werden. Das Gebäude ist derzeit unbeheizt, was auf Dauer zu Frostschäden führen kann, daher ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz geplant.



Kosten

Holzbauarbeiten	CHF	17'000.00
Fenster – Innen- und Aussentüren	CHF	13'000.00
Elektroinstallation	CHF	6'000.00
Heizungsinstallation	CHF	3'000.00
Sanitärinstallation	CHF	14'000.00
Schliessanlage	CHF	500.00
Malerarbeiten	CHF	5'000.00
Baureinigung	CHF	1'000.00
Architekt	CHF	5'000.00
Anschluss Fernwärme	CHF	15'000.00
Zwischentotal	CHF	74'500.00
10 % Reserve (ohne Anschluss Fernwärme)	CHF	6'500.00
Total Investitionskredit inkl. MWST	CHF	86'000.00

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den Investitionskredit in der Höhe von CHF 86'000.00 inkl. MWST und 10% Reserve (ohne Anschluss Fernwärme) für das Projekt Umbau «ehemaliger» Volg zu genehmigen.

Traktandum 7

Sanierung und Umbau Heinigerhaus, Planungskredit

Ausgangslage

Das Heinigerhaus ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Teilweise entsprechen die Wohnungen nicht den heutigen Standards. Zum Beispiel der Umstand, dass das Gebäude über keinerlei Heizungstechnik verfügt, ist eigentlich unhaltbar und entspricht auch nicht den Richtlinien für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Im August 2025 definierte der Gemeinderat in einem Workshop die künftigen Nutzungsanforderungen. Hauptsächlich soll das Gebäude auch weiterhin zur Unterbringung von asylbeantragenden Flüchtlingen dienen.

Drei Varianten wurden geprüft:

- Neubau mit mindestens 6 Wohneinheiten (Kosten: ca. 2,5 bis 3,0 Mio. CHF)
- Unterhalt ohne Erweiterung (Kosten: ca. 0,6 Mio. CHF)
- Sanierung und Ausbau der bestehenden Wohneinheiten auf 5 Wohnungen (Kosten: ca. 0,8 Mio. CHF)

Ziel ist es, das Gebäude für weitere 20 bis 30 Jahre nutzbar zu machen. Nach Abwägung der Optionen entschied der Gemeinderat, die Sanierung und den Ausbau der bestehenden Einheiten zu bevorzugen. Daher wurde das Architekturbüro eh Architektur GmbH (Roger Kipfer) mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts beauftragt.

Projektbeschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten sollen am Heinigerhaus ausgeführt werden:

Fassade

Die Fassade zeigt deutliche Witterungsspuren, Risse, abgeplatzter Putz etc. eine umfassende Sanierung ist daher dringend nötig. Am Scheunenteil sind sowohl die Schalung als auch die Sockelpartien teils am Verfall und sollen wo nötig erneuert werden. Die defekten Fenster im Sockelgeschoss sollen erneuert werden.

Dach

Diverse Ziegel sind verschoben oder defekt. Das Dach muss dringend durch eine Fachfirma untersucht und die Schäden provisorisch behoben werden. Das oberste Stockwerk kann aktuell nicht genutzt werden, da die Nässe in die Isolation eingedrungen ist und zu starker Schimmelbildung geführt hat.

Innenräume

Sämtliche Innenräume sind in einem dem Alter entsprechend abgenutzten Zustand. Ständiger Schimmelbefall wurde zwar im Jahr 2024 behoben, dies war aber nicht nachhaltig möglich, solange die Ursache nicht bekämpft wird. Die Einteilung der Räume verhindert eine sinnvolle, zeitgemässe Nutzung. Eine neue Raumaufteilung soll drei 3.5 Zimmer und zwei Studiowohnungen ermöglichen, um das bestehende Raumvolumen optimal auszunutzen. Ein Teil der jetzigen Scheune soll als neue Erschliessungszone für das Wohnhaus sowie die Studiowohnungen dienen. Im angrenzenden Bereich sollen die zwei neuen Studiowohnungen in Holz-Elementbauweise eingebaut werden. Der nicht durch Wohnraum genutzte Teil der Scheune soll für den bisherigen Gebrauch durch den Werkhof leicht angepasst und optimiert werden.

Elektro

Die Elektroinstallationen sind grösstenteils veraltet und müssen zwingend ersetzt werden.

Heizung

Das Gebäude wird derzeit elektrisch geheizt, was nach dem geltenden Energiegesetz nicht erlaubt ist. Es ist geplant das Gebäude ans Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.

Sanitär

Die Sanitäreinrichtungen sind trotz der teilweisen Sanierung im Jahr 2024 in einer Wohnung in einem schlechten Zustand und sollen durchwegs ersetzt werden.

Kosten

Eh Architektur GmbH schätzt die Baukosten zu oben erwähntem Projekt exkl. Honorare und MWST auf rund CHF 700'000.00 (+/-). Die Honorarberechnung für das Planungsprojekt «Sanierung und Umbau Heinigerhaus» wird pauschal mit CHF 118'000.00 inkl. MWST offeriert.

Details:

Vorprojektphase	CHF	10'000.00
Projektphase	CHF	23'000.00
Ausführungsphasen	CHF	66'000.00
Abschlussphase	CHF	5'000.00
Zwischentotal	CHF	104'000.00
Reserve +/- 5%	CHF	5'000.00
MWST	CHF	8'800.00
Total	CHF	117'800.00

Vorprojektierungskosten

Von den beantragten Gesamtkosten wurden bereits CHF 11'409.65 für die Vorprojektierung in der Kompetenz des Gemeinderats ausgegeben.

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den Planungskredit in der Höhe von CHF 118'000.00 inkl. MWST und 5% Reserve für das Projekt Sanierung und Umbau Heinigerhaus zu genehmigen.

Traktandum 8

Sanierung Leimenweg, Investitionskredit

Ausgangslage

Die bestehende Graugussleitung im Leimenweg hat ihre Lebensdauer erreicht und die auftretenden Lecks häufen sich. Die darüberliegende Fahrbahn weist einige Flickstellen und eine flächen-deckende Rissbildung (Längs- und Netzzrisse) im Asphalt auf. Anhand der Kanal-TV Aufnahmen wurde festgestellt, dass die Kanalisation an einigen Stellen Schäden aufweist.

Der Gemeinderat hat die Firma Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG – im freihändigen Verfahren – mit der Projektierung des Bauprojekts beauftragt.

Projektbeschreibung

Die Firma Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG hat auf Basis der Grundlagen ein Bau-projekt erstellt, welches den Ersatz der Trinkwasserleitung, die nachhaltige Sanierung der Kana-lisation sowie den Ersatz des Strassenkörpers (Belag und Foundation) inklusive der Optimierung der Strassenbeleuchtung beabsichtigt. Ausserdem wird das Trennsystem (separate Ableitung von Schmutzwasser und Sauber-/Regenabwasser in zwei separaten Kanälen) vorangetrieben und an die Sauberabwasserleitung des Hagenwegs angeschlossen. Diese Leitung führt das sau-berere Regenwasser zukünftig wieder dem Langmatt-Bächlein zu.

Kosten

Wasserleitung

Baumeisterarbeiten*	CHF	110'000.00
Sanitärarbeiten**	CHF	90'000.00
Brunnenmeister	CHF	10'000.00
Belags- und Fundationsuntersuchung (Anteil)***	CHF	2'000.00
Entsorgungskonzept (Anteil)	CHF	3'000.00
Vermessungsarbeiten / Absteckung	CHF	2'000.00
Rissprotokoll (Anteil)	CHF	8'000.00
Koordination Hausanschlüsse / Konzept	CHF	5'000.00
Ingenieur: Projekt- und Bauleitung	CHF	35'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes	CHF	21'771.50

Zwischentotal (exkl. MWST)	CHF	286'771.50
Mehrwertsteuer 8.1%	CHF	23'228.50
Gesamtkosten als Kostendach (inkl. MWST)	CHF	310'000.00

*Basierend auf dem Angebot der Firma Gysin Tiefbau AG.

**Basierend auf dem Angebot der Firma Heinis AG.

***Basierend auf der Rechnung der Firma ViaTec AG.

Die Länge der Wasserleitung beträgt ca. 311m. Dies entspricht einem Laufmeterpreis von ca. CHF 997.-/m.

Kanalisation

Baumeisterarbeiten WAR*	CHF	125'000.00
Baumeisterarbeiten WAS	CHF	20'000.00
Inlinersanierung**	CHF	55'000.00
Nachrüsten Schachtausrüstung	CHF	15'000.00
Kanal-TV Aufnahmen***	CHF	2'000.00
Hausanschlüsse / Druckprobe und Konzept	CHF	3'000.00
Ingenieur: Projekt- und Bauleitung	CHF	30'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes	CHF	18'270.10

Zwischentotal (exkl. MWST)

CHF 268'270.10

Mehrwertsteuer 8.1%

CHF 21'729.90

Gesamtkosten als Kostendach (inkl. MWST)

CHF 290'000.00

*Basierend auf dem Angebot der Firma Gysin Tiefbau AG.

**Basierend auf dem Angebot der Firma KFS Kanal-Service AG.

***Basierend auf der Rechnung der Swiss ROHRINSPEKTOR GmbH.

Die Länge der neuen Sauberabwasserleitung beträgt ca. 125m. Dies entspricht einem Laufmeterpreis von ca. CHF 1'100.-/m. Die Länge der zu sanierenden Mischwasserkanalisation beträgt ca. 130m. Dies entspricht einem Laufmeterpreis von ca. CHF 845.-/m.

Strassenbau

Baumeisterarbeiten*	CHF	525'000.00
Beleuchtung (Primeo)**	CHF	40'000.00
Zaun- und Gärtnerarbeiten	CHF	10'000.00
Belags- und Fundationsuntersuchung (Anteil)***	CHF	3'000.00
Geometer	CHF	15'000.00
Vermessungsarbeiten / Absteckung	CHF	10'000.00
Entsorgungskonzept (Anteil)	CHF	3'000.00
Rissprotokoll (Anteil)	CHF	12'000.00
Ingenieur: Projekt- und Bauleitung	CHF	70'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes	CHF	52'055.50

Zwischentotal (exkl. MWST)

CHF 740'055.50

Mehrwertsteuer 8.1%

CHF 59'944.50

Gesamtkosten als Kostendach (inkl. MWST)

CHF 800'000.00

*Basierend auf dem Angebot der Firma Gysin Tiefbau AG

**Basierend auf dem Angebot der Firma Primeo Energie AG

***Basierend auf der Rechnung der Firma ViaTec AG.

Die Fläche des Strassenabschnitts beträgt ca. 2'000m². Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von ca. CHF 400.-/m².

Risiken:

Preiserhöhung aufgrund unsicherer Weltwirtschaftslage. Entsorgungskosten des Abbruch- und Aushubmaterials. Instandstellung Grabenbereich.

Kosten Projekt Sanierung Leimenweg	
Kostendach Wasserleitung	CHF 310'000.00
Kostendach Kanalisation	CHF 290'000.00
Kostendach Strassenbau	CHF 800'000.00
Gesamtkosten Projekt Sanierung Leimenweg (inkl. MWST)	<u>CHF 1'400'000.00</u>

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den Investitionskredit in der Höhe von CHF 1'400'000.00 inkl. MWST für das Projekt Sanierung Leimenweg zu genehmigen.

Traktandum 9

Verabschiedung

Folgendes Behördenmitglied wird verabschiedet:

Luana Bombardini	Mitglied Wahlbüro	16.08.2022 bis 14.11.2025 3 ¼ Jahre
------------------	-------------------	--