



gemeinde **zizers**

## **Botschaft zur Urnenabstimmung vom 07. März 2021**



## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung .....                                                    | 4  |
| 2. Ablauf .....                                                        | 4  |
| 3. Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 .....                     | 4  |
| 3.1. Ausgangslage .....                                                | 5  |
| 3.2. Begründung Verlegung/Flächenbedarf .....                          | 5  |
| 3.3. Historie und mögliche Standorte für eine Gemeindeverwaltung ..... | 6  |
| 3.4. Kostenvergleich .....                                             | 8  |
| 3.5. Prognostizierte Unterhaltskosten .....                            | 8  |
| 3.6. Bauphysik / Bausubstanz .....                                     | 8  |
| 3.7. Werterhaltung .....                                               | 9  |
| 3.8. Torbogen .....                                                    | 9  |
| 3.9. Entwicklung Dorfzentrum .....                                     | 10 |
| 3.10. Beschluss Gemeindeversammlung .....                              | 10 |
| 4. Urnenabstimmung vom 07. März 2021 .....                             | 10 |
| 4.1. Präzisierungen .....                                              | 10 |
| 4.2. Ergänzende Unterlagen .....                                       | 11 |
| 5. Ablauf des Kaufprozesses .....                                      | 12 |
| 6. Finanzierung .....                                                  | 12 |
| 7. Fazit .....                                                         | 12 |
| 8. Abstimmungsempfehlung .....                                         | 13 |
| 9. Durch die Urnenabstimmung zu beantwortende Frage .....              | 13 |

## **Anhang**

Erläuternder Bericht der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020

## Kurzfassung

Seit Jahren bemüht sich der Gemeindevorstand um ein zeitgemässes und modernes Rathaus. Mit den neuen Besitzverhältnissen des Schlosses bietet sich die einmalige Chance, die Gemeindeverwaltung in einem Teil des Schlosses zu integrieren und der Zizerser Bevölkerung einen öffentlichen Zugang zum ehrwürdigen und geschichtsträchtigen Gebäude zu ermöglichen. Nachfolgende Gedanken untermauern dieses Vorhaben:

- Moderne, zeitgemässe und funktionale Gemeindeverwaltung mit entsprechendem Raumprogramm und Infrastruktur
- Langfristige Lösung durch hohe Werterhaltung
- Kosten mit Referenzobjekten sind vergleichbar.
- Mittelfristig umsetzbar, keine Zwischenlösung erforderlich
- Schaffung eines neuen Begegnungsortes für die Bevölkerung im Zentrum mit hoher Qualität und Geschichte
- Zugang zum Schloss und dem Schlosspark und deren Belebung durch die Bevölkerung
- Reduktion der Abhängigkeiten bei der Dorfentwicklung im Zentrum
- Mit öffentlicher Nutzung stärkt Zizers das historische Schloss im Dorfkern als Treffpunkt.

Für die Abstimmung stellt sich aus Sicht des Gemeindevorstandes die Grundsatzfrage, ob die Bevölkerung von Zizers eine Öffnung des identitätsstiftenden Schlosses und Teile des Schlossparkes wünscht. Eine Beteiligung an der Schlossliegenschaft in Form einer Integration der Gemeindeverwaltung im Schloss würde dies auf lange Zeit sichern und gleichzeitig neue Möglichkeiten in der Dorfentwicklung beim bestehenden Rathaus freispielen.

## **1. Einleitung**

Im Jahr 2019 wechselte das visuell und geschichtsträchtig herausragende Gebäude im Zentrum unserer Gemeinde – das St. Johannesstift – seinen Besitzer. Über Jahrzehnte war das St. Johannesstift für unsere Bevölkerung nicht zugänglich. Nun sind die neuen Eigentümer bereit Teile des Schlosses und des Schlossparkes der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies bietet die einmalige Chance im Haupttrakt des Schlosses neu die Gemeindeverwaltung zu integrieren und einen Teil des Schlossparkes öffentlich zu machen. Ebenso könnte ein öffentlicher Durchgang (Fussweg) von der Kantonsstrasse zur Vialstrasse gesichert werden.

Mit dem Umzug der Gemeindeverwaltung ins Schloss Zizers erhält unsere Gemeinde ein wichtiges und identitätsstiftendes Aushängeschild. Ebenso eröffnen sich Chancen, neue Möglichkeiten und Dynamik für die Dorfkernentwicklung am bestehenden Standort des Rathauses, um die beengten Platzverhältnisse entlang der Kantonsstrasse zu lösen und attraktiver zu gestalten.

Der Gemeindevorstand hat sich deshalb entschieden, die Angelegenheit zu prüfen und dem Volk vorzulegen.

## **2. Ablauf**

Aufgrund der Kredithöhe handelt es sich beim vorliegenden Geschäft um einen Entscheid mit obligatorischem Referendum. Der Ablauf dieses Geschäftes richtet sich nach Art. 20 Abs. 2 des neuen kantonalen Gemeindegesetzes. Demnach sind mit Ausnahme der Wahlen die der Urnenabstimmung unterliegenden Geschäfte von der Gemeindeversammlung vorzubereiten und samt Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

Gerne hätte der Gemeindevorstand das Projekt zudem vorgängig der Gemeindeversammlung an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Leider liess dies die COVID-19-Situation nicht zu.

Somit wurde das Geschäft für die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 vorbereitet. Den Erläuternden Bericht dazu ersehen Sie im Anhang.

Die Urnenabstimmung wurde auf den 07. März 2021 festgelegt.

## **3. Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020**

An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 wurde das Projekt präsentiert und Ergänzungen zum Erläuternden Bericht wiedergegeben. Nachstehend ein Auszug über die Ergänzungen, welche präsentiert wurden.

### 3.1. Ausgangslage

Das aktuelle Rathaus genügt den Erwartungen und Anforderungen an eine moderne Gemeindeverwaltung nicht mehr. Dienstleistungsorientiert, Diskretion, die im digitalen Zeitalter immer wichtiger werdende analoge Kommunikation sowie eine repräsentative Adresse vermögen im aktuellen Rathaus seit einiger Zeit nicht mehr zu genügen. Deshalb wurden bereits seit dem Jahr 1997 verschiedene Studien und Möglichkeiten für ein neues Rathaus geprüft. Der letzte Vorstoss, die Gemeindeverwaltung im Erweiterungsbau des Schulhauses Obergasse zu integrieren, wurden von der Gemeindeversammlung im Juni 2019 verworfen. Ebenfalls an dieser Gemeindeversammlung legte die CVP eine Motion vor, mit dem Auftrag an den Gemeindevorstand, einen Standort mit folgenden Aspekten für ein neues Rathaus zu suchen:

Ein neues Rathaus soll

- in Zentrumsnähe liegen
- mit dem ÖV gut erreichbar sein
- genügend Parkplätze für Besucher aufweisen
- in einem vertretbaren Zeitraum realisiert werden
- einen repräsentativen Charakter haben

Diese Motion wurde von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Trotzdem wurden die geforderten Aspekte der CVP bei der weiteren Standortsuche für ein neues Rathaus vom Gemeindevorstand mit diesen Kriterien aufgenommen.

Zusammengefasst muss eine neue Gemeindeverwaltung für alle Anspruchsgruppen **attraktive Rahmenbedingungen** schaffen.

### 3.2. Begründung Verlegung/Flächenbedarf

Die Gemeindeverwaltung befindet sich heute auf vier Stockwerken auf einer Fläche von 624 m<sup>2</sup>. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Fläche nur bedingt nutzbar ist. So sind die Sitzungszimmer im Untergeschoss in Bezug auf die Raumhöhe, die mangelhafte Lüftung und die fehlende Rollstuhlgängigkeit nur beschränkt nutzbar. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und kann deshalb nur als Abstell- und Archivraum genutzt werden. Die Rollstuhlgängigkeit über alle vier Stockwerke ist nicht gegeben. Im Weiteren ist das bestehende Rathaus ringhörig, energetisch sehr schlecht isoliert, die Infrastruktur ist für eine dienstleistungsorientierte Verwaltung nicht mehr zeitgemäss und es fehlen Sitzungszimmer.

Der zukünftige Bedarf im Schloss beträgt ca. 600 m<sup>2</sup> auf zwei Stockwerken. Die Rollstuhlgängigkeit wird vollumfänglich gewährleistet.

In Bezug auf die Büroräumlichkeiten wurden folgende Varianten geprüft:

Raummodell traditionell – Einzelbüros mit Besprechungsmöglichkeiten und Sitzungsräume

Raummodell Synergia – Mehrplatzbüros und mehrere Sitzungsräume für Besprechungen

Beide Varianten sind in den Räumlichkeiten des Schlosses gut umsetzbar.

### 3.3. Historie und mögliche Standorte für eine Gemeindeverwaltung

#### Geprüfte Alternativen in der Vergangenheit

| Projekt                      | Investition in CHF | Land                    | Fläche in m2 | CHF/m2 | Entscheid                                              | Jahr | Bemerkungen                               |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------|--------|--------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|
| Sanierung best. Rathaus      | 2'353'000*         | ohne Land/Land Gemeinde | 624          | 3'770  | Weiterverfolgung der Studie wurde verworfen            | 1997 | Sanfte Renovation-Kostenschätzung +/- 20% |
| Abbruch/Neubau best. Rathaus | 3'960'000*         | ohne Land/Land Gemeinde | 623          | 4'950  | Weiterverfolgung der Studie wurde verworfen            | 1997 | Kostenschätzung +/- 20%                   |
| Anbau Schulhaus              | 2'500'00           | ohne Land/Land Gemeinde | 519          | 4'817  | Budget Vorprojekt an der Gemeindeversammlung abgelehnt | 2019 | Kostenschätzung +/- 20%                   |

\*inkl. Bauteuerung 20% seit 1997

#### Nicht valable Optionen

| Projekt               | Land         | Entscheid                                                                                                             |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neubau Stiftbungert   | Baurecht     | Baurecht keine Option für die Gemeinde                                                                                |
| Nördlich kath. Kirche | Baurecht     | Baurecht keine Option für die Gemeinde                                                                                |
| Sanierung Rathaus     | Eigenes Land | Schlechte Bausubstanz, zu viele Kompromisse und Einschränkungen, mangelnde Flexibilität, bedingte Rollstuhlgängigkeit |

## Valable Optionen

| Projekt                      | Land            | Bemerkungen                                                                                                  |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abbruch/Neubau best. Rathaus | Eigenes Land    | Kostspieliges Provisorium erforderlich, langer Planungshorizont, Einschränkungen bei der Dorfkernentwicklung |
| Haus Löwen                   | Miete oder Kauf | Langer Planungshorizont, noch kein konkretes Projekt                                                         |

## Gemeindeverwaltung im Schloss

| Projekt                                                                                      | Investition in CHF | Fläche in m2 | CHF/m2 | Bemerkungen             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------|-------------------------|
| Landanteile Stockwerkeigentum Gemeindeverwaltung und Schlossterrasse<br>Eigentum Schlosspark | 1'000'000          |              |        | Siehe Plan auf Seite 11 |
| Stockwerkeigentum Gemeindeverwaltung                                                         | 3'410'000          | 588          | 5'799  |                         |
| Stockwerkeigentum im Baurecht Keller (Archiv)                                                | 80'000             | 40           | 2'000  |                         |
| Budget Mobiliar                                                                              | 300'000            |              |        |                         |
| <b>Total</b>                                                                                 | <b>4'790'000</b>   |              |        |                         |

Vorteile bei der Gemeindeverwaltung im Schloss sind die geringen Erschliessungsflächen, viele gemeinnützige Räume und Aussenflächen sowie Räume mit historischer Qualität. Die Realisierbarkeit ist innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsunterzeichnung möglich und die Kosten sind fixiert.

### 3.4. Kostenvergleich

Die Gemeinde Mels hat im Jahr 2020 einen Erweiterungsbau für die Gemeindeverwaltung realisiert. Die Nutzfläche des Rathauses betrug 1'093 m<sup>2</sup> und die Erstellungskosten beliefen sich ohne Land auf CHF 7'136'343.00. Daraus resultierend ergeben sich **Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ohne Land von CHF 6'529.00.**

Anhand des obigen Projektes kann gesagt werden, dass die Kosten für die Gemeindeverwaltung im Schloss vergleichbar und angemessen sind. Dies insbesondere unter dem Aspekt, da es sich beim Schloss um ein ehrwürdiges und repräsentatives hochstehendes Objekt mit entsprechender Umgebung (Platzgestaltung) handelt.

### 3.5. Prognostizierte Unterhaltskosten

#### Heizkosten

- Die prognostizierten Heizkosten im Schloss belaufen sich auf **CHF 8.00 – 09.00/m<sup>2</sup> p.a.**
- In einem Neubau belaufen sich diese erfahrungsgemäss auf ca. CHF 5.00 – 06.00/m<sup>2</sup> p.a.
- Im Vergleich belaufen sich die Heizkosten im bestehenden Rathaus auf ca. CHF 12.00/m<sup>2</sup> p.a.

Zudem ist zu erwähnen, dass der geplante Anschluss an den GEVAG tiefere Energiekosten ermöglicht.

#### Nebenkosten

- Die prognostizierten Nebenkosten im Schloss belaufen sich auf **ca. CHF 16.00 – 17.00/m<sup>2</sup> p.a.**
- Bei einem Neubauprojekt rechnet man ca. CHF 12.00/m<sup>2</sup> p.a.

#### Unterhaltskosten der Aussenanlagen (öffentliche Parks)

Die Unterhaltskosten für die Aussenanlagen belaufen sich auf **ca. CHF 8'000.00 p.a.**

### 3.6. Bauphysik / Bausubstanz

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 gab Josef Kuster, Bauphysiker, folgendes Votum ab (vorgelesen durch Jon Ritter):

Zitat:

*„Geschätzte Damen und Herren*

*Ich wurde gebeten über die Bausubstanz des Haupttraktes vom Schloss Zizers meine Einschätzung abzugeben. Da ich seit dem Anfang beim Projektierungsteam dabei bin habe ich einen guten Einblick erhalten. Im Hintergrund meiner Einschätzung steht die Frage: «Ist ein Rathaus aus bauphysikalischer Sicht im Schlosstrakt realisierbar und vertretbar?»*

*Generelle Bausubstanz: In den vergangenen Monaten haben Sondierungen im gesamten Schloss stattgefunden, so dass zum heutigen Zeitpunkt fundierte Erkenntnisse vorliegen. Die Tragstruktur des Schlosses ist in einem guten Zustand. In den oberen Geschossen, das heisst ab dem 2. Obergeschoss müssen die bestehenden Holzbalkendecken teilweise verstärkt werden. Bei den Böden vom Erd- und 1. Obergeschoss, ist dies nicht nötig, da hier eine massive Gewölbedecke vorhanden ist.*

*Schallschutz: Wir haben die Boden- und Deckenaufbauten genau untersucht. Der Schallschutz kann im gesamten Schlosstrakt auf das Niveau der heutigen Standards gebracht werden.*

*Energetische Sanierung: Das grosse Dach wird komplett erneuert und gemäss den gesetzlichen Vorschriften wärmedämmend. Sämtliche Fenster werden ausgewechselt. Die Aussenwände dürfen aus denkmalpflegerischen Gründen nicht wärmedämmend werden. Die dicken Aussenmauern von teilweise mehr als 70cm bieten aber bereits ohne Aussendämmung einen guten Schutz.*

*Haustechnik: die gesamte Haustechnik wird neu erstellt. Alle bestehenden Leitungen werden rückgebaut und ersetzt. Es ist vorgesehen, das Schloss mittels Fernwärme der GEVAG zu beheizen, was ich begrüsse.*

***Meine Einschätzung: Nach abgeschlossener Totalsanierung handelt es sich beim Schloss Zizers nicht mehr um einen «Altbau», sondern um einen auf dem heutigen Standard ertüchtigten «Umbau» in einer geschichtsträchtigen Hülle. Aus bauphysikalischer und bautechnischer Sicht ist das Rathaus im Schlosstrakt in jeder Hinsicht vertretbar. Im Vergleich zum heutigen Rathaus kann von einer durchwegs besseren baukonstruktiven Qualität gesprochen werden, die auch den aktuellen Behaglichkeitskriterien entspricht.“***

### **3.7. Werterhaltung**

Der geplante Umbau des Schlosses entspricht einem Neubau in alten Gemäuern. Es ist unbestritten, dass die Lebensdauer solcher Gebäulichkeiten bedeutend höher ist, als bei einem konventionellen Neubau.

### **3.8. Torbogen**

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Schlosses wird die Durchfahrt des Torbogens baulich verändert um den neusten gesetzlichen Vorgaben und Standards zu entsprechen. Die Fussgängersicherheit bei der Überquerung der Vialstrasse wird mit gestalterischen Elementen für verkehrsberuhigende Massnahmen verbessert und der Durchgang des Trottoirs wird auf 2.00 m verbreitert. Um die Rollstuhlgängigkeit ohne fremde Hilfe (gemäss Behindertengesetz) sicherzustellen wird das Strassenniveau abgesenkt. Die Durchfahrts Höhe soll so angepasst werden (Absenkung 60 cm), damit in Notfallsituationen Fahrzeuge wie Postauto, Feuerwehr und Sanität durchfahren können. Die Fahrbahnbreite wird mit physischen Randbegrenzern auf 3.20 m reduziert. Dies sind Vorgaben vom Kanton und der Gemeinde. Diese Anpassung wird so oder so vorgenommen, unabhängig davon, ob die Gemeindeverwaltung ins Schloss verlagert wird oder nicht.

### **3.9. Entwicklung Dorfzentrum**

Das Zentrum Gemeinde Zizers wird durch die Kantonsstrasse und deren hohe Verkehrsbelastung stark geprägt. Damit einhergehend ist die historische Bausubstanz im Kernbereich in teilweise schlechtem Zustand und kaum unterhalten. Die Spuren der vergangenen Jahrzehnte sind gut sichtbar. Die kleinstrukturierten Grundstücke, die knappen Platzverhältnisse im Nahbereich der Kantonsstrasse und die vielfach mangelnden Erschliessungen sind nur einige Gründe, weshalb der Erneuerungsprozess bisher nicht lanciert wurde.

Der Gemeindevorstand hat daher eine Planungszone im Zentrum erlassen. Ziel ist die Bereinigung der planungsrechtlichen Grundlagen, um eine zeitgemässe, den übergeordneten planerischen Vorgaben angepasste Entwicklung zu ermöglichen. Parallel dazu sind verschiedene Projekte im Bereich der Kantonsstrasse gestartet. Zusammen mit dem kantonalen Tiefbauamt wird die Umsetzung von Tempo 30 geprüft sowie ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet, um einerseits die Verkehrssicherheit zu erhöhen und andererseits auch die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Das heute bestehende Rathaus liegt zentral inmitten der aktuell laufenden Planungen. Wird die Gemeindeverwaltung ins Schloss verlegt, so kann das bestehende Rathaus nahtlos in die laufenden Planungen integriert werden, um eine künftige Entwicklung (Sanierung und Umnutzung oder auch Neubau etc.) zu definieren.

### **3.10. Beschluss Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 lehnte das Geschäft zuhanden der Urnenabstimmung vom 07. März 2021 mit 81 Ja zu 115 Nein-Stimmen ab.

## **4. Urnenabstimmung vom 07. März 2021**

Seit der Gemeindeversammlung wurde das Projekt weiterverfolgt, verfeinert und einige Punkte präzisiert.

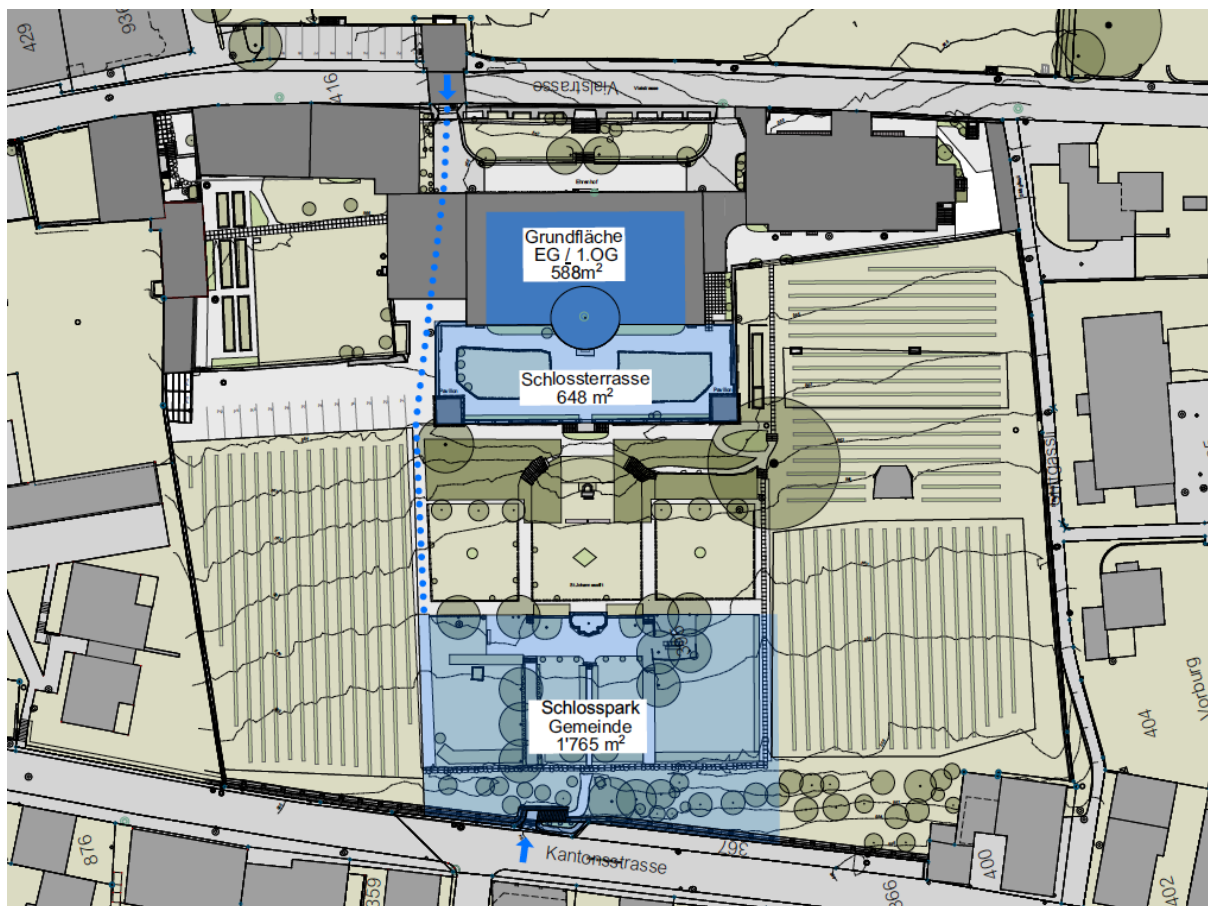
### **4.1. Präzisierungen**

#### **Kosten**

Bereits vor der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 wurde bemerkt, dass dem Investor ein Fehler in der Berechnung des Kaufpreises unterlaufen ist. So wird der Keller Tiefgarage (Archiv) nicht im Stockwerkeigentum verkauft, sondern im Baurecht abgegeben. Dies deshalb, weil dieser Raum in einem anderen Gebäude (Neubau) erstellt wird.

#### **Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse**

Ebenfalls wurde im Nachgang der Gemeindeversammlung bemerkt, dass Unklarheiten über die Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse des öffentlichen Schlossparkes sowie des Schlossgartens bestehen. Dazu ist festzuhalten, dass das Land des öffentlichen Schlossparkes im Umfang von 1'765 m<sup>2</sup> als Eigentum an die Gemeinde Zizers übergeht. Das Land der Schlossterrasse im Umfang von 648 m<sup>2</sup> als Miteigentum an die Gemeinde Zizers übergehen (siehe Plan auf der nächsten Seite).



## 4.2. Ergänzende Unterlagen

Wie anlässlich der Gemeindeversammlung erwähnt, wurden zuhanden der Urnenabstimmung folgende weitere Unterlagen ausgearbeitet:

- Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages inkl. Baubeschrieb
- Entwurf Parzellierungsplan
- Entwurf Reglement Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Schloss
- Entwurf Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die allgemeine Umgebung

Der Baubeschrieb wurde vom Büro Dietsche Baumanagement AG in Chur geprüft. Der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages wurde vom Grundbuchamt ausgearbeitet. Die Unterlagen können auf der Gemeindehomepage [www.zizers.ch](http://www.zizers.ch) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung in Papierform bezogen werden.

## 5. Ablauf des Kaufprozesses

Wird dem Kreditbegehren zugestimmt, läuft der Kauf der Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung im Schloss folgendermassen ab.

### Schritt 1

2. Quartal 2021 nach Erhalt der Baubewilligung für das Schlossprojekt  
Unterzeichnung und Beurkundung des definitiven Kaufvertrages und Anzahlung der Gemeinde von CHF 880'000.00.

### Schritt 2

Juni 2023 Bezug der Räumlichkeiten (exkl. Keller)  
Zahlung von CHF 3'530'000.00.

## 6. Finanzierung

Aufgrund der aktuellen vorliegenden Finanzplanung 2021 bis 2025 kann von folgender Finanzierung ausgegangen werden:

Die Finanzierung von Schritt 1 sowie für das Mobiliar von max. CHF 300'000.00 erfolgt durch Eigenmittel. Die Finanzierung von Schritt 2 erfolgt soweit erforderlich durch Fremdkapital.

## 7. Fazit

Nach Abwägen aller Vor- und Nachteile der Gemeindeverwaltung im Schloss stellt sich aus Sicht des Gemeindevorstandes in erster Linie die Grundsatzfrage, ob die Bevölkerung das Potenzial einer möglichen Dorfentwicklung und die Möglichkeit zur Einsitznahme und der Beteiligung an der Schlossliegenschaft nutzen möchten. Falls ja, bietet sich die Chance dann, wenn die Gemeindeverwaltung ins Schloss integriert wird. Dies stützt auch die nachfolgende Aussage von Simon Berger, Denkmalpflege Kanton Graubünden, zur Umnutzung des Schlosses:

*«Wichtig erscheint mir, dass bei der Umnutzung des Schlosses ein gewisser öffentlicher Anteil realisiert wird. Das Gebäude soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dies würde mit dem Einbau des Rathauses in jedem Fall möglich sein.»*

Sollte die Gemeindeverwaltung nicht ins Schloss integriert werden, werden die Investoren sich verständlicherweise nochmals neu positionieren und das Projekt in Bezug auf die öffentliche Zugänglichkeit ins Schloss sowie die öffentliche Nutzung des Schlossareals überarbeiten.

Ebenfalls bleiben gewisse Einschränkungen für zukünftigen Ideen zur Dorfkerngestaltung bestehen.

## **8. Abstimmungsempfehlung**

Die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2020 hat entschieden, der Urnengemeinde das Kreditbegehren für den Kauf des Stockwerkeigentums im Schloss von CHF 4'790'000.00 zur Ablehnung zu empfehlen.

## **9. Durch die Urnenabstimmung zu beantwortende Frage**

Wollen Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Kreditbegehren für den Kauf des Stockwerkeigentums im Schloss von CHF 4'790'000.00 zustimmen?

7205 Zizers, im Januar 2021

Der Gemeindevorstand



gemeinde **zizers**

**Anhang  
Erläuternder Bericht  
Gemeindeversammlung 10.12.2020**

## **Traktandum 1**

### **Gemeindeverwaltung im Schloss**

### **Kreditbegehren CHF 4'790'000.00**

---

#### **Ausgangslage**

Zizers hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer prosperierenden Gemeinde entwickelt. Dies belegt die Entwicklung der Einwohnerzahlen: Zählte die Gemeinde Ende 1990 noch 2'884 Einwohnerinnen und Einwohner so zählte man Ende 2019 deren 3'505. Dies ist ein Anstieg von fast 22 Prozent. Mit dieser Entwicklung gehen auch die Aufgaben der Gemeindeverwaltung einher.

Zurzeit werden alle diese Arbeiten in einem Rathaus erledigt, das keineswegs mehr den zeitgemässen Ansprüchen zu genügen vermag. So sind die Einrichtungen nicht kundenfreundlich, für persönliche Gespräche fehlen passende Räumlichkeiten und die Diskretion kann nicht gewährleistet werden. Weiter sind die Mitarbeitenden einem permanenten Verkehrslärm ausgesetzt und im Frühjahr bzw. im Sommer müssen die Fenster wegen des grossen Verkehrslärms geschlossen bleiben. Das aus dem 19. Jahrhundert stammende Haus verfügt weiter über zu wenig Sitzungszimmer für Verwaltung, Behörden und Kommissionen sowie nicht zeitgerechte Archivräumlichkeiten. Ebenfalls nicht gegeben ist die Rollstuhlgängigkeit, wie sie der Gesetzgeber für öffentliche Anlagen vorschreibt. Unter all diesen Aspekten ist ein Umzug der Gemeindeverwaltung mehr als angebracht. Dies zumal die Problematik des aktuellen Rathauses vor langem erkannt und seit 1995 verschiedene Studien und Möglichkeiten für ein Rathaus geprüft wurden.

Mit der Entwicklung des Schlosses bietet sich die einmalige Chance, das Schloss als neuen Standort für die Gemeindeverwaltung zu prüfen. In Anbetracht der in den letzten Jahren geprüften Varianten wie Sanierung bestehendes Rathaus, Teilauslagerung in das katholische Kirchgemeindehaus und Integration in der Erweiterung des Schulhauses Obergasse bietet der Standort im Schloss eine durchaus einzigartige, einmalige und erstrebenswerte Alternative.

Dabei spielen folgende Überlegungen eine Rolle:

- Freispielen des Dorfkerns
- Zugang zum Schloss für die Bevölkerung inkl. Nutzung einer Teilfläche des Parkes
- Funktionalität und Flexibilität der Räume ist trotz denkmalpflegerischen Auflagen gegeben.
- Bauqualität und Ökologie
- Kosten/Nutzen
- Langfristiger Einfluss der Gemeinde in der Schlossentwicklung

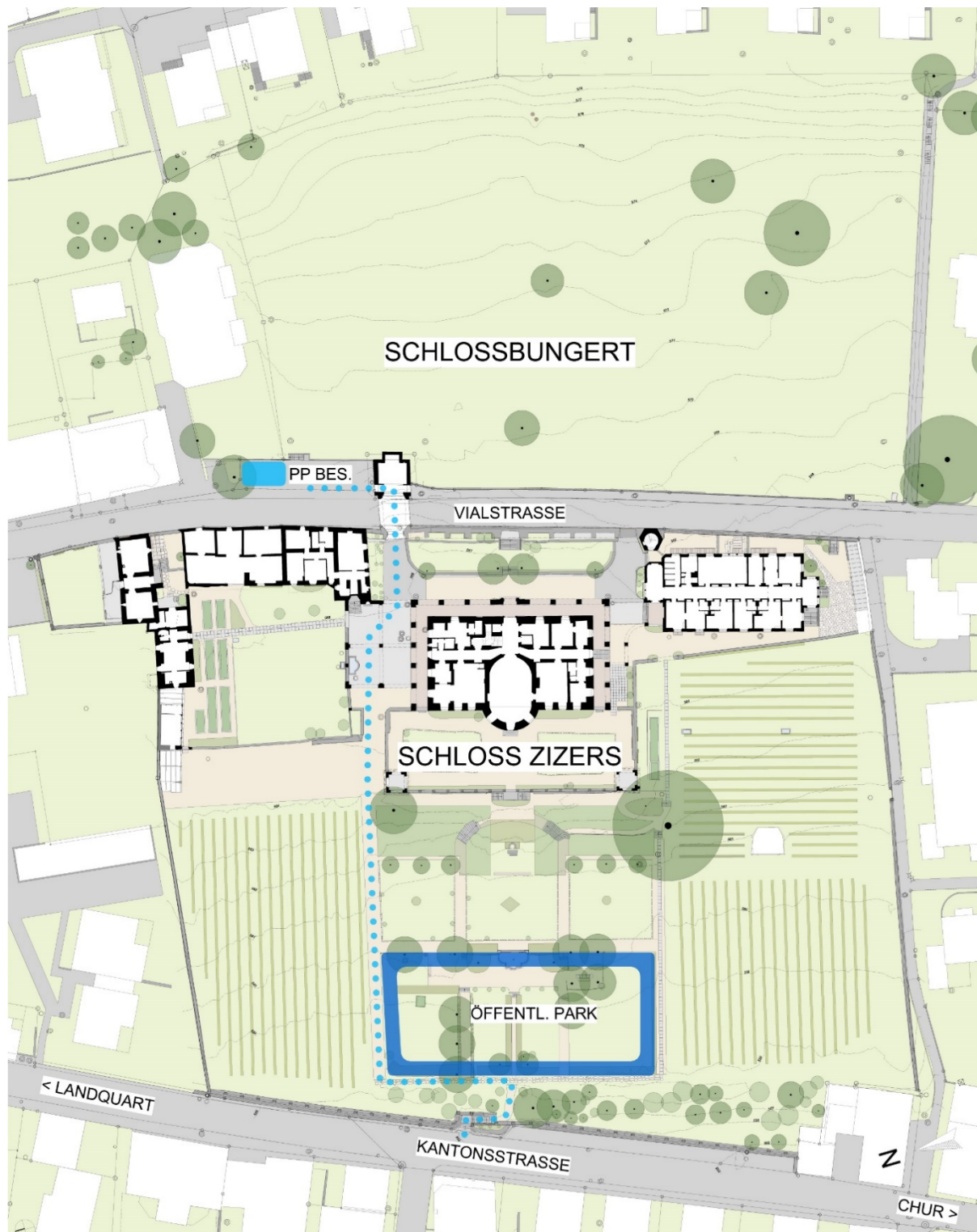


Bild 1: Gesamtsituation

## **Projektbeschreibung**

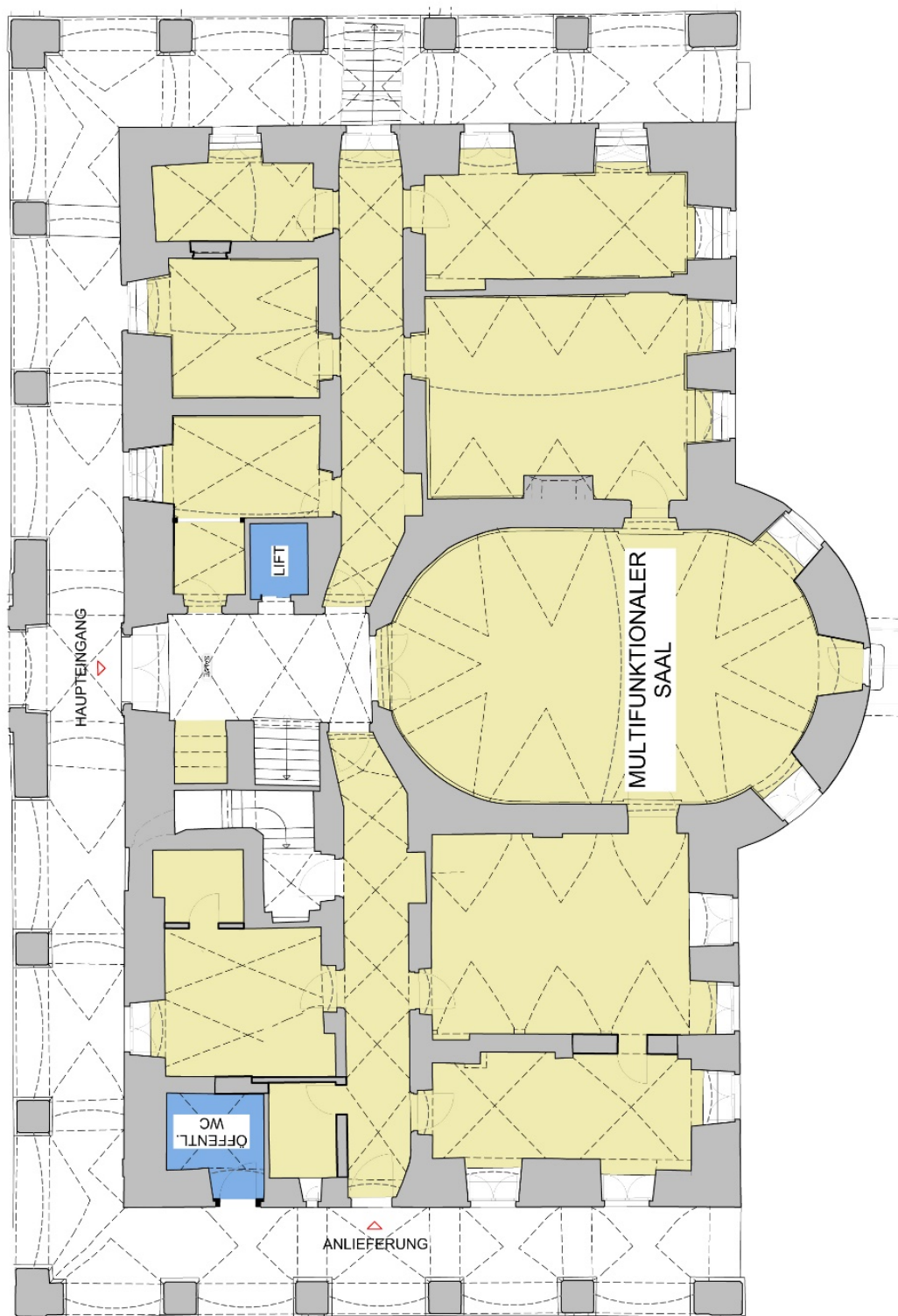
### **Situation und Raumprogramm**

Die benötigten Büro-, Empfangs- und Sitzungsräume werden im Erdgeschoss sowie in einem Teil des ersten Obergeschosses im Schlosses untergebracht (gelb markierte Fläche in den nachstehenden Bildern 2 und 3).

Sämtliche Räume werden behindertengerecht ausgebaut und die Zugänglichkeit mit Rollstuhl ins erste Obergeschoss ist mittels Lift gewährleistet.

Die Räume geben die Möglichkeit das Raumprogramm sowohl traditionell (Einzelbüros) als auch modern und flexibel (Anlehnung an das Synergiamodell, Neubau Kanton Graubünden) zu gestalten. Der Entscheid des Raumprogrammes wird in der Detailplanung erfolgen. Klar ist aber bereits, dass die Räumlichkeiten nach dem modernsten Stand der Technik und sehr kundenfreundlich ausgestaltet werden sollen. Die Bevölkerung soll sich auf der Gemeindeverwaltung willkommen fühlen.

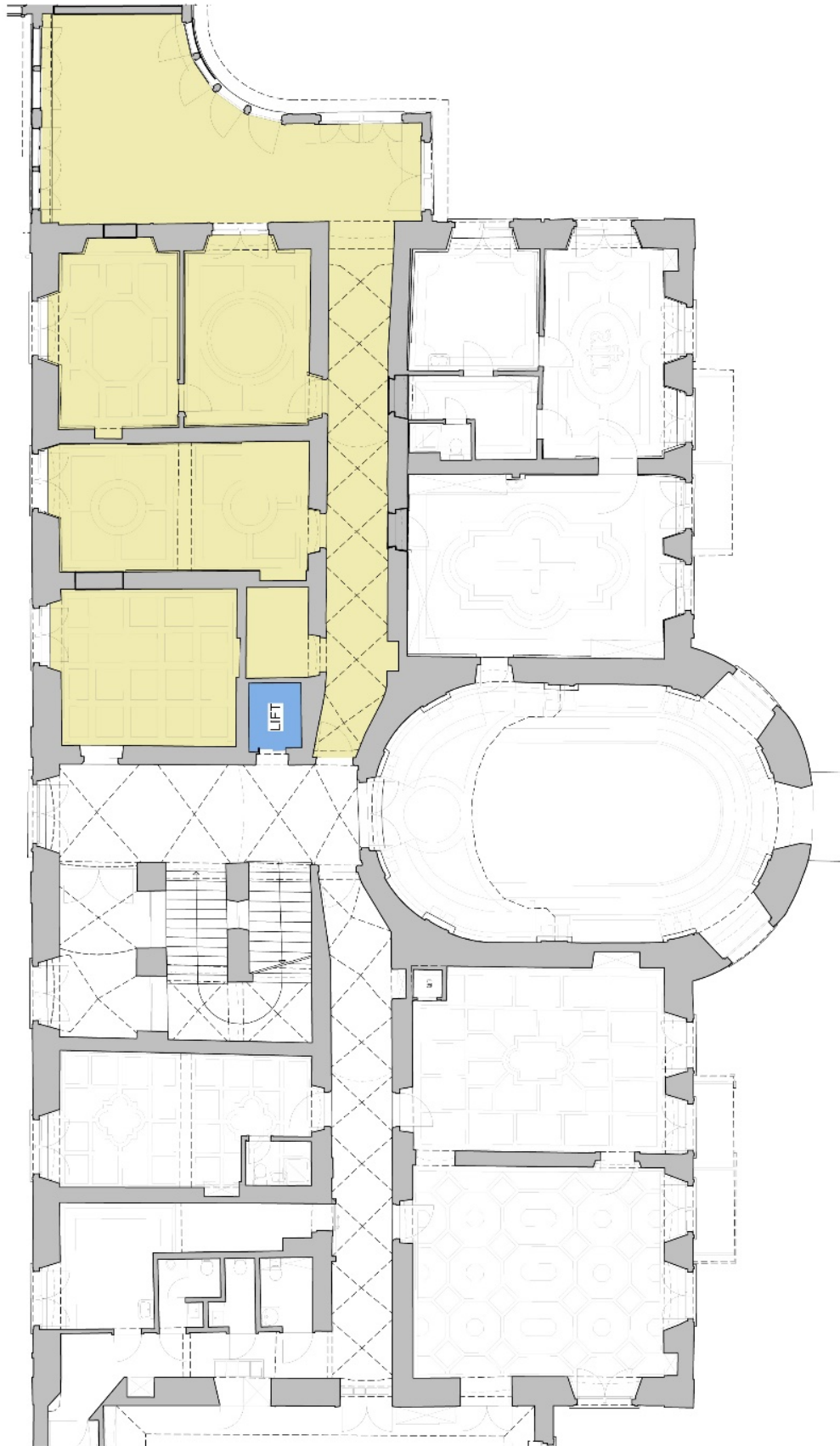
Der heutige Gartensaal wird als multifunktionaler Saal eingerichtet und soll vielseitig für verschiedene Anlässe wie z.B. Neuzuzügerapéro genutzt werden können. Ebenfalls sollen in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung weiterhin Trauungen stattfinden können.



**NNF ERDGESCHOSS: 396m<sup>2</sup>**

Die Nettonutzfläche (NNF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Flächen von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Küche etc.) und Innenwänden ohne Wohnungstrennwände.

Bild 2: Gesamtfläche Gemeindeverwaltung Erdgeschoss



**NNF 1.OBERGESCHOSS: 209m<sup>2</sup>**

Die Nettonutzfläche (NNF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Flächen von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Küche etc.) und Innenwänden ohne Wohnungstrennwände.

Bild 3: Gesamtfläche Gemeindeverwaltung Obergeschoss

## **Parkplätze und Zugang**

Die Besucherparkplätze (Anzahl 2 bis 4) befinden sich an der der Vialstrasse. Der Ehrenhof des Schlosses ist autofrei (Anlieferung gestattet) und der Zugang der Besucher erfolgt durch den Torbogen. Dazu wird beim Torbogen die Fussgängersicherheit auf die heute gesetzlichen Vorgaben angepasst. Ebenfalls wird der behindertengerechte und rollstuhlgängige Zugang gewährleistet und ebenfalls den gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Die Parkierung für die Mitarbeitenden befindet sich in der noch zu erstellenden unterirdischen Tiefgarage im Schlossbungert, in welcher genügend Parkplätze zur Verfügung stehen werden.

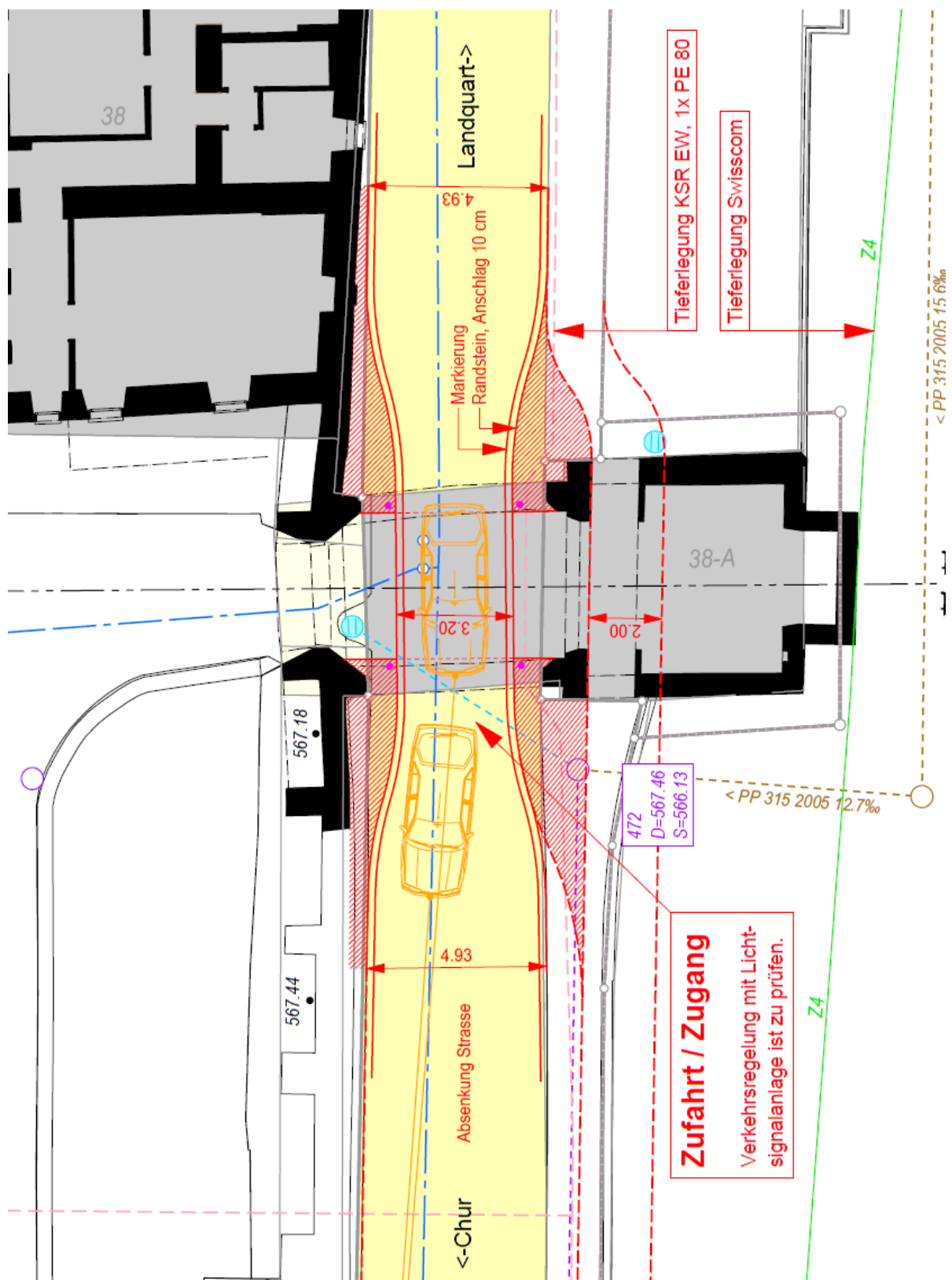


Bild 4: Situation Torbogen

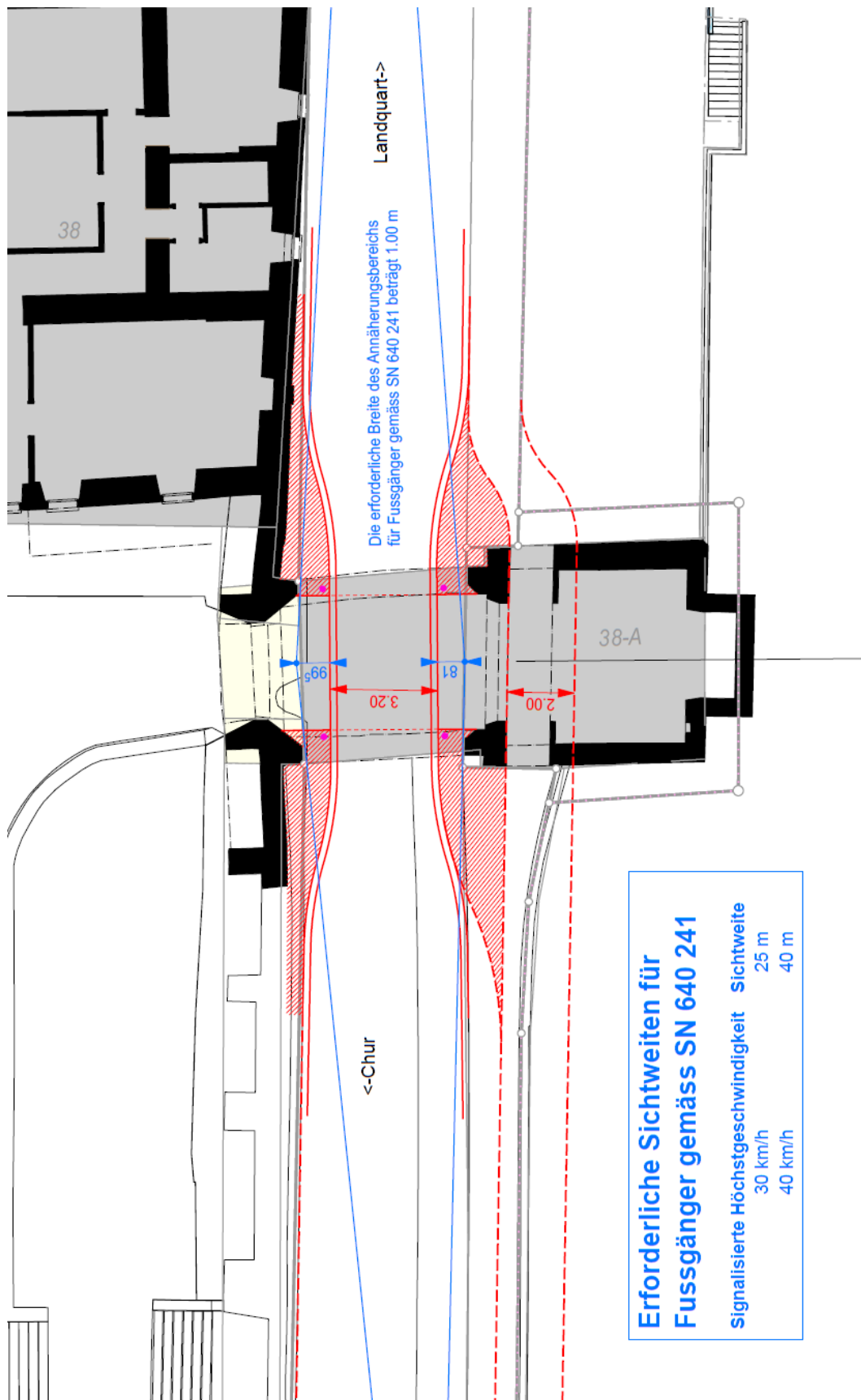


Bild 5: Situation Torbogen Fussgänger

## **Bausubstanz**

Das Schloss wird einer Totalsanierung unterzogen. Sämtliche Leitungen werden neu erstellt. Das gesamte Gebäude wird neu verkabelt und die Fassade wird saniert. Sämtliche aktuellen Vorschriften werden in Absprache mit der Denkmalpflege umgesetzt.

## **Nachhaltigkeit**

Das Energiekonzept des Schlosses Zizers fokussiert bei der Wärmeversorgung auf die Fernwärme des GEVAG. Bei der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes wird weniger graue Energie benötigt als bei einem Neubau. Sämtliche Fenster werden erneuert und entsprechen dem heutigen Standard. Die Wände werden - soweit es die Denkmalpflege erlaubt - innen isoliert.

## **Umgebung**

Der Gemeinde steht ein Nutzungsrecht des Terrassengartens vor dem Schloss zu, welches mit den Stockwerkeinheiten des Schlosses geteilt wird und bei Anlässen wie z.B. Neuzugängerapéro, Trauungen usw. bespielt werden kann. Der unterste Teil des Schlossgartens wird so oder so für die Öffentlichkeit freigegeben.

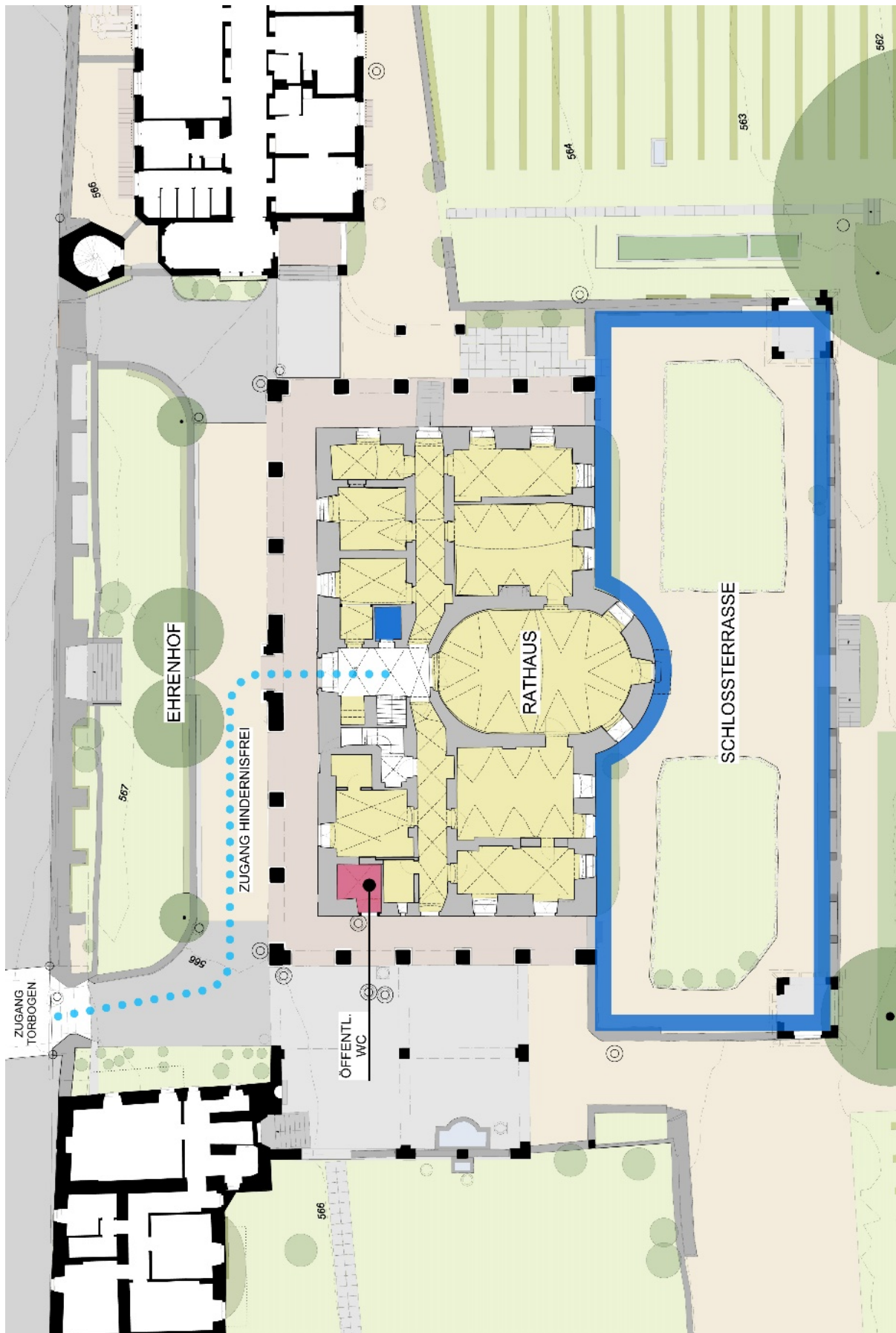


Bild 6: Übersichtsplan Nutzfläche Erdgeschoss

## Variante Kauf

Basierend auf dem Bauprojekt und dem Baubeschrieb wurde vom Totalunternehmer, Schloss Salis Zizers AG, der Pauschalpreis für das Stockwerkeigentum im Schloss von CHF 4'790'000.00 für die Räumlichkeiten inkl. MwSt. offeriert.

Der Preis setzt sich wie folgt zusammen:

|                                  | m2  | CHF/m2   | CHF                        |
|----------------------------------|-----|----------|----------------------------|
| Fläche Rathaus                   | 588 | 7'500.00 | 4'410'000.00               |
| Keller Tiefgarage Schlossbungert | 40  | 2'000.00 | 80'000.00                  |
| Budget Mobiliar                  |     |          | <u>300'000.00</u>          |
| <b>Total</b>                     |     |          | <b><u>4'790'000.00</u></b> |

Die Parkplätze für die Mitarbeitenden werden gemietet.

## Variante Miete

Basierend auf dem Bauprojekt und dem Baubeschrieb wurde vom Vermieter, Schloss Salis Zizers AG, der Nettomietzins im Schloss mit CHF 190'825.00 pro Jahr für die Räumlichkeiten offeriert.

Die Berechnung dazu präsentiert sich wie folgt:

Dach und Fach Mietvertrag über 30 Jahre

|                                   |     |                          |
|-----------------------------------|-----|--------------------------|
| Kaufpreisstockwerkeigentum        | CHF | 4'490'000.00             |
| Verzinsung                        |     | 4.25%                    |
| <b>Jährlicher Mietzins</b>        | CHF | <b><u>190'825.00</u></b> |
| Budget Mobiliar einmalige Ausgabe |     | 300'000.00               |

## Termine

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Baubewilligungsverfahren | Januar – April 2021 |
| Baubeginn                | November 2021       |
| Bezug                    | 2. Quartal 2023     |

## **Schlusswort**

Für eine Realisation der Gemeindeverwaltung im Schloss sprechen folgende Argumente:

- Geschwindigkeit der Realisierung, da nur ein Partner involviert ist, der handeln will und das Gebäude schon gebaut ist
- Das Freiwerden des heutigen Rathauses wird im Gebiet Zentrum einen Dominoeffekt auslösen und das Zizerser-Zentrum kann sich dem Raumkonzept entsprechend weiterentwickeln.
- Sowohl der Erwerb als Stockwerkeigentum wie auch die Miete ermöglichen eine einfache Rückabwicklung in z.B. Wohnungen usw.
- Die Chance, die Gemeindeverwaltung im Schloss zu realisieren, gibt es nur jetzt. Bei einem allfälligen negativen Entscheid werden die ausgeschiedenen Flächen anderweitig bespielt.

## **Antrag**

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Kreditbegehren für den Kauf des Stockwerkeigentums im Schloss von CHF 4'790'000.00 zu entsprechen und zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden.