

# Botschaft Gemeindeabstimmung

vom Sonntag, 26. November 2023

Sonderkredit Gemeindehaus PLUS



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>Vorwort Gemeindepräsident</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Sonderkredit Gemeindehaus PLUS</b>	<b>4</b>
	• <b>In Kürze</b>	<b>4</b>
	• <b>Im Detail</b>	<b>6</b>
	– Ausgangslage	6
	– Projektwettbewerb und Weiterbearbeitung	7
	– Ziel des Projektes	7
	– Vorstellung des Projektes durch den Architekten	8
	– Inhalt des Projektes	12
	– Gemeindeverwaltung	12
	– Raum für Vereine	13
	– Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen (Schule)	13
	– Kindertagesstätte (KITA)	13
	– Raumreserve	14
	– Wohnraum	15
	– Raumprogramm in Zahlen	15
	– Photovoltaikanlage	15
	– Parkplätze, neue Entsorgungsstelle und Velounterstand	15
	– Kosten	16
	– Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	16
	– Antrag Gemeinderat	18
	– Stellungnahme Controllingkommission	18
	– Abstimmungsfrage	18
	– Beteiligte	19

---

## Botschaft, Aktenauflage

Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zwei Wochen vor der Gemeindeabstimmung bei der Gemeindeverwaltung Ballwil, Kanzlei und Soziales, zur Einsichtnahme während der ordentlichen Öffnungszeiten auf.

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung wird zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Stimmberechtigten zugestellt. Die Botschaft kann zusätzlich auf der Website der Gemeinde [www.ballwil.ch](http://www.ballwil.ch) heruntergeladen sowie bei der Gemeindeverwaltung, Kanzlei und Soziales, direkt bezogen werden.

---

# Vorwort

## Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

### «Gut Ding will Weile haben.»

Dieses Sprichwort kommt mir in den Sinn, wenn ich auf die Zeit bis zur Erstellung dieser Botschaft zurückblicke. Denn bereits 1999 hat sich der Gemeinderat ein erstes Mal mit einer Sanierung des Gemeindehauses beschäftigt und führte sie im Finanzplan auf.

Nun haben Sie das «Gut Ding» in den Händen. Eine Botschaft, die Ihnen ein nötiges Projekt präsentiert, welches die Sanierung des Altbaus von 1895, den Rückbau des Anbaus von 1937 und anstelle dessen einen freistehenden Neubau vorsieht. In dieser Botschaft finden Sie alle wichtigen Informationen inkl. der nötigen Texte, Pläne und Grafiken der Architekten.

Das Projekt Gemeindehaus PLUS deckt mehrere Bedürfnisse für Ballwil ab: Es enthält die Gemeindeverwaltung, einen multifunktionalen Proberaum für die Vereine und Räume für die schulergänzenden Tagesstrukturen und für eine KITA. Ebenso werden Wohnungen sowie Raumreserven für allfällige zukünftige Raumbedürfnisse der Gemeinde geschaffen. Bis dann können die Raumreserven als Gewerberäume vermietet werden. Selbstverständlich wird das Dach des Neubaus mit einer Photovoltaikanlage bestückt.

Gemeindehaus PLUS schafft Räume, welche die Gemeinde für ihre eigenen Aufgaben benötigt. Diese sind Investitionen ins Verwaltungsvermögen und werden mit CHF 6'196'000 veranschlagt. Über diese Investition ins Verwaltungsvermögen werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen eines Sonderkredits am 26. November an der Urne befinden können.

Es werden mit diesem Bau aber auch Investitionen ins Finanzvermögen getätigt. Das heisst, ein Teil des Projektes, nämlich die Wohnungen und die vermietbaren Gewerberäume, sind Geldanlagen in Immobilien im Sinne unserer Finanz- und Anlagestrategie. Sie belaufen sich auf CHF 2'648'000. Diese Investitionen generieren voraussichtlich ca. CHF 140'000 bis 150'000 jährliche Mietzinseinnahmen. Über die Investitionen ins Finanzvermögen kann der Souverän laut unserer Gemeindeordnung nicht abstimmen.

Der Gemeinderat schlägt Ihnen vor, den Kredit von CHF 6'196'000 am 26. November an der Urne zu genehmigen. Sie ermöglichen damit, dass das «Gut Ding» nicht nur geplant, sondern auch verwirklicht werden kann und so ein langer Prozess zu einem guten Ende führt. Am 7. November um 19.30 Uhr findet im Gemeindesaal eine Informationsveranstaltung statt, in der über das Projekt Gemeindehaus PLUS aus erster Hand durch das Team des Luzerner Architekturbüros ahaa orientiert wird.

Der Gemeinderat und die Baukommission laden Sie herzlich zur Orientierungsversammlung und zur Urnenabstimmung ein.

Benno Büeler

**Gemeindepräsident**

---

## Orientierungsversammlung

Dienstag, 7. November 2023, 19.30 Uhr, Gemeindesaal  
Alle Interessierten sind zu dieser Versammlung eingeladen.

---



## II In Kürze

### Ausgangslage und Planung

Das bestehende Gemeindehaus stammt aus dem Jahr 1895. Es wurde ursprünglich als Schulhaus genutzt. Nach der Realisierung des Anbaus im Jahre 1937 zog auch die Gemeindeverwaltung in das Haus ein. Heute werden ausser der Wohnung im Dachgeschoss und der ehemaligen Turnhalle, welche den Vereinen als Probelokal dient, alle Räume von der Verwaltung genutzt. Im Jahre 1999 wurde die Totalsanierung des Gemeindehauses erstmals im Finanzplan aufgeführt.

Das ehemalige Schulhaus aus dem Jahre 1895 wurde durch die kantonale Denkmalpflege als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert. Das Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner AG hat die Haltung der Denkmalpflege zur Erhaltung des Kernbaus unterstützt.

Seit dem Jahr 2018 hat sich der Gemeinderat mit möglichen Standorten für ein neues Verwaltungsgebäude auseinandergesetzt. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Arbeitsgruppen und Fachleuten erfolgte anschliessend die Planung am bisherigen Standort bis zur vorliegenden Kreditvorlage.

### Das Projekt

#### Was wird mit dem Projekt

#### Gemeindehaus PLUS realisiert?

##### Sanierung und Erweiterung Kernbau

- Gemeindeverwaltung
- Raum für Vereine

##### Neubau

- Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen
- Kindertagesstätte
- Raumreserven
- Wohnraum
- Photovoltaikanlage

#### Gemeindeverwaltung

Die heute von der Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Altbaus genutzten Flächen sind auch in Zukunft ausreichend. Sie werden zweckmässig saniert und es sollen Räume für den Empfang von Gästen und für Sitzungen geschaffen werden, welche Diskretion garantieren.

Während der Bauphase wird die Gemeinde zwei Wohnungen in der gemeindeeigenen Überbauung «Schlossmatte» temporär als Gemeindeverwaltung nutzen.

#### Raum für Vereine

Im Dachgeschoss des Kernbaus wird ein multifunktionaler Probe- und Sitzungsraum realisiert. Dieser trägt den Bedürfnissen der Vereine Rechnung.

#### Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen (Schule)

Die Schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen wurden in Ballwil im Schuljahr 2020/2021 eingeführt. Die dafür notwendigen Räume wurden als Provisorium im Untergeschoss der alten Turnhalle eingerichtet. Mit der Integration im unteren Erdgeschoss des Neubaus können die Räume und die dafür notwendigen Einrichtungen auf die aktuellen und künftigen Anforderungen für 40 Lernende ausgerichtet werden. Es wird ein Ort zum Verweilen und Lernen geschaffen, in dem sich die Schülerinnen und Schüler wohl fühlen.



### Kindertagesstätte (KITA)

Eine KITA ist für junge Familien in einer attraktive Wohn-gemeinde wie Ballwil von Bedeutung, weshalb im Neu-bau das obere Erdgeschoss für den Betrieb einer KITA ins Projekt integriert wurde. Es ist vorgesehen, mit der Small Foot AG mit Sitz in Luzern, Betreiberin der ehemaligen KITA Windredli in Ballwil, einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren abzuschliessen. Die unmittelbare Nähe der KITA zur Schule und zu den schul- und fami-lienergänzenden Tagesstrukturen der Gemeinde ist als grosser Vorteil zu werten.

### Raumreserven

Das 1. Obergeschoss des Neubaus ist als Raumreserve für künftige öffentliche Zwecke definiert. Damit soll sicherge-stellt werden, dass mittel- bis langfristig bei Bedarf für öf-fentliche Bedürfnisse der Gemeinde entsprechende Flächen bereitgestellt werden können. Bis zu einer öffentlichen Nutzung sollen die Räume einer geeigneten Zwischennut-zung zugeführt werden. Es ist sowohl eine gewerbliche wie auch eine Nutzung für zusätzlichen Wohnraum möglich, wobei eine gewerbliche Nutzung bevorzugt wird.

### Wohnraum

Im 2. Obergeschoss des Neubaus werden zwei at-traktive 4 ½-Zimmerwohnungen realisiert. Mit der Vermietung wird die Tragbarkeit des gesamten Projektes verbessert.

### Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Neubaus wird eine Photovoltaikanlage realisiert.

### Umsetzung

Für die Umsetzung sind folgende Meilensteine geplant:

7. November 23	Orientierungsversammlung
26. November 23	Abstimmung
Frühling 24 / Herbst 24	Baueingabe / Baustart
Herbst 24 – Winter 25/26	Bauphase
Frühjahr 2026	Bezug

### Kosten

#### Verwaltungsvermögen

Die Investitionen in das Verwaltungsvermögen betreffen Räume für öffentlich Nutzungen und betragen CHF 6'196'000. Darin enthalten sind nebst den Baukosten auch Ausgaben für Mobiliar und Provisorium der Ge-meindeverwaltung.

Der Investitionen ins Verwaltungsvermögen müssen die Stimmberechtigten im Rahmen eines Sonderkredites ihre Zustimmung erteilen.

#### Finanzvermögen

Die Investitionen ins Finanzvermögen betreffen die Ge-werbe- und Wohnräume. Sie betragen CHF 2'648'000. Die Investitionen ins Finanzvermögen, Mietwohnungen und Reserveflächen, welche an Dritte vermietet werden, liegen in der Finanzkompetenz des Gemeinderates.

Es wird mit Mietzinseinnahmen von ca. CHF 140'000 bis 150'000 / Jahr gerechnet.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Projekt Gemeindehaus PLUS und der dafür notwendigen Ausgabenbewilligung (Sonderkredit) von CHF 6'196'000 zuzustimmen.



## Im Detail

### Ausgangslage

Das bestehende Gemeindehaus stammt aus dem Jahr 1895. Im Jahre 1937 wurde an das bestehende Kerngebäude ein Anbau realisiert. Ursprünglich wurde das Gebäude ausschliesslich als Schulhaus genutzt. Mit der Realisierung des Anbaus wurde es durch die Gemeinde auch für ihre Verwaltung mitgenutzt. Durch die stetige Erweiterung der schulischen Anlagen reduzierte sich die schulische Nutzung in den vergangenen Jahren. Heute wird das Gebäude durch die Gemeinde für ihre Verwaltung sowie die ehemalige Turnhalle als Proberaum für Vereine genutzt. Im Dachgeschoss befindet sich Wohnraum, welcher seit 2016 für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Mitte der siebziger Jahre wurden die Räume der Verwaltung letztmals in einem grösseren Ausmass saniert und erweitert.

Im Jahre 1999 wurde eine Totalsanierung des Gemeindehauses erstmals im Finanzplan der Gemeinde aufgeführt. Seither wurde dieses Vorhaben dauernd nachgeführt, die Umsetzung jedoch aus Spargründen immer wieder aufgeschoben. Ab dem Jahr 2012 wurden am Gebäude und den Einrichtungen nur noch die notwendigsten Unterhaltmassnahmen ausgeführt, sodass nun dringender Handlungsbedarf besteht. Das Gebäude ist aus energetischer Sicht aus der Zeit gefallen. Auch die elektrischen Installationen sowie die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind dringend sanierungsbedürftig.

Das ehemalige Schulhaus aus dem Jahr 1895 mit der Erweiterung 1937 wurde durch die kantonale Denkmalpflege als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert. Im Jahr 2020 wurde es im Auftrag der Gemeinde durch das auf denkmalpflegerische Bauten spezialisierten Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern, auf seine heutige erhaltenswerte Bedeutung hin untersucht. In dessen Bericht ist festgehalten, dass der Kernbau aus dem Jahr 1895 gut in die Zukunft zu überführen und mit seiner flexiblen Grundstruktur auch sehr gut nutzbar sei. Das ehemalige Schulhaus sei ein markanter Ort im Dorf und kennzeichne den Auftakt des öffentlichen Gemeinde- und Schulareals. Der Anbau aus dem Jahr 1937 habe

einen geringeren bauhistorischen Wert und die Verhältnismässigkeit einer Sanierung sei nicht gerechtfertigt. Die Experten empfahlen der Gemeinde, das Grundgebäude aus dem Jahr 1895 zu erhalten und den Anbau aus dem Jahr 1937 durch einen Neubau zu ersetzen. Diese Einschätzung wurde auch durch die kantonale Denkmalpflege gestützt. Dieses Gutachten diene für alle Planungen innerhalb des Planungsperimeters als einzuhaltende Richtschnur.

### Projektwettbewerb und Weiterbearbeitung

Seit dem Jahr 2018 hat sich der Gemeinderat mit möglichen Standorten für eine neue Gemeindeverwaltung auseinandergesetzt. Im Jahr 2020 wurde durch den Gemeinderat eine Arbeitsgruppe (ArG) eingesetzt, welche sich aus Vertretern der in der Gemeinde organisierten politischen Parteien zusammensetzte. Sie erhielt den Auftrag verschiedene Standorte für die Realisierung einer neuen Gemeindeverwaltung zu evaluieren. Im Frühjahr 2021 hat die ArG dem Gemeinderat den bisherigen Standort «Ambar» auch als künftigen Standort für die Gemeindeverwaltung empfohlen.

Der Gemeinderat ist dem Antrag der ArG gefolgt und hat im Sommer 2021 nach einer Auftragsausschreibung der Jung Meyerhans AG, Luzern, den Auftrag zur externen Projektbegleitung erteilt. Die bereits für die Standortevaluation eingesetzte ArG wurde vom Gemeinderat mit der Weiterbearbeitung des Projektes beauftragt.

Die ArG hat im Frühjahr 2022 dem Gemeinderat beantragt, für das Projekt einen anonymen Wettbewerb durchzuführen. Das Programm zum Projektwettbewerb wurde am 23. April 2022 veröffentlicht. Die interessierten Architekten wurden aufgefordert bis spätestens 30. September 2022 ihre Projekte einzureichen.

Insgesamt wurden 28 Projekte eingereicht, welche durch das Beurteilungsgremium an zwei Jurytagen beurteilt

wurden. Das Beurteilungsgremium bestand aus einem Ausschuss der ArG ergänzt mit vier externen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur. Es wurden im Jurybericht vom 30. November 2022 vier Projekte rangiert und das Projekt «plisse» des Luzerner Architekturbüros ahaa als Siegerprojekt zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Der Gemeinderat ist dieser Empfehlung gefolgt und die Baukommission hat das Siegerprojekt zusammen mit dem Architektenteam an fünf Sitzungen vom Januar bis August 2023 weiterbearbeitet. Das Schlussergebnis dieser Weiterbearbeitung stellt Ihnen der Gemeinderat auf den folgenden Seiten vor. Sämtliche beteiligten Gremien sind am Ende dieser Botschaft aufgeführt.

## Ziel des Projektes

Das heutige Gemeindehaus ist eine öffentliche Infrastruktur, welche sich sowohl in Bezug auf Energiestandards, Gebäudetechnik und Innenausbau nicht in einem zeitgemässen Zustand befindet. Gemäss Siedlungsleitbild hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, in Fragen der Energie bzw. Energieeffizienz bei eigenen Bauten und Anlagen mit gutem Beispiel voranzugehen. Mit der Realisierung dieses Projektes nimmt die Gemeinde diese Vorbildfunktion wahr.

Mit der Sanierung des Kernbaus und dem Neubau sollen zweckmässige, attraktive Räume geschaffen werden, mit welchen die aktuellen und künftigen öffentlichen Raumbedürfnisse für die nächsten Jahre abgedeckt werden können.

Neben der Realisierung von funktionalen Räumen für die Gemeindeverwaltung und den Gemeinderat sollen auch Flächenreserven für künftige öffentliche Nutzungen bei Bedarf vorhanden sein. Diese Flächen, welche im Projekt klar bezeichnet sind, sollen bis zum Zeitpunkt einer Zwischennutzung für Gewerbe oder Wohnen zugeführt werden.

Im Projekt wird ein attraktiver, multifunktionaler Probe- und Sitzungsraum für Vereine realisiert. Er kann auch

in Zukunft über die Gemeindeverwaltung gebucht und ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung durch die Vereine genutzt werden.

Die gesellschaftliche Entwicklung zeigt, dass eine externe Kinderbetreuung für eine Gemeinde wie Ballwil vorausgesetzt wird. Im Projekt sind im neuen Gebäude daher sowohl Räume für schul- und familienergänzende Tagesstrukturen als auch für eine Kindertagesstätte (KITA) geplant. Diese werden den steigenden Bedarf für die kommenden Jahre abdecken. Mit diesen Flächen will die Gemeinde sicherstellen, dass sie für Familien weiterhin ein attraktiver Wohnort bleibt.

Ein Geschoss des neuen Gebäudes will die Gemeinde als Reserve für künftige öffentliche Nutzungen aus allen Bereichen reservieren. Bis sich eine öffentliche Nutzung ergibt, wird eine geeignete Zwischennutzung realisiert. Als Zwischennutzung ist sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung möglich, wobei eine gewerbliche Nutzung bevorzugt wird.

Zudem werden im neuen Gebäude zwei attraktive 4 ½ Zimmerwohnungen erstellt. Diese werden zur Tragbarkeit des gesamten Projektes wesentlich beitragen.

Sowohl die Sanierung und Erweiterung des Kernbaus als auch die Realisierung des Neubaus werden nach den Vorgaben des «SIA Effizienzpfad Energie» ausgeführt. Auf dem Neubau wird im Sinne der kommunalen Energieoffensive eine grossflächige Photovoltaikanlage realisiert.



## Vorstellung des Projektes durch den Architekten

### Setzung, Volumen

Das Projekt schlägt zwei Volumen vor, die annähernd den gleichen Fussabdruck haben, sich ansonsten aber klar differenzieren. Städtebaulich werden folgende drei Hauptziele verfolgt: Erstens soll das Gemeindehaus zu seinem ursprünglichen Wesen zurückfinden. Zweitens soll das Mehrzweckgebäude im Osten über den Aussenraum mit dem Schulareal im Westen verbunden werden. Drittens soll die Kleinmassstäblichkeit der dörflichen Siedlung gestärkt werden.

Das alte Schulhaus wird um einen Anbau erweitert, der gerade so gross ist, dass alle Flächen der Gemeindeverwaltung darin Platz finden. Gebäudeproportion sowie symmetrische Organisation und Erschliessung führen zu einer klar zur Abtwilstrasse und damit zum öffentlichen Raum hin ausgerichteten Hauptfassade, was dem ursprünglichen Wesen des klassizistischen Gebäudes entspricht.

Das in der Geschichte des Dorfes verankerte, repräsentative Haus am Platz behält – gefüllt mit der öffentlichen Nutzung als Gemeindeverwaltung – seine Eigenständigkeit und bleibt das «Gesicht» der Gemeinde.

Dahinter entsteht ein zweites Volumen, das sich durch seine Ausdehnung vom Gemeindehaus absetzt und an der Ambarstrasse ausrichtet.

### Aussenraum, Erschliessung

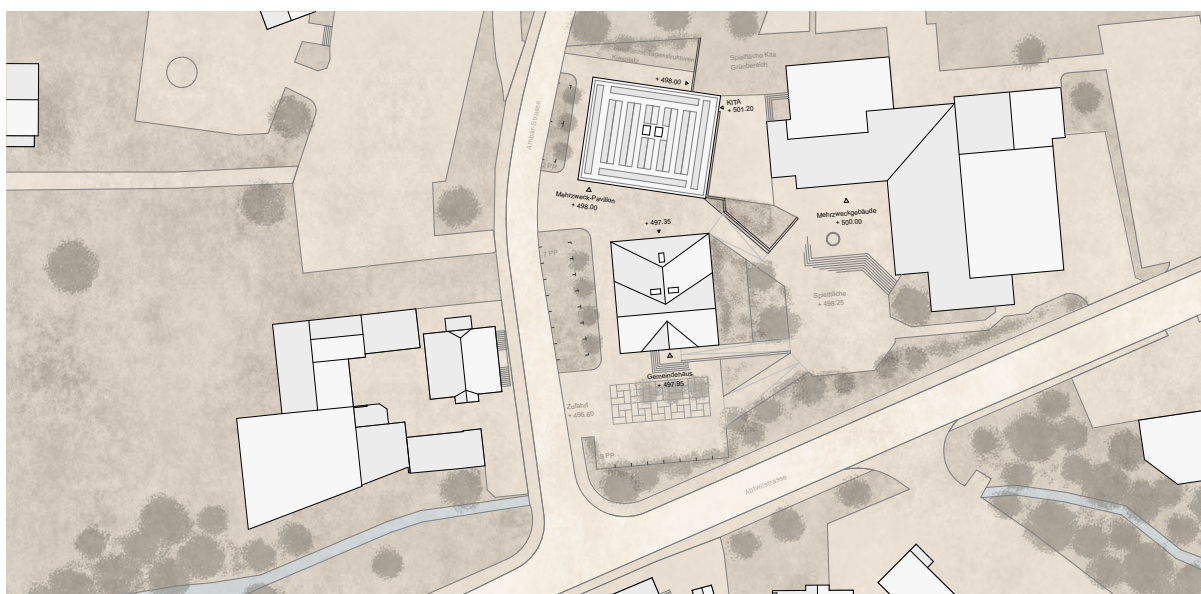
Durch die Aufteilung der Nutzungen und die Setzung der Gebäude werden zwei eigenständige Adressen geschaffen.

Die motorisierte Erschliessung des Areals erfolgt von der Ambarstrasse aus, die Parkplätze sind um das Gemeindehaus gruppiert. Die Fahrbewegungen bleiben auf den südlichen Bereich des Areals beschränkt, der nördliche Bereich autofrei. Die Zugänge für die Kinder - insbesondere von der Schule in die Tagesstruktur - kreuzen sich nicht mit dem motorisierten Verkehr. Der Bereich vor dem Gemeindehaus wird durch die Reduktion um eine PP-Reihe entlastet und zum «Platz» aufgewertet. Die übrigen Parkplätze stehen entlang der Ambarstrasse in nächster Nähe des Eingangs in den Mehrzweck-Pavillon zur Verfügung, wodurch auf eine kostspielige Einstellhalle verzichtet werden kann.

Der Haupteingang in das Gemeindehaus befindet sich am einzigen für das erhaltenswerte Gebäude wirklich schliessigen Ort, an seiner ursprünglichen Stelle in der Mitte der Südfassade. Im Hochparterre liegend ist er durch ein neues Vordach markiert und man erreicht ihn über eine kurze Aussentreppe oder eine Rampe, die natürlich aus dem Terrain hinaufführt. Auf der Nordseite des Hauses gibt es einen Nebenzugang direkt beim Lift.

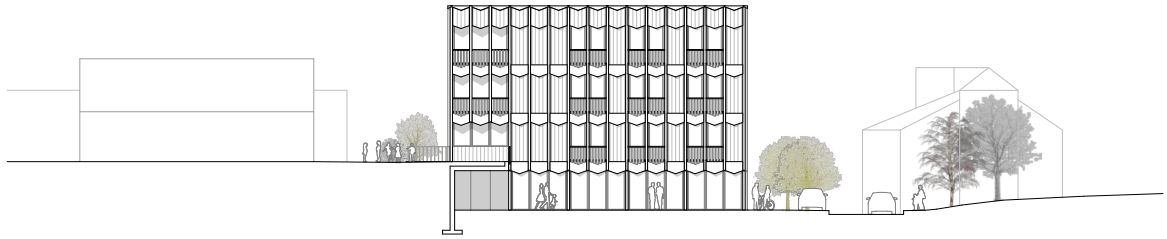
Zwischen den beiden Häusern hindurch führt ein Fussweg, der den Gemeindesaal Ballwil mit dem Schulareal verbindet, das Quartier stärker vernetzt und die ausser-schulische Betreuung im Neubau à Niveau an den vorhandenen Aussenraum andockt.

Den Haupteingang des Mehrzweck-Pavillons erreicht man von einem grosszügigen Platzraum aus über den in das Volumen eingeschnittenen Eingangsbereich an der exponierten südwestlichen Gebäudeecke. Vom Windfang

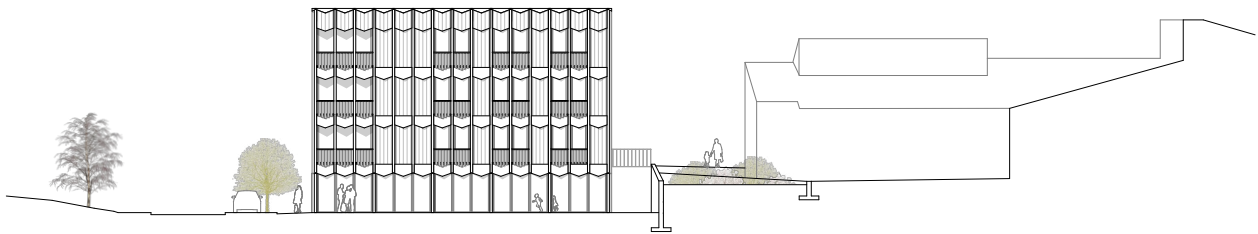




Nord

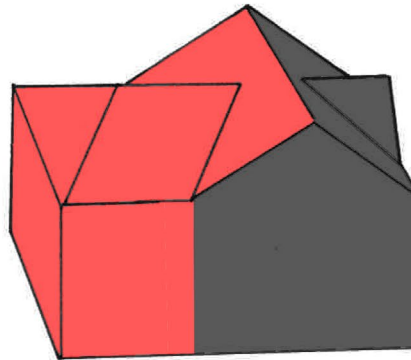
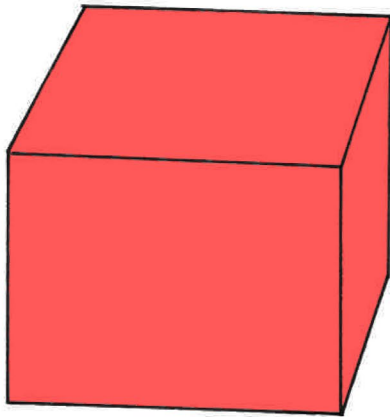


Ost



West





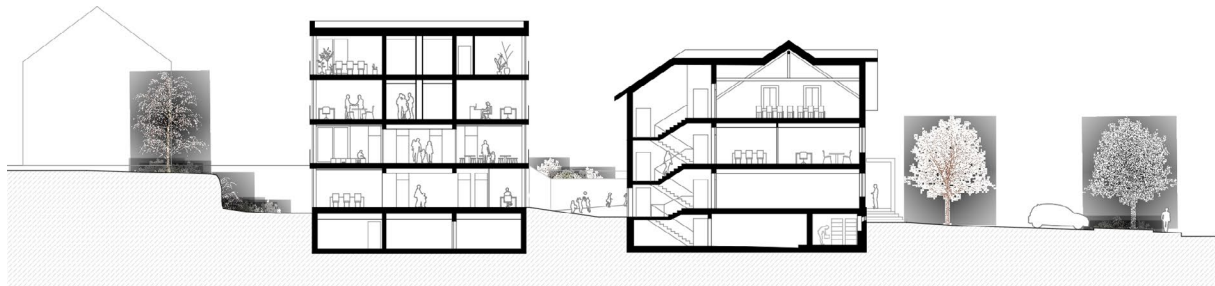
Rot: Erweiterung  
Schwarz: Sanierung, Umbau Bestand

gelangt man entweder direkt in die Garderobe der Tagesstruktur oder in das Treppenhaus in der Gebäudemitte, aus dem alle oberen Geschosse erschlossen sind. Auf der Ostseite ist die KITA auch direkt vom Aussenraum erreichbar, wo sich ein Spielbereich befindet. Über den Aussenraum entlang der nördlichen Parzellengrenze gelangt man zur Zivilschutzunterkunft, die bei Nichtgebrauch hinter einem Schiebefalttor in der Fassade des Neubaus verschwindet.

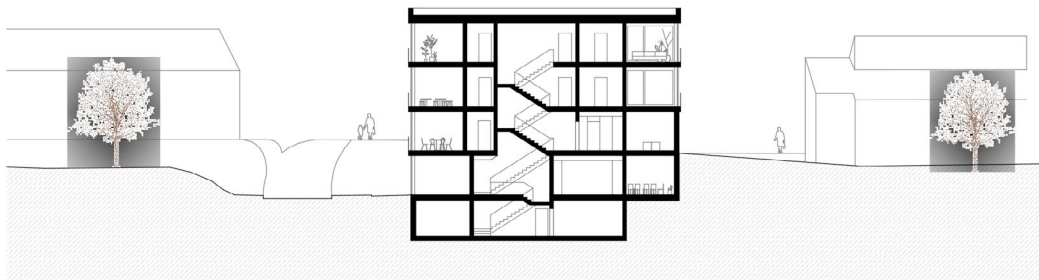
### Struktur, Konstruktion, Ausdruck

Das alte Schulhaus wird grundsätzlich in Struktur und Ausdruck belassen, die erhaltenswerte Substanz nur leicht angetastet. Der bestehende Anbau, dessen First über jenem des Haupthauses liegt und das letztere kom-

promittiert, wird rückgebaut. Im Zuge der Dachanpassung entfallen im 2. Obergeschoss die beiden mittig im Raum stehenden Stützen und die Kräfte werden in die Aussenwände eingeleitet. Dies ermöglicht die Nutzung des Dachgeschosses als grosser, offener Raum. Der Anbau lehnt sich gestalterisch stark am Hauptbau an; Neu und Alt verschmelzen zu einem Ganzen. Die massive Aussenhaut wird weitergeführt und nur eine subtile «Umkehrung» von Details und Farben unterscheidet den neuen vom alten Gebäudeteil. So entsteht ein massiver Solitär, der mit dem zweiten Solitär – einem leichten, pavillon-artigen – kontrastiert. Beide Häuser behalten bzw. erhalten eine starke Eigenständigkeit und Identität.



Längsschnitt durch beide Gebäude



Querschnitt durch Pavillon

Der Mehrzweck-Pavillon schlägt durch seine Materialisierung eine Brücke zu den hölzernen Schulhausbauten im Nordwesten, auf die er sich mit Tagesstruktur und Kita auch inhaltlich bezieht. Die Struktur des Hauses ist äusserst einfach und rational. Die Primärstruktur ist aus Beton und besteht aus schlanken Decken, einem Kern mit Erschliessung und Nebenräumen und einem Kranz entlang der Fassade aus vorfabrizierten Stützen. Die komplette Tragstruktur liegt innerhalb des Dämmperimeters, was eine ideale Voraussetzung ist für eine thermische Hülle ohne Wärmebrücken. Die Innentrennwände sind nicht tragend und können in Leichtbau erstellt und für eine hohe Nutzungsflexibilität frei angeordnet oder entfernt werden.

#### **Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt sieht zwei kubische Gebäudekörper vor, die ein ideales Verhältnis von Gebäudehülle zu Nutzfläche aufweisen. Das Neubauvolumen hat über Eck ausgeschnittene, konsequent übereinanderliegende Aussenräume/Eingänge, was zu einer minimalen Fassadenabwicklung führt. Die zentral angeordnete Vertikalerschliessung garantiert minimale Verkehrsflächen und effiziente Grundrisse. Durch die Aufteilung des Raumprogramms auf zwei Gebäude werden flächenintensive horizontale Verbindungswege vermieden.

Das neue Untergeschoss ist klein und kommt zu grossen Teilen im Bereich des bereits bestehenden UGs zu liegen, was Erdbewegungen minimiert. Der anfallende Aushub kann zur Auffüllung zwischen bestehender Stützmauer im Osten und Aussenwand des Neubaus vor Ort verwendet werden und muss nicht abtransportiert werden. Das gesamte Flachdach des Pavillons kann kostengünstig mit PV-Paneelen gedeckt werden. Die Struktur des Neubaus ist äusserst rational und repetitiv (es gibt zum Beispiel über den gesamten Neubau nur einen einzigen Fenstertyp), was sich in geringen Einheitspreisen niederschlägt. Die unterschiedlichen Baustoffe werden dort eingesetzt wo sie statisch/konstruktiv am effizientesten und somit am ökonomischsten sind: Beton für Decken und Stützen, Holz für Fassade und nicht tragende Innenwände.

#### **Nutzungsaufteilung, Raumprogramm**

Das Projekt strebt eine einfache und schlüssige Aufteilung des Raumprogramms auf zwei voneinander unabhängige

Gebäude vor: das öffentlichere «Gemeindehaus» und der zurückversetzte, geschützte «Mehrzweck-Pavillon».

Das Gemeindehaus steht entsprechend seiner öffentlichen Nutzung an der Abtwilstrasse und orientiert sich auf den Vorplatz. Der Hauptzugang ist gemäss der ursprünglichen Disposition des Gebäudes zentral nach Süden ausgerichtet und heisst Besucher - vom öffentlichen Raum aus gut sichtbar - willkommen. Im Haus sind über drei Geschosse verteilt alle Räume der Gemeindeverwaltung sowie der Mehrzweckraum untergebracht.

Im Erdgeschoss befindet sich die Kanzlei und der Bereich Steuern und Finanzen mit dem Empfang sowie die Sitzungszimmer - die Räume mit dem höchsten Öffentlichkeitsgrad. Der zentrale Empfangsbereich ist durch freistehende, schräg gestellte und teils transparente Möbelwände charakterisiert. Es entstehen Wartebereiche und Nischen, die den Raum zonieren. Dieser zentrale Bereich durchstösst das Haus von Süden nach Norden, erschliesst alle Räume und führt zum Treppenhaus/Lift. Es entstehen Flächen-Synergien, da Teile der Sitzungszimmer als Diskretions-Boxen benutzt werden können.

Im ersten Obergeschoss sind die übrigen Bereiche der Gemeindeverwaltung untergebracht, die weniger stark von externen Besuchern frequentiert werden. Die Raumorganisation folgt demselben Prinzip wie im Erdgeschoss. Im grosszügigen Dachraum, der unter dem Giebel bis zu 5m Raumhöhe aufweist, kommt der Mehrzweckraum zu liegen. Das vorhandene räumliche Potential kann hier voll ausgeschöpft werden und es entsteht ein charakterstarker, flexibel nutzbarer Raum.

Von der Abtwilstrasse her gesehen «in der zweiten Reihe» steht der separat erschlossene Mehrzweck-Pavillon, in dem alle übrigen Nutzungen mit geringerem Öffentlichkeitsgrad untergebracht sind. Er ist an der Ambarstrasse ausgerichtet, wodurch die südwestliche Gebäudeecke freigespielt wird und eine repräsentative Eingangssituation entsteht. Der Haupteingang ist so auch von der Abtwilstrasse aus gut auffindbar. Die unterschiedlichen Nutzungen sind vertikal geschichtet, austauschbar und dank einer flächeneffizienten zentralen Vertikalerschliessung flexibel nutzbar.

## Inhalt des Projektes

### Gemeindeverwaltung

Die Räume der Gemeindeverwaltung sind wie das gesamte Gebäude stark in die Jahre gekommen. Letztmals wurden vor fünfzig Jahren in einem grösseren Rahmen Sanierungen und Umbauten vorgenommen. Die Gemeindeganzlei wurde damals an die Bedürfnisse der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts angepasst. Seither wurden lediglich punktuelle Anpassungen umgesetzt, um den Betrieb der Gemeindeverwaltung zu optimieren. Heute fehlen insbesondere Besprechungsmöglichkeiten, welche Diskretion garantieren. Im Weiteren fehlen geeignete Räumlichkeiten, um Verhandlungen zu führen und Gäste zu empfangen. Zudem sind die energetischen, sanitären und elektrotechnischen Installationen nicht mehr der heutigen Zeit entsprechend.

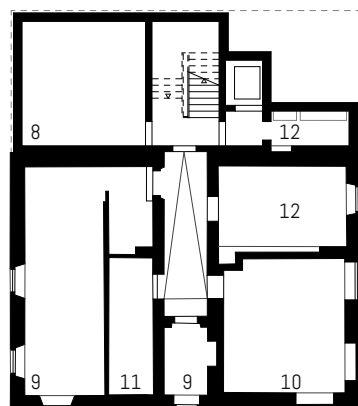
Die heute von der Gemeindeverwaltung genutzten Flächen sind vom Umfang her auch in Zukunft ausreichend. Aufgrund der Entwicklungen in der Arbeitswelt gehen die Planungen daher nicht von einem zusätzlichen Flächenbedarf der Kernverwaltung aus. Im Projekt soll die Gemeindeverwaltung weiterhin im Kernbau im Erd- und 1. Obergeschoss realisiert werden. Im Erdgeschoss sind die publikumsintensiveren Bereiche Finanzen inkl. Steuern, Kanzlei und Soziales inkl. Einwohnerkontrolle an-

geordnet. Ein geeigneter Empfangsraum wird realisiert. Im 1. Obergeschoss wird der Bereich Infrastruktur inkl. Kieswerk sowie der Gemeinderat inkl. Geschäftsführung angesiedelt. In beiden Geschossen sollen Sitzungszimmer erstellt werden. Im Erdgeschoss soll ein Raum realisiert werden, in dem die Diskretion für Besprechungen sichergestellt ist. Im Hinblick auf den zu erwartenden Fachkräftemangel ist ein zeitgemässes Arbeitsumfeld wichtig, um auch künftig erfolgreich Fachpersonen rekrutieren zu können.

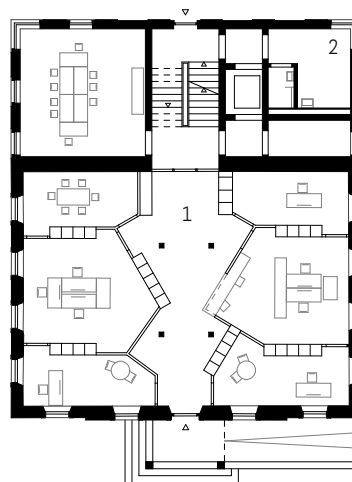
Während der Bauphase wird die Gemeinde eine 3 ½ und eine 2 ½ Zimmerwohnung in der gemeindeeigenen Überbauung «Schlossmatte» temporär als Gemeindeverwaltung nutzen. Eine 3 ½ Zimmerwohnung wird aus diesem Grund aktuell freigehalten. Sollte bis zum Frühjahr 2024 keine weitere Mietwohnung frei werden, wird die dem Kanton vermietete 2 ½ Wohnung gekündigt. Die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung sind sich bewusst, dass die Tätigkeit in den provisorischen Verwaltungsräumen anspruchsvoll werden wird. Ursprünglich war geplant, eine Containerlösung für die temporäre Verwaltung zu realisieren. Aus Kostengründen wurde jedoch auf diese Lösung verzichtet. Im Gegenzug muss die Gemeinde während der temporären Nutzung der Wohnungen als Gemeindeverwaltung auf Mietzinseinnahmen verzichten.

### Grundrisse Kernbau

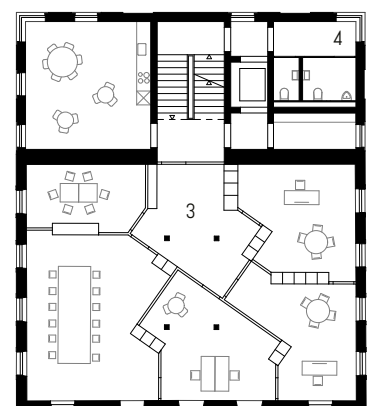
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss





## Raum für Vereine

Das bestehende Probelokal im Gebäudeteil 1939 wird durch unsere kulturellen Vereine stark genutzt. Die hohe Auslastung dieses Raumes an den Abenden zeigt dessen Bedeutung für das «Baubeler» Vereinsleben.

Im Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes wird daher ein multifunktionaler Probe- und Sitzungsraum mit einer Fläche von rund 135 m<sup>2</sup> für bis zu 50 Personen realisiert. Dieser Raum wird den akustischen Bedürfnissen der kulturellen Vereine Rechnung tragen und kann aufgrund seiner Grösse und des geplanten Inventares zusätzlich auch für Besprechungen mit einer grösseren Teilnehmerzahl genutzt werden. Nebenräume dienen als Stuhl- und Tischlager. In einem dieser Lager werden auch abschliessbare Schänke zur Unterbringung von Materialien der nutzenden Vereine integriert. Zusätzlich sind weitere Lagermöglichkeiten für Vereine im Untergeschoss des Gebäudes geplant.

## Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen (Schule)

Im Schuljahr 2020/2021 wurden die Schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen an der Schule Ballwil definitiv eingeführt. Die Räume für die Tagesstrukturen wurden als Provisorium im Untergeschoss der alten

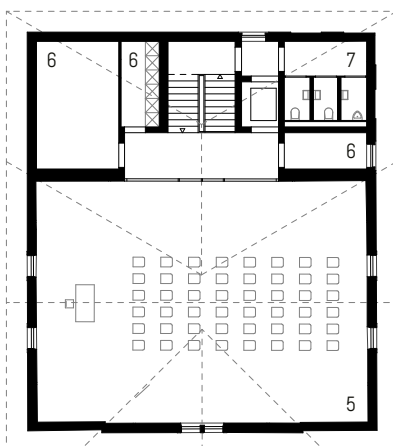
Turnhalle für ca. 20 Lernende eingerichtet. Mittlerweile hat sich das Betreuungsangebot etabliert und es wird rege genutzt. Die zur Verfügung stehenden Räume, die akustischen Voraussetzungen sowie die Lichtverhältnisse entsprechen nur teilweise den kantonalen Anforderungen. Weiter rechnet die Schule in den nächsten Jahren mit einer Zunahme der zu betreuenden Lernenden. Das Raumangebot stösst bereits nach drei Betriebsjahren vor allem am Mittag (Betreuungselement II) an die Kapazitätsgrenze. Mit der Integration in den Neubau können sowohl die Raumstrukturen als auch deren Ausstattung gezielt auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen von ca. 40 Lernenden ausgerichtet werden. Diese werden somit vor und nach der Schule einen Lern- und Verweilungsort zur Verfügung haben, in dem sie gut betreut sind und sich wohl fühlen.

## Kindertagesstätte (KITA)

Eine funktionierende Kindertagesstätte (KITA) ist für eine Gemeinde wie Ballwil von grosser Bedeutung. Die Gemeinde hat sich frühzeitig mit der Leitung der in der Gemeinde Ballwil ansässigen KITA «Windredli» in Verbindung gesetzt. Dabei wurden die Bedürfnisse der Gemeinde im Hinblick auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum und den durch die gesellschaftliche Entwicklung zu erwartenden steigenden Bedarf nach KITA-Plätzen mit den Anforderungen und Möglichkeiten der KITA abgeglichen. Dabei hat sich herausgestellt, dass auch die KITA für einen optimalen Betrieb vergrössert werden sollte. Die Bedürfnisse einer KITA wurden daher in die Planungen der Gemeinde aufgenommen.

Die KITA-Betreiberin small Foot AG, mit Sitz Luzern hat kürzlich die Ballwiler KITA «Windredli» übernommen. Die small Foot AG betreibt überregional zahlreiche KITA's und garantiert damit Qualität und einen langfristigen Bestand des Angebotes. Es ist vorgesehen, dass die small Foot AG die Räumlichkeiten im oberen Erdgeschoss des Neubaus mit einer Fläche von rund 228 m<sup>2</sup> inkl. den zugewiesenen Aussenflächen übernehmen wird. Geplant ist mit der Betreiberin einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahre abzuschliessen. Die Räumlichkeiten werden im Edelrohbau übergeben und der Innenausbau wie Bodenbelag, Küche usw. wird durch die Mieterin aufgrund

Dachgeschoss

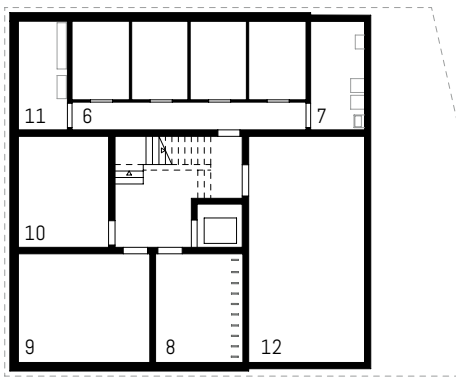


ihrer Bedürfnisse vorgenommen. Die unmittelbare Nähe der KITA zu den schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen der Gemeinde sowie der Schule begünstigt, dass sich die Kinder «zu Hause» fühlen können. Ballwil verfügt so über ein gesichertes KITA-Angebot, welches als Infrastruktur von jungen Familien vorausgesetzt wird. Gleichzeitig werden die Kosten für diese Infrastrukturen durch die Mietzinszahlungen gedeckt werden.

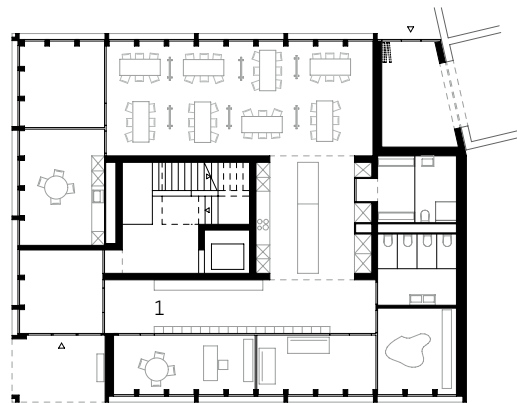
### Raumreserven

Das 1. Obergeschoss des Neubaus mit einer Fläche von rund 230 m<sup>2</sup> ist als Raumreserve für künftige öffentliche Zwecke definiert. Damit soll sichergestellt werden, dass mittel- bis langfristig bei Bedarf für öffentliche Bedürfnisse der Gemeinde entsprechende Flächen bereitgestellt werden können.

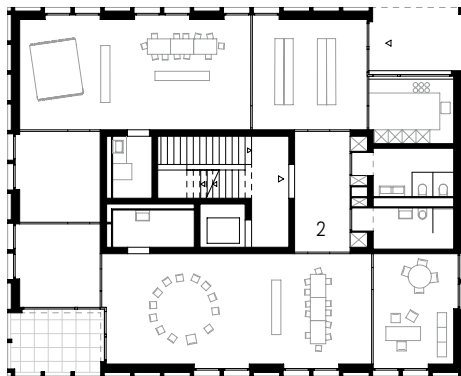
### Grundrisse Neubau



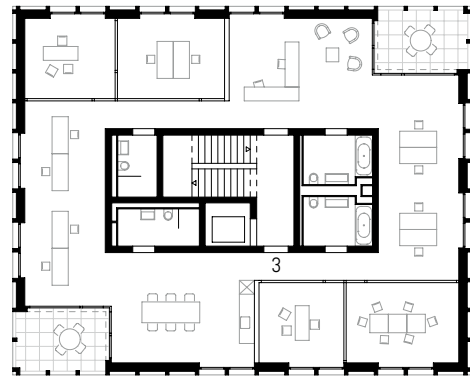
Untergeschoss



Unteres Erdgeschoss



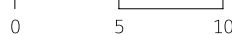
Oberes Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Bis zu einer öffentlichen Nutzung sollen die Flächen einer geeigneten Zwischennutzung zugeführt werden. Primär wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Sollte keine geeignete gewerbliche Nutzung gefunden werden, kann auch zusätzlicher Wohnraum für zwei grosszügige Wohnungen geschaffen werden, wie dieser bereits im 2. Obergeschoss fest eingeplant ist.

## Wohnraum

Im 2. Obergeschoss des neuen Gebäudes werden zwei attraktive 4 ½-Zimmerwohnungen mit einer Fläche von je 114 m<sup>2</sup> realisiert, welche zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ungebrochen, sodass die Vermietung auf dem Markt kein Problem darstellen sollte. Mit der Vermietung will der Gemeinderat auch die Tragbarkeit des gesamten Projektes verbessern.

## Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Neubaus wird eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 140 m<sup>2</sup> und einem Leistungsumfang von rund 40 kWp realisiert.

## Parkplätze, neue Entsorgungsstelle und Velounterstand

Der Projektwettbewerb verlangte 15 bis 20 Parkplätze. Im Projekt werden nun 17 Parkplätze realisiert, wovon 4 Parkplätze soweit vorbereitet werden, dass diese ohne grossen Aufwand für Elektromobilität ausgestattet werden können. Es ist vorgesehen, dass die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung, der KITA sowie die Lehrerschaft und die Betreuenden der Tagesstrukturen keine zugewiesene Parkplätze in Bereich des Gemeindehaus erhalten.

Aufgrund dieses Projektes werden sowohl die Entsorgungsstelle wie auch der Velounterstand an einen anderen, zentralen und funktionellen Standort verlegt werden. Die Entsorgungsstelle wird nach zeitgemässen Standards umgesetzt.

## Raumprogramm in Zahlen

Kernbau			
1	Gemeindeverwaltung	170 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss
2	Entsorgung	10 m <sup>2</sup>	
3	Gemeindeverwaltung	170 m <sup>2</sup>	1. Obergeschoss
4	WC	12 m <sup>2</sup>	
5	Raum für Vereine	135 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss
6	Lager	14 m <sup>2</sup>	
7	WC	12 m <sup>2</sup>	
8	Archiv Gemeinde	29 m <sup>2</sup>	Untergeschoss
9	Lager Gemeinde	42 m <sup>2</sup>	
10	Lager Vereine	30 m <sup>2</sup>	
11	Swisscom	11 m <sup>2</sup>	
12	Technik	25 m <sup>2</sup>	

Neubau			
1	Tagestrukturen	203 m <sup>2</sup>	Unteres Erdgeschoss
2	KITA	228 m <sup>2</sup>	Oberes Erdgeschoss
3	Raumreserve	230 m <sup>2</sup>	1. Obergeschoss
4	4.5 Zimmer Wohnung	114 m <sup>2</sup>	2. Obergeschoss
5	4.5 Zimmer Wohnung	114 m <sup>2</sup>	
6	Keller + Flur	14 m <sup>2</sup>	Untergeschoss
7	Waschküche	11 m <sup>2</sup>	
8	Kinderwagen/Velo	17 m <sup>2</sup>	
9	Lager Tagesstrukturen	26 m <sup>2</sup>	
10	Lager Kita	18 m <sup>2</sup>	
11	Elektro	10 m <sup>2</sup>	
12	HLS	49 m <sup>2</sup>	

## Kosten

### Bisherige Planungskosten

Im Budget 2023 sind Wettbewerbs- und Planungskosten von total CHF 500'000 enthalten. Davon betragen die Investitionen ins Verwaltungsvermögen CHF 300'000, welche nicht in den nachfolgenden Projektkosten enthalten sind. Die Planungskosten für die Anlagen in das Finanzvermögen werden in der Bilanz aktiviert.

### Planungs- und Baukredit

Im Projekt enthalten sind sowohl Investitionen ins Verwaltungsvermögen als auch ins Finanzvermögen. Über die Investitionen ins Verwaltungsvermögen haben die Stimmberechtigten der Gemeinde zwingend im Rahmen eines Sonderkredites ihre Zustimmung zu erteilen. Die Anlagen ins Finanzvermögen (Mietwohnungen und Reserveflächen, welche an Dritte vermietet werden) liegen in der Finanzkompetenz des Gemeinderates.

Im Projekt sind keine Reserven eingerechnet. Der Gemeinderat will durch eine strikte bauherrenseitige Begleitung für die Einhaltung des Sonderkredites sorgen.

## Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Das Projekt beinhaltet verschiedene Flächen zur Vermietung (KITA, Raumreserven und Wohnraum), welche sich alle im Neubau befinden. In Zusammenarbeit mit der externen Projektbegleitung wurde eine Einnahmenberechnung vorgenommen. Gemäss dieser Berechnung kann mit CHF 140'000 bis 150'000 Mietzinseinnahmen pro Jahr gerechnet werden, welche wesentlich zur Tragbarkeit des Projektes beitragen. Für die Finanzierung des Projektes ist die Aufnahme von entsprechenden Fremdmitteln vorgesehen.

Das Projekt ist im Finanz- und Aufgabenplan der Gemeinde Ballwil berücksichtigt und die Tragbarkeit ist ausgewiesen.





Die Investitionen in das Verwaltungsvermögen setzen sich wie folgt zusammen:

Gemeindeverwaltung inkl. Raum für Vereine	CHF	3'568'000	
Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen	CHF	1'270'000	
KITA	CHF	1'143'000	
Mobilier Gemeindeverwaltung, Raum für Vereine und Tagesstrukturen	CHF	180'000	
Provisorium Gemeindeverwaltung während Bauzeit	CHF	35'000	
<b>Total Investitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>6'196'000</b>	<b>Beschluss Stimmberechtigte</b>

Die Investitionen in das Finanzvermögen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnraum	CHF	1'444'000	
Raumreserven	CHF	1'204'000	
<b>Total Investitionen Finanzvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>2'648'000</b>	<b>Kompetenz Gemeinderat</b>

Beim aktuellen Planungstand wird mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % gerechnet und als Kostenstand gilt der April 2023, inkl. 8.1 % MWST. Die Erhöhung des MWST-Satzes von aktuell 7.7 % um 0.4 % auf 8.1 % wurde in den Investitionskosten bereits eingerechnet.



## Terminplan

Folgende Meilensteine sind geplant:

7. November 23	Orientierungsversammlung
26. November 23	Abstimmung
Frühling 2024 / Herbst 2024	Baueingabe / Baustart
Herbst 2024 – Winter 2025/2026	Bauphase
Frühjahr 2026	Bezug

## Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt optimale Lösungen für die Gemeindeverwaltung, für das Vereinsleben sowie für die Kinderbetreuung gefunden wurden. Die Gemeinde verfügt in Zukunft auch über Raumreserven für öffentliche Bedürfnisse. Durch die im Projekt enthaltenen Mietflächen ist das gesamte Projekt für die Gemeinde gut tragbar.

Mit der Realisierung dieses über die Jahre gereiften Projektes Gemeindehaus PLUS wird eine über 20-jährige Pendenz umgesetzt und eine Investition in ein positives Erscheinungsbild unseres Dorfes getätigt.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Sonderkredit über CHF 6'196'000.00 zuzustimmen.

## Stellungnahme Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir den Sonderkredit Gemeindehaus PLUS der Gemeinde Ballwil beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Wir haben den Sonderkredit auf Konformität mit der rechtlichen Grundlage (FHGG) geprüft und festgestellt, dass er den Vorgaben entspricht. Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden

Sonderkredit ein mittelfristiges Ziel der aktuellen Legislaturplanung umgesetzt.

Im Sinne einer erhöhten Transparenz weisen wir darauf hin, dass die Gesamtinvestitionen für das Bauprojekt CHF 9'344'000 betragen. Diese bestehen aus CHF 500'000

Planungskosten, welche bereits im Jahr 2022 bewilligt wurden, CHF 2'648'000 Investition in das Finanzvermögen und CHF 6'196'000 Investition in das Verwaltungsvermögen (Umfang des Sonderkredits).

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass dieser Sonderkredit mit Folgekosten verbunden ist, welche im Budget 2024 vorgesehen sind. Diese Kosten umfassen einen neuen Entsorgungsstandort sowie den Bau eines Velounterstandes, wofür insgesamt CHF 165'000 eingeplant sind. Zudem wurde eine Reduzierung der Mieteinnahmen von ca. CHF 50'000 berücksichtigt.

Da die relevanten Finanzkennzahlen bis 2027 die kantonalen Grenzwerte nicht überschreiten, erachten wir die Tragbarkeit des Projektes als gegeben.

Wir empfehlen, den Sonderkredit Gemeindehaus PLUS zu genehmigen.

---

## Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Ausgabenbewilligung (Sonderkredit) für das Projekt Gemeindehaus PLUS in der Höhe von CHF 6'196'000 (Teil Verwaltungsvermögen) zu?

---

## Beteiligte

---

### **Arbeitsgruppe Standortevaluation Gemeindeverwaltung**

Benno Büeler, Gemeindepräsident; Roger Mathis, Gemeinderat Ressort Finanzen; Valentin Burch, SVP; Peter Kurmann, FDP; Stefan Schuler, Die Mitte; Urs Ulrich, Immobilienexperte; Nicole Baumgartner, Energie- und Umweltkommission; Mario Inderbitzin, Geschäftsführer

---

### **Arbeitsgruppe Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus zur Erarbeitung Wettbewerbsprogramm und anschliessend Baukommission Gemeindehaus PLUS**

Benno Büeler, Gemeindepräsident; Roger Mathis, Gemeinderat Ressort Finanzen; Valentin Burch, SVP; Peter Kurmann, FDP; Stefan Schuler, Die Mitte; Urs Ulrich, Immobilienexperte; Nicole Baumgartner, Energie- und Umweltkommission; Mario Inderbitzin, Geschäftsführer; Michèle Müller, Verwaltung; Florian Meyerhans, Jung Meyerhans AG (externer Projektleiter)

---

### **Beurteilungsgremium (Preisgericht)**

#### *Sachgremium mit Stimmrecht*

Benno Büeler, Gemeindepräsident; Roger Mathis, Gemeinderat Ressort Finanzen; Nicole Baumgartner, Baukommissionsmitglied, Vertretung Energie- und Umweltkommission

#### *Fachgremium mit Stimmrecht*

Hansjörg Emmenegger, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Partner bei Lengacher Emmenegger Partner AG (Vorsitz); Rolf Gmür, Dipl. Architekt FH SIA, HM2R Baukultur AG; Sigrid Hausherr, Landschaftsarchitektin FH/BSLA, Mitinhaberin Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA; Franziska Manetsch, Dipl. Architektin ETH SIA, Partnerin bei Manetsch Meyer Architekten

#### *Experten und BeraterInnen ohne Stimmrecht*

Mario Inderbitzin, Geschäftsführer; Michèle Müller, Gemeindeschreiber-Substitutin I; Urs Ulrich, Baukommissionsmitglied, Immobilienfachmann; Florian Meyerhans, MAS Bauökonom FH, Jung Meyerhans AG, Verfahrensleitung und Wirtschaftlichkeit

---

### **Nutzergruppe** (beratend)

Beat Müller, Leiter Hauswartung und Vereinsvertreter; Nina Käch, Leitung Tagesstruktur; Gabriel Notz, Bereichsleiter Infrastruktur; Vertreter Kita Windredli / small Foot AG; Michèle Müller, Verwaltung

---

### **Projektverfasser**

ahaa GmbH, Luzern; Projektleitung Andreas Heierle und Melanie Bareither

---

### **Projektleitung Bauherrschaft**

Jung Meyerhans AG, Luzern; Projektleitung Florian Meyerhans

---



**Gemeinderat Ballwil**

Ambar 2  
6275 Ballwil

Telefon 041 449 55 20  
[gemeindeverwaltung@ballwil.ch](mailto:gemeindeverwaltung@ballwil.ch)  
[www.ballwil.ch](http://www.ballwil.ch)