



GEMEINDE ROTHENBURG

Gemeindeabstimmung

Sonntag, 27. September 2026

Sonderkredit Sanierung Chärnshalle



Orientierungsversammlung

Der Gemeinderat informiert über das Projekt und den Sonderkredit an der Orientierungsversammlung vom:

Montag, 14. September 2026, 19.30 Uhr, Chärnshalle

Alle Interessierten sind zu dieser Versammlung eingeladen.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Vorlage in Kürze	4
2	Ausgangslage	6
3	Projekt	7
	3.1 Sanierung Chärnshalle	7
	3.2 Umbau und Erweiterung Jugendraum	11
	3.3 Pläne	16
4	Kosten und Finanzierung	34
	4.1 Baukosten	34
	4.2 Finanzierung	34
5	Rechtsgrundlagen	35
6	Terminplan	36
7	Empfehlungen an die Stimmberechtigten	36
	7.1 Argumente des Gemeinderats	36
	7.2 Stellungnahme der Controlling-Kommission	37
8	Abstimmungsfrage	38
9	So geht es weiter	38
10	Informationen	39

1 Die Vorlage in Kürze

Die Chärnshalle soll im Sommer 2027 saniert werden. Teile der Gebäudehülle und die technischen Anlagen haben nach 40 Jahren ihr Lebensende erreicht. Durch die Sanierung wird das Gebäude energetisch aufgewertet und für weitere Generationen instandgehalten. Der integrierte Jugendraum wird saniert, vergrössert und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Für die Umsetzung ist ein Sonderkredit in der Höhe von 8.68 Millionen Franken erforderlich.

Die Chärnshalle hat für das Vereins- und Dorfleben eine wichtige Bedeutung. Die Halle wird täglich benutzt, viele Anlässe haben hier schon stattgefunden und bleiben unvergänglich. Damit die Chärnshalle auch zukünftigen Generationen zur Verfügung steht, ist eine grössere Sanierung erforderlich.

Das Dach, die Fenster und die Eingangsfronten werden ersetzt und energetisch wesentlich aufgewertet. Eine neue Photovoltaikanlage wird in Zukunft Solarstrom für mehrere Gemeindelienschaften liefern. Durch diese Massnahmen können die Betriebskosten optimiert werden.

Im Gebäudeinnern werden die Wasserverteilungen ersetzt. Bei dieser Gelegenheit werden auch die WC- und Duschanlagen erneuert. Auch bei den Lüftungs- und Elektroanlagen besteht Erneuerungsbedarf und die Beleuchtung wird vollständig auf LED umgerüstet. Mit einem neuen Lift werden alle Geschosse hindernisfrei zugänglich. Neue Notausgänge von der Sporthalle direkt ins Freie sorgen für zusätzliche Sicherheit. Wo nötig werden die Innenausbauten ersetzt oder instand gestellt.

Seit dem Bau 1987 ist in die Chärnshalle ein Jugendraum integriert. Durch das Bevölkerungswachstum und gesellschaftliche Veränderungen ist der Raum zu eng geworden. Wie die Chärnshalle ist auch der Jugendraum sanierungsbedürftig. Mit der Chärnshallensanierung soll deshalb auch der Jugendraum zeitgemäss aufgewertet werden. Durch einen Um- und Anbau kann der Jugendraum in Zukunft vielseitiger und hindernisfrei genutzt werden. Die Jugendarbeit kann ihre Arbeitsplätze in angrenzende Büros verlegen und so effizienter und flexibler agieren.

Für die weitere Planung und die Umsetzung des Projektes ist ein Sonderkredit in der Höhe von 8'680'000 Franken erforderlich. Über diesen Kredit stimmen Sie ab.

Die Vorteile des Umbaus auf einen Blick:

- **Mehrwert fürs Vereinsleben:** Die Sanierung bringt mehr Komfort und bessere Bedingungen für Anlässe, Proben und die Nutzung durch lokale Vereine.
- **Sicherheit erhöhen:** Drei neue Notausgänge, verbesserte Rauchabzugs- und Notlichtsysteme sowie verstärkte Brandschutzmassnahmen schützen Besucherinnen und Besucher direkt und zuverlässig.
- **Barrierefreiheit sicherstellen:** Ein neuer Personenlift macht Bühne und alle Geschosse hindernisfrei zugänglich – ein klarer Schritt zu mehr Teilhabe für alle.
- **Werterhaltung:** Der Ersatz der an ihr Lebensende angelangten Bauteile sichert den langfristigen Betrieb der Halle.
- **Energie und Kosten sparen:** Neue Dreifachfenster und das zusätzlich gedämmte Dach reduzieren die Heizkosten nachhaltig.
- **Eigene Stromproduktion:** Photovoltaik auf dem sanierten Dach senkt laufende Energiekosten und macht die Gemeinde unabhängiger.
- **Technische Anlagen modernisieren:** Erneuerte Wasser-, Abwasser- und Lüftungsanlagen sowie die Umstellung auf LED und die Modernisierung der Audioanlage sichern den Betrieb langfristig.
- **Jugendarbeit stärken:** Ein ausgebauter, moderner und hindernisfrei erreichbarer Jugendraum mit Büro- und Besprechungszimmer verbessert Betreuung, Angebote und Organisation der Jugendarbeit.

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen der Rothenburger Stimmbevölkerung, dem Sonderkredit an der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 zuzustimmen.

2 Ausgangslage

Die Chärnshalle wurde im Jahr 1987 als Mehrzweckhalle erbaut. Bis heute wird das Gebäude vielseitig genutzt. Neben Trainings und Turnieren der Sportvereine finden auch Theater und weitere Kulturanlässe statt. Auch für Sport- und Musikunterricht, Gemeindeganlässe sowie zahlreiche Grossveranstaltungen leistet die Halle gute Dienste.

Seit der Eröffnung der Chärnshalle wurden einzelne Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen ist die Bausubstanz der Chärnshalle jedoch noch im Originalzustand. Insbesondere die Gebäudehülle, die technischen Anlagen und Teile des Innenausbaus haben nach 40 Jahren ihr Lebensende erreicht. Im Bereich der Sicherheit, der Energieeffizienz sowie der Inklusion werden die heutigen Anforderungen nur teilweise erfüllt.

Funktionell wird die Chärnshalle den Bedürfnissen gerecht, sie ist vielfältig nutzbar und gut konzeptioniert. Hingegen besteht beim Jugendraum Ausbau- und Erneuerungsbedarf. Insbesondere sollen die Arbeitsplätze der Jugendarbeit in die Chärnshalle integriert und für optimierte betriebliche Abläufe zentral zusammengeführt werden. Das Büro ist heute in der Schulanlage untergebracht.

Im Auftrag des Gemeinderates hat die Batimo AG Architekten SIA zusammen mit diversen Fachplanern eine umfassende Gebäudeanalyse durchgeführt und ein Bauprojekt für die Sanierung der Chärnhalle inkl. Um- und Ausbau des Jugendraums erarbeitet. Der dazugehörige Kostenvoranschlag bildet die Grundlage für die vorliegende Abstimmungsvorlage über den Sonderkredit.



Die Chärnshalle wurde 1987 erstellt und wird vielfältig genutzt.

3 Projekt

3.1 Sanierung Chärnshalle

Sicherheitsmassnahmen und Barrierefreiheit

Seit dem Bau der Chärnshalle wurden verschiedene Normen und Vorschriften erlassen oder verschärft. Mit der Sanierung wird den geltenden Regelwerken Rechnung getragen.

Die Chärnshalle bietet für 1400 Besucherinnen und Besucher Platz. Zur Verbesserung der Sicherheit erhält die Chärnshalle drei neue Fluchttüren direkt ins Freie. Diese Massnahme lässt sich mit dem geplanten Fensterersatz gut realisieren, bedingt aber Anpassungen an den angrenzenden Bauteilen wie den Heizwänden, den Verkleidungen und dem Boden. Auch im Aussenraum sind Anpassungen erforderlich, damit der Gefahrenbereich im Ernstfall rasch verlassen werden kann.

Zur Verbesserung des Brandschutzes werden die Rauchabzugsanlage optimiert und die Notlichtanlage wird ersetzt. Entlang der Fluchtwege sorgen neue Innentüren für zusätzlichen Brandwiderstand. Um die Erdbebensicherheit der Chärnshalle zu gewährleisten, müssen die Wände im Untergeschoss versteift werden.

Auch betreffend Arbeitssicherheit sind bauliche Massnahmen erforderlich. Diese betreffen den Zugang und die Ausgestaltung des Schnitzelbunkers für die Heizungsanlage und haben auf die Nutzenden keine direkten Auswirkungen.

Das Behindertengleichstellungsgesetz schreibt in öffentlichen Bauten Hindernisfreiheit vor. Mit einem neuen Personenaufzug werden neu alle Geschossflächen inkl. der Bühne barrierefrei erschlossen. Der Lift wird auch den Materialtransport und den betrieblichen Unterhalt erleichtern. Auch der Jugendraum ist heute nicht barrierefrei erschlossen. Mit dem Umbauprojekt wird dies gelöst.



Mit dem Ersatz der Hallenfenster erhält die Chärnshalle neue Notausgänge direkt ins Freie.

Gebäudehülle und Photovoltaikanlage (PVA)

Die 40-jährigen Fenster haben ihr Lebensende erreicht und die Verglasung weist nur einen geringen Dämmwert auf. Insbesondere in der Sporthalle führt dies zu einem deutlich spürbaren Kaltluftabfall in den Wintermonaten. Im Sommer heizt sich das Gebäude durch die Sonneneinstrahlung stark auf. Bei der Sanierung werden alle Fenster und Fensterfronten mit modernen Dreifachverglasungen ersetzt. Der Wärmeverlust über die Fenster kann damit um rund zwei Drittel reduziert werden.

Für den sommerlichen Wärmeschutz werden die Fenster mit Storen ausgestattet. Die Halle kann damit bei Bedarf auch verdunkelt und vor Einblicken geschützt werden.

Auch über die Aussentüren erfolgt bestehend ein hoher Wärmeverlust. Sie sollen ersetzt und neu mit einem elektronischen Schliesssystem ausgestattet werden. Die Zugangskontrolle erfolgt nach der Sanierung über ein zeitgemässes Badgesystem. Dies erhöht die Sicherheit und entlastet die Hauswartung wesentlich.

Ebenfalls energetisch aufgewertet werden die Dachflächen. Mit rund 2000 m² umfasst das Dach einen wesentlichen Teil der Gebäudehülle. Entsprechend gross ist das Energiesparpotential. Die bestehende Dacheindeckung ist zudem brüchig und muss ersetzt werden.

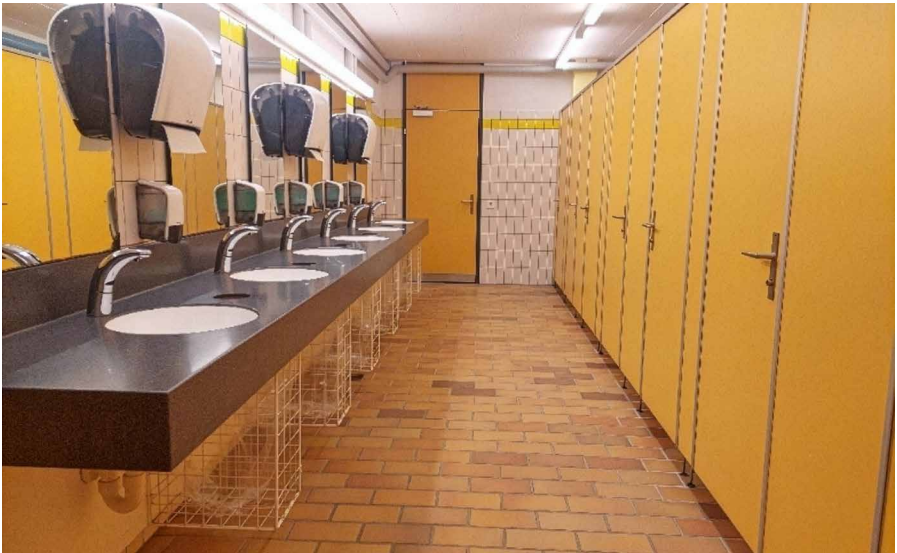
Die Dachflächen der Chärnshalle eignen sich hervorragend für eine Photovoltaikanlage (PVA). Es ist eine Anlage mit einer Leistung von rund 235 kWp vorgesehen. Da das Dach gleichzeitig neuwertig saniert wird, kann die PVA während Jahrzehnten betrieben werden. Die Gemeinde plant eine lokale Energiegesellschaft (LEG) über alle Gemeindeligenschaften einzurichten. Dadurch kann der produzierte Strom weitgehend über Eigenbedarf verbraucht und die PVA wirtschaftlich betrieben werden.

Die Aussenwände weisen bereits heute einen soliden Dämmwert auf. Fassadenflächen, an denen keine Eingriffe erfolgen, sollen deshalb bestehen bleiben. So können Ressourcen und Geld gespart werden.

Sanitäre Anlagen

Sowohl die Sanitärapparate als auch die Wasserleitungen der Chärnshalle haben ihr Lebensende erreicht. Die Duschanlagen sind über eine Mischwasseranlage erschlossen, welche nicht den heutigen Hygienestandards entsprechen. Es ist deshalb eine komplette Erneuerung der Wasserleitungen sowie der WC- und Duschanlagen vorgesehen. In den Garderobenbereichen werden lediglich Ausbesserungsarbeiten umgesetzt.

Auch am Abwassersystem sind Sanierungsarbeiten erforderlich. Kameraaufnahmen haben Schäden an den Kanalisationsleitungen aufgedeckt. Die Küche wird bei dieser Gelegenheit mit einem Fettabscheider ausgestattet, um das Leitungssystem zu schonen.



Die WC-Anlagen werden saniert, weil die Wasserleitungen ersetzt werden müssen.

Technik (Heizung, Lüftung, Elektroanlagen)

Die Holzschnitzelheizung wurde bereits 2012 ersetzt. Sie ist gut im Schuss und kann weiter betrieben werden. Da die Sanitärleitungen ersetzt werden, sind Anpassungen an der Warmwasseraufbereitung erforderlich. Auch die Heizkörper unter der Fensterfront in der Halle müssen aufgrund der neuen Notausgangstüren ersetzt und umgestaltet werden. An der übrigen Wärmeverteilung sind nur Unterhaltsmassnahmen eingeplant.

Die Chärnshalle ist mit drei Lüftungsanlagen ausgestattet, je eine für die Halle, die Küche und die Dusch- und Garderobenanlagen. Die 40-jährigen Geräte sind altersbedingt störungsanfällig und erfüllen die Leistungsanforderungen nur noch teilweise. Ersatzteile sind nicht mehr garantiert und es droht ein längerer Ausfall. Die Lüftungsgeräte werden deshalb ersetzt oder optimiert. Nicht zuletzt wird dadurch die Wärmehückgewinnung verbessert und somit Energie gespart.

Für den Jugendraum ist eine neue Lüftungsanlage vorgesehen. Hier besteht heute lediglich eine einfache Abluftanlage. In der Küche ist aus hygienischen Gründen eine neue Lüftungsdecke eingeplant. Die restlichen Lüftungskanäle bleiben bestehend.

Erneuerungsbedarf besteht auch bei den Elektroanlagen. Sowohl die Hauptverteilung als auch die verschiedenen Unterverteilungen müssen ersetzt und auf einen neuen Stand gebracht werden. Da für die bestehenden Lampen keine Ersatzleuchtmittel mehr erhältlich sind, wird die Beleuchtung auf LED umgerüstet. Gleichzeitig werden die Notlichtanlage und die Audioanlage modernisiert.



Mit der Sanierung erhält die Chärnshalle eine moderne LED-Beleuchtung.

Küche, Innenausbau und Trennwände

Die Eventküche wird bei Veranstaltungen und Grossanlässen rege genutzt und bleibt erhalten. Aus hygienischen Gründen sind eine neue Lüftungsdecke und der Einbau eines fugenlosen, leicht zu reinigenden Bodens eingeplant. Die Gastro-Küchengeräte wurden mit dem Unterhalt laufend erneuert und sind funktionstüchtig. Sie werden weiterverwendet.

Im Bereich der Nebenräume zur Küche sind bauliche Anpassungen vorgesehen, welche die Abläufe optimieren und für eine bessere Raumnutzung sorgen. Auch der Liftumbau und der Umbau des Jugendraums führen zu baulichen Anpassungen an den angrenzenden Räumen. Davon betroffen sind neben Technik- und Vorräumen im Bühnenbereich auch die Lehrer- und Künstlergarderoben sowie die Schlagzeugräume im Obergeschoss. Die Bühnenanlieferung wird neu organisiert.

Die Hallentrennwände weisen Schäden auf und müssen erneuert werden. Ansonsten ist weder ein genereller Ersatz des Innenausbaus noch eine Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge vorgesehen. Wo nötig werden Schrankfronten, Türen, Einrichtungen und Vorhänge etc. revidiert, aufgefrischt oder ersetzt. Das Erscheinungsbild im Gebäudeinneren wird sich also nur marginal verändern.

3.2 Umbau und Erweiterung Jugendraum

Bestand und Sanierungsbedarf

Der heutige Jugendraum umfasst einen multifunktionalen Aufenthaltsraum, einen kleinen DJ-Raum, WC-Anlagen und eine Küchenzeile mit Bar. Er ist in das Chärnshallengebäude integriert, aber mit einem separaten Zugang direkt erschlossen. Für Jugendliche der Oberstufe ist der Jugendraum ein kostenloser Begegnungsort, mit regelmässigen, von der Jugendanimation betreuten Programmen. Jugendliche ab 16 Jahren haben die Möglichkeit, das Lokal für eigene Veranstaltungen zu mieten.

Seit der Erstellung vor 40 Jahren hat sich der Raum kaum verändert. Entsprechend ist er abgenutzt und nicht mehr zeitgemäss. Fenster, Böden und Elektroanlagen haben ihr Lebensende erreicht und müssen ersetzt werden. Aufgrund unterschiedlichen Höhenniveaus ist der Aufenthaltsbereich nicht hindernisfrei zugänglich.

Die Jugendraumküche wird rege genutzt, ist aber ebenfalls sanierungsbedürftig und unzweckmässig. Es fehlt an Arbeitsflächen, Stauraum und ausreichenden Kühlgeräten. Hygienestandards für öffentliche Küchenräume können nicht eingehalten werden.

Der Aufenthaltsbereich bietet aufgrund der geringen Grösse wenig Flexibilität. Parallel stattfindende Jugendprogramme sind mit der bestehenden Raumgestaltung nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Erschwerend für die Organisation der Jugendarbeit ist, dass sich deren Büroarbeitsplätze in der Schulanlage und damit räumlich getrennt vom Jugendlokal befinden. Die Distanz zwischen den Arbeitsorten beeinträchtigt eine optimale Gewährleistung des Betreuungs- und Beratungsangebotes. Durch die räumliche Trennung entstehen relevante Zeitverluste, welche die direkte Betreuungs- und Beratungsarbeit einschränken.



Der Eingang zum Jugendraum befindet sich an der Südfassade der Chärnshalle.



Der Jugendraum ist heute noch nicht hindernisfrei zugänglich.



Bereits heute wird im Jugendraum häufig gekocht und gebacken.

Um- und Ausbauprojekt

Zeitgleich mit der Sanierung der Chärnshalle wird auch der Jugendraum auf einen neuwertigen Stand gebracht. Dafür ist ein kompletter Um- und Ausbau vorgesehen. Der angrenzende Schwingraum wird in den Jugendraum integriert. Dieser Schwingraum wird nur noch vereinzelt genutzt, seit der Schwingklub ein eigenes Klubhaus besitzt. Der geplante Anbau gegen Osten schafft Raum für drei Büroarbeitsplätze inkl. Besprechungsraum für die Jugendarbeit. Im Obergeschoss des Anbaus kann die Lüftungsanlage untergebracht werden. Ausserdem entsteht dort neuer Lagerraum für den Bühnenbedarf der Chärnshalle.

Die Grundfläche des gesamten Jugendlokals wird mit diesen Massnahmen von heute rund 107 m² auf eine neue Fläche von rund 250 m², inkl. Büro- und Nebenräume, vergrössert. Das aktuell von der Jugendarbeit beanspruchte Büro (18 m²) im Schulhaus Konstanz Annex kann anschliessend einer anderen Nutzung gemäss Masterplan 2024 zugeführt werden.

Das Jugendlokal wird neu in zwei separate Eventräume unterteilt. So entsteht ein klassischer Jugendraum mit entsprechenden Einrichtungen. Daneben gibt es einen Veranstaltungsraum mit einer mobilen Möblierung, der flexibel genutzt werden kann. Dieser Veranstaltungsraum kann separat genutzt und auch anderen Nutzungsgruppen wie Parteien und Vereinen zur Verfügung gestellt werden. Er wird dafür bewusst neutral gestaltet. Zwischen den beiden Haupträumen entstehen neue WC-Anlagen sowie eine Küche mit Kiosk und Bar. Diese Nebenräume sind von beiden Eventräumen aus zugänglich und nutzbar.

Der heutige Schwingraum und der bestehende Jugendraum befinden sich auf einem tieferen Niveau als der Eingangsbereich, die Küche und die WC-Anlagen. Um die gesamte Fläche hindernisfrei erschliessen zu können, wird der höher gelegene Boden auf das untere Niveau abgesenkt. Diese Angleichung ermöglicht eine komplette Neugestaltung der Grundfläche, erfordert aber auch Anpassungen am Eingangs- und Aussenbereich.

Zukünftige Nutzung

Mit der Zweiteilung des neuen Jugendlokals können unterschiedliche Jugendprogramme parallel angeboten werden. Beispielsweise Spiele oder Ateliers im Jugendraum und ein Filmabend im Veranstaltungsraum. Die zentrale Küche dient auch als Kiosk und Bar. Bereits heute bilden die Jugendlichen Barteams und Kochgruppen, in denen sie wertvolle Organisationserfahrungen sammeln können. Die gemeinsam zubereiteten Mahlzeiten beim Angebot «Friitigsnacht» sind beliebt und fördern den Austausch und die sozialen Kompetenzen.

Die Angliederung der Arbeitsplätze an den Jugendraum ermöglicht eine optimierte, effiziente Organisation der Jugendarbeit. Die Mitarbeitenden können Administrationsaufgaben und Betreuung zukünftig besser koordinieren und Synergien nutzen. Unproduktive Wartezeiten können minimiert werden. Den Jugendlichen ermöglicht die Zusammenlegung einen niederschweligen, vom Schulkontext losgelösten Zugang zu den Beratungsangeboten der Jugendarbeit.

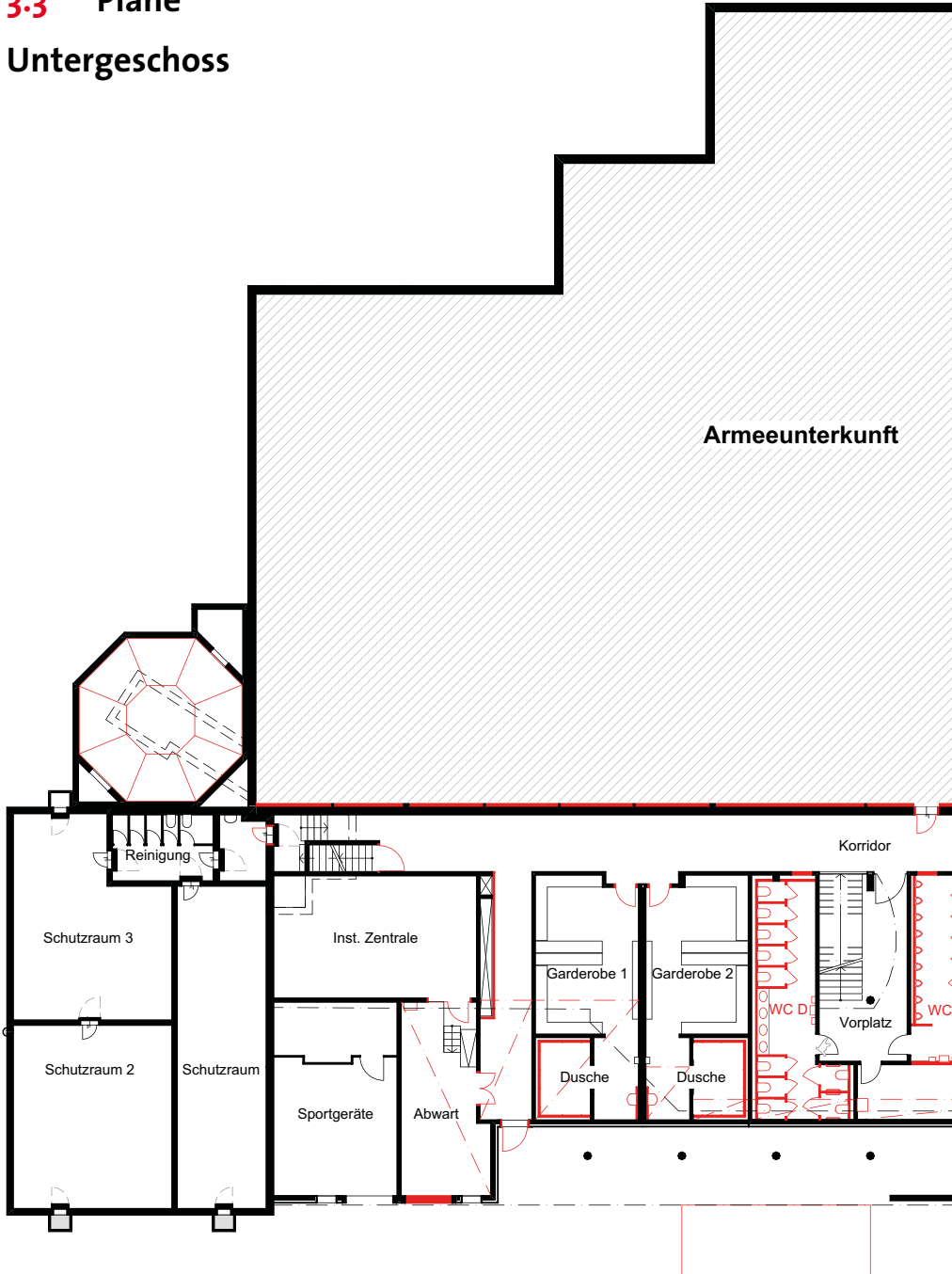
Das neue Büro ist auf drei Arbeitsplätze ausgerichtet und grenzt an einen separaten Sitzungs- und Beratungsraum, der bei Bedarf ebenfalls für Jugendprogramme genutzt werden kann. Verschiedene Lagerräume dienen als Stauraum für Mobiliar, Technik, Putzmaterial, Vorräte und weitere Materialien.

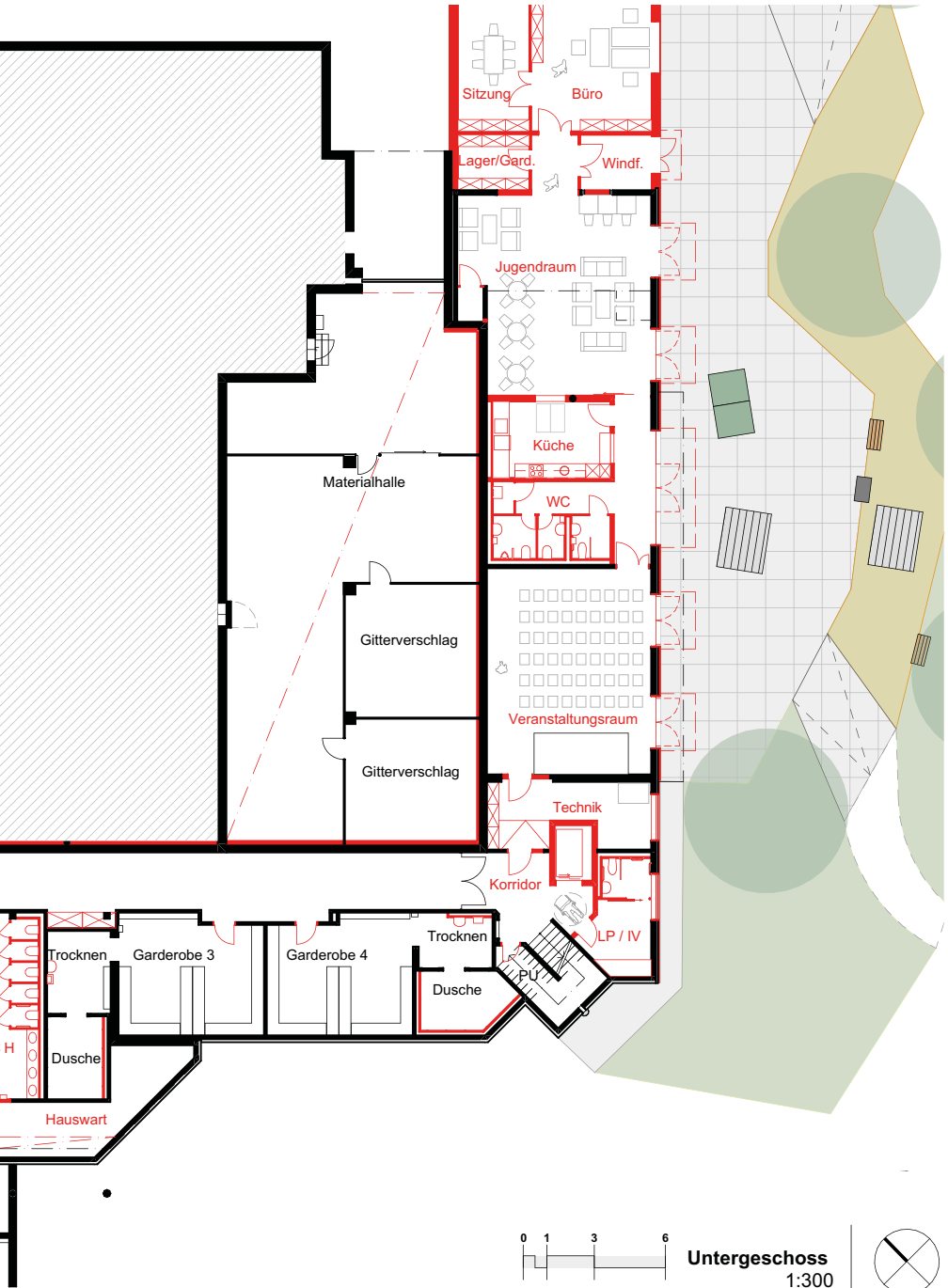
Insbesondere der Veranstaltungsraum mit der Küche eignet sich auch für Anlässe und Bedürfnisse ausserhalb der Jugendarbeit. Zusammen mit dem Aussenraum wird er bewusst neutral und flexibel gestaltet. Vom Umbau können damit nicht nur die Jugendlichen, sondern weitere Nutzungsgruppen wie Parteien und Vereine profitieren.

Die Kosten für den Umbau und die Erweiterung des Jugendraums betragen rund 1.13 Millionen Franken. Sie sind im Sonderkredit über 8.68 Millionen Franken enthalten.

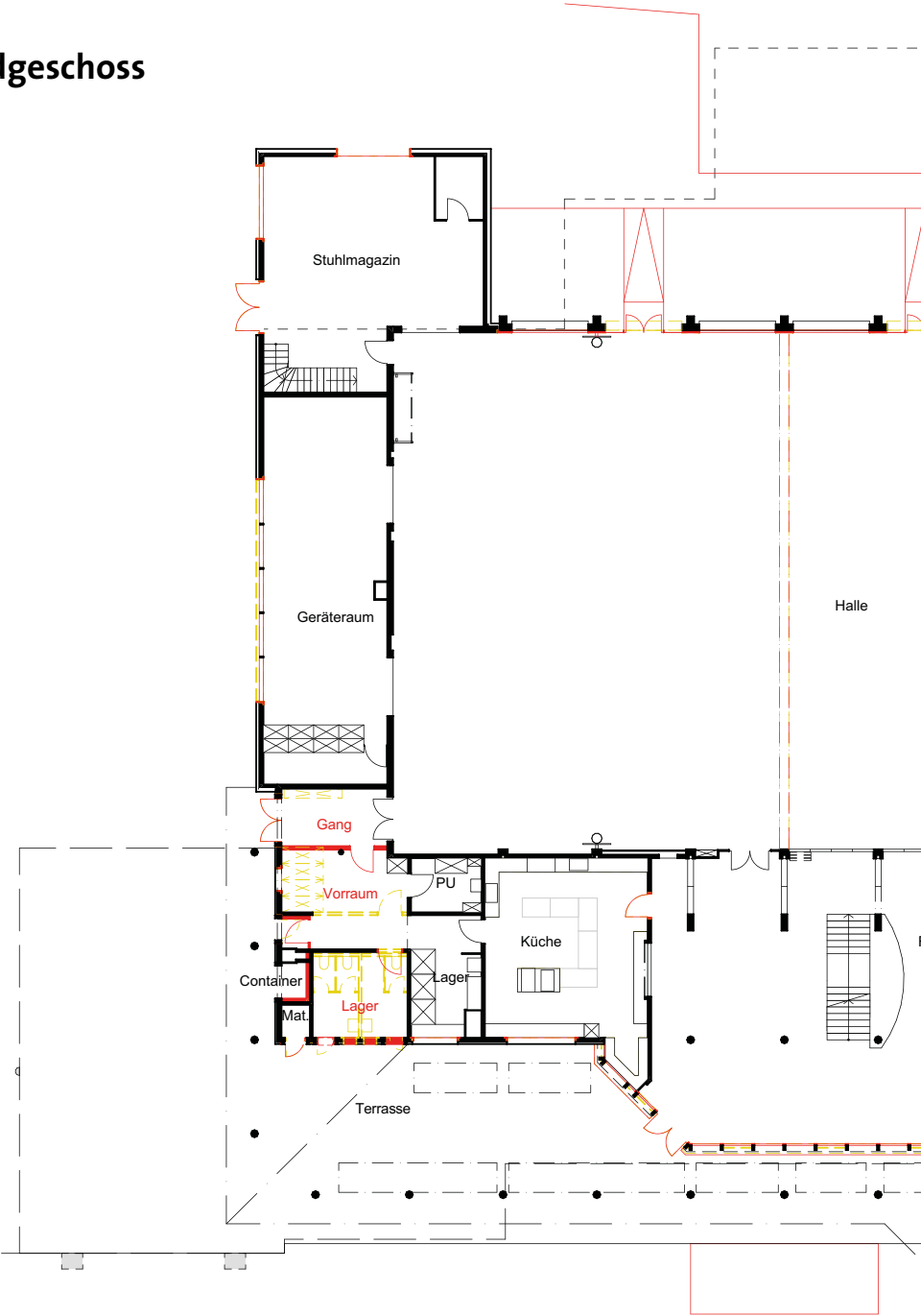
3.3 Pläne

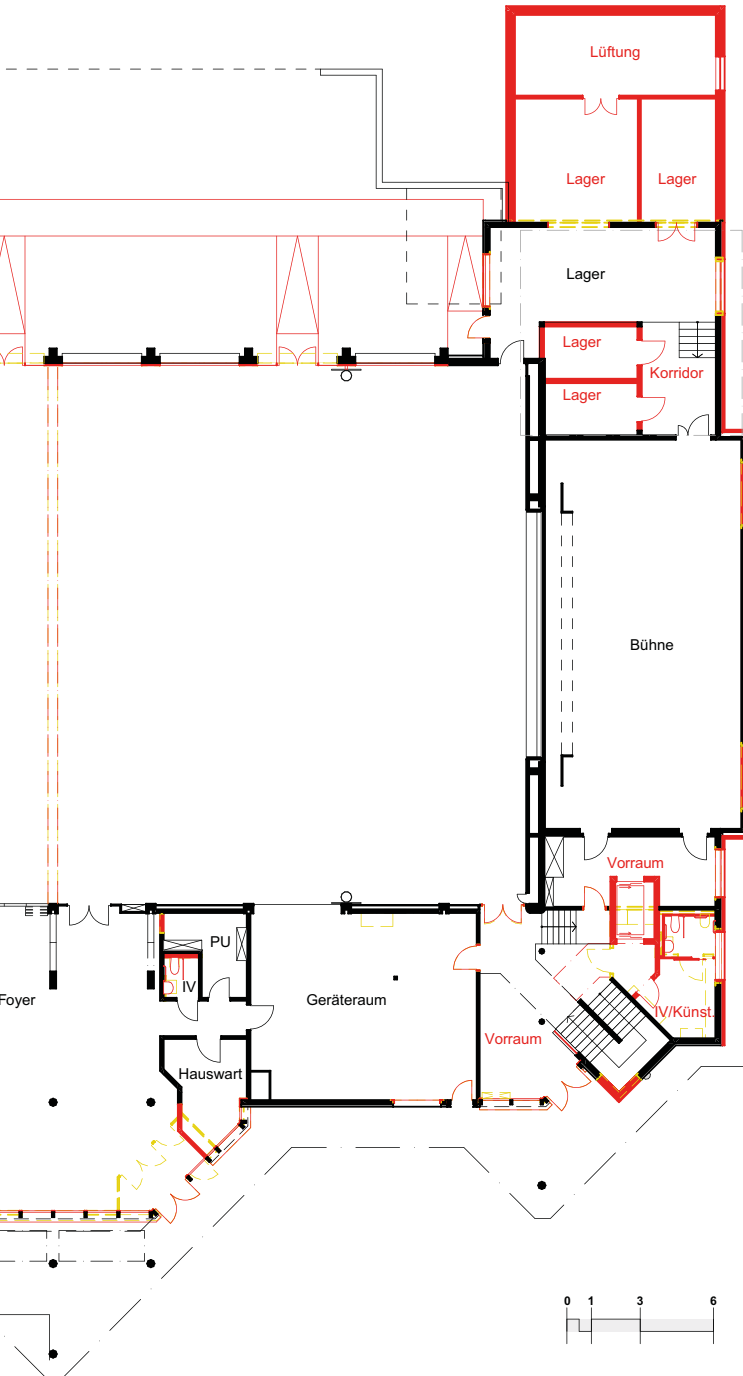
Untergeschoss





Erdgeschoss



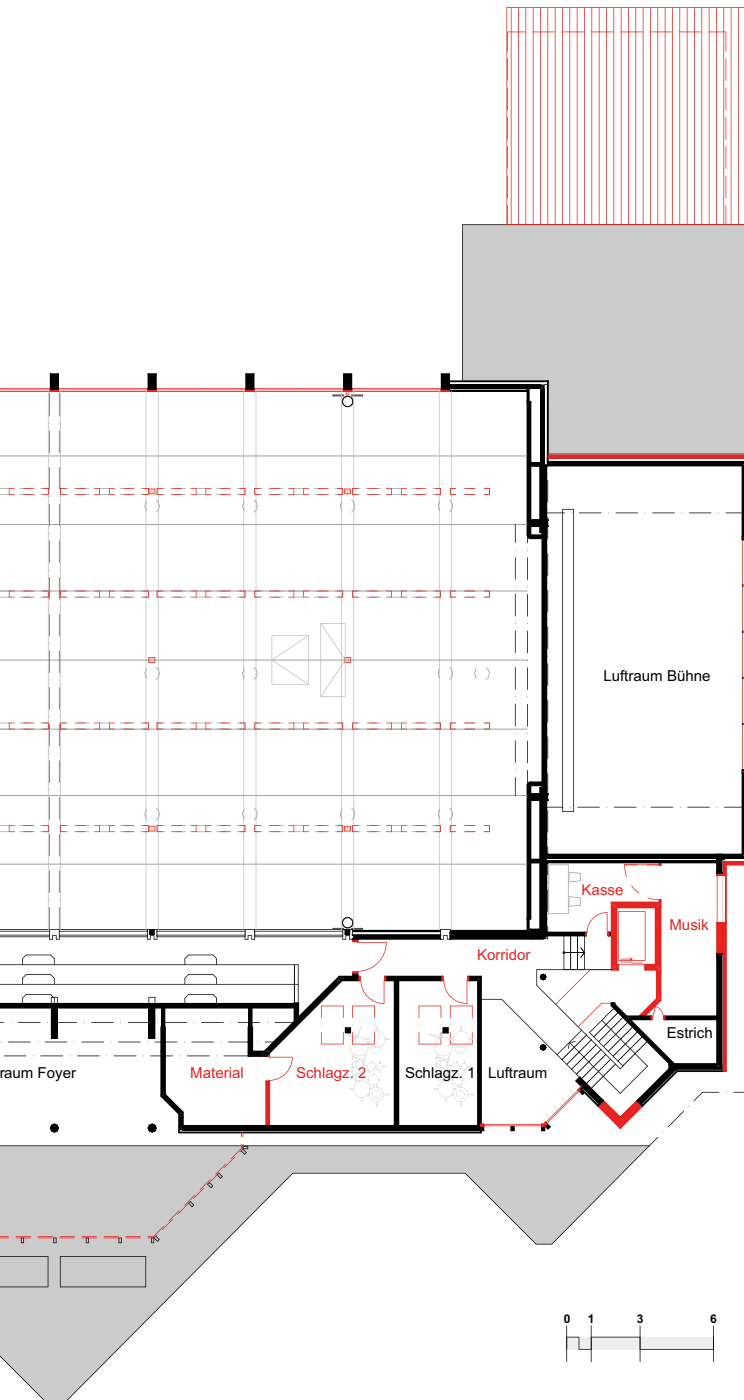


Erdgeschoss
1:300

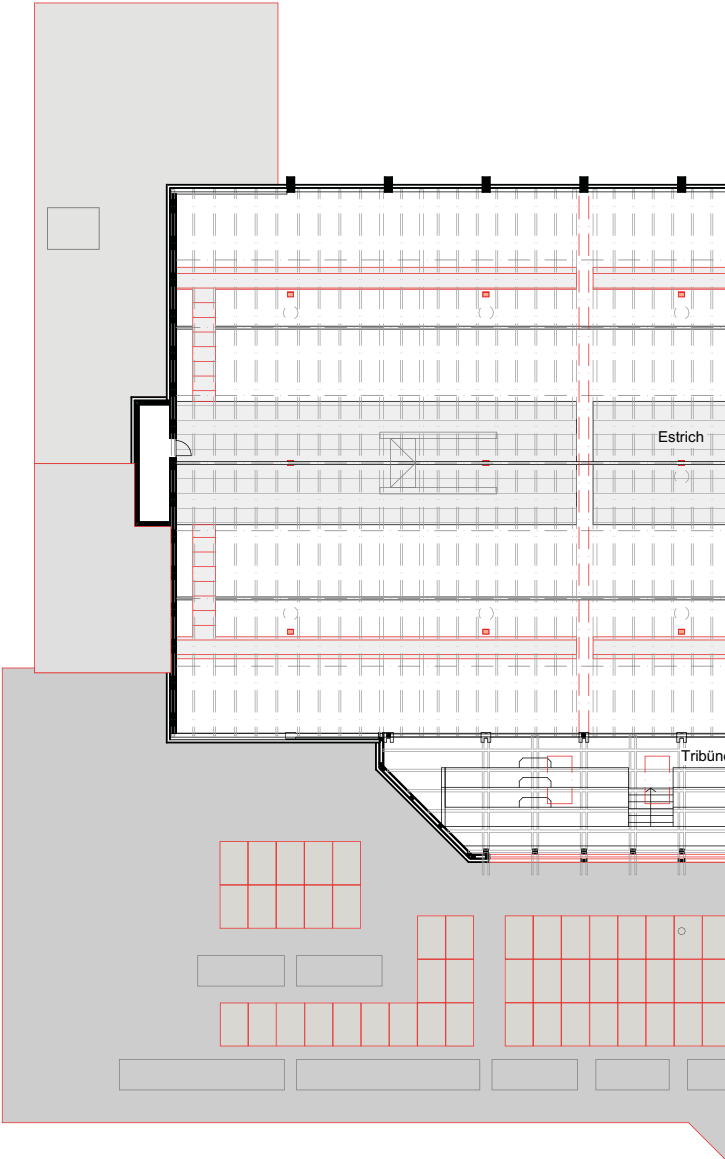


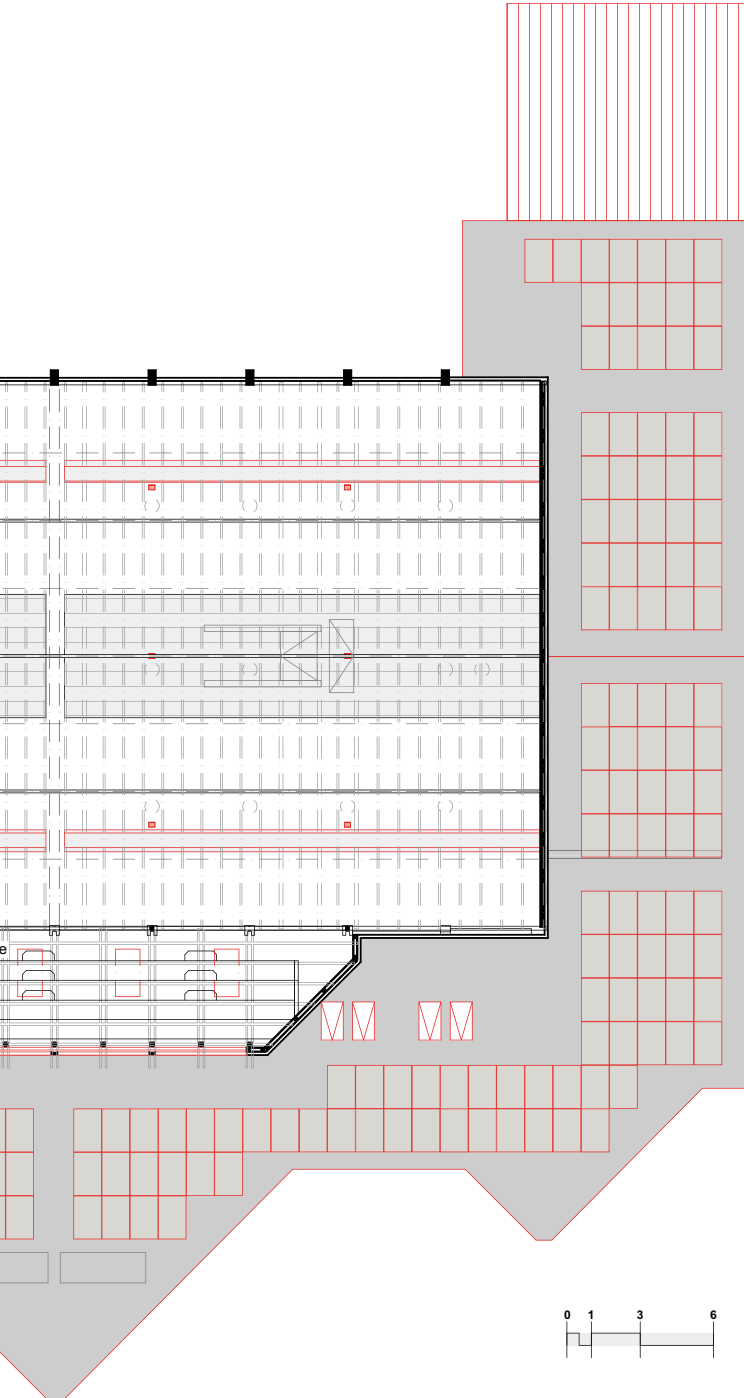
Obergeschoss





Dachgeschoss

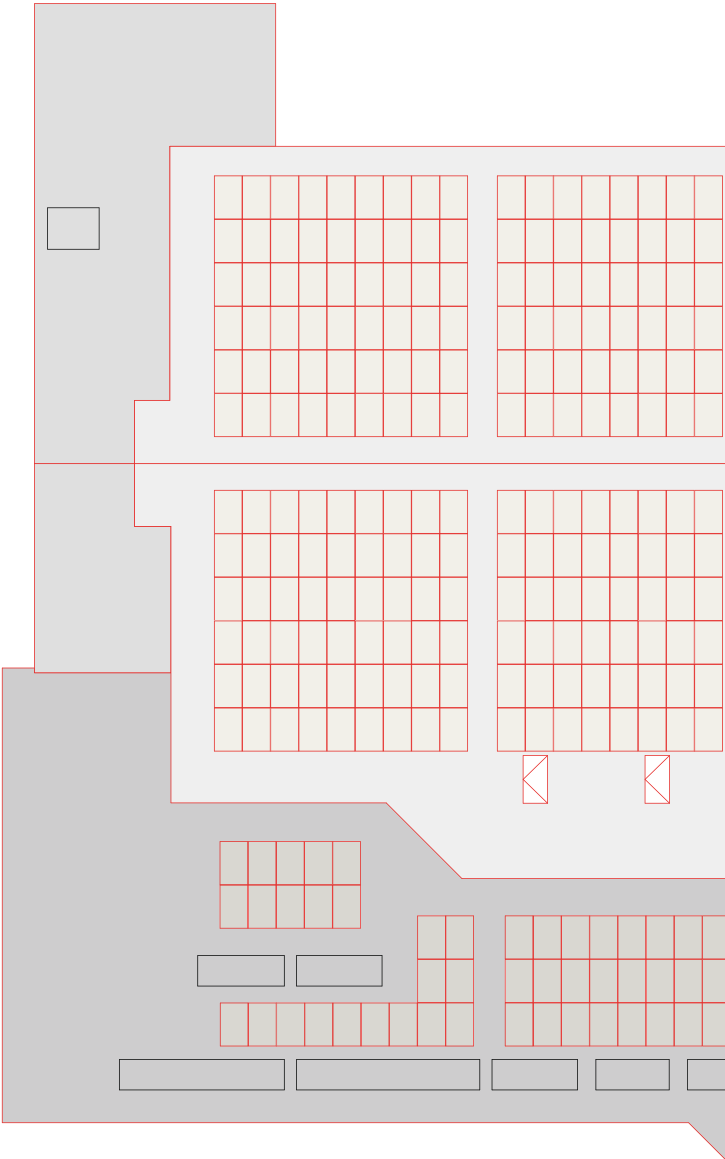


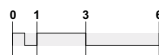
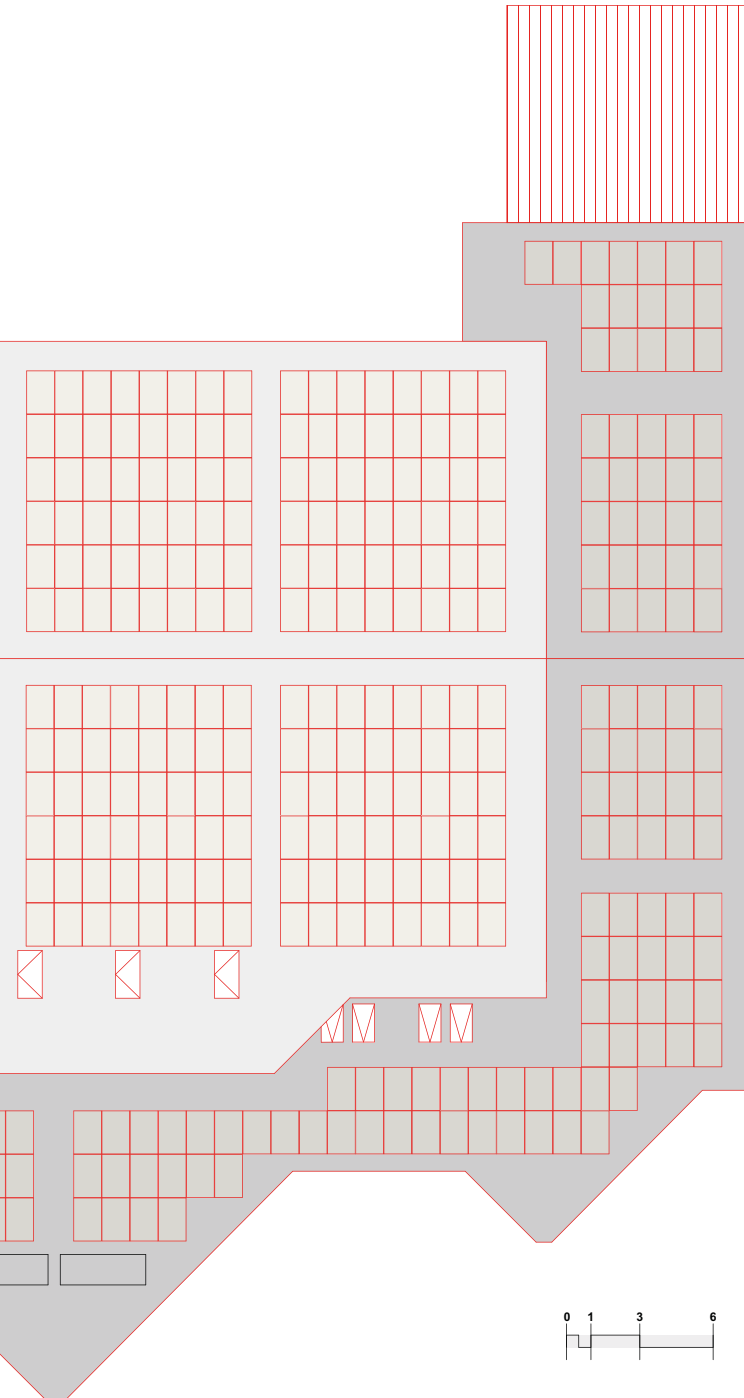


Dachgeschoss
1:300



Dachaufsicht

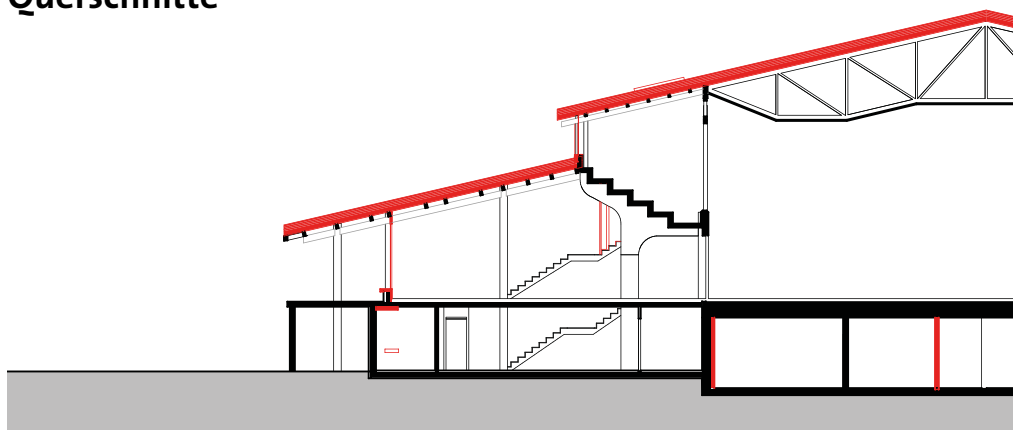




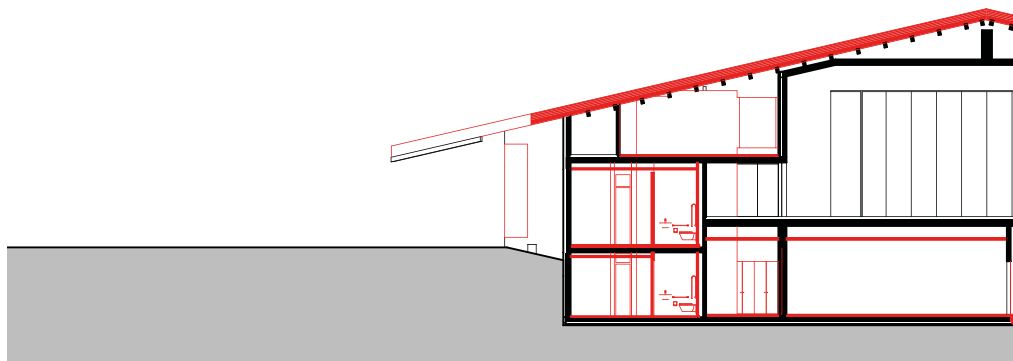
Dachaufsicht
1:300



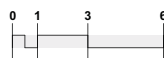
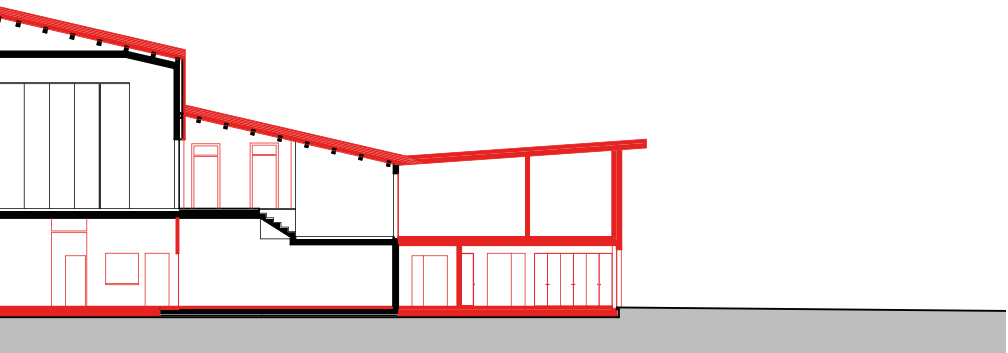
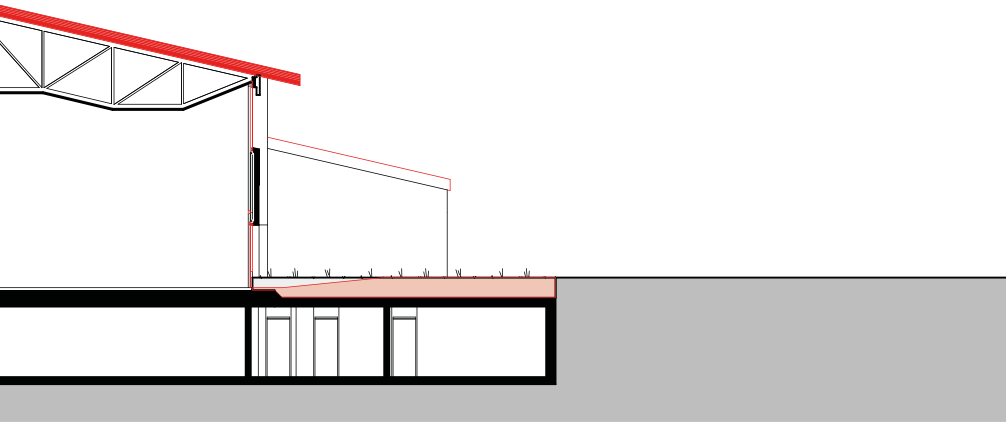
Querschnitte



Querschnitt Halle mit Foyer

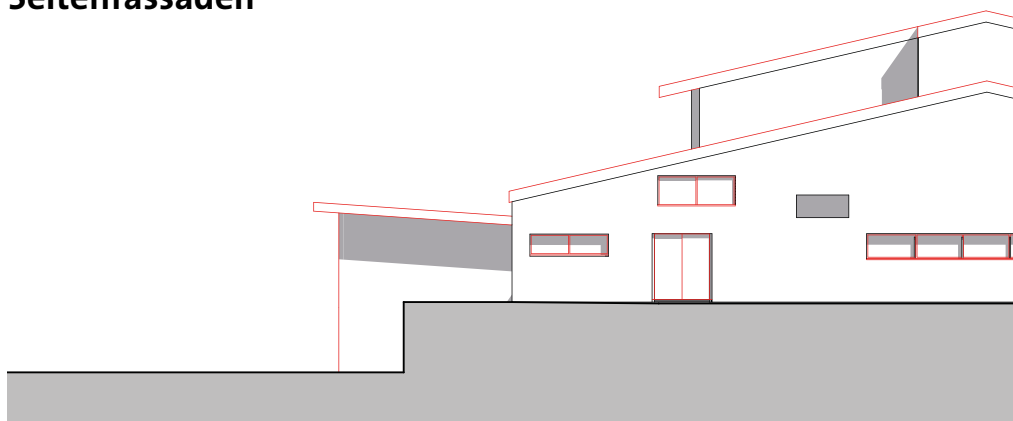


Querschnitt Bühne mit Jugendraum und Erweiterung

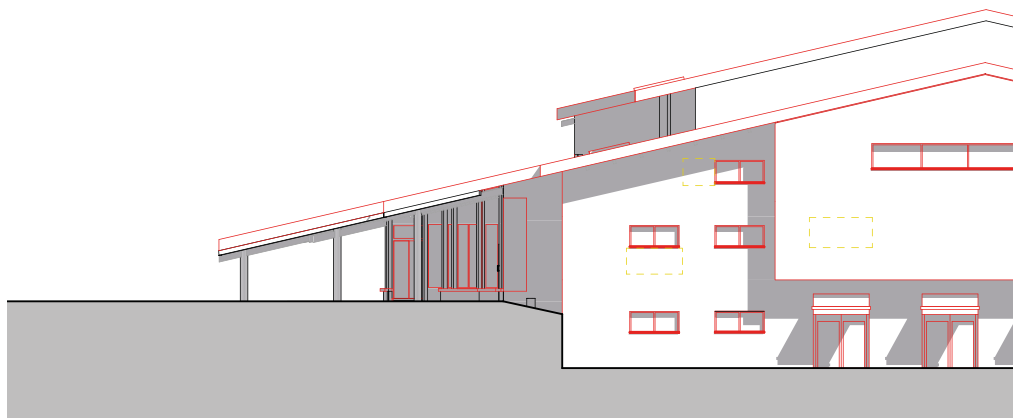


Querschnitte
1:300

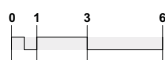
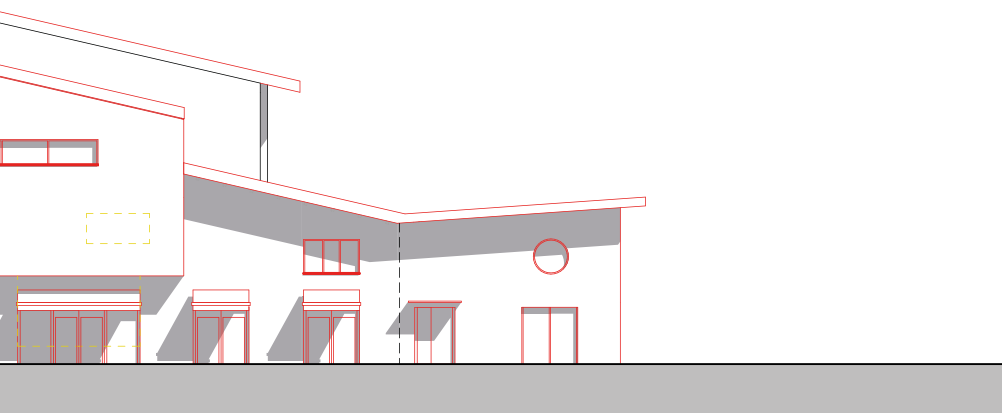
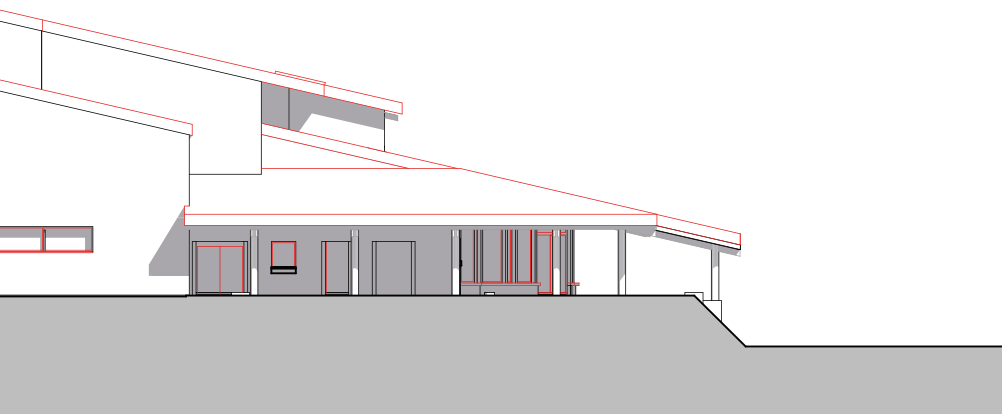
Seitenfassaden



Nordwestfassade

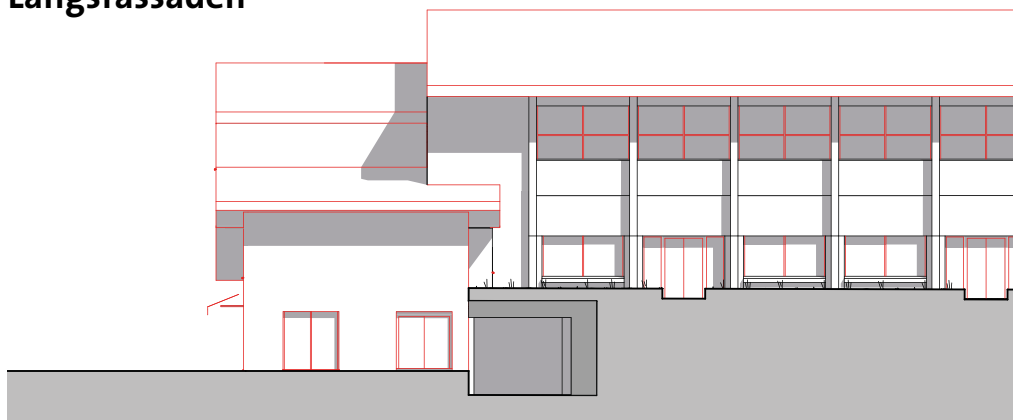


Südostfassade

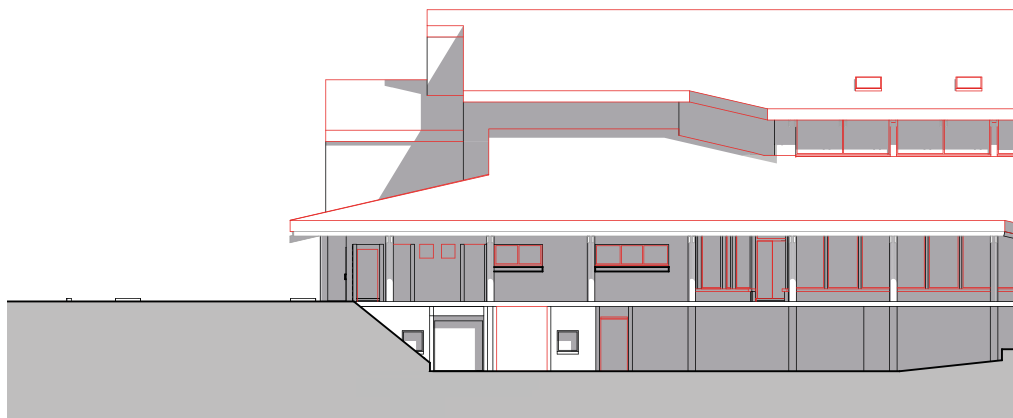


Seitenfassaden
1:300

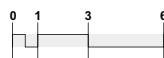
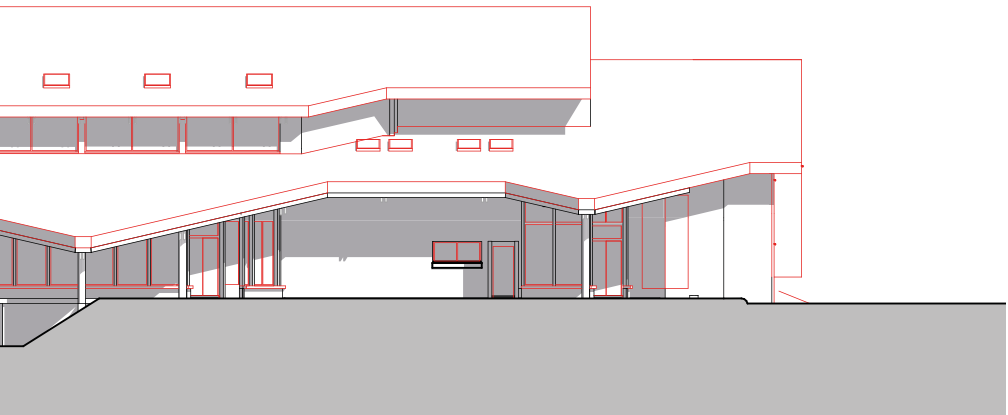
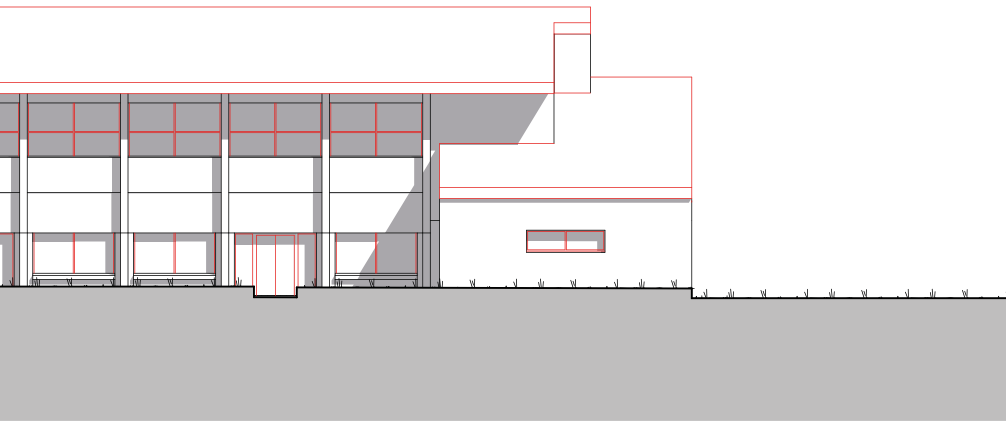
Längsfassaden



Nordostfassade

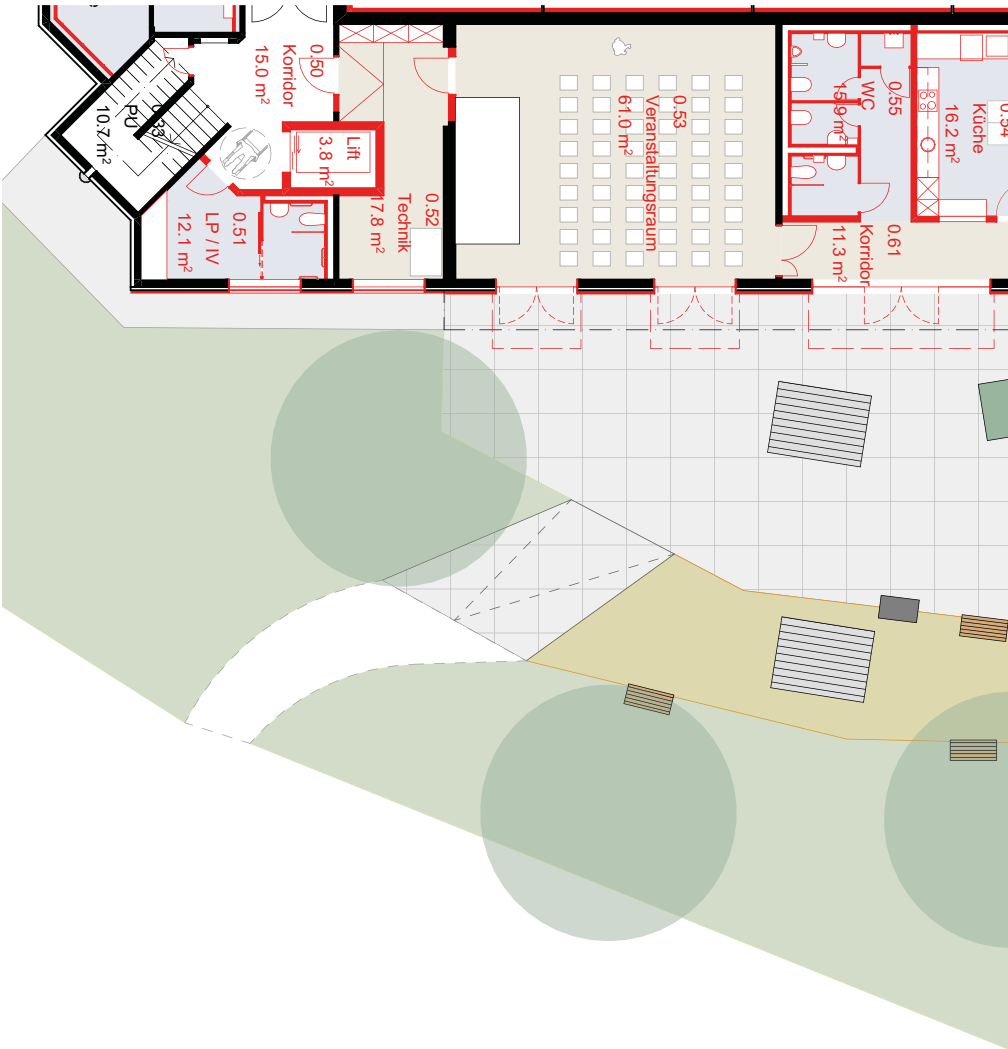


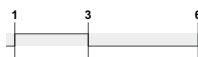
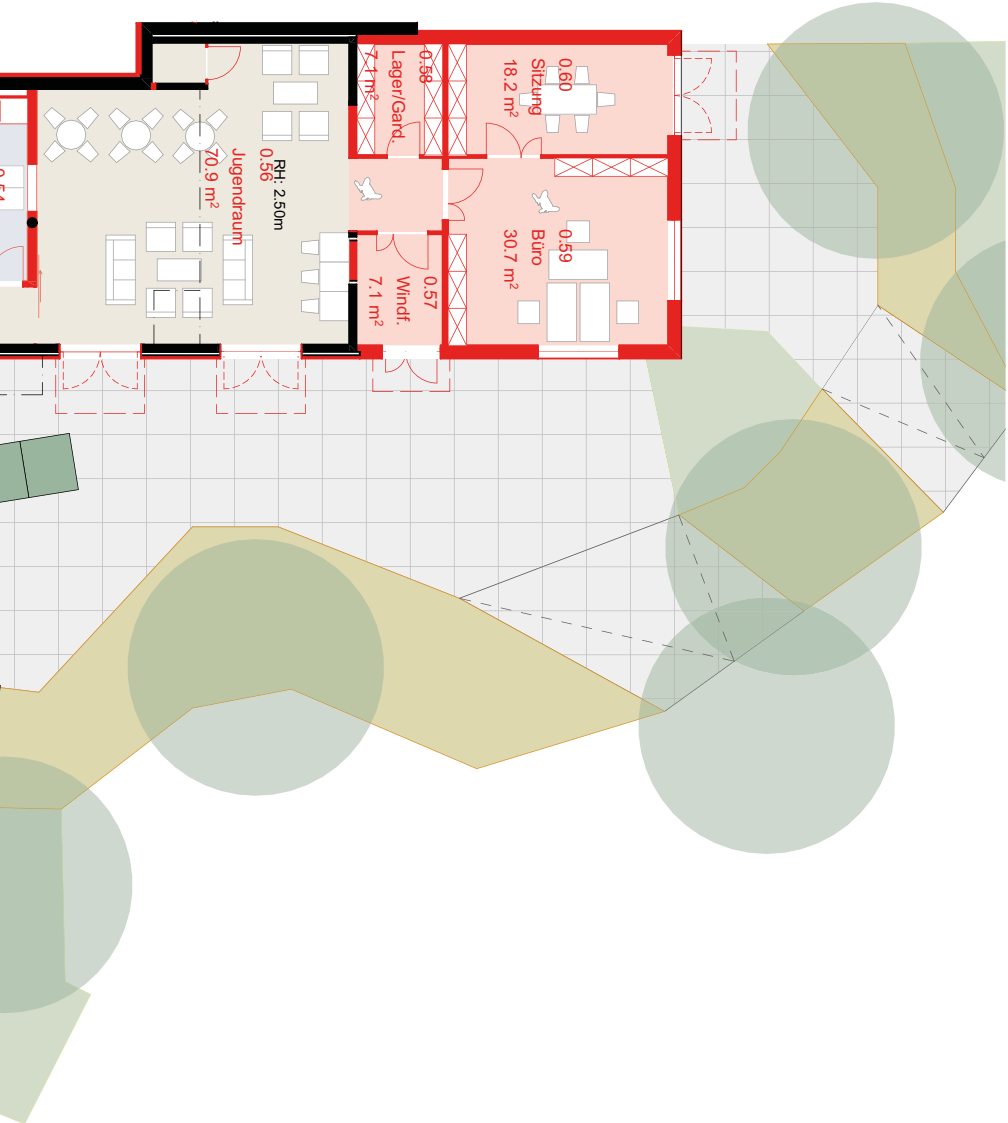
Südwestfassade



Längsfassade
1:300

Jugendraum





Jugendraum
1:200



4 Kosten und Finanzierung

4.1 Baukosten

Das mit der Projektplanung beauftragte Generalplanungsteam unter Leitung der Batimo AG Architekten SIA hat im Rahmen des Bauprojektes einen Kostenvorschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% erarbeitet. Demnach ist mit folgenden Gesamtkosten ab Vorprojekt bis und mit Realisierung und Inbetriebnahme zu rechnen:

BKP	Kostenvoranschlag (+/- 10%)	inkl. MWST in Fr.
1	Vorbereitung	272'000
2	Gebäude inkl. Honorarkosten	7'805'000
3	Betriebseinrichtungen	222'000
4	Umgebungsarbeiten	285'000
5	Baunebenkosten	127'000
6	Reserven ca. 4%	300'000
9	Ausstattung	9'000
TOTAL BKP 1 bis 6 und 9*		9'020'000

* Baukostenindex; Zürcher Index der Wohnbaupreise vom 01.04.2026

In diesen Gesamtprojektkosten sind die Sanierung der Chärnshalle sowie der Umbau und die Erweiterung des Jugendraums enthalten. Der Anteil für den Jugendraum an den Gesamtprojektkosten beträgt gemäss Kostenvoranschlag 1.13 Millionen Franken.

Bereits abgerechnet sind die Honorarkosten bis und mit Bauprojekt in der Höhe von rund 340'000 Franken. Für die restlichen Kosten ist ein Sonderkredit erforderlich.

Über diesen Sonderkredit stimmen Sie ab:

Gesamtprojektkosten	9'020'000
Abzüglich Vor- und Bauprojekt	-340'000
Sonderkredit Sanierung Chärnshalle (inkl. MWST)	8'680'000

4.2 Finanzierung

Stimmen die Stimmberechtigten dem Sonderkredit über 8'680'000 Franken für die Sanierung der Chärnshalle und den Umbau und die Erweiterung des Jugendraums zu, wird die Investition mit Fremdkapital finanziert. Dies entspricht einer Pro-Kopf-Verschuldung von rund 1100 Franken.

Investitionen im Verwaltungsvermögens werden nach der angenommenen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Für Hochbauten beträgt die Nutzungsdauer 40 Jahre.

Hinzu kommen der Zinsaufwand für das Fremdkapital sowie die jährlichen Betriebskosten. Diese dürften sich zukünftig unter Berücksichtigung der energetischen Massnahmen trotz zusätzlichen technischen Einrichtungen (Lift, Lüftung Jugendraum) verringern. Aufgrund der Erfahrungswerte werden die jährlichen Kosten wie folgt geschätzt:

Geschätzte Kosten pro Jahr mit Sanierung und Umbau	inkl. MWST in Fr.
Hauswartung und Reinigung	130'000
Versicherung, Wartung, Unterhalt und Instandhaltung, ICT	95'000
Strom, Wasser, Heizung und Entsorgung	36'000
Abschreibungen	255'000
Fremdkapitalzins (Annahme: langfristig 1.5%)	134'000
Total	650'000

Auch ohne das vorliegende Sanierungsprojekt verursacht die Chärnshalle jährlich wiederkehrende Kosten. Die Kostensteigerung ist hauptsächlich bedingt durch die Abschreibungen und die Fremdkapitalzinsen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Aufwände für die Wartung, den Unterhalt und die Instandstellungen deutlich zunehmen würden. Auch die Energiekosten müssten ohne Sanierung höher veranschlagt werden.

5 Rechtsgrundlagen

Anlagen des Verwaltungsvermögens, wie die Chärnshalle mit Jugendraum, werden gemäss § 58 des Gesetzes über den Finanzhaushalts der Gemeinden (FHGG) nach der angenommenen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Um danach den Wert erhalten zu können, werden die Anlagen im Sinne des FHGG sowie der Verordnung über die Benützung der Chärnshalle, Schul- und Sportanlagen der Gemeinde Rothenburg planmässig bewirtschaftet resp. durch Sanierungen instandgehalten. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen müssen bei Sanierungen nebst dem kostenbewussten Umgang gemäss Verfassung des Kantons Luzern § 11 und 13 u.a. auch unter Berücksichtigung neuer Sicherheits-, Brandschutz- und Hygienevorschriften sowie den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes erfolgen.

Für die Sanierung wird ein Sonderkredit benötigt. Ein Sonderkredit ist die Ermächtigung der Stimmberechtigten, für ein bestimmtes Vorhaben bis zu einem bestimmten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen (§ 38 FHGG). Gemäss FHGG § 34 und § 38, FHGV § 23ff sowie der Gemeindeordnung Rothenburg Art. 17 Abs. 2 entscheiden die Stimmberechtigten im Urnenverfahren über die Erteilung einer Ausgabebe-

willigung für frei bestimmbare Ausgaben mit einem Kreditbetrag ab 15% des Ertrags der Gemeindesteuern (rund 26'600'000 Franken) durch Sonderkredit. Der Wert von 3'990'000 Franken (15% des Ertrags der Gemeindesteuern) wird mit dem vorliegenden Sonderkredit von 8.68 Millionen Franken übertroffen, weshalb eine Urnenabstimmung erforderlich ist.

6 Terminplan

Der nachfolgende Terminplan basiert auf der Voraussetzung der idealen Abwicklung. Treten wider Erwarten unvorhergesehene Verzögerungen durch Einsprachen oder bauliche Erschwernisse ein, sind terminliche Verschiebungen unausweichlich.

Termin	Meilensteine
14. September 2026	Orientierungsversammlung in der Chärnshalle
27. September 2026	Urnenabstimmung über den Sonderkredit
Oktober 2026	Einreichung Baugesuch und Start Ausführungsplanung
Juli 2027	Baustart
Juni 2028	Bauabschluss / Fertigstellung

Vom Juli 2027 bis Ende Mai 2028 kann die Chärnshalle nicht gemietet werden. Trainings und Proben sind voraussichtlich ab Ende 2027 wieder möglich, wobei die Bühnen- und Garderobennutzung bis zum Bauabschluss eingeschränkt bleibt.

7 Empfehlungen an die Stimmberechtigten

7.1 Argumente des Gemeinderats

Der Gemeinderat spricht sich aus den folgenden Gründen für die Sanierung der Chärnhalle, inkl. Um- und Ausbau des Jugendraumes aus:

Die Chärnshalle ist für das Vereinsleben in Rothenburg entscheidend. Die hohe Auslastung mit Trainings, Proben und Veranstaltungen belegt den Bedarf. Die Infrastruktur ist aber in die Jahre gekommen. Ohne Sanierung drohen Nutzungseinschränkungen und ein Wertverlust.

Die geplante Ertüchtigung der Gebäudehülle und die Techniksanierungen bringen die Chärnshalle auf einen zeitgemässen Stand. Das verbessert neben der Sicherheit auch die

Aufenthaltsqualität und senkt die Betriebskosten. Mit der über die gesamte Dachfläche geplanten Photovoltaikanlage leistet die Chärnshalle in Zukunft einen wesentlichen Beitrag an die Stromversorgung der gemeindeeigenen Liegenschaften.

Ein besonderes Anliegen ist dem Gemeinderat der Ausbau des Jugendraums. Die Rothenburger Jugendarbeit leistet durch Beratung und gezielte Prävention und Förderung einen wertvollen Beitrag an die Gesellschaft. Dies wirkt Problemen wie Vandalismus, Sucht oder sozialer Isolation frühzeitig entgegen. Dafür braucht die Jugendarbeit geeignete Infrastruktur. Das vorliegende Projekt wurde in einem partizipativen Projekt mit Fachpersonen und Jugendlichen entwickelt und besticht mit seinem durchdachten Konzept.

Mit der flexiblen und neutralen Gestaltung und der angrenzenden Küche kann der neu geschaffene Veranstaltungsraum vielseitig genutzt werden. Neben den Jugendangeboten können darin beispielsweise Vereinsanlässe, Musikschulkonzerte, Seniorenangebote und vieles mehr angeboten werden. Das entspricht der Strategie des Gemeinderates, die öffentlichen Gebäude möglichst gut auszulasten und Synergien zu nutzen. Mit dem vorliegenden Projekt wird das Dorfleben aktiv gestärkt und der Infrastruktur Sorge getragen.

Der Gemeinderat empfiehlt, den Sonderkredit für die Sanierung der Chärnshalle inkl. Umbau und Erweiterung des Jugendraums mit einem Ja anzunehmen.

7.2 Stellungnahme der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission begleitet den politischen Führungskreislauf zwischen den Stimmberechtigten und dem Gemeinderat. Als unabhängiges Organ beurteilt sie das vorliegende Abstimmungsgeschäft und erstattet Bericht darüber:

Die Controlling-Kommission anerkennt die Notwendigkeit, die Chärnshalle mit Baujahr 1987 der ersten grossen Sanierung zu unterziehen. Nach Abschluss der umfangreichen Erneuerungsarbeiten soll die Halle dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen genüge tun. Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Sanierung vollumfänglich mit Fremdkapital zu bewerkstelligen. Die Controlling-Kommission ermahnt dazu, dass der Umgang mit den finanziellen Ressourcen der Gemeinde sorgsam und umsichtig erfolgen soll, damit der Sonderkredit den künftigen finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde nur marginal belasten wird.

Die Controlling-Kommission empfiehlt, die vorliegende Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits von 8'680'000 Franken für die Sanierung der Chärnshalle inkl. Umbau und Erweiterung des Jugendraums zu erteilen.

8 Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Sonderkredit in der Höhe von 8'680'000 Franken für die Sanierung der Chärnshalle inkl. Umbau und Erweiterung des Jugendraums zu?

9 So geht es weiter

Bei einem Ja

... erteilt der Gemeinderat dem Generalplanungsteam unter der Leitung der Batimo AG Architekten SIA den Auftrag für die weitere Planung und die Realisierung des Projektes. Bereits im Oktober 2026 wird das Baugesuch eingereicht. Darauf folgen die Ausführungsplanung und die Ausschreibung der Bauarbeiten. Bei einem optimalen Verlauf erfolgt der Baustart Anfang Juli 2027.

Die Chärnshalle kann ab dem Baustart Anfang Juli 2027 nicht genutzt werden. Die Vereine wurden darüber frühzeitig informiert. Bereits Ende 2027 kann die Halle zu Trainingszwecken wieder genutzt werden. Veranstaltungen sind ab Juni 2028 wieder möglich.

Der Jugendraum kann während der Umbauphase vom Juli 2027 bis Juni 2028 nicht genutzt werden. Die Jugendarbeit passt ihr Programm entsprechend an und plant vermehrt Ausflüge und Anlässe im Freien oder weicht auf andere Gemeindeliegenschaften aus.

Bei einem Nein

... wird das vorliegende Projekt nicht umgesetzt. Defekte Gebäudeteile und Technik werden über den laufenden Unterhalt bzw. das ordentliche Budget ersetzt. Aufgrund des Alters der Chärnshalle wird der Unterhaltsbedarf stark zunehmen. Auch das Risiko, dass das Mehrzweckgebäude aufgrund baulicher Schäden nur eingeschränkt genutzt werden kann, steigt mit zunehmendem Alter an.

Auf die energetische Aufwertung der Gebäudehülle sowie die Installation der Photovoltaikanlage wird verzichtet. Im Jugendraum wird eine sanfte Renovierung geplant. Auf den Umbau und die Erweiterung wird verzichtet.

Sowohl die Ziele der Energie- und Klimastrategie als auch jene der Kinder- und Jugendstrategie können nicht erreicht werden.

Die Unterhaltskosten werden in den nächsten Jahren deutlich ansteigen.

10 Informationen

Persönliche Stimmabgabe im Urnenbüro

Abstimmungszeiten: Sonntag, 27. September 2026, 9.30 bis 10 Uhr

Urnenbüro Gemeindeverwaltung, Abteilung Kanzleidienste

Briefliche Stimmabgabe

1. Legen Sie den von Hand ausgefüllten Stimmzettel in das amtliche Stimmkuvert.
2. Unterzeichnen Sie persönlich den Stimmrechtsausweis.
3. Legen Sie
 - das amtliche Stimmkuvert und
 - den unterzeichneten Stimmrechtsausweis mit der vorgedruckten Adresse der Gemeindeverwaltung in das Fensterkuvert, in welchem Sie das Abstimmungsmaterial erhalten haben.
4. Das Fensterkuvert mit der Adresse der Gemeinde Rothenburg kann
 - verschlossen rechtzeitig der Post übergeben werden,
 - am Schalter der Abteilung Kanzleidienste abgegeben werden,
 - in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Stationsstrasse 4, eingeworfen werden.

Der Briefkasten der Gemeindeverwaltung wird am 27. September 2026 um 10 Uhr zum letzten Mal geleert. Später eingeworfene Abstimmungskuverts können nicht mehr behandelt werden.

Akten

Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Gemeindeabstimmung (14. bis 25. September 2026) bei der Gemeindeverwaltung Rothenburg, zur Einsichtnahme während den ordentlichen Öffnungszeiten auf. Die Unterlagen sind zudem online unter www.rothenburg.ch zur Einsicht aufgeschaltet.



GEMEINDE ROTHENBURG

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA zum Sonderkredit in der Höhe von 8.68 Millionen Franken für die Sanierung der Chärnshalle inkl. Umbau und Erweiterung des Jugendraums.

Gemeindeverwaltung Rothenburg

Telefon 041 288 81 11
gemeindeverwaltung@rothenburg.ch

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do	8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 17.00 Uhr
Mi	8.00 – 11.45 Uhr / Nachmittag geschlossen
Fr	8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 16.30 Uhr

www.rothenburg.ch