



Orientierungsversammlung
Montag, 16. November 2026
19.30 Uhr, Zentrum St. Mauritius

zentral. lebendig.

BOTSCHAFT

des Gemeinderates an die Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Ruswil



Gemeindeabstimmung vom 29. November 2026

Abstimmungsvorlagen

- Aufgaben- und Finanzplan 2027 bis 2030 (siehe separate Botschaft)
- **Neubau Gemeindehaus**

Kenntnisnahme

- Bericht der Controlling-Kommission

RUSWIL
Gemeinde]

Abstimmung – jede Meinung zählt

Gemäss Anordnung des Gemeinderates Ruswil vom 23. September 2026 findet am Sonntag, 29. November 2026 eine Gemeindeabstimmung über folgende Vorlagen statt:

- Neubau Gemeindehaus
- Aufgaben- und Finanzplan 2027 bis 2030 (siehe separate Botschaft)

Einsichtnahme

Die Unterlagen zu den Abstimmungsgeschäften können ab Freitag, 6. November 2026, bei der Gemeindeverwaltung Ruswil am Schalter der Abteilung Zentrale Dienste eingesehen werden und sind auf der gemeindeeigenen Website (www.ruswil.ch) abrufbar.

Stimmregister

Die Stimmberechtigten können das unbearbeitete Stimmregister einsehen. Das Stimmregister wird am Dienstag, 24. November 2026, um 18.00 Uhr abgeschlossen.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 24. November 2026 ihren politischen Wohnsitz in Ruswil geregelt haben.

Briefliche Stimmabgabe

Wer brieflich stimmen will, legt die Stimmzettel der Gemeindeabstimmungen zusammen mit den eidgenössischen und kantonalen Stimmzetteln in das amtliche (grüne) Stimmkuvert und klebt es zu. Der unterschriebene Stimmrechtsausweis und das grüne Stimmkuvert sind in das graue Rücksendekuvert (das

Zustellkuvert dient gleichzeitig auch als Rücksendekuvert) zu legen. Das Rücksendekuvert kann der Abteilung Zentrale Dienste überbracht, in die dafür bezeichneten Briefkästen beim Gemeindehaus Schwerzistrasse 7 und beim Schulhaus Werthenstein-Unterdorf gelegt oder per Post zugestellt werden. Die Postaufgabe hat so zu erfolgen, dass das Rücksendekuvert noch vor Ende der Urnenzeiten eintrifft (Sonntag, 29. November 2026, 11.00 Uhr).

Orientierungsversammlung

Die Orientierungsversammlung zur Gemeindeabstimmung findet am Montag, 16. November 2026 um 19.30 Uhr im Zentrum St. Mauritius statt.

Ruswil, 23. September 2026

GEMEINDERAT RUSWIL

Urnenbürozeiten

Sonntag, 29. November 2026,
09.30 Uhr bis 11.00 Uhr,
Gemeindehaus, Schwerzistrasse 7

Bemerkung zu weiteren Unterlagen

Auf der Website der Gemeinde Ruswil (www.ruswil.ch) finden Sie den Anhang zum Neubau Gemeindehaus

Inhalt

Für eilige Leserinnen und Leser	4
Bericht der Projektsteuerung und der erweiterten Baukommission	5
Ausgangslage	6
Die heutige Verwaltung stösst an ihre Grenzen	7
Das neue Gemeindehaus – eine Verwaltung für die Zukunft	8
Kurzbeschreibung Vorprojekt	8
A. Auftrag / Ausgangslage	9
B. Projektvorgaben	9
C. Grundstück	10
D. Vorbereitungsarbeiten	10
E. Städtebau, Fassade und Konstruktion	11
F. Architektur und Gestaltung	13
G. Umgebung und Parkierung	13
H. Haustechnik	15
Kosten und Finanzierung	17
So geht es weiter	19
Würdigung	20
Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Ruswil	21
Musterstimmzettel	22

Für eilige Leserinnen und Leser

Liebe Ruswilerinnen und Ruswiler

Die Gemeindeverwaltung Ruswil arbeitet heute an mehreren Standorten in Gebäuden, die nicht mehr den Anforderungen einer modernen Verwaltung entsprechen. Die Liegenschaften sind nicht barrierefrei, bieten zu wenig Platz und erschweren die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen. Deshalb plant die Gemeinde, im unteren Dorfkern neben dem ehemaligen Landi-Areal ein neues Gemeindehaus zu bauen.

Dem Projekt ist ein langer Planungsprozess vorausgegangen. Nach der Ablehnung eines ersten Projekts im Jahr 2017 wurden verschiedene Standorte geprüft. 2019 bestätigte die Bevölkerung den Standort beim ehemaligen Landi-Areal in einer Konsultativabstimmung. Anschliessend wurde ein zweistufiger Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt «zäme» der TGS Architekten aus Luzern überzeugte die Jury einstimmig.

Das neue Gebäude vereint alle Dienstleistungen und Mitarbeitenden der Verwaltung unter einem Dach. Für die Bevölkerung entstehen eine zentrale Anlaufstelle, kurze Wege und zeitgemässe Kundenbereiche. Gleichzeitig schafft das Projekt attraktive Arbeitsplätze und ermöglicht eine effiziente Organisation der Verwaltung für die kommenden Jahrzehnte.

Mit dem Neubau wird auch das Dorfzentrum aufgewertet. Auf dem Areal entstehen der neue Gemeindeplatz an der

Wolhuserstrasse und der Hofgarten am Chasteleweg. Die historische «Alte Farb» bleibt erhalten und wird durch die Genossenschaft «BauKultur Ruswil» zu einem öffentlichen Ort für Kultur und Vereine weiterentwickelt. Das Gemeindehaus und die «Alte Farb» sind organisatorisch und finanziell voneinander getrennt und befinden sich auf zwei eigenständigen, separaten Grundbuchparzellen.

Für den Neubau beantragt der Gemeinderat einen Baukredit von 16,87 Millionen Franken. Darin enthalten sind die Grundstückskosten, die Entwicklungs- und Planungskosten sowie die Erstellung des Gebäudes inklusive Umgebung und Ausstattung.

Mit einem Ja kann die Planung weitergeführt werden. Der Baustart ist für 2028 vorgesehen, der Bezug des neuen Gemeindehauses ab 2030. Bei einem Nein bleibt die heutige unbefriedigende Situation bestehen. Die Liegenschaften an der Schwerzistrasse 7 und 9 müssten dennoch saniert werden. Gleichzeitig müsste für die langfristige Unterbringung der Verwaltung eine neue Lösung gesucht werden.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das neue Gemeindehaus eine notwendige und nachhaltige Investition in die Zukunft von Ruswil ist.

Er empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, dem Baukredit zuzustimmen.

Bericht der Projektsteuerung und der erweiterten Baukommission

Mitglieder der Projektsteuerung

Franzsepp Erni	Gemeindepräsident
Werner Koch	Gemeinderat Ressort Bau & Infrastruktur
Patrick Schnellmann	Geschäftsführer
Michael Duss	Leiter Abteilung Bau & Infrastruktur

Erweiterte Baukommission

Urs Aregger	BauKultur
Franz Bucheli	SVP
David Eggenschwiler	SP
Pascal Günter	FDP
Martin Krieger	Präsident Controlling-Kommission
Hanspeter Renggli	Die Mitte
Fabian Stadelmann	SVP

Eine breit abgestützte Projektentwicklung

Nach der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens und der Wahl des Siegerprojekts setzte der Gemeinderat eine Projektsteuerung ein. Diese begleitete die weitere Planung mit dem Ziel, das Projekt zu konkretisieren, die Kosten zu ermitteln und die Schnittstellen zum umliegenden Gebiet zu klären. So soll den Stimmberechtigten ein sorgfältig ausgearbeitetes und tragfähiges Projekt vorgelegt werden können.

Das Planungsteam des Siegerprojekts wurde dafür gezielt mit weiteren Fachplanerinnen und Fachplanern ergänzt. Grundlage für die Weiterentwicklung bildeten das Wettbewerbsprojekt sowie der Gestaltungsplan Dorfkern Südwest.

Um das Projekt möglichst breit abzustützen, wurde die Projektsteuerung zusätzlich durch die Mitglieder der dauernden

Baukommission ergänzt. Weiter wurde ein Vertreter der Genossenschaft BauKultur Ruswil als direkter Nachbar sowie ein Mitglied der Controlling-Kommission einbezogen. Damit konnten unterschiedliche Sichtweisen, Fachkenntnisse und Interessen frühzeitig in die weitere Projektentwicklung einfließen.

Die Planungsergebnisse und wesentlichen Fragestellungen wurden regelmässig in der erweiterten Baukommission vorgestellt und gemeinsam beraten. Die eingebrachten Rückmeldungen und wertvollen Anregungen haben wesentlich dazu beigetragen das Projekt weiterzuentwickeln und offene Fragen frühzeitig zu klären.

Das nun vorliegende Projekt ist somit das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit zwischen Planungsteam, Projektsteuerung und erweiterter Baukommission. Es setzt ein bewusstes Zeichen für

die Aufwertung und Neugestaltung des unteren Dorfkerns und schafft gleichzeitig zeitgemässe und effiziente Voraussetzungen für die Erbringung der kommunalen Dienstleistungen zugunsten der Bevölkerung.

An der letzten Sitzung bestätigte die erweiterte Baukommission ihre Unterstützung für das vorliegende Projekt.

Ausgangslage

Das heutige Projekt blickt auf einen langen Planungsprozess zurück. Bereits 2013 wurde ein erster Planungskredit gesprochen. Nachdem die Bevölkerung 2017 ein erstes Gemeindehausprojekt abgelehnt hatte, prüfte eine breit abgestützte Projektgruppe verschiedene Alternativen und mögliche Standorte. Dabei erwies sich das ehemalige Landi-Areal im unteren Dorfkern als die überzeugendste Lösung. Die Bevölkerung bestätigte diesen Standort 2019 in einer Konsultativabstimmung mit 54 Prozent der Stimmen.

Mit dem geplanten Neubau der Gemeindeverwaltung wird dem heutigen und künftigen Raumbedarf einer zeitgemässen Verwaltung Rechnung getragen. Gleichzeitig werden die Attraktivität und die Qualität des Ortszentrums gestärkt. Damit entsteht die Grundlage für eine dienstleistungsorientierte Verwaltung, die den Bedürfnissen der heutigen Bevölkerung und kommender Generationen gerecht wird.

Auf dieser Grundlage wurde das konkrete Bauprojekt entwickelt. Im Jahr 2025 empfahl die Jury das Projekt «zäme» der TGS Architekten aus Luzern einstimmig zur Weiterbearbeitung. Es überzeugte durch seine funktionalen Qualitäten, seine Wirtschaftlichkeit und die sorgfältige Einbettung in den Dorfkern. Gleichzeitig bleibt mit der erhaltenswerten «Alten Farb» ein prägendes Stück Ruswiler Geschichte erhalten.

Die heutige Verwaltung stösst an ihre Grenzen

Die Gemeindeverwaltung Ruswil ist heute auf zwei Gebäude an der Schwerzistrasse 7 und 9 verteilt. Die Liegenschaften wurden nicht als Verwaltungsgebäude konzipiert und entsprechen in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen Verwaltungsbetrieb. Beide Häuser sind nicht barrierefrei zugänglich. Zudem erschwert die räumliche Trennung der Abteilungen den Austausch und die Zusammenarbeit im Arbeitsalltag.

Auch für die Bevölkerung ist die heutige Situation wenig übersichtlich. Die verschiedenen Dienstleistungen befinden sich an unterschiedlichen Standorten, eine zentrale Anlaufstelle fehlt. Besonders anspruchsvoll ist der Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, da in beiden Gebäuden kein Lift vorhanden ist.

Die bestehenden Raumverhältnisse stossen zunehmend an ihre Grenzen. Arbeitsplätze und Besprechungsräume sind knapp, während in einzelnen Bereichen geeignete Räumlichkeiten für vertrauliche Gespräche fehlen. Um genügend Platz zur Verfügung zu stellen, müssen heute teilweise Archive oder andere Nebenräume umgenutzt werden.

Hinzu kommen bauliche und technische Defizite. Die Gebäude weisen Schwächen bei der Wärmedämmung, beim Schallschutz und beim Raumklima auf. Eine umfassende Sanierung wäre mit erheblichen Kosten verbunden, ohne die grundsätzlichen strukturellen Nachteile der heutigen Standorte zu beseitigen.

Mit dem neuen Gemeindehaus sollen diese Herausforderungen dauerhaft gelöst werden. Alle Verwaltungsabteilungen werden an einem Ort zusammengeführt. Dadurch entstehen kurze Wege, klare Kundenbereiche, hindernisfreie Zugänge und moderne Arbeitsplätze. Gleichzeitig erhält die Bevölkerung eine zentrale Anlaufstelle für ihre Anliegen.

Das neue Gemeindehaus – eine Verwaltung für die Zukunft

Das neue Gemeindehaus ist eine Chance für Ruswil, weil es weit mehr ist als ein Verwaltungsbau. Es bündelt alle Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung barrierefrei an einem Ort, erleichtert die Zusammenarbeit und verbessert den Service für die Bevölkerung spürbar. Gleichzeitig schafft es zeitgemässe und flexible Arbeitsbedingungen für die kommenden Jahrzehnte.

Herzstück des Gebäudes ist eine zentrale Empfangs- und Schalterhalle als Anlaufstelle für die Bevölkerung. Ergänzt wird sie durch Diskretschalter und Besprechungsräume, die vertrauliche Gespräche in einer geschützten Umgebung ermöglichen. Neu werden auch das Betriebsamt, das Rektorat mit dem Schulsekretariat sowie das Sekreta-

riat der Musikschule im Gemeindehaus untergebracht. Die Schulleitungen bleiben weiterhin an den jeweiligen Schulanlagen tätig. Damit werden wichtige Dienstleistungen an einem Ort zusammengeführt und die Wege für die Bevölkerung vereinfacht.

Mit dem Gemeindeplatz und dem Hofgarten entstehen zudem neue öffentliche Aussenräume, die Begegnung, Aufenthalt und Leben ins Herz von Ruswil bringen. Die Genossenschaft «BauKultur Ruswil» übernimmt die erhaltenswerte «Alte Farb» und deren Sanierung. Das Gebäude wird als Kultur- und Vereinsort neu belebt. So verbindet das Projekt Verwaltung, Baukultur und öffentliche Räume zu einer nachhaltigen Aufwertung des ganzen Dorfes.

Kurzbeschreibung Vorprojekt

Auftraggeberin	Gemeinderat Ruswil Schwerzistrasse 7, 6017 Ruswil
Bauherrenbegleitung	Jung Meyerhans AG Hirschengraben 19, 6003 Luzern
Architektur	TGS Architekten AG Zentralstrasse 38a, 6003 Luzern
Externe Planer	
Bauingenieur	PlanQuadrat AG, Ruswil
Holzbaingenieur / Brandschutz	holzprojekt AG, Luzern
HLKSE-Planer	T&P Troxler&Partner AG, Ruswil
Bauphysik/Akustik	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden
Energieberatung	e4plus AG, Kriens
Inneneinrichtung	RAUMUNDDSIGN Innenarchitektur / Flächenmanagement AG, Wolhusen
Lichtplanung	Lichtstation, Sarnen
Landschaftsarchitekt	Uniola AG, Zürich
Kostenplanung	EXA Baumanagement AG, Luzern
Visualisierungen	studio blomen, Meilen



Blick in den Hofgarten und zum geplanten Gemeindehaus Ruswil

A. Auftrag / Ausgangslage

Der für das Gemeindehaus vorgesehene Baubereich im Gestaltungsplan «Dorfkern Südwest» wurde mit einem Wettbewerbsverfahren entwickelt. Im Baubereich befindet sich auch die schützenswerte «Alte Farb». Der Umgang mit diesem Gebäude wurde im Wettbewerbsverfahren geklärt. In Übereinstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege waren Lösungen aufzuzeigen, wie mit der «Alten Farb» ein historischer Bau im Gestaltungsplanperimeter erhalten werden könnte. Ziel des Verfahrens war es, eine neue, attraktive Gemeindeverwaltung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters «Dorfkern Südwest» zu entwickeln. Im März 2025 empfahl die Jury das Projekt «zäme» der TGS Architekten aus Luzern einstimmig. Der viergeschossi-

ge hybride Holzbau mit sechseckigem Grundriss fügt sich respektvoll ins Ortsbild ein. Die schützenswerte «Alte Farb» bleibt erhalten. Die Genossenschaft «BauKultur Ruswil» übernimmt das um 1800 erbaute Gebäude eigenständig und entwickelt es zu einem öffentlichen Ort für Kultur und Vereine.

B. Projektvorgaben

Das Raumprogramm wurde mit dem vorausgegangenen Wettbewerbsverfahren auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie vorgegeben. Mit der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojekts wurde das Raumprogramm konkretisiert und optimiert.

Im neuen Gemeindehaus Ruswil werden folgende Abteilungen untergebracht:

- Zentrale Dienste
- Betriebsamt
- Abteilung Gesellschaft & Soziales
- Abteilung Finanzen inkl. Steuern
- Abteilung Bau & Infrastruktur
- Büros der Schule und der Musikschule

Folgende weitere Räumlichkeiten sind Bestandteil des Raumprogramms:

- Multifunktionales Work-Café mit Loggia
- Unterschiedlich grosse Sitzungszimmer, Fokus- und Kommunikationsräume
- Kaffeeküchen, Garderoben, Entsorgung, Drucker und Post
- Schalterhalle mit Windfang und Diskretschalter
- Nasszellen, Garderoben und Sanitätszimmer
- Paletten- und Personenlift
- Raum für Abstimmungsunterlagen
- Archiv- und Lagerräume
- Technikräume, Putzraum und Entsorgung
- Veloraum

Eine zentrale Schalterhalle im Erdgeschoss dient als Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger. In den oberen Geschossen befinden sich die Verwaltungsabteilungen, organisiert als offene Bürogeschosse mit kleineren Besprechungs- und Sitzungszimmern. Im obersten Geschoss sind neben den Büros für die Schule und Musikschule auch zwei grössere Sitzungszimmer und ein Work-Café als Aufenthaltsraum mit Loggia untergebracht.

Gebäudestandard

Mit dem Neubau Gemeindehaus wird dem Nachweispfad nach Minergie-P nachgekommen. Damit genügt das Ge-

bäude einem erhöhten Gebäudestandard von Energiestadt Ruswil und erfüllt die Vorbildfunktion gemäss dem kantonalen Energiegesetz.

Alte Farb

Die Sanierung der «Alten Farb» ist kein Bestandteil des Projekts Gemeindehaus Ruswil und wird vollständig von der Genossenschaft «BauKultur Ruswil» finanziert und durchgeführt.

C. Grundstück

Das neue Gemeindehaus entsteht neben dem Landi-Areal, direkt neben der neuen Überbauung «Dorfkern Südwest». Die Gemeinde kauft das abparzellierte Grundstück von der Aplafinimo AG; die entsprechenden Kosten sind im Baukredit berücksichtigt. Der Kaufpreis beinhaltet die Grundstückskosten, Entwicklungs- und Wettbewerbskosten, Rückbau der Gebäude 67a und 68a sowie 10 Parkplätze in der Einstellhalle. Die «Alte Farb» bildet eine eigenständige Parzelle und wird durch die Genossenschaft «Baukultur Ruswil» direkt erworben.

Das Baugrundstück liegt in einem dicht bebauten Kontext. Bereits in der ersten Planungsphase wurden die Schnittstellen zu den Nachbarliegenschaften geklärt. Mit der Ausführung werden die nötigen bautechnischen Schutzmassnahmen berücksichtigt.

D. Vorbereitungsarbeiten

Im Zusammenhang mit der Überbauung «Dorfkern Südwest» wurden bereits vorbereitende Rückbauarbeiten an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Die

weiteren Rückbauten auf dem abparzellierten Grundstück werden mit den Bauvorbereitungen für die Realisierung des neuen Gemeindehauses vorgenommen. Vorab wurden hierfür Schadstoffuntersuchungen durchgeführt.

Die Bodenbeschaffenheit ist dank der bereits gestarteten Aushubarbeiten der benachbarten Überbauung «Dorfkern Südwest» gut bekannt. Zusätzlich wurde auf der eigenen Parzelle eine Bodenprobe entnommen, welche die vorhandenen geologischen Kenntnisse bestätigte. Für den Anschluss an die Einstellhalle der Überbauung «Dorfkern Südwest» ist die Abstimmung zwischen den Planungsteams im Gange. Die Planung der Schnittstelle wird im Rahmen der laufenden Bauphase gemeinsam koordiniert. Damit wird der bautechnische Anschluss des Gemeindehauses sichergestellt.

E. Städtebau, Fassade und Konstruktion

Das Projekt sieht einen polygonalen, viergeschossigen Solitärbau vor, der mit seinen Fassaden die vorherrschenden Baumungsmuster aufnimmt und zusammenführt. Der Neubau schreibt gegen Süden den Rhythmus des Strassenraums mit leichten Vor- und Rücksprüngen schlüssig weiter und schafft im Osten einen grosszügigen Freiraum. Durch sein grosses Volumen und das Walmdach reiht er sich in die geplante Bebauung des Gestaltungsplans ein und kann als dessen «Schlussstein» verstanden werden. Mit den kurzen Fassaden integriert sich das Volumen allseitig rücksichtsvoll in die kleinkörnige Nachbarschaft mit tendenziell stehenden Fassaden.



Situationsplan

Das neue Gemeindehaus zeigt sich in einem feingliedrigen hölzernen Kleid auf einem Betonsockel und passt sich mit seiner sorgfältig ausgearbeiteten Fassade sensibel und natürlich in den dörflichen Kontext ein. Die kleinformatischen zweiflügeligen Fenster, die sich zu einem horizontalen Band verbinden, schlagen die Brücke zu den historischen Häusern des Dorfkerns, deren Fassaden dieselbe horizontale Strukturierung aufweisen. Die Ausstellmarkisen dienen dem sommerlichen Wärmeschutz. Die Fassade wird als hinterlüftete Holzkonstruktion ausgeführt und bildet eine solide Grundkonstruktion für den konstruktiven Holzschutz. Durch die Kombination einer robusten Holzart mit einer ge-

eigneten Oberflächenbehandlung wird die Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit gegenüber Witterungseinflüssen gewährleistet. Die Tragstruktur wird in massiver Bauweise ausgeführt und basiert auf zwei zentralen Betonkernen, zwei Stützen und der tragend ausgebildeten Fassade. Sämtliche Steigleitungen werden entlang der beiden Betonkerne zentral über alle Geschosse geführt. Dadurch werden die massiv ausgebildeten Decken schlank gehalten. Das statische Konzept und die rundumlaufenden Holz-Metallfenster lassen eine flexible Einteilung der Grundrisse zu und ermöglichen eine optimale Belichtung der Arbeitsbereiche.



Ausschnitt der Holzfassade (links) und Querschnitt durch das Gemeindehaus (rechts)

F. Architektur und Gestaltung

Die Empfangshalle der Gemeindeverwaltung ist direkt über den Haupteingang an der Wolhuserstrasse erschlossen. Der Gebäudegrundriss ist durch zwei Kerne strukturiert, welche die vertikale Erschliessung und die Nassräume aufnehmen und ein zentrales hexagonales Foyer umfassen. Die Räume der Obergeschosse werden vom Foyer aus erschlossen. Unabhängige Zugänge ermöglichen eine flexible Unterteilung der Nutzungen. An das Foyer schliesst eine innere «Servicezone» an mit Garderoben, kleiner Tee- und Wasserstation, Druckerbereich, Entsorgungsstation und kleineren Besprechungs- und Kommunikationsräumen. Die äussere Raumschicht entlang der Fassade lässt eine vielfältig nutzbare Arbeitsfläche mit einer flexiblen Unterteilung in offene Büroflächen und Einzelbüros sowie Besprechungsräume zu. Dadurch können die Grundrisse auch auf zukünftige Veränderungen der Raumbedürfnisse reagieren. Im obersten Geschoss, unter der Dachschräge und angrenzend an einen gedeckten Aussenbereich, befindet sich das Work-Café. Dieses dient den Mitarbeitenden im Alltag als Aufenthaltsraum und erweiterter Arbeitsplatz, kann am Wahlsonntag zum Urnenbüro umfunktioniert oder für Mitarbeiter- und Informationsanlässe genutzt werden. Ebenfalls im Dachgeschoss befinden sich ein grosszügiges, multifunktional nutzbares Sitzungszimmer sowie das Sitzungszimmer für den Gemeinderat.

Die Erschliessungs- und Aufenthaltsräume werden mit einem robusten geschliffenen Hartbetonboden versehen. In den Arbeits- und Sitzungsbereichen wird ein strapazierfähiger Teppichboden ausgelegt, welcher in Kombination mit den Holzoberflächen eine warme Arbeitsat-

mosphäre erzeugt und zu einem akustisch guten Raumklima beiträgt. Mit der Einrichtung und Möblierung werden den verschiedenen Nutzungszonen gezielt feine Farbakzente verliehen.

G. Umgebung und Parkierung

Der Aussenraum des neuen Gemeindehauses gliedert sich in eine repräsentative, zur Wolhuserstrasse gerichtete Vorderseite mit dem Haupteingang und einen rückwärtigen Hofgarten mit Aufenthaltsmöglichkeiten und zusätzlichem Betriebseingang.

Durch die ausgeprägte Rückversetzung der südlichen Gebäudekante gegenüber der Wolhuserstrasse erhalten das Gemeindehaus und die «Alte Farb» einen gemeinsamen, repräsentativen Vorplatz, welcher als Ankunfts- und Orientierungsplatz dient. Ein Brunnen sowie ein Solitärbaum bespielen und fassen den Raum. Mit dem neuen Hofgarten am Chasteleweg steht ein öffentlicher Aufenthaltsbereich im kühlenden Schatten des Baumdachs zur Verfügung, gegliedert und räumlich gefasst durch abgestufte Sitzmäuerchen.

Westlich neben dem Gemeindehaus werden sieben Besucherparkplätze angeordnet, weitere drei Motorradparkplätze befinden sich entlang des Chastelewegs. Auf der Gebäuderückseite werden 18 Fahrradstellplätze für Besuchende dezentral angeordnet. Zehn Parkplätze für die Mitarbeitenden befinden sich in der Einstellhalle mit direktem Anschluss an das Gemeindehaus. Damit konnte eine sinnvolle Synergienutzung zur Überbauung «Dorfkern Südwest» geschaffen und auf die aufwendige Erweiterung einer eigenen Einstellhalle verzichtet werden. Weitere baurechtlich notwendige Park-



Grosszügiger Empfangsbereich – mit öffentlichem Hauptschalter und mehreren Diskretschaltern



Arbeitsbereich im 1. Obergeschoss des Gemeindehauses

plätze werden in der näheren Umgebung erstellt. Die Neugestaltung der Ausfahrt vom Chasteleweg sowie die Zu-/ und Ausfahrt von den Besucherparkplätzen des neuen Gemeindehauses auf die Wolhuserstrasse wurde durch die zuständige kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) vorgeprüft. Die Zufahrten können mit einem Linksabbiegeverbot und einem Verkehrsspiegel sicher umgesetzt werden. Weitere verkehrsrechtliche Massnahmen auf der Wolhuserstrasse sind nicht erforderlich.

Die Umgebung des Gemeindehauses nimmt Rücksicht auf die bestehenden Planungen der Überbauung «Dorfkern Südwest». Das dortige Aufenthaltsband zwischen den Gebäuden und dessen Formensprache wird bis an die nördlichen Kanten des Gemeindehauses fortgeführt. Die Vorderseite und der Hofgarten bilden hingegen ein eigenes Motiv, welches mit einer durchgehenden Natursteinpflasterung betont wird. Durch die Verwendung einheimischer Baumarten, versickerungsfähiger Beläge und artenreicher Pflanzflächen wird ein Beitrag zur Hitzeminderung und Biodiversitätsförderung geleistet.

H. Haustechnik

Starkstrominstallationen

Die CKW versorgt das Gebäude über die Hauptverteilung im ersten Untergeschoss. Von dort aus werden die einzelnen Unterverteilungen sowie die haustechnischen Anlagen für Lüftung, Heizung und Kühlung sternförmig erschlossen. Vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss wird ein offenes Bodenkanalsystem verlegt. Es dient zur Erschliessung aller Arbeitsplätze und enthält die Anschlüsse für Strom und Daten.

Schwachstrominstallationen

Die Gemeinde Ruswil wird in den Bereichen Informatik und Telefonie von dem Gemeindeverband ICT betreut. Alle Netzwerkgeräte werden in Racks im Serverraum im Untergeschoss eingebaut. Zudem wird das Gebäude mit einer flächendeckenden WLAN-Infrastruktur ausgerüstet, sodass überall ein stabiler Zugang möglich ist.

Das Gemeindehaus wird ans bestehende Glasfasernetz von Ruswil angeschlossen. Jeder Arbeitsplatz wird direkt und zuverlässig mit dem internen Netzwerk verbunden. Über dieses Netzwerk laufen sämtliche Computer, die Telefonie und das WLAN. Sämtliche Leitungen werden im Untergeschoss zentral zusammengeführt.

Beleuchtung und Beschattung

Die Beleuchtung und Beschattung werden über eine Wetterstation und Tageslichtsensoren gesteuert. Die Beleuchtung der Arbeitsplätze erfolgt über flexibel platzierbare Stehleuchten, die sich individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzenden einstellen lassen.

Eigenstromerzeugung

Für die Eigenstromerzeugung ist eine PV-Indachanlage auf dem Hauptdach des Gemeindehauses geplant. Diese erzeugt nicht nur Strom, sondern bildet gleichzeitig die Gebäudehülle und übernimmt damit eine doppelte Funktion. Durch den Einsatz rahmenloser Module fügt sich die Anlage architektonisch harmonisch ins Dachbild ein.

Wärme- und Kälteerzeugung

Die kombinierte Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Das Konzept wurde einem alternativen Fernwärmeanschluss gegenübergestellt. Während das Erd-

sondenfeld im Sommer mittels Free-Cooling-Effekt auch zum Kühlen genutzt werden kann, wäre bei einem Anschluss an das Fernwärmenetz eine zusätzliche Kälteanlage erforderlich. Aufgrund der damit verbundenen baulichen und betrieblichen Mehraufwände wird für das Gemeindehaus von einem Anschluss an das Fernwärmenetz abgesehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpe im 2. Untergeschoss. Die Wärme- und Kälteabgabe in den Büroräumlichkeiten erfolgt über kombinierte Heiz- und Kühldeckensegel.

Lüftung

Die zentrale Lüftungsanlage des Gemeindehauses befindet sich im 2. Untergeschoss. Die Frischluft wird über eine Aussenluftsäule im Hofgarten angesaugt und später gesammelt über das Dach wieder nach aussen abgegeben.

Da nicht alle Räume die gleichen Anforderungen an Luftqualität und Betriebszeiten haben, ist die Lüftung in mehrere, unterschiedlich ausgelegte Anlagen unterteilt. Die Lüftungsanlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung und einer Luftnachwärmung ausgerüstet. Im Sommer wird die Zuluft – mit Ausnahme jener für Nebenräume – zusätzlich über die Erdsonden gekühlt, was ein angenehmes Raumklima ermöglicht.

Sanitär

Die gewählten sanitären Apparate, Armaturen und Garnituren sind handelsübliche Produkte, die zu gegebener Zeit durch die Bauherrschaft ausgewählt werden.

In der Sanitärtechnikzentrale ist eine zentrale Warmwassererzeugung vorgesehen. Der Speicher wird durch die Heizungsanlage mit einem externen Wärmetauscher geladen. Aufgrund der hohen Wasserhärte werden Kalt- und

Warmwasser über eine Enthärtungsanlage mittels Ionenaustausch enthärtet. Die Anlage wird zentral in der Technikzentrale untergebracht.

Mit Ausnahme der Untergeschosse kann das Gebäude natürlich entwässert werden. Die Abwässer der Untergeschosse werden über eine Abwasserhebeanlage abgeleitet.

Gebäudeautomation

Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage werden über ein zentrales Gebäudeautomationssystem gesteuert und geregelt. Dieses sorgt automatisch dafür, dass in jedem Raum bedarfsgerechte Temperatur und Luftqualität herrscht.

Die Bedienung und Überwachung der Anlagen erfolgt über das Gebäudeleitsystem vor Ort oder via Fernzugriff. Zusätzlich wird eine Fernalarmierung per E-Mail realisiert. Die Energiezähler werden in das Gebäudeautomationssystem integriert, was eine einfache Kontrolle des Energieverbrauchs ermöglicht.

Kosten und Finanzierung

Der Neubau des Gemeindehauses ist eine bedeutende Investition in die öffentliche Infrastruktur von Ruswil. Mit dem Projekt werden Voraussetzungen geschaffen, damit die Verwaltung ihre Aufgaben auch in Zukunft effizient, bürgernah und unter zeitgemässen Bedingungen erfüllen kann.

Auf der Grundlage einer vertieften Vorprojektplanung wurden die Kosten detailliert ermittelt. Der beantragte Baukredit umfasst sämtliche Aufwendungen, die

für die Realisierung des neuen Gemeindehauses notwendig sind. Darin enthalten sind neben den eigentlichen Baukosten auch die Grundstückskosten sowie die bisher angefallenen Entwicklungs- und Planungskosten.

Die Gesamtkosten für den Baukredit belaufen sich gemäss aktueller Kostenzusammenstellung auf 16,87 Mio. Franken (inkl. MwSt.). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenart	Kosten (in CHF) inkl. MwSt.
Entwicklungs- und Wettbewerbskosten	920'000.00
Bereits erfolgte Rückbauten	400'000.00
Handänderungssteuer, Notariatskosten, Servitute	80'000.00
Grundstückskosten	2'200'000.00
Erstellungskosten Gebäude und Umgebung	12'770'000.00
Erwerb von 10 Parkplätzen in der angrenzenden Einstellhalle	500'000.00
Total Investitionskosten	16'870'000.00

Die Berechnung der Erstellungskosten zum Gebäude und der Umgebung (BKP 1-9) wurde auf der vorliegenden Vorprojektplanung erstellt. In den Kosten begriffen sind die Planungskosten, die eigentliche Erstellung des Neubaus, die noch nicht erfolgten Abbrüche und baulichen Anpassungen der bestehenden Gebäude, die Umgebungsarbeiten sowie das komplette Mobiliar und die

Betriebsausstattung. Grundlage dieser Kostenschätzung bildet der schweizerische Baupreisindex vom Oktober 2025 mit 116,4 Punkten (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte). Der Gemeinderat hat sich bewusst für ein «Vorprojekt Plus» entschieden, das einen höheren Kostendeckungsgrad ermöglicht. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 12\%$. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenart	Kosten (in CHF) inkl. MwSt.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1'044'000.00
BKP 2 Gebäude	9'757'000.00
BKP 3 Bauliche Betriebseinrichtung	398'000.00
BKP 4 Umgebung	687'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	348'000.00
BKP 9 Ausstattung	536'000.00
Total BKP 1-9 Erstellungskosten	12'770'000.00

Mit der Fertigstellung und geplanten Inbetriebnahme des neuen Gemeindehauses verlagert sich der Fokus auf den operativen Betrieb des Gebäudes. Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Übersicht über die wiederkehrenden jähr-

lichen Folgekosten, die ab dem ersten Betriebsjahr wirksam werden.

Die Kosten gliedern sich im Wesentlichen in zwei Bereiche, betriebliche Folgekosten sowie kalkulatorische und finanzielle Kosten:

Betriebskosten (Wartung, Reinigung, Unterhalt, Elektrizität, Heizung, Lüftung, Versicherung usw.)	CHF / Jahr	147'000.00
Personalaufwand (Hauswartung, Aushilfen, Sozialleistungen usw.)	CHF / Jahr	110'000.00
Technischer Zins Von 2 % im ersten Jahr nach Inbetriebnahme (anschliessend jeweils vom Restbuchwert)	CHF / Jahr	337'000.00
Abschreibungen Gebäude (Gebäude 40 Jahre)	CHF / Jahr	353'000.00
Abschreibungen Mobiliar (8 Jahre)	CHF / Jahr	67'000.00

Durch die Abschreibungen verringert sich der Restbuchwert des Gebäudes und des Mobiliars. Dadurch sinkt in den Folgejahren auch der auf dem Restbuchwert berechnete Zinsaufwand.

Im Rahmen des Projektes Neubau Gemeindehaus wurde als mögliche Variante geprüft, wie die bestehenden externen Nutzungen künftig in die gemeindeeigenen Liegenschaften an der Schwerzistrasse 7 und Schwerzistrasse 9 integriert werden können und dadurch künftig externe Mietkosten eingespart werden können. Die beiden Gebäude müssten aber zuerst saniert und hindernisfrei umgebaut werden. Dieser Investition steht ein jährliches Einsparungspotential von 135'000.00 Franken gegenüber.

Das neue Gemeindehaus ist eine Chance für Ruswil, denn es ist weit mehr als ein Verwaltungsgebäude. Es vereint die Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung an einem hindernisfrei zugäng-

lichen Standort, erleichtert die Zusammenarbeit und verbessert den Service für die Bevölkerung.

Gleichzeitig stärkt der Neubau das Dorfzentrum. Mit dem Gemeindeplatz und dem Hofgarten entstehen neue öffentliche Aussenräume, die Raum für Begegnung und Aufenthalt bieten und das Dorfzentrum beleben.

So geht es weiter

Bei einem JA

... kann das Bauprojekt für das neue Gemeindehaus Ruswil unmittelbar gestartet werden. Im Jahr 2027 ist die Eingabe des Baugesuchs vorgesehen. Nach Vorliegen der Baubewilligung und Abschluss der Ausführungsplanung kann der Baustart voraussichtlich im Sommer 2028 erfolgen. Die Bauphase erstreckt sich über rund zwei Jahre, sodass mit der Fertigstellung und dem Bezug des neuen Gemeindehauses Ruswil ab Mitte 2030 gerechnet werden kann. Der Gemeinderat wird zudem Lösungen für die Weiterentwicklung der Liegenschaften an der Schwerzistrasse 7 und 9 ausarbeiten.

Bei einem NEIN

... würde das Projekt Neubau Gemeindehaus Ruswil nicht weiterverfolgt und die Gemeindeverwaltung würde weiterhin auf die bestehenden Standorte verteilt bleiben. Die dringend notwendige Sanierung der Liegenschaften an der Schwerzistrasse wäre zeitnah in die Hand zu nehmen: Die Gebäude sind sanierungsbedürftig, nicht hindernisfrei zugänglich und entsprechen in ihrer heutigen Form und im Platzangebot nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemässen Arbeitsumgebung. Der Gemeinderat müsste in diesem Fall ein neues Konzept für die künftige Unterbringung der Verwaltung sowie für die Sanierung bzw. Nutzung der Liegenschaften an der Schwerzistrasse erarbeiten, was mit zusätzlichem Zeit- und Planungsaufwand verbunden wäre. Die Planungskosten für den Neubau des Gemeindehauses an der Wolhuserstrasse müssten ohne Mehrwert für die Gemeinde abgeschrieben werden.

Würdigung

Mit dem neuen Gemeindehaus erhält Ruswil eine zeitgemässe und langfristige Lösung für die Unterbringung ihrer Verwaltung. Das Projekt ist das Ergebnis eines sorgfältigen und breit abgestützten Prozesses, der über viele Jahre hinweg geführt wurde. Nach der Ablehnung eines ersten Projekts im Jahr 2017 wurden verschiedene Standorte geprüft, die Bevölkerung einbezogen und ein qualitäts-sichernder Architekturwettbewerb durchgeführt. Das nun vorliegende Projekt trägt diesen Erkenntnissen Rechnung.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das neue Gemeindehaus weit mehr ist als ein Verwaltungsgebäude. Es schafft eine zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung, verbessert die Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung und bietet moderne, flexible Arbeitsplätze. Damit entsteht eine Infrastruktur, die auf die Bedürfnisse der kommenden Jahrzehnte ausgerichtet ist und Spielraum für zukünftige Entwicklungen bietet.

Gleichzeitig leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Dorfkentrums. Mit dem Gemeindeplatz und dem Hofgarten entstehen neue öffentliche Räume, die Begegnung und Aufenthalt ermöglichen. Zusammen mit der künftig öffentlich genutzten «Alten Farb» wird der untere Dorfkern aufgewertet und als lebendiger Teil des Zentrums gestärkt.

Der beantragte Baukredit ist eine bedeutende Investition. Der Gemeinderat ist sich dieser Verantwortung bewusst. Er ist jedoch überzeugt, dass das Projekt eine nachhaltige und wirtschaftlich sinnvolle

Lösung darstellt. Ein Verzicht auf den Neubau würde die bestehenden Probleme nicht lösen und in den kommenden Jahren dennoch hohe Investitionen in die heutigen Verwaltungsstandorte erfordern.

Mit dem neuen Gemeindehaus schafft Ruswil die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Verwaltung und einen attraktiven Dorfkern. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das Projekt einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde schafft und empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, dem Baukredit zuzustimmen.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Baukredit von 16,87 Mio. Franken für den Neubau des Gemeindehauses Ruswil zuzustimmen.

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Ruswil

Als Controlling-Kommission haben wir den Baukredit über 16,87 Mio. Franken für den Neubau Gemeindehaus der Gemeinde Ruswil beurteilt.

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

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

Wir empfehlen, den vorliegenden Baukredit für den Neubau des Gemeindehauses zu genehmigen.

Ruswil, 25. September 2026

Controlling-Kommission Ruswil

Der Präsident:

sig.
Martin Krieger

Die Mitglieder:

sig.
Adrian Rogger

sig.
Andreas Schmidli

sig.
Anita Stadelmann

sig.
Pascal Räber

Musterstimmzettel

RUSWIL
Gemeinde

Stimmzettel 2
für die
Gemeindeabstimmung
vom 29. November 2026

Wollen Sie den Baukredit über 16,87 Mio. Franken
für den Neubau des Gemeindehauses
genehmigen?

Antwort

Abstimmung

Wenn Sie den Baukredit über 16,87 Mio. Franken für den Neubau Gemeindehaus bewilligen wollen, antworten Sie auf die Abstimmungsfrage mit «Ja». Wollen Sie den Baukredit über 16,87 Mio. Franken für den Neubau Gemeindehaus ablehnen, beantworten Sie die Frage mit «Nein».

Der Stimmzettel liegt dieser Botschaft bei.



RUSWIL]
Gemeinde

Gemeindeverwaltung Ruswil
Schwerzistrasse 7
6017 Ruswil

T 041 496 70 70
gemeinde@ruswil.ch
www.ruswil.ch

Der Anhang zur Abstimmungsbotschaft, einschliesslich der dazugehörigen Pläne, können auf der Webseite über den untenstehenden QR-Code digital eingesehen werden. Gedruckte Exemplare sind bei der Gemeindeverwaltung an der Schwerzistrasse 7 erhältlich.

