



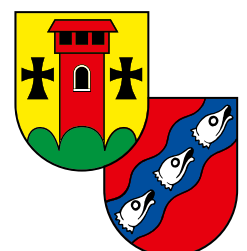
**ESCHOLZMATT
MARBACH**
ENTLEBUCH LUZERN



Gemeindeversammlung 29. März 2022

Bericht des Gemeinderates

an die Stimmberechtigten
der Gemeinde Escholz matt-Marbach



Postauto-Fahrplan

Mit dem öffentlichen Verkehr an die Gemeindeversammlung

Hinfahrt

Marbach, Post ab 19.17 Uhr
Escholz matt, Bahnhof an 19.30 Uhr

Rückfahrt

Escholz matt, Bahnhof ab 22.40 Uhr
Marbach, Post an 22.50 Uhr

Covid-19-Massnahmen

Die Gemeindeversammlung kann ohne Einschränkungen (Schutzmassnahmen) stattfinden.

Infoveranstaltungen

7. März 2022, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Ebnet Escholz matt

9. März 2022, 20.00 Uhr, Gemeindesaal Marbach

Parteiversammlung zur Besprechung der Gemeindegeschäfte



Dienstag, 22. März 2022, 20.00 Uhr
Gasthaus Bahnhof, Escholz matt



Donnerstag, 10. März 2022, 20.00 Uhr
Gasthaus Kreuz, Marbach



Donnerstag, 10. März 2022



Freitag, 11. März 2022, 19.30 Uhr
Ort gemäss Einladung

Einladung zur Gemeindeversammlung

**Dienstag, 29. März 2022, 20.00 Uhr,
in der Mehrzweckhalle Ebnet, Escholzmatt**

Traktanden

1. Beschluss über einen Sonderkredit von CHF 19'550'000.00 für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatt mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und den Umbau der Schulanlagen Windbühlmatte
2. Verkauf des Pfarrsaals im Stockwerkeigentum an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholzmatt mit Ablösung der bestehenden Dienstbarkeiten
3. Allgemeine Informationen / Verschiedenes

Stimmberechtigung/Aktenauflage

Stimmberechtigt sind alle 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 fünften Tag vor der Gemeindeversammlung, d.h. am 24. März 2022, in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach den politischen Wohnsitz geregelt haben.

Die Unterlagen zu den traktandierten Geschäften, die Berichte der Controlling-Kommission, die Anträge des Gemeinderates und das bereinigte Stimmregister liegen den Stimmberechtigten auf der Gemeindekanzlei in Escholzmatt und auf dem Steueramt in Marbach zur Einsichtnahme auf.

Ein Bericht mit den Erläuterungen zu den Versammlungsgeschäften wird in alle Haushaltungen verschickt. Alle Versammlungsunterlagen können auf der Website der Gemeinde unter <https://www.escholzmatt-marbach.ch/gemeinde/politik/gemeindeversammlungen/> heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Escholzmatt, 2. Februar 2022

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Gemeindepräsidenten.....	5
Traktandum 1 Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und Umbau der Schulanlagen Windbühlmatte.....	6
Neubauprojekt Pfarrmatte	6
Wettbewerbsverfahren	7
Raumprogramm	9
Schulhaus.....	9
Gemeindesaal	10
Pfarrsaal	11
Projektbeschreibung Architekt.....	11
Kostenberechnung Schulhaus Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal, Escholz matt	14
Grundriss UG	15
Grundriss EG	16
Grundriss 1. OG	17
Grundriss 2. OG	18
Grundriss 3. OG	19
Grundriss DG	20
Schnitte 11 & 33.....	21
Schnitte 22 & 44	22
Umbauten Schulanlagen Windbühlmatte.....	23
Kostenberechnung Umbauten Schulhaus Windbühlmatte	24
Pläne Windbühlmatte.....	25
Trakt H, S Grundriss UG.....	25
Trakt H, S Grundriss WC behindertengerecht.....	26
Trakt H, S Grundriss 2. OG.....	27
Trakt H, S Aussenliftanlage	28
Trakt H, S Fassaden und Schnitt	29
Trakt E Grundriss EG.....	30
Trakt E Grundriss OG	31
Trakt F Grundriss EG	32
Termine und Realisierung.....	33
Gesamtkostenzusammenstellung.....	33
Planungskommission	33
Beurteilung und Empfehlung der Bildungskommission	34
Finanzierung.....	35
Tragbarkeit.....	36
Kreditbewilligungsverfahren	36
Empfehlung des Gemeinderates	37
Bericht der Controlling-Kommission.....	37
Antrag des Gemeinderates	37
Traktandum 2 Verkauf des Pfarrsaals an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholz matt	38
Ausgangslage.....	38
Neubau Pfarrsaal und Begründung von Stockwerkeigentum	38
Berechnung Kaufpreis und Abgeltung Zeitwert des alten Pfarrsaals der bestehenden Dienstbarkeiten ..	38
Gegenseitige Mietverhältnisse zwischen Gemeinde und Kirchgemeinde	39
Verkaufsbestimmungen.....	39
Verkaufsbewilligungsverfahren	40
Bericht der Controlling-Kommission	41
Traktandum 3 Allgemeine Informationen / Verschiedenes	42

Vorwort des Gemeindepräsidenten



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
geschätzte Damen und Herren

«Raum und Platz für unsere Zukunft»

Mit dem vorliegenden Bericht möchten wir Sie über die Geschäfte der Gemeindeversammlung vom 29. März 2022 informieren.

Wir bitten Sie, geschätzte Bevölkerung, an dieser Gemeindeversammlung das «Heft» in die Hand zu nehmen und über die Zukunft der Gemeinde Escholz matt-MARBACH zu entscheiden.

2016 wurde in Zusammenarbeit mit der Firma Infraconsult eine Schulraumplanung durchgeführt. Daraus resultierte ein Handlungsbedarf beim Schulhaus Pfarrmatte. Daraufhin wurde eine vielschichtige und breit abgestützte Planungskommission unter der Leitung von Gemeindeammann Pius Kaufmann ins Leben gerufen, die sich intensiv mit diesem Handlungsbedarf auseinandersetzte. In enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Thomas De Geeter aus Zürich entstand ein detailliertes Gesamtprojekt für einen kompletten Neubau Pfarrmatte.

Aus einem Bedarf an neuem Schulraum hat sich bei genauerer Betrachtung und Analyse der Gesamtsituation unserer bestehenden Dorf-Infrastruktur ein Bedarf an erweitertem Raum und Platz für die Zukunft unserer Gemeinde ergeben. Mit der Erweiterung um den Pfarrsaal und den Gemeindesaal mit Proberaum entsprechen wir diesem Bedarf, nicht mehr und nicht weniger!

Mit Sicherheit ist es ein grosses, umfangreiches, komplexes und kostenintensives Projekt. Aber unsere Gemeinde kann diesen Neubau in Zusammenarbeit mit der römisch-katholischen Kirchgemeinde realisieren und auch finanzieren.

Mit der privat angestrebten Erneuerung unserer Dorfkerne müssen wir auch die Infrastruktur der Gemeinde

entsprechend anpassen und so unserer gemeinsamen Zukunft Raum und Platz für eine bestmögliche Positionierung geben.

Aus den nachfolgenden Seiten, an den Infoveranstaltungen und/oder in der Gemeindekanzlei können Sie sich detailliert über das Projekt informieren.

Im Namen des Gemeinderates von Escholz matt-MARBACH lade ich Sie zur Gemeindeversammlung vom 29. März 2022 in die Mehrzweckhalle Escholz matt ein.

Beat Duss, Gemeindepräsident

Gemeindeversammlungsunterlagen

Aktenauflage

Gemeindekanzlei in Escholz matt

Ordentliche Schalteröffnungszeiten:
Montag–Freitag: 8.00–11.30 Uhr
14.00–17.00 Uhr

Steueramt in Marbach

Ordentliche Schalteröffnungszeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag: 8.00–11.30 Uhr
14.00–17.00 Uhr
Mittwoch und Freitag: Termin auf Voranmeldung

Traktandum 1

Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und Umbau der Schulanlagen Windbühlmatte

Neubauprojekt Pfarrmatte

Ausgangslage

Escholzmatte-Marbach ist eine noch junge Gemeinde zuoberst im Entlebuch, im südwestlichsten Teil des Kantons Luzern. Sie entstand im Jahr 2013 durch die Fusion von Escholzmatte/Wiggen mit Marbach. Die Gemeinde liegt in der UNESCO Biosphäre Entlebuch. Intakte, reizvolle Landschaften und Dorfkerne mit Ortsbildern von nationaler Bedeutung prägen den Raum. Nebst den traditionellen bäuerlichen und kleingewerblichen Betrieben haben sich in Escholzmatte zwei international tätige High-techfirmen mit Wachstumspotenzial angesiedelt.

Die Schule der Gemeinde Escholzmatte-Marbach wird an insgesamt drei Standorten geführt. Aktuell werden 411 Schülerinnen und Schüler (Stand 01.09.2021) unterrichtet. Die Firma Infraconsult wurde im Jahre 2016 mit einer umfassenden Analyse der Schulraumsituation unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Zahl der Lernenden der einzelnen Schulzyklen beauftragt. Es wurde festgestellt, dass beim Schulhaus Pfarrmatte in Escholzmatte, welches vor 80 Jahren erbaut wurde, dringender Handlungsbedarf besteht. Im Schulhaus Pfarrmatte wird künftig der Zyklus 2 mit den Klassen 3, 4, 5 und 6 und die Musikschule geführt. Die baulichen Voraussetzungen genügen für eine zeitgemässe Schulführung nicht mehr. Die bisherigen Abklärungen zeigen, dass sich ein Ersatzbau am bestehenden Standort aufdrängt. Der bestehende Gebäudekomplex enthält zusätzlich Räumlichkeiten der Kirchgemeinde, welche dadurch ebenfalls ersetzt werden. Eine Bedarfsabklärung hat aufgezeigt, dass im Zusammenhang mit dem Neubau des Schulhauses ein Gemeindesaal mit Bühne gebaut werden soll. Die mit den Schulbauten zusammengebaute Turnhalle bleibt erhalten und muss an den Neubau angebunden werden. Während der Bauzeit bleibt die Turnhalle für den Turnunterricht und für die Vereinsnutzung in Betrieb. Der Neubau liegt im Dorfkern, direkt an den Kirchenbezirk angrenzend. Dies erfordert eine intensive architektonische Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten.

Denkmalschutz und ISOS Inventar

Das Dorf Escholzmatte begann sich im Mittelalter zu entwickeln. Ausgangspunkt war die durch die Freiherren von Sumiswald gegründete Pfarrkirche. Schon sehr früh dürften auch die Gebäude am Mettlenplatz im westlichen Ortsteil entstanden sein. Im 17./18. Jahrhundert verdichtete sich der Dorfkern mit Wohnbauten und stattlichen Gasthöfen. Entscheidend für die weitere Dorfentwicklung war der Ausbau der Kantonsstrasse im Jahr 1828, welche begradigt und westseitig des Seltenbachs neu geführt zur Hauptbebauungsachse wurde.

Diese Hauptachse mit den Quergassen bildet heute das Rückgrat des Dorfkerns. Die alles überragende Pfarrkirche und der Dorfplatz mit der strassenbegleitenden Bebauung mit gestalterisch qualitätsvollen und ortsgeschichtlich bedeutenden Bauten, bilden das räumlich klar definierte Zentrum von Escholzmatte. An das geschlossene Altbaugelände grenzen drei Ortserweiterungen mit unterschiedlicher Bebauung an. Ostseitig liegt der Friedhof und das grossräumige Areal mit der Schulanlage, welche nun einem Ersatzneubau weichen soll. Das Dorfzentrum von Escholzmatte ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Neben der Lage in einem Ortsbild von dieser Bedeutung befindet sich der Projektperimeter direkt angrenzend an die Baugruppe «Dorf» und in der unmittelbaren Umgebung folgender Kulturdenkmäler: Pfarrkirche St. Jakob d. Ä. (geschützt), Pfarrhaus (geschützt), Kaplanei (schützenswert), Friedhof Pfarrkirche St. Jakob (erhaltenswert). Der Pavillonbau «Jugendtreff», welcher direkt neben dem Schulhaus steht, sowie die Abdankungshalle auf dem Friedhof sind für eine Einstufung im Kantonalen Bauinventar noch zu jung. Diese beiden Bauten wurden jedoch als qualitätsvolle Bauten für eine zukünftige Inventarrevision vorgemerkt.

Aufgrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der unmittelbaren Nähe zu geschützten Kulturdenkmälern gelten für einen Ersatzneubau Pfarrmatte sehr hohe Qualitätsanforderungen.

Umgebungsschutz: Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals dürfen dieses nicht in seiner Wirkung beeinträchtigen.

Ortsbildschutz: Ein Ersatzneubau hat sich zudem gut in die vorhandene Bebauungsstruktur einzufügen, d. h. die vorhandenen Strukturen und Massstäbe sind aufzugreifen und fortzuführen. Das bzw. die Neubauvolumen haben sich in ihrer Körnigkeit, der Setzung und Ausrichtung in die bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren und in ihren Dimensionen die vorgegebenen Massstäbe zu respektieren. Die Typologie, die architektonische Gestaltung wie auch das Öffnungsverhalten und die Materialisierung der Neubauvolumen haben einen Bezug zum Ort aufzuweisen. Deshalb soll sich die Gestaltung und Materialisierung der Neubauten an den entsprechenden regionaltypischen architektonischen Elementen und Materialien orientieren.

Wettbewerbsverfahren

Aufgrund der Auftragshöhe untersteht das Verfahren dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Einwohnergemeinde Escholz-matt-Marbach und die Katholische Kirchgemeinde Escholz-matt haben dazu einen anonymen Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt.

Teilnehmer Projektwettbewerb

Für die Präqualifikation gingen 53 Bewerbungen ein. Aufgrund der geforderten Kriterien wurden acht Teams für den Wettbewerb eingeladen, nämlich:

- Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern
- Schmid Schärer Architekten, Zürich
- Büro Konstrukt Architekten ETH, Luzern
- Figi Zumsteg GmbH, Zürich
- ARGE Werk.Architekten, Genossenschaft Morger Partner Arch., Langnau
- Thomas De Geeter Architektur GmbH, Zürich
- Huber Waser Mühlebach, Luzern
- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich

Preisgericht

Die eingereichten Projekte sind beurteilt worden von einem Preisgericht bestehend aus Fachpreisrichtern/-richtern, Sachpreisrichtern und Expertinnen/Experten.

Fachpreisrichter

- Manetsch Franziska, dipl. Arch ETH/SIA, Zürich
- Meletta Armando, dipl. Arch ETH/SIA/BSA, Luzern
- Marti Thomas, dipl. Arch FH SWD NDS Denkmalpflege, Luzern
- Bieri Markus, dipl. Landschaftsarchitekt, Luzern

Sachpreisrichter

- Kaufmann Pius, Gemeindeammann, Escholz-matt
- Meier Benedikt, Schulleiter, Escholz-matt
- Portmann Harry Röm. Kath. Kirchgemeindepräsident, Escholz-matt

Experten

- Bieri Armin, Bildungskommissionspräsident und Planungskommission, Escholz-matt
- Emmenegger-Haas Astrid, Bildungskommission und Planungskommission, Marbach
- Gerber Fritz, Bildungskommission und Planungskommission, Wigglen
- Stalder Debora, Schule und Planungskommission, Schüpfheim
- Portmann Ivan, Vertreter Vereine und Planungskommission, Escholz-matt
- Rava Ruth, Gemeinderätin und Planungskommission, Escholz-matt
- Speiser Meret, Arch. FH, MA Kunsthistorikerin, Denkmalpflege und Archäologie, Luzern
- Stalder Markus, Planungskommission, Escholz-matt
- Stucki Andreas, Anex AG Zürich
- Zemp Michel, Veranstaltungstechnik, Escholz-matt

Zielsetzungen Bauvorhaben

Planungsziele für das Bauvorhaben sind (Reihenfolge nicht priorisierend):

- Hochwertige Architektur mit guter Einpassung in die sensible Umgebung
- Berücksichtigung, dass der Planungsperimeter im ISOS-Gebiet liegt
- Gestalterische Aufwertung des Pausenplatzes
- Hohe Anforderungen an die Funktionalität
- Schulhaus mit künftiger Flexibilität bei der Raumeinteilung und Raumnutzung
- Wirtschaftlichkeit beim Bau und beim Unterhalt
- Einhaltung aktueller ökologischer Standards
- Holz oder Holz-Hybridbauweise bevorzugt
- Ressourcenschonung beim Bau und im Betrieb

Jurierung und Projektauswahl

Das Preisgericht hat nach einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung am 13. November 2020 eine Jurierung der acht eingereichten Wettbewerbsbeiträge vorgenommen und als Sieger das Projekt «Arnika» erkoren, welches vom Architekturbüro Thomas De Geeter Architektur GmbH aus Zürich erarbeitet wurde. Die eingereichten Projekte konnten aufgrund der Corona-Massnahmen leider nur kurz öffentlich ausgestellt werden.

Jurybericht

Ausgehend von der systematischen Analyse der ortsbau-lichen Situation werden zwischen dem Pultdach der bestehenden Turnhalle und dem Pavillon des Jugendtreffs drei neue Gebäudekörper platziert, die durch eine raffinierte Staffelung Bezug zum umliegenden Ensemble aufnehmen und mit ihren Pultdächern gleichzeitig einen eigenständigen Rahmen bilden.

Der Entwurf entwickelt sich aus der vorgegebenen Situation, indem er die Form der Turnhalle aufgreift, sie transformiert und geschickt weiterführt. Der vor- und

rückspringende Verlauf der Fassadenfront entlang der Schulhausstrasse definiert einen neuen grossen Platz, der im Bereich des Schulhauses grosszügig überdeckt ist. Die Abfolge der Nutzungen bleibt durch die gewählte architektonische Artikulierung der Gebäudekörper klar ablesbar, obwohl die Anlage durch die durchgehende Materialisierung einheitlich erscheint. Geschickt wird mit der vorhandenen Topografie und dem Verlauf der Dachlinie gespielt. Während sich der Pfarrsaal zur Kirche und dem Eingang hin aufschwingt, führen die beiden Pultdächer der Säle selbstverständlich zum gedeckten Vorplatz des Foyers und des Schuleingangs.

Zum Friedhof hin schliesst sich die lange, ruhig gehaltene Fassade, die durch den kleinen Rücksprung des Schulgebäudes leicht gegliedert wird, und belässt damit der Begräbnisstätte seine Würde.

Der neue Freiraum zur Schulhausstrasse wird entsprechend der abfallenden Topografie unterschiedlich gestaltet. Als verbindendes Element der drei Zonen wird ein heller Klinkerbelag vorgeschlagen. Vor dem Gemeindesaal setzt ein hochwachsender, solitärer Baum in einer Insel aus Schotterrasen einen Akzent, während vor der Bibliothek eine grosszügige Treppenanlage den Geländesprung zum Jugendtreff unter mehrstämmigen Felsenbirnen überwindet.

Durch die geschickte Anordnung und Gestaltung der Gebäudekuben sind die unterschiedlichen Nutzungen klar ablesbar.

Das Schulhaus wird im Erdgeschoss über den gedeckten Vorplatz und das Foyer erschlossen, von dem aus auch die Bibliothek sowie das multifunktional nutzbare Sitzungszimmer zugänglich sind. Ab dem ersten Obergeschoss ist der Schulbereich vom Rest der Anlage getrennt. Pro Geschoss sind je zwei Klassen- und Gruppenräume um ein Atrium angeordnet, das den Schulbereich in der Vertikalen zusammenfasst. Die zusammenhängende Fläche entlang der Südostfassade lässt sich beliebig in verschiedenen grosse Räume unterteilen. Kopfseitig liegen Treppenhaus und Lift auf der nordöstlichen sowie ein weiteres Zimmer von der Grösse eines Gruppenraumes auf der südwestlichen Seite. Diese sollen für die Arbeit der Lehrpersonen, als Sitzungszimmer sowie als Therapieaum genutzt werden.

Der Gemeindesaal liegt gut platziert zwischen dem neuen Schulhaus und der bestehenden Turnhalle. Er wird über das zentrale Foyer unter dem Schulgebäude erschlossen. Die Küche ist vom Foyer oder Saal aus zugänglich. Die Nebenräume liegen nördlich, unter dem Pfarrsaal. Die Bühne öffnet sich gegen Südwesten in den Saal, der durch fischbauchförmige Holzfachwerkträger geprägt wird. Der neue Gemeindesaal lässt sich auch zum Foyer der Sporthalle hin öffnen, wodurch sich vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Nutzungen ergeben.

Das Probelokal für Musikvereine und die Schule liegt, zusammen mit dem Schlagzeugraum, im Untergeschoss und wird über Lichtschächte belichtet. Dieser Raum ist ein Teilersatz für den heutigen Mehrzweckraum.

Der Pfarrsaal wird vom Kirchenvorplatz her erschlossen. Über einen gedeckten Vorplatz erreicht man das Foyer, das sich der Nordostfassade entlang erstreckt. Zwischen Foyer und Saal wird die Küche eingeschoben. Über das Treppenhaus und die Liftanlage sind die Nebenräume im darunterliegenden Geschoss zu erreichen. Das Dach des Saales ist analog dem Gemeindesaal von Holzfachwerkträgern überspannt, die hier jedoch längs des Saales verlaufen.

Durch die klare Formulierung der verschiedenen Gebäudekörper und das gewählte Konstruktionssystem des Schulhaustraktes lassen sich sämtliche Lasten ohne Umleitungen direkt auf die Foundationen übertragen. Während die unter Terrain liegenden Bauteile sowie der Treppenhausbereich des Schulhauses in massiver Ortsbetonbauweise konstruiert sind, sollen sämtliche weiteren Wand- und Dachkonstruktionen aus Holz gefertigt werden. Vertikale Wände werden als Vollholzkonstruktionen aus einheimischem Nadelholz oder Holzwerkstoffen, die Fassaden als Holzrahmen und die Dächer aus Fischbauchträgern oder einfachen Sparren- und Pfetten-Konstruktionen ausgebildet. Bei den horizontalen Abschlüssen handelt es sich um Holz-Verbund-Decken. Mit weisser Schlammmfarbe gestrichene, vertikal verlaufende Holzschalungen mit aufgesetzten Deckleisten bilden die Aussenhaut der Fassadenflächen.

Die erwünschte, in diesem Projekt konsequent umgesetzte Holzbauweise bietet Gewähr für eine nachhaltige und bauökologische Konstruktion. Die Reduktion der unter Terrain liegenden Bereiche auf das Minimum, die einfache, direkte Lastabtragung sowie die weiteren vorgeschlagenen Massnahmen im Bereich der Haustechnik lassen auf eine nachhaltige, ökologisch behutsame Bauweise schliessen.

Das Projekt Arnika zeigt eindrücklich, wie der Schulhausersatzbau mit den zwei grossen Sälen ortsbildverträglich in das wertvolle, bestehende Ensemble integriert werden kann. Gleichzeitig bleiben die verschiedenen Nutzungen klar ablesbar und schaffen, verstärkt durch die Gestaltung der Umgebung, ein neues kulturelles Dorfzentrum.

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach erhält mit diesem Projekt nicht nur ein schönes, gut funktionierendes Schulhaus, sondern mit den zwei grosszügigen Sälen auch ein neues Zentrum, das über die Gemeinde in die Region ausstrahlen wird.

Raumprogramm

Trakt	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche/Raum m ²	Fläche gesamt m ²
Schulhaus	Klassenzimmer	6	68	408
	Halbklassenzimmer/Gruppenraum	6	33.6	201.6
	Garderobe/Lernlandschaft	3	71.9 – 99.4	244.1
	Therapieraum/IF Büro	1	37.7	37.7
	Bibliothek/Ludothek	1	129.1	129.1
	Lehrpersonenzimmer	1	49.7	49.7
	Arbeitsraum für Lehrpersonen	1	37.7	37.7
	Sitzungszimmer, allgemein nutzbar	1	32.9	32.9
	Mehrzweckbesprechungsraum	1	10.6	10.6
	Multifunktionsraum	1	91.7	91.7
	Informatikbereitstellungsraum	1	4.8	4.8
	Putzraum	1	4.8	4.8
	WC Mädchen	1	7.6	7.6
	WC Knaben	1	6.6	6.6
	WC Lehrpersonen	1	3.8	3.8
	Schlagzeugraum	1	43.5	43.5
	Musikalienlager	1	29.6	29.6
	Ablageraum Schulmaterial	1	15.2	15.2
	Materialräume Schule	2	20.2 – 27.7	47.9
	Gedeckte Pausenhalle/Eingangshalle	1	203.6	203.6
Gemeindesaal	Gemeindesaal	1	277.3	277.3
	Bühne	1	109.6	109.6
	Küche mit Office	1	54.3	54.3
	Putzraum	1	6.7	6.7
	Stuhlraum	1	48.2	48.2
	Probeklokal	1	127.1	127.1
	Bühnennebenraum EG	1	6.9	6.9
	Bühnennebenraum UG	1	45	45
Allgemeine Räume	Foyer mit Garderobe für Besucherinnen und Besucher	1	99.3	99.3
	Toiletten Damen	1	21.4	21.4
	Toiletten Herren	1	18.1	18.1
	Toilette IV (behindertengerecht)	1	5.1	5.1
	Unterhalt Friedhof	1	26.1	26.1
	Lagerräume	1	45.6	45.6
	Reinigung/Werkstatt Hauswart	1	62.2	62.2
	Haustechnik	1	118.2	118.2
Pfarrsaal	Pfarrsaal	1	157.3	157.3
	Küche	1	18	18
	Foyer/Garderobe	1	52.2	52.2
	Nebennutzflächen (Stauraum/Reinigung)	1	33.1	33.1
	Gedeckter Eingangsbereich	1	36.0	36.0

Schulhaus

Allgemein

Die Unterrichtsräume haben eine gute natürliche Belichtung und verfügen über einen sommerlichen Wärmeschutz. Decken, Wände und Boden sind hell, die Böden überdies gleitsicher und pflegeleicht. Die Unterrichtsräume haben gute, der Nutzung angemessene Akustikverhältnisse. Damit die CO₂-Konzentration den empfohlenen Grenzwert nicht übersteigt, ist eine mechanische Belüftung eingeplant.

Klassenzimmer

Die sechs neuen Klassenzimmer weisen je eine Fläche von 68m² und eine Höhe von 3m auf. Die Klassenzimmer verfügen über feste Einbauschränke sowie einen Schulwandbrunnen. Die Möblierung ist flexibel und mobil und unterstützt damit moderne Lehr- und Lernformen.

Halbklassenzimmer/Gruppenräume

Pro Schulzimmer wird ein Halbklassenzimmer realisiert. Die Halbklassenzimmer sind so angeordnet, dass sie erstens hinsichtlich des Schulbetriebes optimal an die Klassenzimmer angegliedert sind, zweitens mit geringem Aufwand

in Klassenzimmer umgenutzt werden können respektive andere Raumaufteilungen zulassen.

Garderobe/Lernlandschaft

Dem Klassenzimmer und den Gruppenräumen vorgelagert befindet sich jeweils eine Gemeinschaftszone inklusive Garderobenbereich, die dem Austausch zwischen den Lernenden dient und als Lernlandschaft genutzt werden kann.

Therapieraum/IF Büro

Die Integrative Förderung wird ganzheitlich gestaltet. Die Arbeit im Raum, am Boden, am Arbeitsplatz und am PC ist gewährleistet. Der Raum hat die Grösse eines halben Schulzimmers und befindet sich in der Nähe der Klassenzimmer.

Bibliothek/Ludothek

Die Bibliothek wird kombiniert als Schul- und Gemeindebibliothek geführt. Sie funktioniert als Freihandbibliothek. Die Ludothek ist in die Bibliothek integriert, die Ausstattung wird gemeinsam genutzt. Die Bibliothek/Ludothek ist an zentraler Lage im Erdgeschoss platziert. Sie besitzt eine Glasfront zum Foyer, die Einblick ins Innere gewährt. Sie hat grosszügige natürliche Lichtquellen.

Lehrpersonenzimmer

Das Lehrpersonenzimmer dient als Pausenraum und als Aufenthaltsraum über den Mittag. Es verfügt über eine Teeküche, Esstisch und Aufenthaltsbereich. Um die Wege kurz zu halten, wird dieser Raum über eine Wendeltreppe mit dem Arbeitsraum im 2. Obergeschoss verbunden.

Arbeitsraum für Lehrpersonen

Für die Vor- und Nachbereitung des Unterrichts steht ein Arbeitsraum mit ausreichend Arbeitsplätzen zur Verfügung.

Sitzungszimmer, allgemein nutzbar

Das Sitzungszimmer befindet sich im Erdgeschoss hinter der Bibliothek und dient für Teamsitzungen und Besprechungen. Dieser Raum kann in den Randzeiten auch für ausserschulische Zwecke genutzt werden.

Mehrzweckbesprechungsraum

Der Mehrzweckbesprechungsraum befindet sich innerhalb des Schulhauses und dient für Sitzungen in kleineren Gruppen, für Elterngespräche sowie Einzelgespräche.

Multifunktionsraum

Dieser Raum befindet sich oberhalb des Pfarrsaalfoyers und steht für bestimmte Unterrichtssituationen zur Verfügung, welche nicht im Klassenzimmer stattfinden können. Das betrifft in erster Linie die Fächer «Bildnerisches Gestalten» und «Natur, Mensch und Gesellschaft». Dazu kommen projektartige Arbeiten, darunter auch Schmutz- und Nassarbeiten.

Informatikbereitstellungsraum

Der Informatikbereitstellungsraum dient als Serverraum mit Arbeitsplatz für den/die IT-Betreuer/in.

Schlagzeugraum

Der Schlagzeugraum der Musikschule befindet sich im Untergeschoss und grenzt direkt an das Probelokal an. Der Raum dient auch für den Unterricht mit Schlaginstrumenten wie Schlagzeug und Kesselpauke. Der Raum hat einen guten Schallschutz und eine gute Akustik.

Musikalienlager

An den Schlagzeugraum angrenzend befindet sich ein Musikalienlagerraum.

Ablageraum Schulmaterial/Materialräume Schule

Die Lagerräume befinden sich im Untergeschoss und dienen der Lagerung von Lehrmitteln und Schulmaterial.

Gedekte Pausenhalle

Die grosse gedeckte Pausenhalle, welche auf dem Niveau des Schulhofes angeordnet ist, verleiht der Schule einen vielfältig nutzbaren Aussenraum. Sie ist dem Foyer vorgelagert und eignet sich auch für ausserschulische Anlässe.

Gemeindesaal

Gemeindesaal

Der Gemeindesaal dient der Durchführung von Gemeinde- und Vereinsanlässen, für Veranstaltungen, Versammlungen usw. Der Saal ist ausgelegt für eine Maximalbelegung mit Bankettbestuhlung von 280 Personen. Der Gemeindesaal hat optimale Akustikverhältnisse sowie eine Grundlicht-Ausstattung an Zügen für verschiedene Veranstaltungen. Ein weiterer Pluspunkt ist die lichtdurchflutete Atmosphäre, der Raum lässt sich jedoch auch komplett verdunkeln. Dadurch kann der Gemeindesaal vielfältig genutzt werden.

Bühne

Die Bühne ist für die Durchführung unterschiedlichster Veranstaltungen konzipiert. Sie ist mit moderner Bühnentechnik ausgerüstet. Die Bühne ist mit dem Untergeschoss und den Bühnennebenräumen verbunden.

Foyer mit Garderobe für Besucherinnen und Besucher

An den Gemeindesaal angegliedert ist ein Foyer mit Garderobe. Im Foyer können auch Apéros durchgeführt werden.

Küche mit Office

Die Küche ist direkt an den Saal und ans Foyer angebunden, damit beide Räume von der Küche aus bedient werden können. Die Einrichtungen und Geräte entsprechen der Gastronorm.

Probelokal

Dieser Raum steht während den Unterrichtszeiten der Musikschule für den Gruppenunterricht, für den Musikunterricht der Schule, für Projektarbeiten, für Schulveranstaltungen usw. zur Verfügung. Das Probelokal dient ausserhalb der Unterrichtszeiten als Probe- oder Versammlungslokal für die Vereine. Sowohl für die Schul- als auch für die Vereinsnutzung ist eine gute Raumakustik und eine gute Schalldämmung gefordert.

Stuhlraum

Im Untergeschoss ist ein Tisch- und Stuhllager mit einer guten Verbindung zum Aufzug vorgesehen.

Bühnennebenräume

Die Bühnennebenräume sind mit der Bühne verbunden. Der grosse Bühnennebenraum ist im Schutzraum im Untergeschoss der Turnhalle angeordnet und dient als Aufenthalts-, Lager- und Vorbereitungsraum für Anlässe, die auf der Bühne stattfinden.

Unterhalt Friedhof

Der Betriebsraum für den Friedhof wird als Stauraum für den Friedhofsgarten benutzt. Der Raum ist ebenerdig zum Friedhof angeordnet.

Reinigung/Werkstatt Hauswart

Für den Unterhalt ist im Untergeschoss ein grosszügiger Reinigungsraum mit guter Liftanbindung vorgesehen. Der Raum verfügt zudem über eine einfache Werkstatteinrichtung für diverse Reparaturen.

Pfarrsaal

Pfarrsaal

Der Pfarrsaal dient primär für Veranstaltungen der Pfarrei mit bis zu 150 Personen. Er ersetzt den heutigen Saal und ist unterteilbar. Wie heute kann der Saal durch die Pfarrei auch an Fremdnutzer vergeben werden. Der Pfarrsaal ist von der Kirche her eben zugänglich, so dass auch kleinere Zulieferungen direkt von der Kirche her per PW möglich sind.

Küche

Zwischen Saal und Foyer liegt eine Küche, welche die beiden Bereiche trennt. Bei einer Unterteilung des Saales ist von beiden Sälen der Zugang zu Küche und Foyer möglich. Es ist angedacht, das Küchen-Layout sowie teils auch Geräte der bestehenden Küche zu übernehmen.

Foyer/Garderobe

An den Pfarrsaal angegliedert ist ein Foyer mit Garderobe. Das Foyer ist direkt mit dem Pfarrsaal, der gedeckten Eingangshalle, der Küche sowie dem Treppenhaus und dem Aufzug verbunden.

Nebennutzflächen (Stauraum/Reinigung)

Der Nebenraum dient als Putz- und Abstellraum sowie als Tisch/Stuhllager. Er ist mit Einbauschränken für Vereine und den Hausdienst ausgestattet.

Gedeckte Eingangshalle

Dem Pfarrsaal sowie dem Foyer vorgelagert befindet sich eine gedeckte Eingangshalle, die von der Kirche her eben zugänglich erschlossen ist.

Projektbeschreibung Architekt

Situation

Der Baugrund befindet sich an der unteren Flanke des Dorfkerns, eingerahmt von Kirchenbezirk, Friedhof und Sporthalle. Mitten im ISOS-Gebiet soll nun ein neues Schulhaus gebaut werden, welches gleichzeitig das kulturelle Herz Escholzmatts werden soll. Im oberen Entlebuch finden sich einige historisch unberührte Gemeinden und dörfliche Strukturen, die von nationaler Bedeutung und somit unbedingt schützenswert sind. Landschaft und Dörfer gehen hier Hand in Hand und bedingen einander. Das eine kann ohne das andere sein Potential nicht voll ausschöpfen. Es ist also besonderes Feingefühl gefordert, um die pittoresken Postkartenansichten nicht zu entstellen, sondern diese feinsinnig zu bereichern.

Städtebauliche Setzung, Gebäudevolumen

Der Entwurf greift die markante Form der Sporthalle auf, skaliert und transformiert sie und schreibt so ein logisches Bild des Bestandgebäudes weiter. Auf diese Weise wird auf dem Schulareal unter Einbeziehung der Halle und des Jugendtreffs mit ihren auffallenden Pultdächern ein eigentümlicher architektonischer Rahmen geschaffen, der, gemeinsam mit der Ergänzung unseres Neubaus, dem Ort einen neuen Charakter gibt und gleichzeitig ein kulturelles Ensemble um einen eingefassten Hof bildet.

Mit dem neuen zurückversetzten Mittelteil wird der vormals geteilte Hof zu einem grossen Platz vereint. Die Fläche ist leicht zu überblicken und bietet mit der schützenden Halle einen weiteren Dorfplatz, der der ganzen Bevölkerung dienen soll.

Rücksichtsvoll schmiegt sich der Neubau an die Topographie des Ortes an, wobei das vom Kirchplatz her gesehene kleinste Volumen, der Pfarrsaal, an den Dorfkern anschliesst und die optisch grösseren Volumen sich den Bergen und der freien Landschaft zuwenden. Die höheren Südostfassaden zeigen in Richtung Alpenpanorama und gewähren den Schülerinnen und Schülern einen inspirierenden Ausblick über die heimische Natur.

Äussere Erscheinung und Materialisierung

Die feingliedrige Holzfassade und das wohlproportionierte Fensterraster lassen den Baukörper schlank aber gleichzei-

tig bestimmt erscheinen. An dieser leichten Erscheinung hat das Farbkonzept nicht unerheblichen Anteil. In Anlehnung an Kirche und Pfarrei als identitätsstiftende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft soll kein Gegenpol oder Kontrast geschaffen werden, sondern ein neuer, ergänzender Baustein des Gefüges. Mit weisser Schlammfarbe gestrichene, vertikal verlaufende Holzschalungen mit aufgesetzten Deckleisten bilden die Aussenhaut der Fassadenflächen.

Von der Kirche her die Treppen herabsteigend, wirken die Fensterformate der Nordwestseite klassisch-elegant. Nähert man sich von Seiten der Sporthalle, erscheint das Gebäude transparent und leicht ob der Fensterbänder mit ihren schlanken Flügeln. Bei der vertikalen Lattung sorgt das sich immer ändernde Licht- und Schattenspiel für eine sich immer im visuellen Wandel befindende Fassade. Die Dächer als fünfte Fassade geben neben Beton und Holz das dritte Material im Farbkanon vor.

Ein Blechdach mit Stehfalzen soll ruhig und zurückhaltend den Neubau nach oben hin abschliessen. Um die Farbvarianz möglichst gering zu halten, werden neben dem Dach auch alle Fensterbänke, Tropfbleche und andere konstruktiv notwendige Abdeckungen aus dem gleichen Material ausgeführt.

Hinter dem Haus

Auf der Rückseite wirkt der Bau geschlossen und ruhig. Dezent vor- und Rücksprünge gliedern die lange Fassade. Je nach Blickwinkel «öffnen» oder «schliessen» sich die Lamellen mit den tief eingelassenen Panoramafenstern. Um dem Friedhof die nötige Würde zu geben, wurde hier bewusst auf grosse Gesten verzichtet. Mit diesen Gestaltungselementen soll der Friedhof gefasst werden, einen klaren Abschluss bekommen und zum Treiben des Dorfes hin abgeschirmt werden, ohne ihn auszugrenzen. Auf der Rückseite des Gebäudes, vom Friedhofsweg herkommend, befinden sich zwei weitere Eingänge. Der Friedhofsgeräteraum und das Treppenhaus grenzen mit je einer separaten Eingangstür an den kleinen Platz hinter dem Schultrakt.

Orientierung

Von aussen sind alle Nutzungen architektonisch klar ablesbar, was die Orientierung erheblich erleichtert. Die beiden öffentlichen Veranstaltungsräume mit Spannweiten von je 17 m bilden mit ihren gegenläufig geneigten Dächern einen sinnbildlichen Pfeil zur Gebäudemitte hin. Mithilfe dieser visuellen Komponente werden Besucherinnen und Besucher automatisch zur offenen Pfeilerhalle geleitet, welche nicht nur Schutz vor Wind und Wetter bietet, sondern auch den Haupteingang einrahmt. Der Sockel aller drei Volumen ist mit bodentiefen Fenstertüren definiert, die alle zum Vorplatz hin angeordnet sind. Diese zu öffnenden Fenster lassen je nach Veranstaltung die Grenze zwischen innen und aussen verschwinden und tragen so zu einer fast grenzenlosen Beispielbarkeit des Geländes bei. Beide Säle zeichnen sich durch ein helles, freundliches Ambiente aus und sind

zu jeder Tageszeit gut belichtet. Die Sporthalle hat einen eigenen Eingang sowie ein eigenes Foyer, das bei Bedarf auch bei der Nutzung des Gemeindesaals dienen kann.

Umgang mit dem Bestandsgebäude

Geplant ist, die Eingangssituation der Sporthalle architektonisch an den Neubau anzugleichen und sie so noch mehr als gleichwertigen Teil des Ensembles auftreten zu lassen. Leistet man dem Kolorit der Neubebauung Folge, liesse sich die Turnhalle in ähnlicher Weise frisch streichen, was ihre Zugehörigkeit zum Rest deutlich unterstützen würde.

Foyer und Gemeindesaal

Durch den Haupteingang betritt man das zentrale Foyer, von dem man Zugang zu allen Bereichen des Hauses hat. Direkt angrenzend auf der rechten Seite befindet sich der Gemeindesaal mit zugehörigem Küchenbereich. Je nach Veranstaltung kann das Foyer als Ergänzung der Festfläche hinzugefügt oder separat für Apéros genutzt werden. Die Küche zeichnet sich durch ihre gute Anbindung zu Saal und Foyer aus. Alle Trennwände, die das Foyer zu anderen Bereichen abgrenzen, sind aus Glas, um Ein- und Durchblicke zu gewähren und ein einladendes Ambiente zu generieren. Gemeinsam mit der Sporthalle und dem Schulgebäude bildet der Saal einen schönen Hof. Durch die zentrale Lage des Gemeindesaals kann man das ganze Erdgeschoss zu einer grossen Festfläche verbinden.

Pfarrsaal

Im ersten Obergeschoss, direkt über der Bibliothek, befindet sich der Pfarrsaal, der über einen eigenen überdachten Eingang verfügt. Mit dem vorgelagerten Freiraum eignet sich dieser Raum perfekt für familiäre Anlässe und Kleinveranstaltungen aller Art. Den Pfarrsaal kann man sowohl ebenerdig von der Kirche her, als auch über das Treppenhaus erreichen. Die Anbindung an das Treppenhaus und den Aufzug lässt die unkomplizierte Bestuhlung des Raums vom Lagerraum im Keller her zu und ermöglicht das barrierefreie Erreichen der Toilettenanlage. Egal ob vom Kirchplatz oder vom Haus aus – man gelangt auf dem Weg zum Pfarrsaal in ein eigenes Foyer. Zwischen Saal und Foyer liegt die Küche, welche die beiden Bereiche trennt und sie so ebenfalls auf vielseitige Weise nutzbar macht. An den Stirnseiten der Küche gelangt man in den Saal.

Bibliothek und Ludothek

Über das Foyer gelangt man in die Bibliothek/Ludothek. Sie ist sowohl vom Foyer her erschlossen, verfügt aber auch über einen eigenen Eingang. Eine verglaste Wand zum Eingangsfoyer hin lädt die/den Besuchenden ein, schafft aber auch im Inneren der Bibliothek ein ruhiges Ambiente zum Lesen oder Recherchieren. Zusätzlich zum Eingang über das Foyer ist es möglich, die Bibliothek sowie das Besprechungszimmer über den Flur zu erreichen. So können Lesungen in sehr intimem Rahmen innerhalb der Räumlichkeiten abgehalten werden, ohne das Foyer passieren zu müssen.

Das Besprechungszimmer ist gleichermassen von Mitarbeitenden der Bibliothek, der Pfarrei, der Schule oder von den Vereinen frei zu erreichen. Man ist in seiner Nutzung also unabhängig.

Erschliessung

Rückwärtig an das Hauptfoyer schliesst das Treppenhaus als vertikaler Erschliessungskern an. Durch das Treppenhaus kommt man zunächst im Erdgeschoss zu den Toiletten, zum Putzraum, zum Friedhofsgartenraum als auch zum Hinterausgang.

Primarschule

In den verbleibenden drei Obergeschossen befinden sich die Räume der Primarschule. Ein grosser Vorteil dieses Entwurfs ist, die Schule ohne komplizierte Wegeführungen komplett vom Rest des Hauses trennen zu können.

Der Schultrakt zeichnet sich durch seine Einfachheit aus. Im Zentrum befindet sich ein Atrium, welches alle drei Etagen des Schulhauses zu einer Einheit verbindet. Das Atrium gibt der Schule eine unverwechselbare Identität und stärkt die Zusammengehörigkeit der Schule innerhalb des Gebäudekomplexes.

Jedes Klassenzimmer verfügt über einen eigenen Gruppenraum. Die Gruppenräume, die in der Grösse jeweils einem halben Klassenzimmer entsprechen, können dank der flexiblen Tragstruktur einfach zusammengelegt werden. Den Klassenzimmern und Gruppenräumen vorgelagert befindet sich jeweils eine Gemeinschaftszone inklusive Garderobenbereich, welche dem Austausch zwischen den Schülerinnen und Schülern dient und als Lernlandschaft genutzt werden kann.

Im 1. Obergeschoss der Schule befindet sich neben den beiden Klassenzimmern und den dazugehörigen Gruppenräumen noch ein Lehrpersonenzimmer mit Küchenzeile, Ess- und Sitzbereich. Um die Wege kurz zu halten, wird dieser Raum über eine Wendeltreppe mit dem Arbeitsraum im 2. Obergeschoss verbunden. Der kleine Balkon am Frontgiebel ermöglicht es, den Schulhof komplett im Auge zu behalten und gliedert die Fassade dezent.

Ein Vorteil des Schulbereichs sind die eigenen Toilettenanlagen im 1. Obergeschoss im Treppenhausbereich. Während des Unterrichts können die Lernenden so auf kurzem Weg auf die Toilette gelangen.

Das 2. Obergeschoss übernimmt die Klassenzimmerstruktur der 1. Etage. In diesem Geschoss befindet sich der Arbeitsraum, wo das Unterrichtsmaterial für die kommenden Schulstunden vorbereitet werden kann. Direkt angrenzend steht ein Besprechungszimmer für Sitzungen und Elterngespräche zur Verfügung. Ebenfalls im zweiten Obergeschoss, direkt oberhalb des Pfarrsaal-Foyers, befindet sich der Multifunktionsraum der Schule.

Als oberstes Geschoss beheimatet die 3. Etage weitere Klassenzimmer und den Therapieraum. In ihm sollen zukünftig Lernende in behaglicher Atmosphäre besondere Förderung erhalten.

Verbindung zur Turnhalle

Der vertikale Erschliessungskern ermöglicht es den Lernenden, je nach Wetterlage, die Turnhalle über das Untergeschoss trockenen Fusses erreichen zu können.

Am Verbindungsgang im Untergeschoss sind nicht nur Lager- und Technikräume angeordnet, sondern auch der Proberaum, der Schlagzeugraum und das Musikalienlager. Die beiden Musikräume im Untergeschoss sind durch Lichtschächte belichtet und stören so die Atmosphäre des Friedhofs nicht. Die überhohe Decke des Proberaums gewährleistet eine gute Akustik für Orchester- oder Chorproben.

Umgebungsgestaltung

Der neue Dorf- und Schulhausplatz vor dem Neubau bietet den verschiedenen Nutzergruppen eine multifunktionale Plattform und lässt einen niedrigschwelligen Gebrauch zu. Hier pulsiert das Schul- und Dorfleben ungestört von Parkplätzen und Strassenlärm im Herzen von Escholz matt. Ein heller Klinkerbelag begleitet die Nutzerinnen und Nutzer ebenerdig zu den Eingängen des Neubaus, wobei die abfallende Topografie der Schulhausstrasse mittels zweier Mauern aus gestocktem Ort beton gekonnt aufgenommen wird. Vor dem Bibliothekstrakt schafft eine grosszügige Treppenanlage den Geländesprung zum Jugendtreff. Hier sitzt man gerne unter mehrstämmigen Felsenbirnen (Amelanchier) und liest in der warmen Frühlingssonne ein Buch unter dem weissen Blütendach. Verschiedene in die Treppenanlage eingebaute Podeste werden mit Spielmöglichkeiten für Kinder ausgestattet und erhöhen so die Attraktivität sowie die Nutzbarkeit der Anlage. Weiter geht es über die Treppe zum Eingangsbereich des Pfarrsaals, wo ein besinnlicher Blick über den Friedhof mit seiner imposanten Kirche zum Nachdenken anregt. Die besondere Lage der jugendlichen Schule am alten Friedhof wird hier deutlich spür- und erlebbar. Der Aussenraum des Friedhofs wird entlang der Gebäudefassade weitgehend belassen und ruhig gehalten. Dies gilt auch für die Bereiche bei der Turnhalle mit rotem Allwetterplatz. Hier sind des guten Ist-Zustandes wegen keine grossen Eingriffe geplant. Die Veloständer befinden sich an der Seite des Hauptplatzes und orientieren sich in ihrem Erscheinungsbild an der feingliedrigen Architektur des Neubaus. Hinter den Veloständern finden vier Container Platz und tangieren so den Aussenraum nicht. Eine freie Möblierung mit robusten Stühlen und Tischen lässt eine vielfältige Nutzung des Hauptplatzes zu und kann an unterschiedliche Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden. Zwei Holzkisten mit mobilen Spielgeräten ermöglichen den Kindern eine abwechslungsreiche Pausengestaltung. Vier Mastleuchten entlang der Schulhausstrasse sorgen in der Dämmerung für eine dezente Beleuchtung und lassen so eine Nutzung des Platzes auch nach Sonnenuntergang

zu. Im August überrascht der weissblühende Schnurbaum (Sophora) mit seiner späten Blüte und schreibt mit an der Geschichte des neuen Dorf- und Schulhausplatzes.

Konstruktion und Nachhaltigkeit

Der Bau erfüllt selbstverständlich die Zielwerte nach MUKEN des Kantons Luzern. Er ist einfach konstruiert, solide und langlebig. Für die Tragwerkselemente über dem Terrain ist für alle Gebäude eine schnell zu errichtende Montagekonstruktion in Holz vorgesehen. Die weitgespannten Dächer über dem Pfarrsaal und dem Gemeindesaal werden effizient mit leichten Fischbauchträgern in Holz umgesetzt. Der ganze Innenausbau ist solide, langlebig und unterhaltsarm geplant. Der Anschluss an die Fernwärme, die Materialisierung sowie die kontrollierte Lüftung garantieren eine optimale Ökobilanz.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt über den bestehenden lokalen Wärmeverbund (Holzschnitzelfeuerung) und dient zur Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung. In der Technikzentrale im 1. Untergeschoss wird eine Netztrennstation gebaut, von wo die Heizwärme auf die verschiedenen Heizgruppen verteilt wird. Die Wärmeabgabe im Schulhaustrakt sowie im Pfarrsaal und Gemeindesaal erfolgt über Fussbodenheizung.

Lüftungsanlagen

Für gute Lernbedingungen und eine gesunde Raumluft ist eine mechanische Belüftung aller Flächen vorgesehen. Es wird eine Lüftungsanlage gebaut. Dies bringt Vorteile im Betrieb sowie in der Brandschutzsicherheit mit sich. Alle Lüftungsanlagen verfügen über eine Wärmerückgewinnung. Auf den Etagen werden Volumenstromregler eingesetzt, um die einzelnen Räume bedarfsabhängig mit Zu- und Abluft zu versorgen.

Sanitäranlagen

In den Gebäuden werden die Räume, wo gefordert, mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen sowie den entsprechenden Sanitärapparaten und Vorwandelementen ausgerüstet. Im Aussenbereich werden frostsichere Kaltwasserserventile disponiert. Das Schmutzwasser wird gesammelt in die Kanalisation geführt.

MSR-Anlagen

In der Technikzentrale wird eine Schaltgerätekombination verbaut, von wo der komplette Teil Heizung und Sanitär gesteuert und reguliert wird. Für die Steuerung und Regelung der Lüftungsanlagen werden jeweils separat autonome System-Schaltgerätekombinationen verbaut (Systemsteuerung des Herstellers). Sämtliche Heizgruppen werden in Nutzungseinheiten unterteilt und mit Wärmezählern ausgerüstet. Ebenso wird das Kalt- und Warmwasser nach Nutzungseinheit (Schulhaus, Gemeindesaal und Pfarrsaal) gemessen.

Elektroanlagen

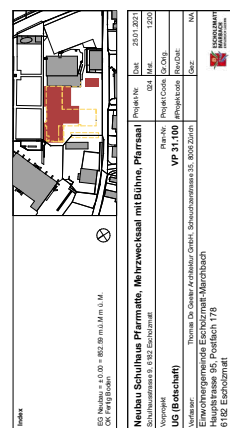
Für die neuen Elektroanlagen gelten die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, welche durch strikte Massnahmen wie geeignete Materialisierung, optimale Verortung und Grösse der Elektrozentralen sowie dem ausschliesslichen Einsatz von energieoptimierten Verbrauchseinheiten erreicht werden sollen. Es werden max. 5 verschiedene Leuchten mit LED-Technik eingesetzt. Durch höchste Effizienz hinsichtlich LUX-Werte, tiefer Blendwerte sowie gleichmässiger Lichtverteilung resultieren optimale Verbrauchswerte. Bei der Auswahl sämtlicher Anlagen und Systeme wird auf standardisierte Lösungen mit offenen Protokollen und Schnittstellen geachtet. Die Schwachstrom-Installationen umfassen RJ-45-EDV-Anschlüsse, Audio-/Video-/Uhren-/Gong-Anlagen und die notwendigen Sicherheitsanlagen wie Raumüberwachungen, BMA-/RWA-Anlage sowie Not- und Paniksicherungen.

Eine objektspezifische, wirtschaftliche Photovoltaikanlage ist auf dem Dach des Pfarrsaals vorgesehen.

Kostenberechnung Schulhaus Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarreisaal, Escholzmatte

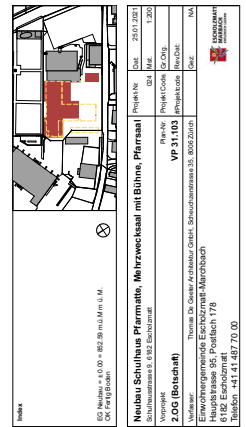
Kostenstand April 2021

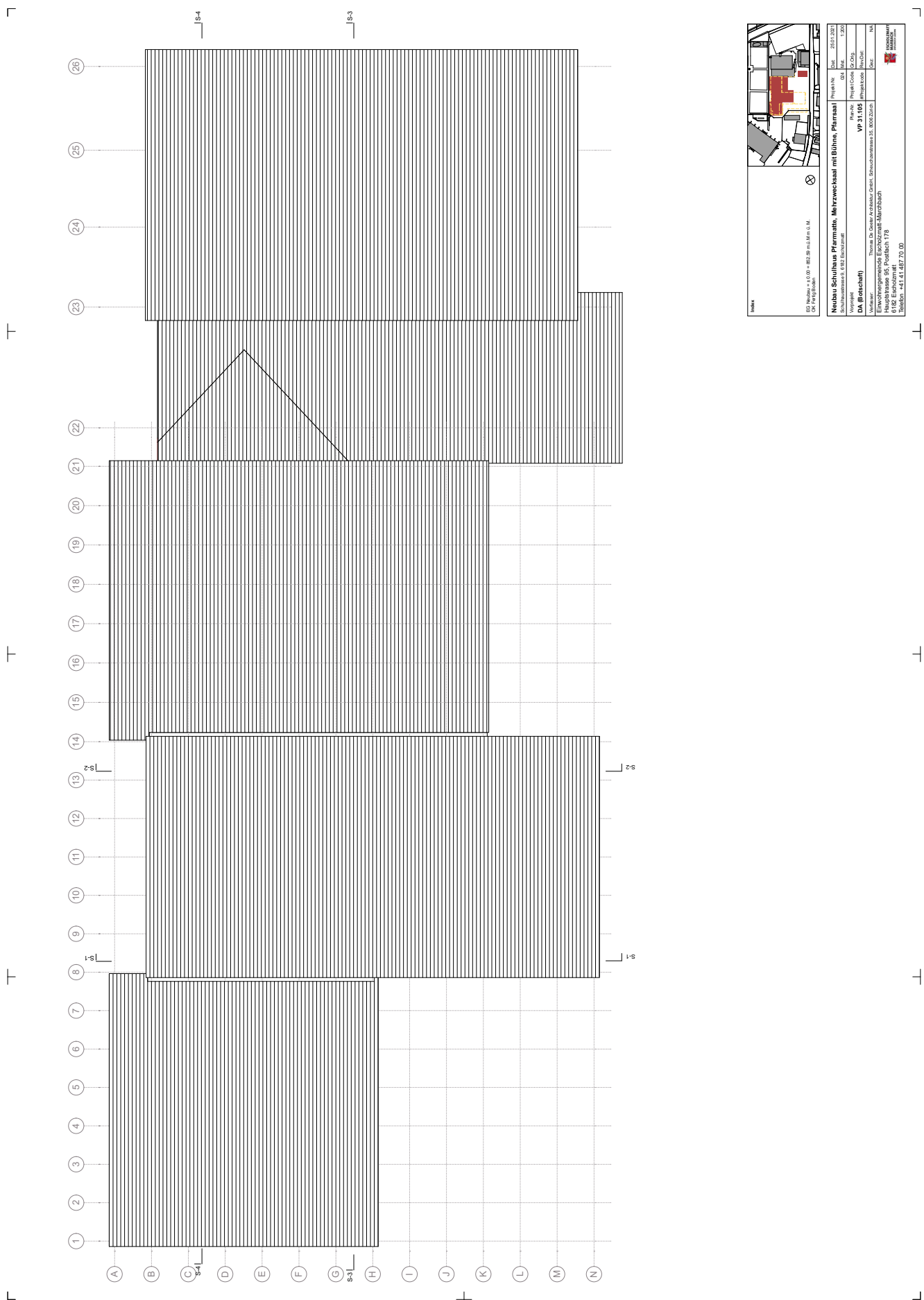
BKP	Bezeichnung	Schulhaus Betrag	Gemeindesaal Betrag	Pfarreisaal Betrag	Total Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	1'056'843.00	742'035.00	110'723.00	1'909'600.00
2	Gebäude	7'075'364.00	4'607'352.00	1'899'985.00	13'582'700.00
3	Bauliche Betriebseinrichtung	136'041.00	549'201.00	106'058.00	791'300.00
4	Umgebung	394'852.00	279'572.00	15'877.00	690'300.00
5	Baunebenkosten	207'141.00	214'301.00	62'258.00	483'700.00
9	Ausstattung	102'673.00	134'256.00	4'771.00	241'700.00
	Rundung	86.00	286.00	328.00	700.00
Total Gesamtkosten BKP 0 - 9 mit Verteilung		8'973'000.00	6'527'000.00	2'200'000.00	17'700'000.00

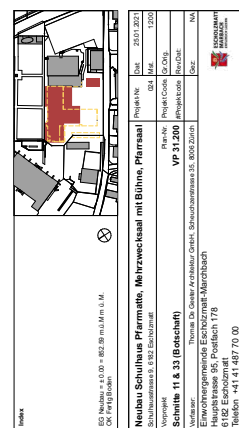








[illegible]





Umbauten Schulanlagen Windbühlmatte

Ausgangslage

Mit dem Ersatzneubau des Pfarrmattenschulhauses bietet sich der Schule Escholzmatte die Chance, die drei Zyklen je in einem eigenen Schulhaus unterzubringen. Dazu sind bauliche Anpassungen/Veränderungen nötig. Das Gesamtprojekt soll in drei Phasen realisiert werden. In der Phase 1 werden die Voraussetzung geschaffen, um während der Bauphase der Pfarrmatte den Schulbetrieb organisieren zu können. Die fehlenden Räumlichkeiten werden in der Schulanlage Windbühlmatte geschaffen. Nach der Realisierung der Phase 2, Ersatzbau des Pfarrmattenschulhauses, steht die Phase 3 an. Ausgaben in Provisorien sind nicht notwendig. Sämtliche Investitionen in den Phase 1 und 3 sind so ausgerichtet, dass diese auch in der Zukunft genutzt werden können.

Phase 1

Trakt E (Mensatrakt): Im Obergeschoss wird die Bibliothek in ein Lehrpersonenzimmer mit Kleinküche, einen Arbeitsraum für Lehrpersonen und einen IF-/Gruppenraum umgestaltet. Weiter werden im OG die Naturlehre und die Sammlung/Vorbereitung rückgebaut. An deren Stelle sind Klassenzimmer 2 und 3 und zwei Gruppenräume geplant. Insgesamt stehen dann in der Phase 1 im OG 4 Klassenzimmer zur Verfügung.

Trakt H/S (Schulhaus Windbühlmatte): Im UG ist anstelle der Informatik ein Mehrzweckraum TTG (Technisches und Textiles Gestalten) mit den dazugehörigen Lagerräumen geplant. Die Lagerräume finden in den bestehenden, aktuell ungenutzten WC/Duschen Platz. Im 2. OG wird das Klassenzimmer 26 unterteilt, so dass eine Umnutzung zu einem IF-Raum und einem Gruppenraum ermöglicht wird. Das Klassenzimmer 28 mit bestehendem Gruppenraum weicht einem zweckmässigen Naturlehrzimmer mit Vorbereitung. Das Provisorium der Bibliothek wird ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht.

Trakt F (Feuerwehrtrakt): Anstelle des Raumes der Tagesstrukturen (vormaliger Kindergarten A) sind die Räumlichkeiten für die Schulleitung geplant: ein Büro für drei Personen, ein Empfang und ein Sitzungszimmer. Die bestehenden WC-Anlagen werden zu einem behindertengerechten WC und einem Putzraum umgebaut. Der geforderte behindertengerechte Zugang zur Schulleitung führt ab Sunnemattstrasse mit max. 6% Steigung zu diesem Trakt.

Phase 2

Ersatz-Neubau des Pfarrmattenschulhauses

In der Phase 2 wird der Neubau auf dem Pfarrmattenareal umgesetzt.

Phase 3

Trakt E (Mensatrakt): Im Trakt E werden nach Abschluss der Umbauarbeiten die Räumlichkeiten für den Zyklus 1 (Kindergraten bis 2. Klasse) untergebracht. In die beiden heutigen Werkräume «Holz» und «Metall» im EG sind der Kindergarten 3 sowie ein Mehrzweckraum für TTG geplant. Die Garderobe für den Kindergarten wird als eine Einheit im Gang platziert. Auch ein Materialraum für den Kindergarten und den Mehrzweckraum kann angeboten werden. Im OG wird der in der Phase 1 erstellte IF-/Gruppenraum ohne Aufwand in ein Sitzungszimmer umgewandelt, während im Klassenzimmer 1, mittels neuer Trennwand in Leichtbauweise, ein IF- und ein Therapieraum angeboten wird.

Trakt H/S (Schulhaus Windbühlmatte): Im Untergeschoss sind anstelle des PC- und Medienraumes mit Vorbereitung die Werkräume für Holz- und Metall mit Maschinenraum geplant. Zur Verbesserung der Lichtverhältnisse werden die Fenster auf der Südostseite vergrössert. Auch an eine Lüftung- und Absauganlage wurde gedacht. Ein Aussenplatz mit Aussentreppe für spezielle TTG-Tätigkeiten rundet diese Einheit ab. Die nötigen Lager für Holz- und Metallwerke können elegant in den bestehenden angrenzenden Lagern untergebracht werden. Im Erdgeschoss Trakt H ist der Einbau eines behindertengerechten WCs in die bestehende Damen-WC-Anlage geplant. Eine Aussenliftanlage ist im nordwestlichen Bereich des Trakts S vom UG bis ins OG vorgesehen. Damit können die offiziellen Anforderungen erfüllt werden. Dazu sind Anpassungen an der Fensterfront in dieser Partie nötig. Weiter sind sicherheitstechnische Auflagen der bfu umzusetzen.

Sämtliche Umgestaltungen entsprechen den heutigen bau- und schultechnischen Vorgaben (Materialisierung, Belichtung, Belüftung und Einrichtungen) und sind dementsprechend bei der Kostenermittlung berücksichtigt. Bestehendes Mobiliar wird soweit als möglich und wo es Sinn macht, wiederverwendet.

Kostenberechnung Umbauten Schulhaus Windbühlmatte

Phase 1

Trakt E		
OG best. Bibliothek -> neu Lehrpersonenzimmer	CHF	67'110.00
OG best. Bibliothek -> neu L-AVOR	CHF	37'580.00
OG best. Bibliothek -> neu IF- Gruppenraum	CHF	39'510.00
best. Sammlung/Vorbereitung -> neu Klassenzimmer 3	CHF	63'530.00
OG best. Vorbereitung -> neu Gruppenraum zu Klassenzimmer 3	CHF	37'760.00
OG best. Naturlehrzimmer -> neu Klassenzimmer 2 mit Gruppenr.	CHF	86'910.00
OG best. Tagesstruktur -> neu Klassenzimmer 1	CHF	14'270.00
OG best. Gang/Vorplatz -> neue Beleuchtung und Garderoben	CHF	30'320.00
Total Trakt E	CHF	376'990.00
Trakt H/S		
UG Korridor, Brandschutzmassnahmen, neue Türen, Beleuchtung	CHF	24'290.00
UG best. PC-Raum U1 -> neu Mehrzweckraum TTG	CHF	71'870.00
UG best. WC/Lager und Dusche/Lager -> Lager für MZ TTG	CHF	5'000.00
2. OG best. Klassenzimmer 26 -> neu Gruppen- und IF-Raum	CHF	71'390.00
2. OG best. Klassenzi 28 -> neu Naturlehrzimmer mit Vorbertg.	CHF	61'070.00
Total Trakt H/S	CHF	233'620.00
Trakt F		
Tagesstruktur vormals KIGA A -> neu Schulleitung	CHF	184'300.00
behindertengerechter Zugang zum Schulleitungsbüro	CHF	43'200.00
Total Trakt F	CHF	227'500.00
Generell		
Honorare für Elektriker und Haustechnik	CHF	10'000.00
Baunebenkosten / Versicherungen / Bewilligungen / Kommissionsentschädigungen	CHF	40'000.00
Rundung	CHF	1'890.00
Gesamtkosten Phase 1	CHF	890'000.00

Phase 3

Trakt E		
EG best. Metallbearbeitung, neu Kindergarten 3	CHF	130'210.00
EG best. Holzbearbeitung, neu MZ TTG	CHF	102'080.00
EG best. Gang/Vorplatz, neu Garderobe KIGA 3	CHF	26'900.00
OG best. Klassenzimmer, neu IF- und Therapieraum	CHF	8'290.00
Total Trakt E	CHF	267'480.00
Trakt H/S		
UG best. U2 bis U4, PC-Zimmer, neu Metall- u. Holzbearbeitg.	CHF	261'840.00
UG/EG Aussentreppe zu Aussenplatz	CHF	19'280.00
EG Aussenplatz zu Werkräumen	CHF	23'690.00
best. Trocknungsräume, neu Lager zu Werkräumen	CHF	14'940.00
UG bis DG: Umsetzung von sicherheitstechn. Auflagen	CHF	136'310.00
Aussenliftanlage	CHF	181'620.00
Total Trakt H/S	CHF	637'680.00
Generell		
Honorare für Elektriker und Haustechnik	CHF	10'000.00
Baunebenkosten / Versicherungen / Bewilligungen / Kommissionsentschädigungen	CHF	40'000.00
Rundung	CHF	4'840.00
Total Kostenberechnung Phase 3	CHF	960'000.00

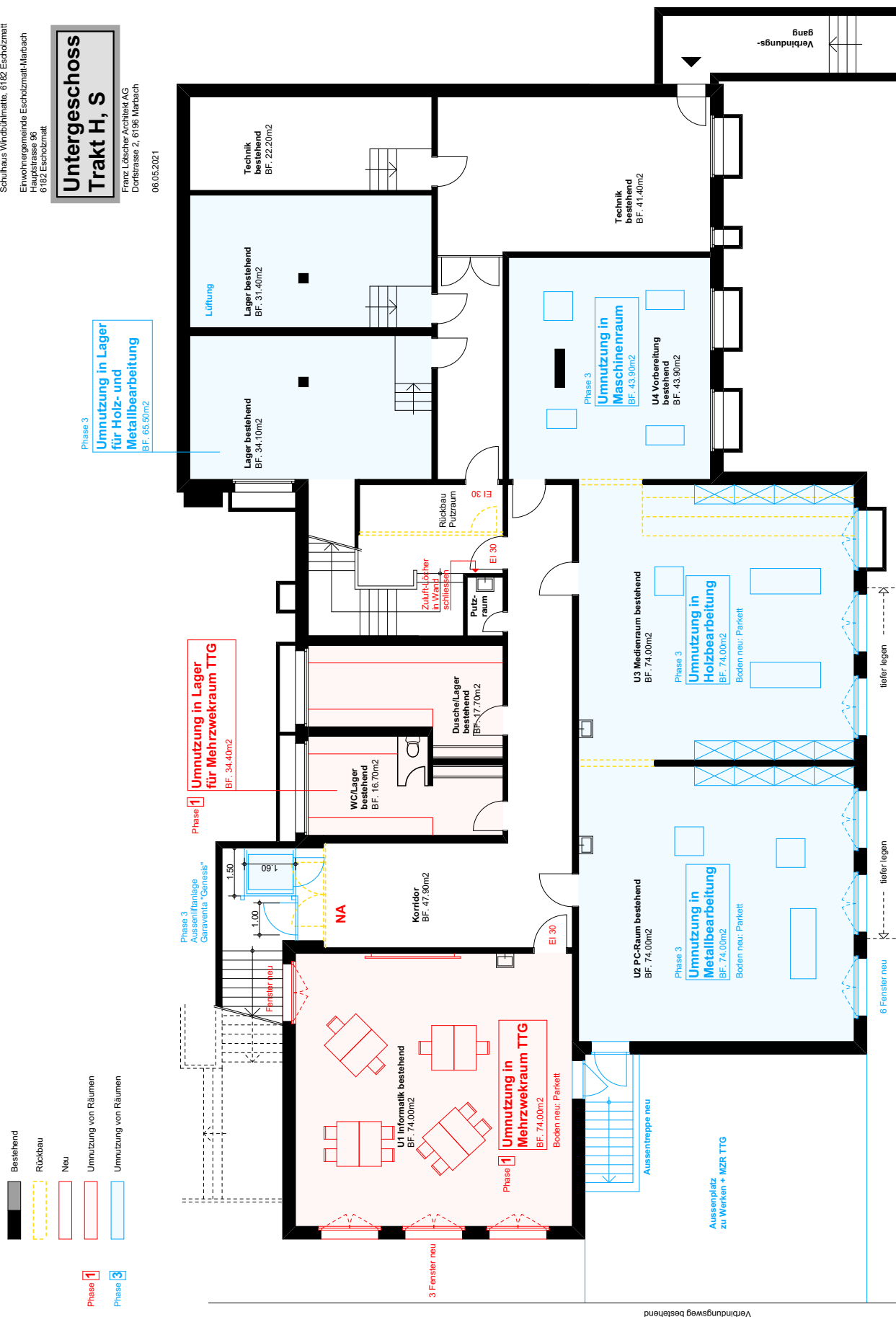
Untergeschoss
Trakt H. S.

Franz Löttscher Architekt AG
Dorfstrasse 2, 6196 Marbach

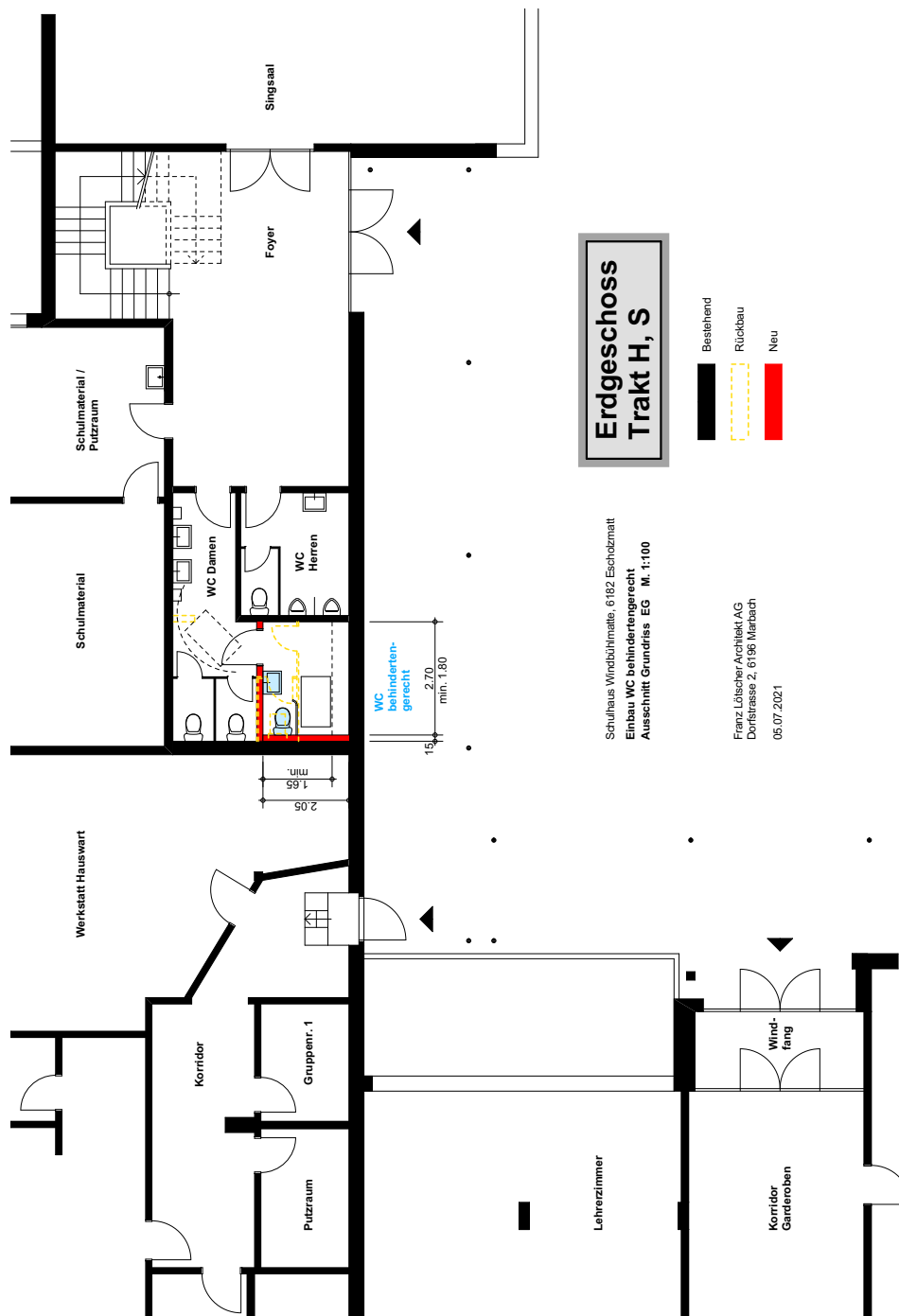
06.05.2021

Umnutzung von Schulräumen
Schulhaus Windbühlmatte, 6182 Escholzmatz

Einwohnergemeinde Escholzmatz-Matbach
Hauptstrasse 96
6182 Escholzmatz

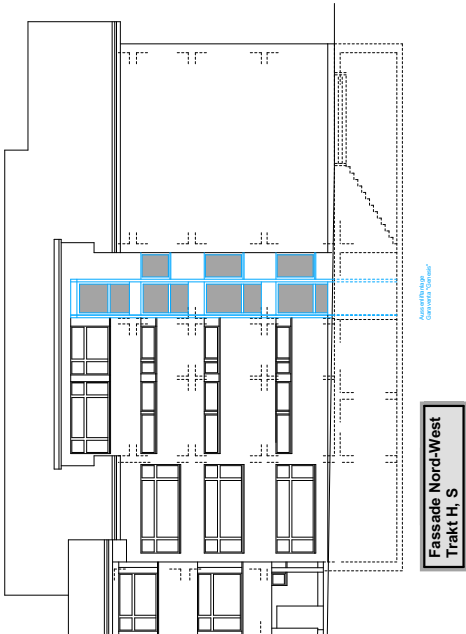


Trakt H, S Grundriss WC behindertengerecht





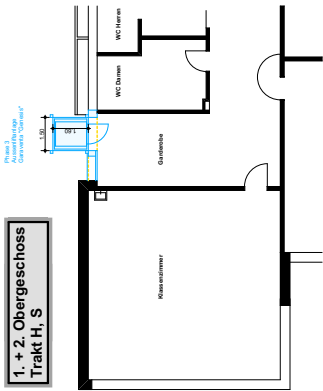
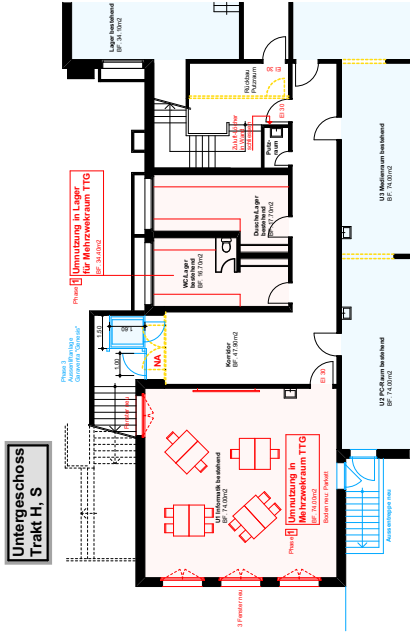
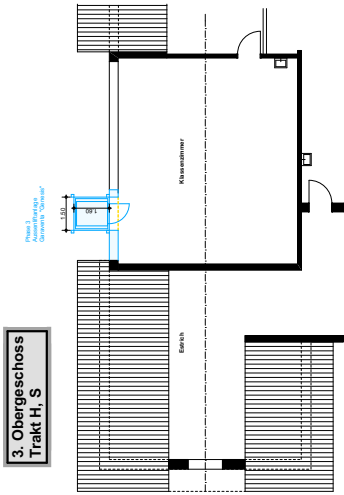
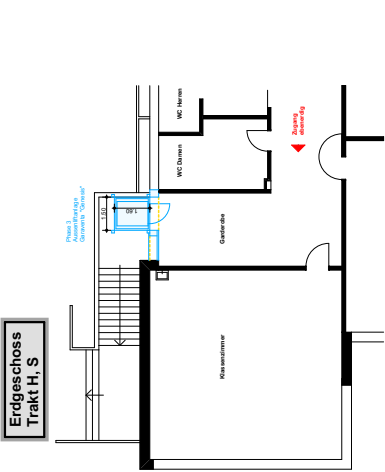
Trakt H, S Aussenliftanlage



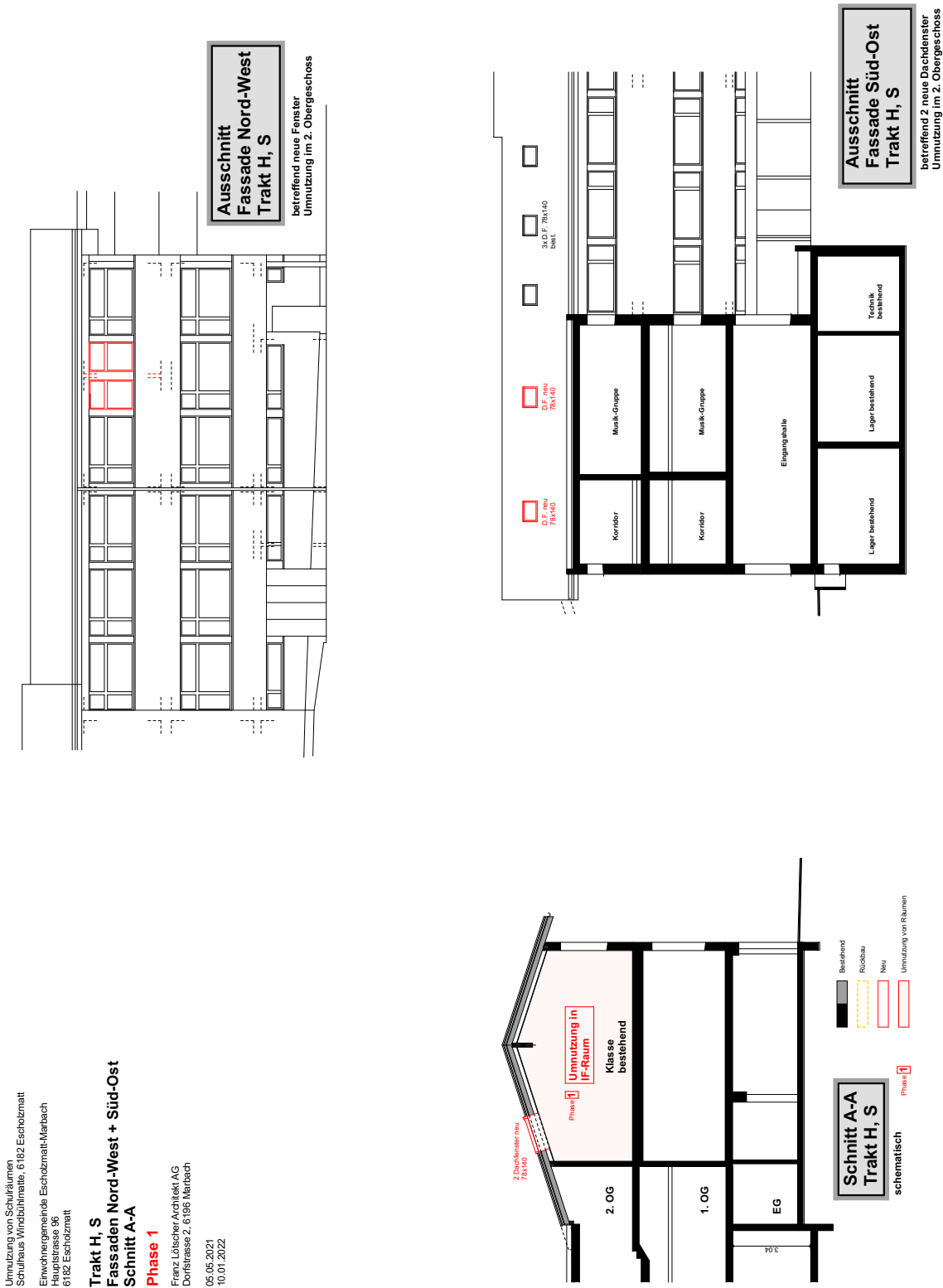
Umnutzung von Schulräumen
Schulhaus Windoblinmatt, 6162 Escholzmatt
Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach
Hauptstrasse 96
6162 Escholzmatt

Trakt H, S
Vorschlag für Aussenliftanlage
Phase 3

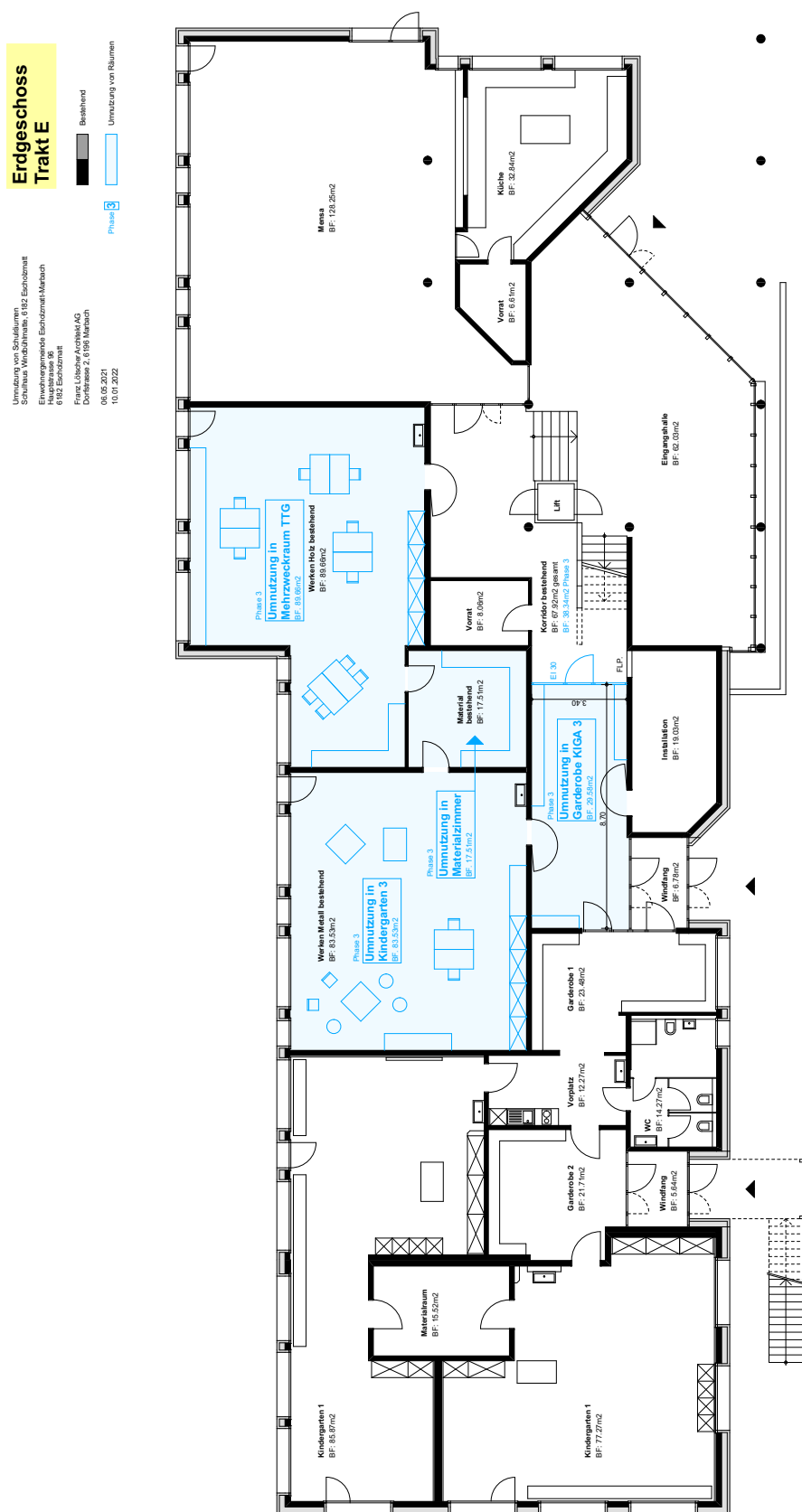
Frenz Löscher Architekt AG
Dorfstrasse 2, 6156 Marbach
05.05.2021
10.01.2022



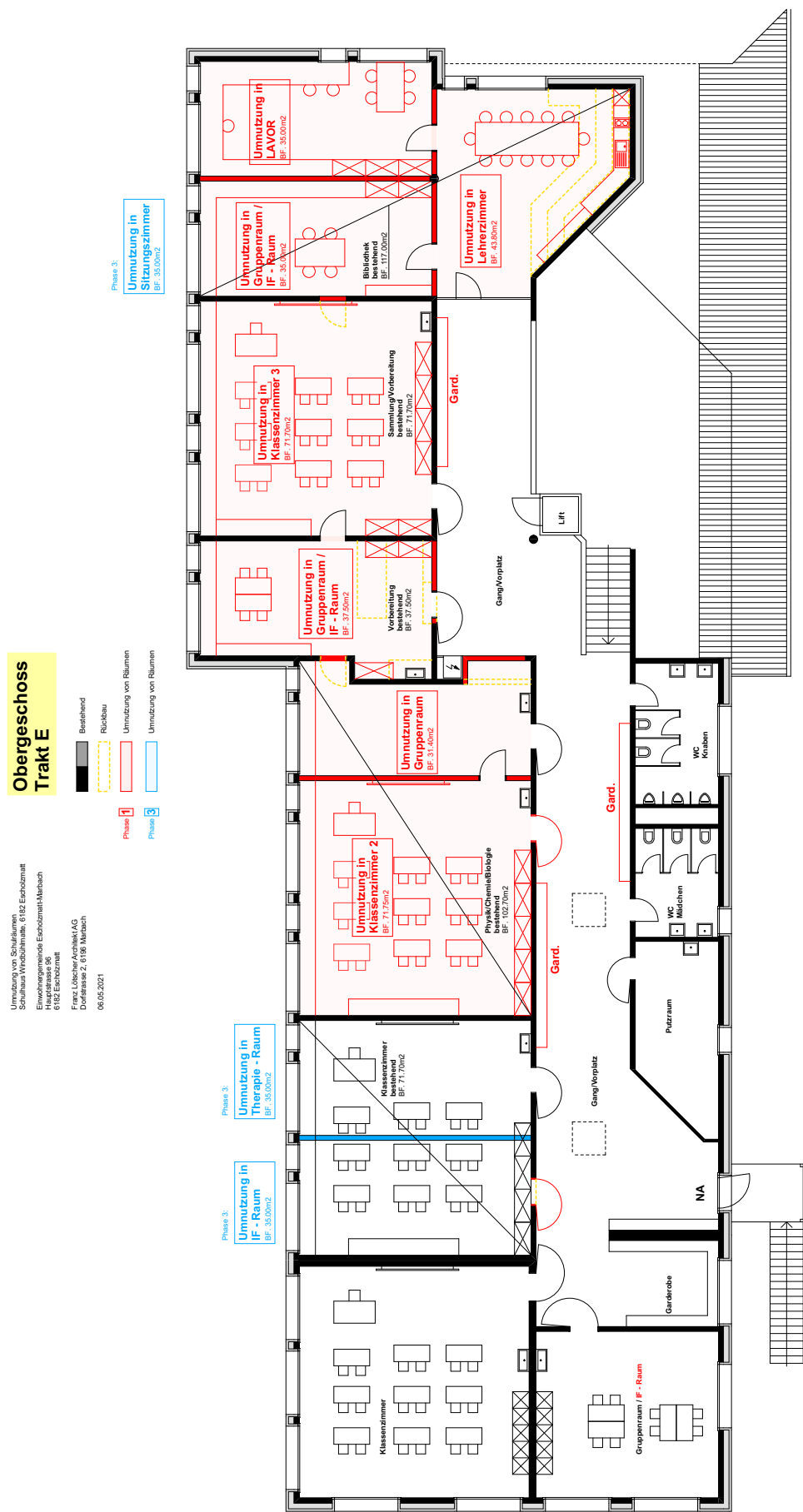
Trakt H, S Fassaden und Schnitt



Trakt E Grundriss EG



Trakt E Grundriss OG





Termine und Realisierung

29. März 2022

8. April 2022

November 2022

Gemeindeversammlung Baukredit
Kirchgemeindeversammlung Kauf und
Finanzierung Pfarrsaal
Einreichen Baugesuch

Phase 1

Herbst/Winter 2022:

Ab Ostern bis Ende Sommerferien 2023:

Submission, Vergabe und Werkplanung
Realisierung und Inbetriebnahme

Phase 2

Oktober 2023

Januar 2024

Dezember 2025

Start Rückbau
Start Bauarbeiten
Übergabe und Inbetriebnahme

Phase 3

Sommer/Herbst 2025:

Ab Fasnacht bis Ende Sommerferien 2026:

Submission, Vergabe und Werkplanung
Realisierung und Inbetriebnahme

Gesamtkostenzusammenstellung

Phase 1: Umbau Schulhaus Windbühlmatte

Erweiterung der Schulräumlichkeiten im Trakt E (Mensat-
rakt) und H (Schulhaus Windbühlmatte) sowie im Trakt F
(Feuerwehrtrakt) die Umsetzung des Schulleitungsbüros

CHF 890'000.00

Phase 2: Neubau Pfarrmatte mit Schulhaus, Gemeindesaal, Pfarrsaal

CHF 17'700'000.00

Phase 3: Umbau Schulhaus Windbühlmatte

Zentrale Werkräume im Trakt S (Schulhaus Windbühl-
matte), Aussenliftanlage

CHF 960'000.00

Gesamtkosten (Sonderkredit)

CHF 19'550'000.00

Planungskommission

Die Planungskommission Schulbauten wurde mit der
Umsetzung der Massnahmen gemäss dem Bericht der
Schulraumplanung beauftragt. Das vorliegende Projekt
ist eines der durch diese Kommission erarbeiteten Projek-
te. Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

Präsident

– Kaufmann Pius, Stierenweid 2, Wiggen, seit 31.03.2016

Mitglieder

– Bieri Armin, Althusmatte 20, Escholzmatte, seit
01.08.2019
– Bürgi Silja, Spitalring 9, Wolhusen, seit 22.02.2021
– Hungerbühler Luzia, Möslis 11, Escholzmatte, seit
22.02.2021
– Meier Benedikt, Gigenstrasse 5, Escholzmatte, seit
31.03.2016

– Portmann Harry, Hasenbach 1, Escholzmatte, seit
01.02.2019
– Portmann Ivan, Hauptstrasse 97, Escholzmatte, seit
04.03.2020
– Rava Ruth, Mooshof 7, Escholzmatte, seit 31.03.2016
– Stalder Debora, Hindervormüli 6, Schüpfheim, seit
01.08.2020
– Zemp Markus, Schulhausstrasse 6, Escholzmatte, seit
31.03.2016

Ersatzmitglieder

– Stadelmann Toni, Luchtern, Escholzmatte, seit
01.02.2019
– Stalder Markus, Mooshof 7, Escholzmatte, seit
01.08.2019

Frühere Mitglieder

- Bieri-Röösli Heidi, Unterwigglen 20, Wigglen, von 31.03.2016 bis 31.07.2016
- Emmenegger Astrid, Sagenmösli 19, Marbach, von 01.08.2016 bis 30.04.2021
- Gerber Fritz, Stalden 1, Wigglen, von 01.08.2016 bis 31.07.2021
- Lötscher Rebekka, Staldenmoos 2, Marbach, von 31.03.2016 bis 31.07.2016
- Peter Claudia, Berghofstrasse 29, Wolhusen, 01.08.2019 bis 31.07.2020
- Schnider Andrea, Hauptstrasse 104, Escholz matt, von 31.03.2016 bis 31.07.2017
- Siegenthaler Alexander, Schufelbühl 2, Marbach, von 01.08.2017 bis 20.02.2019
- Zemp Isabella, Mooshof 26, Escholz matt, von 01.08.2017 bis 31.07.2019

Beurteilung und Empfehlung der Bildungskommission

Die Kommission für Schulraumplanung hat im Januar 2016 ihren Bericht zur künftigen Entwicklung der Schulstandorte in der Gemeinde Escholz matt-Marbach vorgelegt. Darin sind Massnahmen und Empfehlungen zum Erhalt und der Optimierung der bestehenden Schulliegenschaften beschrieben. Der Bericht zeigte auf, dass beim Schulhaus Marbach und Wigglen kein wesentlicher Handlungsbedarf bestand. Erforderliche Anpassungen an die heutigen Bedürfnisse in Bezug auf Individualisierung des Unterrichtes und Umsetzung des Lehrplans 21 konnten mit wenig Aufwand bereits umgesetzt werden und sind abgeschlossen. Am Standort Escholz matt werden diese durch die bestehenden Räumlichkeiten nur noch eingeschränkt erfüllt. Insbesondere sind umfassende Erneuerungen im heute rund 80-jährigen Schulhaus Pfarrmatt zwingend notwendig. Seit 2017 befasst sich in der Folge die Planungskommission, die Bildungskommission und die Schulleitung intensiv mit der Ausgestaltung des Raumprogrammes am Schulstandort Escholz matt. Schon früh stand seitens der Bildungskommission das strategische Ziel fest, die Infrastruktur künftig an den Lernzyklen auszurichten. So sollen im Endzustand je ein Gebäude für den Zyklus 1 (KG - 2. Kl.), den Zyklus 2 (3. - 6. Kl.) und den Zyklus 3 (7. - 9. Kl.) zur Verfügung stehen. Der weitere Raumbedarf, beispielsweise für die Tagesstrukturen, die Bibliothek und die Schulleitung, soll sinnvoll in die Infrastruktur integriert und optimiert werden.

In einem ersten und wesentlichen Schritt konnte bereits 2019 die Erweiterung und Sanierung des Traktes E (Mensatrakt) umgesetzt werden. Seither finden im sanierten Gebäude ein zweiter Kindergarten und ein zusätzliches Klassenzimmer mitsamt Gruppenraum im Obergeschoss Platz. Ebenso wurde das Gebäude mit einem Lift ausgestattet. Um den Trakt E (Mensatrakt) künftig als vollwertiges Zyklus 1 Gebäude nutzen zu können, müssen

zwei weitere Klassenzimmer, zugehörige Gruppenräume, Räume für den IF-Unterricht, die Logopädie, den DaZ-Unterricht sowie Räume für das Lehrpersonal geschaffen werden. Ebenfalls sind ein dritter Kindergarten und ein Multifunktionsraum für technisches und textiles Gestalten für den Zyklus 1 geplant. Dadurch ist es in der Folge unumgänglich, die bestehenden Werkräume für das Holz- und Metallwerken sowie das Naturlehrzimmer in den Trakt H/S (Schulhaus Windbühlmatt) zu verschieben.

Im Trakt H (Schulhaus Windbühlmatt) sind im zweiten Obergeschoss die Räume für Naturlehre sowie ein IF-Raum und ein weiterer Gruppenraum für den Zyklus 3 geplant. Abschliessend wird im ersten Obergeschoss des gleichen Gebäudes ein bestehendes Schulzimmer als zweiter Raum für textiles Gestalten für die gemeinsame Nutzung von Zyklus 2 und 3 umgenutzt. Für das technische Gestalten bilden künftig im Untergeschoss vom Trakt S (Schulhaus Windbühlmatt) die Werkräume ein Zentrum für den Zyklus 2 und 3. Die Werkräume werden unter anderem den heutigen Anforderungen entsprechend mit Maschinenräumen vergrössert, durch einen Aussenplatz und zusätzliche Lagerräumlichkeiten erweitert. Das Schulleitungsbüro und das Sekretariat werden neu im Trakt F (Feuerwehrtrakt) zentral gelegen umgesetzt. Vormalig befand sich dort der Kindergarten A, welcher bereits 2019 in den Trakt E (Mensatrakt) umgezogen ist.

Im Neubauprojekt Pfarrmatt wird das Schulhaus für den Zyklus 2 künftig die Hauptnutzung darstellen. Bezüglich des Raumprogramms kann von einem Ersatzneubau gesprochen werden, da über die kommenden Jahre eine stabile Anzahl Lernende prognostiziert wird. Es wird wie bisher mit sechs Klassenzimmern geplant. Neu wird es jedoch zusätzliche und notwendige Gruppenräume je Klassenzimmer geben. Durch eine optimale Anordnung und Grösse der Räume wird die Unterrichtsqualität deutlich verbessert. Alle ergänzenden Unterrichtszimmer, Räume für die Lehrpersonen und Sitzungszimmer sowie einem Multifunktionsraum für Gestaltungs- oder Projektarbeiten sowie naturwissenschaftliche Experimente werden im Projekt realisiert. Der Probenraum im Untergeschoss mit angrenzendem Schlagzeugraum kann zudem vollwertig für die Schule und die Musikschule genutzt werden. Im Aussenbereich entsteht ein altersgerechter Spiel- und Pausenplatz, der ebenso Unterricht im Freien zulässt.

Mit dem vorliegenden Projekt «Arnika» setzt der Architekt Thomas De Geeter alle Anforderungen mit Pfarrsaal, Gemeindesaal und in Zentrumsnähe platzierter Bibliothek geschickt, stilvoll, zweckmässig und mit hochwertiger Architektur um. Als Mehrwert können für Anlässe der Gesamtschule die beiden Säle ergänzend genutzt werden. Die architektonische Anordnung der verschiedenen Nutzungen durch Schule, Pfarrei und Vereine bzw. Private ist überlegt geplant, so dass gegensei-

tige Störungen weitgehend vermieden werden können. Im Gegensatz zu anderen Projekten, wo die Saalnutzung in eine Turnhalle integriert wurde, bringt das vorliegende Projekt deutliche Vorteile für einen reibungslosen Schulunterricht mit sich.

Innerhalb der Nutzergruppe Schule beweist das Projekt mit über 80 % Zustimmung zum geplanten Gesamtprojekt, dass die Anforderungen für eine zukunftsorientierte Schule bestens erfüllt werden. Das Gesamtprojekt soll in drei Phasen realisiert werden. Die Phase 1 beinhaltet in der Windbühlmatte die Erweiterung der Schulräumlichkeiten im Trakt E (Mensatrakt) und H (Schulhaus Windbühlmatte) sowie im Trakt F (Feuerwehrtrakt) die Umsetzung des Schulleitungsbüros. Dadurch wird die Voraussetzung geschaffen, um während der Bauphase der Pfarrmatte den Schulbetrieb organisieren zu können. Die Phase 2 beinhaltet die Realisierung des Pfarrmatenprojektes. Abgeschlossen wird das Gesamtprojekt in der Phase 3 mit den zentralen Werkräumen im Trakt S (Schulhaus Windbühlmatte). Sämtliche Investitionen in die Umnutzungen sind so ausgerichtet, dass eine langfristige Nutzung ermöglicht wird. Ausgaben in Provisorien wie etwa Container, sind nicht notwendig.

Die Bildungskommission unterstützt das Gesamtprojekt. Mit der Umsetzung wird das strategische Ziel der Zyklusgebäude am Schulstandort Escholz matt vollumfänglich umgesetzt. Die Kommission empfiehlt der Bevölkerung von Escholz matt-Marbach, dem Projekt zuzustimmen.

Finanzierung

Der Neubau des Schulhauses Pfarrmatte wurde erstmals mit dem Budget 2019 in den Aufgaben- und Finanzplan aufgenommen, und zwar mit Gesamtkosten von 6.85 Mio. Franken. Darin war kein Pfarrsaal und auch kein Gemeindesaal vorgesehen. Im Laufe der Beratungen in der Planungskommission und mit den Mitbeteiligten wurde das Projekt mit dem Gemeindesaal und dem Pfarrsaal erweitert. Die Investition ist danach im Jahr 2020 mit 12.2 Mio. Franken im Finanzplan eingestellt worden. Aufgrund der Drittfinanzierung erscheint der Pfarrsaal nicht in diesem Investitionsvolumen. Es ist zu beachten, dass der Aufgaben- und Finanzplan nur einen planerischen und informativen Charakter hat und dem Stimmberechtigten lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt wird. Im Jahr 2020 ist der Projektwettbewerb «Schulhaus Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal» öffentlich ausgeschrieben worden. Im Pflichtenheft ist dazu festgehalten, dass im Finanzplan der Gemeinde Escholz matt-Marbach 13 Mio. Franken inkl. MWSt aufgenommen wurden. Darin enthalten seien rund CHF 1'300'000.00 für den Abbruch der bestehenden Liegenschaften, die Ausstattung und diverse Nebenkosten. Dieser Kostenrahmen sei verbindlich. Die Bauherrschaft lege grossen Wert auf eine effiziente und wirtschaftliche Bauweise. Im Wettbewerbsprojekt wurden die Kosten

mit rund 14 Mio. Franken ausgewiesen, welche eine Genauigkeit von +/- 20 % erfüllen mussten. Seither wurde am Vorprojekt gearbeitet. Das Siegerprojekt wurde, wie von der Jury gefordert, angepasst und soweit verfeinert, dass die Kosten abgeschätzt werden können. Gegenüber dem im Architekturwettbewerb eingereichten Projekt wurde in der Zwischenzeit der Gemeindesaal vergrössert und ein zusätzlicher Mehrzweckraum für die Schule geplant. Anhand des aktuellen Planungsstandes hat die TGS Bauökonom AG eine Kostenschätzung der Gesamtbaukosten erstellt. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %, wobei die Bauteuerung nicht eingerechnet ist. Das Projekt kommt auf Gesamtkosten von CHF 17'700'000.00 zu stehen. Damit ist es wesentlich teurer als die Vorgabe im Pflichtenheft für den Wettbewerb von 13 Mio. Franken. Die bereinigte Vorlage stellt die Grundlage für die Diskussion und Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten dar. Hinzu kommen die Investitionen in die Phasen 1 und 3. Der Gesamtkredit bedarf beläuft sich auf CHF 19'550'000.00. Diese Summe ist massgebend für den Sonderkredit, welche nicht überschritten werden darf. Die neue Bausumme ist vollständig im Aufgaben- und Finanzplan enthalten und ist vom Gemeinderat in den Tragbarkeitsberechnungen berücksichtigt.

Die Finanzierung des Neubaus des Schulhauses Pfarrmatte mit dem Gemeindesaal und der Umbauten bei den Schulanlagen Windbühlmatte erfolgt grundsätzlich über das Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Der Pfarrsaal wird entsprechend dem Baufortschritt im Finanzvermögen verbucht und direkt an die Kirchgemeinde verkauft.

Im aktuellen Finanzplan sind die Investitionen über die Jahre 2023 bis 2027 dem heutigen Planungsstand angepasst und vollständig enthalten. Dabei ist zu beachten, dass die Investitionen über mehrere Jahre verteilt geplant sind und daher bereits mit dem Budget 2021 die ersten Investitionsraten geplant waren. Mit der jährlichen Überarbeitung des Aufgaben- und Finanzplanes wird der zu erwartende Investitionsfortschritt auf die entsprechenden Planjahre übertragen. Mit der Einstellung der Investitionen in den Finanzplan werden entsprechend die Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen berechnet und im Finanzplan der Erfolgsrechnung belastet.

Die Finanzierung erfolgt über die zentrale Mittelbewirtschaftung der Gemeinde, womit der Gemeinde mit der bewilligten Investition auch das benötigte Fremdkapital zur Deckung des Mittelbedarfs zur Verfügung gestellt wird. Die Berechnungen im Aufgaben- und Finanzplan zeigen auf, dass für die Gemeinde jährlich eine Selbstfinanzierung aller Investitionen von zwei Millionen zur Verfügung steht.

Tragbarkeit

Mit der Bezugsbereitschaft des geplanten Neubaus im Jahr 2025 werden sich die bedeutenden Investitionen entsprechend auf die Erfolgsrechnung auswirken. Der Gemeinderat hat die Veränderungen in der Erfolgsrechnung detailliert berechnet. Die Berechnungstabelle kann bei den öffentlich aufgelegten Gemeindeversammlungsunterlagen eingesehen werden.

Welche zusätzlichen Kosten belasten die Erfolgsrechnung ab der Fertigstellung?

Im Budget 2022 waren für das Schulhaus Pfarrmatte Gesamtkosten von netto CHF 328'174.30 veranschlagt. Für den geplanten Neubau wird nach der Bauvollendung ab dem Jahr 2025 mit Totalkosten von netto CHF 798'789.65 gerechnet. Der Mehraufwand ist für das Schulhaus Pfarrmatte mit dem Gemeindesaal mit netto CHF 470'615.35 und für die Schulanlagen Windbühlmatte mit CHF 55'800.00 bewertet worden. Davon sind im Finanzplan bereits Mehrkosten für das Schulhaus Pfarrmatte mit Gemeindesaal von CHF 448'266.30 und für die Schulanlagen Windbühlmatte von CHF 48'100.00 eingerechnet. Hinzu kommen die Mieten an die Kirchgemeinde von CHF 30'000.00. Gesamthaft sind im bisherigen Finanzplan Mehraufwendungen von CHF 60'049.05 noch nicht berücksichtigt, nämlich CHF 22'349.05 beim Schulhaus Pfarrmatte, CHF 7'700.00 bei den Schulanlagen Windbühlmatte und die Mietkosten für den Pfarrsaal von CHF 30'000.00.

Der Mehraufwand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Schulhaus Pfarrmatte inkl. Gemeindesaal Zusätzlicher Personalaufwand CHF 9'566.35 / Material, Sachversicherungen, Gebäudeunterhalt CHF 49'900.00 / Abschreibungen CHF 411'193.00 / Finanz- und Zinsaufwand CHF 365'371.05 / Benützungsgebühren, Rückerstattungen (Referenzwert Gemeindesaal Marbach 2019) CHF 23'515.00 / nicht fortzuschreibende Kosten CHF 21'900.00 / Gutschrift der internen Verrechnungen im Finanzertrag CHF 320'000.05 / Total CHF 470'615.35 / Bereits im Finanzplan enthalten: Betriebsaufwand CHF 50'000.00 / Abschreibungen, Verzinsungen CHF 398'266.30 / Total CHF 448'266.30

Schulhaus Windbühlmatte Gebäudeunterhalt CHF 4'000.00 / Abschreibungen CHF 46'250.00, Finanz- und Zinsaufwand CHF 42'550.00 / Gutschrift der internen Verrechnungen im Finanzertrag CHF 37'000.00 / Total CHF 55'800.00 / Bereits im Finanzplan enthalten: Abschreibungen, Verzinsungen CHF 48'100.00

Mietkosten Pfarrsaal Mit dem Verkauf des Pfarrsaals wurde mit der Kirchgemeinde eine jährliche Miete von CHF 30'000.00 vereinbart, welche ab 2026 fällig ist. Die Miete der Kirchgemeinde an die Einwohnergemeinde gemäss der Absichtserklärung ist in den oben erwähnten Rückerstattungen bereits enthalten.

Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach hat seit der Fusion, also in den Jahren 2013 bis 2020 Nettoinvestitionen von insgesamt CHF 27'683'781.24 getätigt. Die Darlehensschulden (kurz- und langfristig) sind in dieser Zeit von CHF 21'069'836.11 (Stand 1.1.2013) um CHF 5'373'527.09 auf CHF 15'696'309.02 (Stand 1.1.2021) gesunken. Die gesamten Investitionen konnten selbstfinanziert realisiert werden. Der kumulierte Jahresgewinn über die Jahre 2013 bis 2020 summiert sich auf CHF 11'523'619.22. Ausserdem darf erfreut festgestellt werden, dass das Eigenkapital (ohne Spezialfinanzierungen) von CHF 6'947'150.54 (Stand 1.1.2013, inkl. Sonderbeitrag Fusion und Vorfinanzierung) um CHF 17'768'967.45 auf CHF 24'716'117.99 (Stand 1.1.2021) angewachsen ist, wobei darin eine Aufwertungsreserve von CHF 7'089'973.94 (Aufwertung des Verwaltungsvermögens bei der Umstellung auf HRM II) enthalten ist. Die Gemeinde hat ihre finanziellen Ressourcen in all den Jahren wohlüberlegt und gezielt eingesetzt und die Investitionen langfristig ihren Möglichkeiten angepasst. Dank dieser positiven Entwicklung besteht für die Gemeinde auch in den nächsten Jahren ein beträchtlicher finanzieller Spielraum für die künftigen Investitionen.

Aufgrund der anhaltend guten Rechnungsabschlüssen wurde für die Steuerjahre 2017 und 2018 ein Steuerabatt gewährt und ab dem Steuerjahr 2021 wurden die Steuern um 0.1 Steuereinheiten gesenkt. Dabei war immer vorgesehen, dass mit dem Auslaufen der Besitzstandswahrung im Finanzausgleich die Steuern wiederum um diese 0.1 Einheiten angehoben werden müssen. Im Finanzplan wird daher ab dem Jahr 2024 wiederum mit einem Steuerfuss von 2.1 Einheiten kalkuliert. Für die Umsetzung des Projektes Pfarrmatte ist jedoch keine weitere Steuererhöhung notwendig.

Der Gemeinderat beurteilt aufgrund all dieser Berechnungen und in Beachtung des vorhandenen Eigenkapitals die vorgesehenen Investitionen als tragbar. Die zur Verfügung stehenden Mittel werden für einen über mehrere Jahre ausgeglichenen Finanzhaushalt ausreichen.

Kreditbewilligungsverfahren

Der Baukredit muss gemäss § 10 Bst. c Ziff. 3 des Gemeindegesetzes, § 38 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden und aufgrund von Art. 17 Bst. c der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, wenn die Ausgabe über CHF 400'000.00 liegt.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat dem Projekt an seiner Sitzung vom 2. Februar 2022 zugestimmt. Er empfiehlt Ihnen, den Baukredit zum «Neubau des Schulhaus Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und den Umbau der Schulanlagen Windbühlmatte» anzunehmen. Das geplante Vorhaben bietet unserer Gemeinde eine einmalige Chance, nicht nur ein schönes, gut funktionierendes Schulhaus, sondern mit den zwei grosszügigen Sälen auch ein neues Zentrum, das über die Gemeinde in die Region ausstrahlen wird, zu realisieren.

Bericht der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir den Sonderkredit von CHF 19'550'000.00 für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und den Umbau der Schulanlagen Windbühlmatte beurteilt.

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

Gemäss unserer Beurteilung stimmt das vorliegende Finanzgeschäft mit übergeordneten kommunalen Vorgaben, mittel- und langfristigen strategischen Zielsetzungen und kommunalen Gegebenheiten überein. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den Sonderkredit von CHF 19'550'000.00 für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und den Umbau Schulanlagen Windbühlmatte zu genehmigen.

6182 Escholz matt, 16. Februar 2022

Antrag des Gemeinderates

Für den Neubau des Schulhauses Pfarrmatte mit Gemeindesaal und Pfarrsaal und für den Umbau der Schulanlagen Windbühlmatte sei ein Sonderkredit von CHF 19'550'000.00 zu bewilligen.

Traktandum 2

Verkauf des Pfarrsaals an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholz matt

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach und die römisch-katholische Kirchgemeinde Escholz matt haben sich zu Beginn der Planungsarbeiten über die Grundzüge des Neubauprojektes abgesprochen und die künftige Beteiligung in der Absichtserklärung vom 10. Juni 2020/26. August 2020 festgelegt. Diese kann bei den öffentlich aufgelegten Gemeindeversammlungsunterlagen eingesehen werden.

Das Schulhaus und der darin enthaltene Pfarrsaal wurden in den Jahren 1938 bis 1940 erbaut. Das Pfarramt beteiligte sich damals an den Baukosten des Schulhauses bzw. für die Erstellung des Pfarrsaals mit einem Betrag von CHF 28'000.00. Die Benützung des Pfarrsaals wurde anfänglich nicht grundbuchlich geregelt. Erst am 14. März 1973 schlossen die Gemeinde und die Kirchgemeinde einen Dienstbarkeitsvertrag für die Begründung eines Einbaurechts für den Pfarrsaal und eines Benutzungsrechts für Eingangshalle und WC-Anlagen ab. In dieser Vereinbarung wurde der Kirchgemeinde und der Pfarrei für ihre Organisationen und den Vereinen das Recht eingeräumt, den Mehrzweckraum unentgeltlich zu nutzen.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde hat über den Neubau des Schulhauses und die entsprechenden Kredite zu beschliessen. Demgegenüber wird die Kirchgemeindeversammlung der Kirchgemeinde über den Bau bzw. Kauf und die Finanzierung des neu zu erstellenden Pfarrsaals befinden müssen. Zudem wird die Zustimmung des Synodalrates der römisch-katholischen Landeskirche und des Bistums Basel vorbehalten.

Neubau Pfarrsaal und Begründung von Stockwerkeigentum

Mit dem ausgearbeiteten Neubauprojekt wird das bestehende Schulhaus auf den Grundstücken Nrn. 153 und 122 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Dieser Neubau ist auf dem Grundstück Nr. 153 geplant. Im Neubau des

Schulhauses ist der Bau eines Pfarrsaals mit Nebenräumen vorgesehen, welche von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Escholz matt käuflich erworben werden. Dazu wird die Gemeinde Escholz matt-Marbach auf ihrem Grundstück Nr. 153 Stockwerkeigentum begründen und die Stockwerkeinheit «Pfarrsaal» mit Nebenräumen als Sonderrecht der Käuferin veräussern. Die konkrete Ausgestaltung, die Fläche des Grundstücks und das Volumen des Teilgebäudes des Neubaus Schulhaus ist derzeit noch nicht in allen Einzelheiten bestimmt und das Stockwerkeigentum kann erst begründet werden, wenn das Projekt abschliessend geplant und dazu die Baubewilligung erteilt ist. Mit einem Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages verpflichten sich die Parteien, den entsprechenden Kaufvertrag über die Stockwerkeinheit «Pfarrsaal» mit Nebenräumen abzuschliessen, sobald die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

Die Stockwerkeinheit der Kirchgemeinde umfasst den neuen Pfarrsaal sowie allenfalls weitere Nebenräume. Die übrigen Räume des Gebäudes werden zu Stockwerkeigentum zugunsten der Gemeinde ausgestaltet. Die Einwohnergemeinde und die Kirchgemeinde streben in partnerschaftlicher Weise eine bedürfnis- und sachgerechte Lösung für die beiden Parteien als Stockwerkeigentümer an. Zudem werden alle notwendigen Dienstbarkeiten für den Bau dieses Gebäudeteils gegenseitig vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Berechnung Kaufpreis und Abgeltung Zeitwert des alten Pfarrsaals und der bestehenden Dienstbarkeiten

Der bauliche Zeitwert des alten Pfarrsaales ist von der Erimas Immobilien GmbH, Sempach, in der Immobilienbewertung vom 26. Februar 2020 auf CHF 365'000.00 ermittelt worden. Der Zeitwert des heutigen Pfarrsaales soll als Leistung der Kirchgemeinde durch ihren Verzicht bzw. die Zustimmung zum Abbruch an den Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit für den neuen Pfarrsaal angerechnet werden. Mit Blick auf weitere in diesem Zusammenhang entstehende Einbussen bei der Kirch-

gemeinde wird dieses Entgelt zu Lasten der Gemeinde auf pauschal CHF 500'000.00 erhöht. Demnach wird das von der Gemeinde geschuldete Entgelt für den baulichen Zeitwert des Pfarrsaales bzw. für den Abbruch und den weiteren in diesem Zusammenhang stehenden Entschädigungen wie auch für die Löschung der bestehenden Dienstbarkeiten mit dem Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit verrechnet.

Der Kaufpreis für die Stockwerkeigentumseinheit des Pfarrsaals ist im Bauprojekt detailliert ausgewiesen und mit CHF 2'200'000.00 berechnet worden. Es wird dazu auf die detaillierte Kostenberechnung, die im Traktandum 1 auf Seite 14 erwähnt ist, verwiesen.

Gegenseitige Mietverhältnisse zwischen Gemeinde und Kirchgemeinde

Wie bis anhin soll der neue Pfarrsaal im Eigentum der Kirchgemeinde auch durch die Gemeinde, die Schule und die Vereine der Gemeinde Escholzmatt-Marbach genutzt werden können. Dies soll auch für die Nutzung der Kaufobjekte (Pfarrsaal) gelten. Die Kirchenvereine haben bei der Benutzung ein Vorzugsrecht. Für diese Benützung zahlt die Gemeinde der Kirchgemeinde einen jährlichen Mietzins, damit die Vereine zu den gleichen Bedingungen wie im Gemeindesaal unentgeltlich den Pfarrsaal nutzen können. Die Schulen der Gemeinde sowie andere Betriebe der Gemeinde können den Pfarrsaal in diesem Sinne ebenfalls unentgeltlich nutzen. Demgegenüber besteht ein entsprechendes Mietverhältnis der Kirchgemeinde am Mehrzwecksaal der Gemeinde im Schulhaus Wiggen. Die Kirchgemeinde bezahlt für die Mitbenützung des Mehrzwecksaales Wiggen eine jährliche Miete. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen sind die Mietpreise gegenüber der Absichtserklärung geringfügig angepasst worden. Die Einzelheiten der Benützungsrechte und der Mietverhältnisse werden zwischen der Kirchgemeinde und der Gemeinde in einem speziellen Mietvertrag geregelt. In der Absichtserklärung vom 10. Juni 2020/26. August 2020 sind die Grundzüge dazu festgelegt worden. Die gegenseitige Benützung von Baute und Anlage durch die Gemeinde und die Kirchgemeinde wird mit folgenden jährlichen Mieten abgegolten:

- Miete pro Jahr von Gemeinde an Kirchgemeinde für Pfarrsaal **CHF 28'000.00 – 30'000.00**
- Miete pro Jahr von der Kirchgemeinde an die Gemeinde für die WC-Anlagen Pfarrmatte **CHF 3'000.00 – 4'000.00**
- Miete pro Jahr von Kirchgemeinde an die Gemeinde für Mehrzwecksaal Wiggen **CHF 1'000.00**

Verkaufsbestimmungen

Die Verkaufsbestimmungen sind gegenseitig ausgehandelt worden. Sie werden in einem Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages (Art. 22 und 216 ff. OR) geregelt. Der entsprechende Kaufvertrag über die Stockwerkeinheit «Pfarrsaal» mit Nebenräumen wird abgeschlossen, sobald die Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Die Einwohnergemeinde und die Kirchgemeinde verpflichten sich mit dem Vorvertrag gegenseitig innerhalb von sechs Wochen nach der ersten Aufforderung der Verkäuferin, einen Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden (Hauptvertrag) über die genannten Kaufobjekte abzuschliessen und den Eigentumsübergang von der Verkäuferin an die Käuferin im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. Beschlüsse zum Bau bzw. Erwerb der Kaufobjekte der politischen Entscheidsträger (Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung bzw. Kirchgemeindeversammlung)
- b. Begründung von Stockwerkeigentum an Grundstück Nr. 153 mit Erlass des Stockwerkeigentümerreglements
- c. Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Kaufobjekte

Die römisch-katholische Kirchgemeinde Escholzmatt (Käuferin) erwirbt mit dem Abschluss des Hauptvertrages und dessen Anmeldung beim Grundbuchamt das Eigentum an der Stockwerkeinheit «Pfarrsaal» mit Nebenräumen, im Einzelnen:

- der auf Grundstück Nr. 153 noch zu erstellende Pfarrsaal im 1. OG des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte;
- die Nebennutzflächen im Untergeschoss des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte;
- die allgemeinen Gebäudeteile zur Mitbenützung.

Grundlagen bilden dabei das Grundstückdatenblatt des heutigen Grundstücks Nr. 153 sowie die Planungsunterlagen.

Baubeschrieb und Pläne

Für die Erstellung und den Ausbau der Kaufobjekte sind der Baubeschrieb und die Pläne zum Bauprojekt massgebend. Der Baubeschrieb wird als integrierender Bestandteil in den Vertrag aufgenommen. Die Pläne werden dem Vertrag beigelegt. Genehmigt die Käuferin im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens Ausführungs- und Detailpläne oder folgen von der Käuferin akzeptierte Planänderungen, so gehen diese den Vertragsplänen vor. Nicht wertvermindernde Änderungen an Baubeschrieb, Plänen und Materialien, welche sich als zweckmässig oder notwendig erweisen, geringfügige Massdifferenzen und Änderungen, die sich aus behördlichen Auflagen oder aus der Baubewilligung ergeben können, sind möglich.

Grundbuchbereinigung, Wertquoten, Reglemente

Die Verkäuferin ist befugt, für das Bauvorhaben bisherige Grundbucheinträge aufzuheben oder abzuändern und auf dem Grundstück Nr. 153 zu errichten, soweit dies für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlich ist. Insbesondere erklärt sich die Käuferin bereit, die heute auf Grundstück Nr. 153 zu ihren Gunsten bestehenden Dienstbarkeiten «Einbaurecht für Pfarrsaal» (13857E.UEB) und «Benützungsrecht für Eingangshalle und WC Anlagen» (13858E.UEB) spätestens anlässlich der Beurkundung des Hauptvertrages im Grundbuch löschen zu lassen. Die Wertquoten des Stockwerkeigentums werden von der Verkäuferin im Rahmen der Stockwerkeigentumsbegründung festgelegt. Auch die Kostenverlegung für die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten für die gemeinsamen Anlagen werden nach den Regeln der Kunst bzw. nach sachlichen Kriterien zugeteilt. Im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum werden für das Bauvorhaben und deren Nutzung zugeschnittene Reglemente für die Stockwerkeigentümergeinschaft erlassen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Kaufobjekte beträgt CHF 2'200'000.00. Vorbehaltlich eventuelle Bestellungsänderungen der Käuferin ist dieser Kaufpreis fest.

Kaufpreiszahlung

Dieser Kaufpreis von CHF 2'200'000.00 wird wie folgt getilgt:

- a. Durch Verrechnung einer Gegenforderung der Käuferin an die Verkäuferin in der Höhe von CHF 500'000.00.

Damit abgegolten wird das Entgelt für den baulichen Zeitwert des alten Pfarrsaales im abgerissenen Schulhaus und damit verbunden die Löschung der Dienstbarkeiten «Einbaurecht für Pfarrsaal» (13857E.UEB) und «Benützungsrecht für Eingangshalle und WC-Anlagen» (13858E.UEB).

- b. Durch Gewährung eines Darlehens der Verkäuferin an die Käuferin von CHF 1'700'000.00.

Das Darlehen wird in einem separaten Darlehensvertrag geregelt. Die Eckpunkte des Darlehensverhältnisses sind: Das Darlehen ist gemäss Baufortschritt zu verzinsen und nach Bauvollendung in maximal 40 jährlichen Raten abzuzahlen. Der Zins wird jeweils auf den 30. Juni des Jahres festgelegt. Dieser ermittelt sich aus dem durchschnittlichen Fremdkapital der Verkäuferin, welche diese bei Dritten im entsprechenden Jahr aufgenommen hat. Der durchschnittliche Zins und deren Berechnung werden von der Verkäuferin auf den 30. Juni jedes Jahres der Käuferin eröffnet. Die Zinszahlung und die Amortisation werden jeweils auf den 31. Dezember zur Zahlung fällig.

Werkvertragliche Bestimmung

Die werkvertraglichen Bestimmungen, wie der Umfang der Gegenleistung, die Mitbestimmungsrechte der Käuferin bei Änderungen, die Bezugsbereitschaft, die Prüfung und Übergabe der Kaufobjekte, die Mängelrechte, die Gewährleistungen und Baugarantien, Versicherungsleistungen, Beiträge Dritter und die Nebenkosten sind bereits im Vorvertrag zum Abschluss des Kaufvertrages festgelegt. Dieser Vorvertrag liegt mit den Gemeindeversammlungsunterlagen öffentlich auf.

Vorkaufsrechts zugunsten der Verkäuferin

Die Einwohnergemeinde erhält ein Vorkaufsrecht an der Stockwerkeinheit des Pfarrsaals.

Vertragskosten

Die Kosten des Vorvertrages und die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten des Hauptvertrages zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer sowie die Kosten für die vorbereitenden Grundbuchgeschäfte (Stockwerkeigentumsbegründung, Dienstbarkeitserrichtung etc.) gehen zulasten der Einwohnergemeinde.

Verkaufsbewilligungsverfahren

Nach dem neuen Finanzhaushaltsgesetz der Gemeinden (FHGG) ist im Grundsatz der Gemeinderat im Rahmen der Finanzverwaltung über Anlagen zuständig, wenn es um den Kauf und Verkauf von Grundstücken geht, die nicht dem Verwaltungsvermögen zuzurechnen sind, weil es sich um eine operative Aufgabe handelt. Die Gemeinde Escholz matt-Marbach hat jedoch bei der Anpassung der Gemeindeordnung auf den 1. Januar 2018 die bisherigen Regelungen beibehalten. Die Gemeindeordnung schreibt in Art. 17 Bst. i vor, dass der Erwerb, die Veräusserung und die Belastung von Grundstücken des Finanzvermögens, sofern der Wert CHF 500'000.00 übersteigt, von der Gemeindeversammlung beschlossen werden muss.

Der Pfarrsaal stellt für die Gemeinde keine Immobilie dar, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Einwohnergemeinde dient. Der Verkauf steht mit dem Neubau in direktem Zusammenhang, wodurch der Pfarrsaal somit von Beginn weg für eine Drittnutzung realisiert wird. Die Anlagen im Finanzvermögen werden direkt in der Bilanz erfasst und nicht über die Investitionsrechnung. Der Pfarrsaal wird entsprechend dem Baufortschritt anteilmässig im Finanzvermögen der Gemeinde verbucht. Dementsprechend erfolgt die Veräusserung des Pfarrsaales sowie die damit verbundene Abgeltung des bestehenden Pfarrsaales und der in diesem Zusammenhang zu löschenden Dienstbarkeiten aus dem Finanzvermögen. Diese Abgeltung ist anschliessend entsprechend dem Baufortschritt abzuschreiben.

Bericht der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir den Verkauf des Pfarrsaals im Stockwerkeigentum an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Escholz matt zum Kaufpreis von CHF 2'200'000.00 und das Entgelt der Gemeinde Escholz matt-Marbach an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Escholz matt von CHF 500'000.00 für die Abgeltung des baulichen Zeitwerts des alten Pfarrsaales und die Löschung der bestehenden Dienstbarkeiten beurteilt.

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

Gemäss unserer Beurteilung stimmt das vorliegende Finanzgeschäft mit übergeordneten kommunalen Vorgaben und Gegebenheiten überein. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den Verkauf des Pfarrsaals im Stockwerkeigentum an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Escholz matt mit Ablösung der bestehenden Dienstbarkeiten zu genehmigen.

6182 Escholz matt, 16. Februar 2022

Antrag des Gemeinderates

Dem Verkauf des Pfarrsaals im Stockwerkeigentums an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Escholz matt zum Kaufpreis von CHF 2'200'000.00 und dem Entgelt der Gemeinde Escholz matt-Marbach an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Escholz matt von CHF 500'000.00 für die Abgeltung des baulichen Zeitwerts des alten Pfarrsaales und der Löschung der bestehenden Dienstbarkeiten sei zuzustimmen.

Traktandum 3

Allgemeine Informationen / Verschiedenes

6182 Escholz matt, 16. Februar 2022

Gemeinderat Escholz matt-Marbach

Beat Duss	Anton Kaufmann
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber



**Gemeindeverwaltung
Escholz matt-Marbach**

Hauptstrasse 95
6182 Escholz matt
041 487 70 00

**Öffnungszeiten
Gemeindeverwaltung**

Mo–Fr
8–11.30 und 14–17 Uhr

**Steueramt
Escholz matt-Marbach**

Dorfstrasse 13
6196 Marbach
041 487 70 50

**Öffnungszeiten
Steueramt**

Mo, Di und Do
8–11.30 und 14–17 Uhr
Am Mittwoch und
Freitag ist der Schalter
nur auf Voranmeldung
geöffnet.