

Protokoll Nr. 12 / 2003 Gemeindeversammlung

**vom Donnerstag, 10. Dezember 2020, 19.30 - 23.25 Uhr
Turnhalle Obergasse**

Vorsitz:	Gemeindepräsident Peter Lang
Protokoll:	Gemeindeschreiber Fabio Brot
Stimmzähler:	Johannes Caseli Tamara Müller Langenegger Sascha Schmeiser
Anwesend:	201 Stimmberechtigte, 2 nicht Stimmberechtigte

Zu Beginn der Versammlung erläutert Gemeindeschreiber Fabio Brot das Schutzkonzept der heutigen Gemeindeversammlung.

Traktanden

1. Gemeindeverwaltung im Schloss
Kreditbegehren CHF 4'790'000.00
2. Teilrevision Ortsplanung „Cicero“
3. Teilrevision Steuergesetz der Gemeinde Zizers
4. Teilrevision Ortsplanung Gewässerraumausscheidung
5. Voranschlag 2021 und Festsetzung des Steuerfusses 2021
6. Finanzplanung 2021 bis 2025
7. Erneuerung Pumpenschächte und Steuerung im Industriegebiet Plätzli
Kreditbegehren CHF 93'000.00
8. Sanierung der Wasser- und Tränkeversorgung Alpen Pavig und Sattel
Kreditbegehren CHF 684'000.00
9. Umnutzung Bereitstellungsanlage II/Sanitätsposten (BSA II/SanPo), im Feld 6, in einen öffentlichen Schutzraum
Kreditbegehren CHF 131'000.00
10. Mitteilungen
11. Umfrage

Gemeindepräsident Peter Lang teilt mit, dass Urs Oswald mit Schreiben vom 03. Dezember 2020 dem Gemeindevorstand einen Antrag um Abänderung der Traktandenliste gestellt hat.

Die Traktandenliste ist wie folgt zu ändern:

1. Gemeindeverwaltung im Schloss
Kreditbegehren CHF 4'790'000.00
2. Voranschlag 2021 und Festsetzung des Steuerfusses 2021
3. Finanzplan 2021 bis 2025
anschliessend die weiteren Traktanden gemäss Traktandenliste.
4. Teilrevision Ortsplanung „Cicero“
5. Teilrevision Steuergesetz der Gemeinde Zizers
6. Teilrevision Ortsplanung Gewässerraumausscheidung
7. Erneuerung Pumpenschächte und Steuerung im Industriegebiet Plätzli
Kreditbegehren CHF 93'000.00
8. Sanierung der Wasser- und Tränkeversorgung Alpen Pavig und Sattel
Kreditbegehren CHF 684'000.00
9. Umnutzung Bereitstellungsanlage II/Sanitätsposten (BSA II/SanPo), im Feld 6, in einen öffentlichen Schutzraum
Kreditbegehren CHF 131'000.00
10. Mitteilungen
11. Umfrage

Der Gemeindevorstand hat dem Antrag von Urs Oswald entsprochen.

Diskussionsteilnehmer:

Arnold Peng

Diskussion:

Arnold Peng weist auf die „Superprovisorische Verfügung“ des Verwaltungsgerichts Graubünden hin in Sachen Teilrevision Ortsplanung Cicero. Daher dürfe dieses Traktandum an dieser Gemeindeversammlung nicht behandelt werden.

Gemeindepräsident Peter Lang teilt mit, dass es im Erläuternden Bericht einen Fehler hat. Es handelt sich nicht um eine Abstimmung, sondern rein um eine Information.

Beschluss:

Mit 189:0 Stimmen stimmt die Gemeindeversammlung der Abänderung der Traktandenliste gemäss Antrag von Urs Oswald zu.

94	26	GRUNDEIGENTUM DER GEMEINDE
	26.01	Gebäude
	26.01.06	Rathaus
		Gemeindeverwaltung im Schloss
		Kreditbegehren CHF 4'790'000.00

Erläuternder Bericht des Gemeindepräsidenten (Referent: Peter Lang)

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 dem grossen Verkehrslärm 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

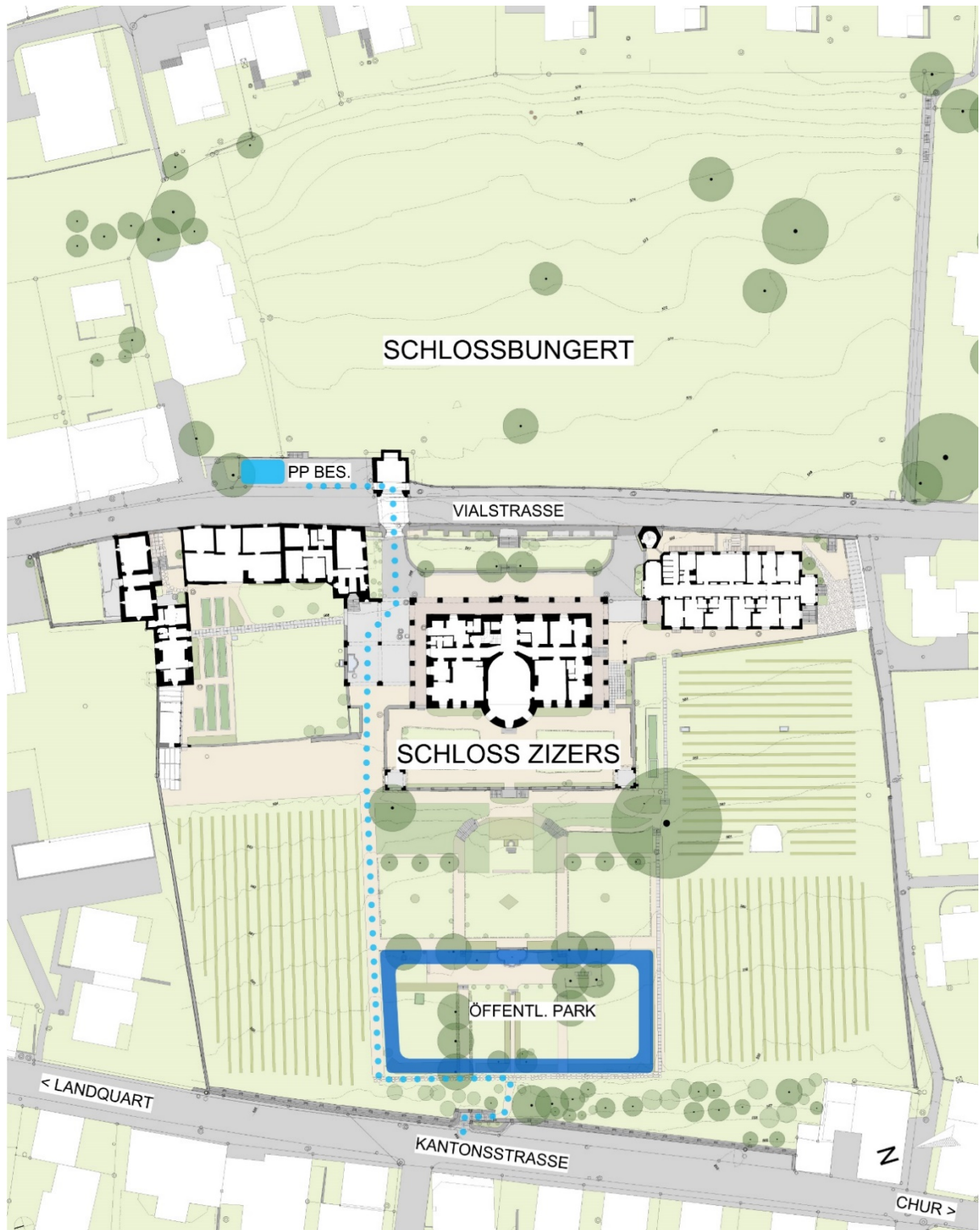


Bild 1: Gesamtsituation

Projektbeschreibung

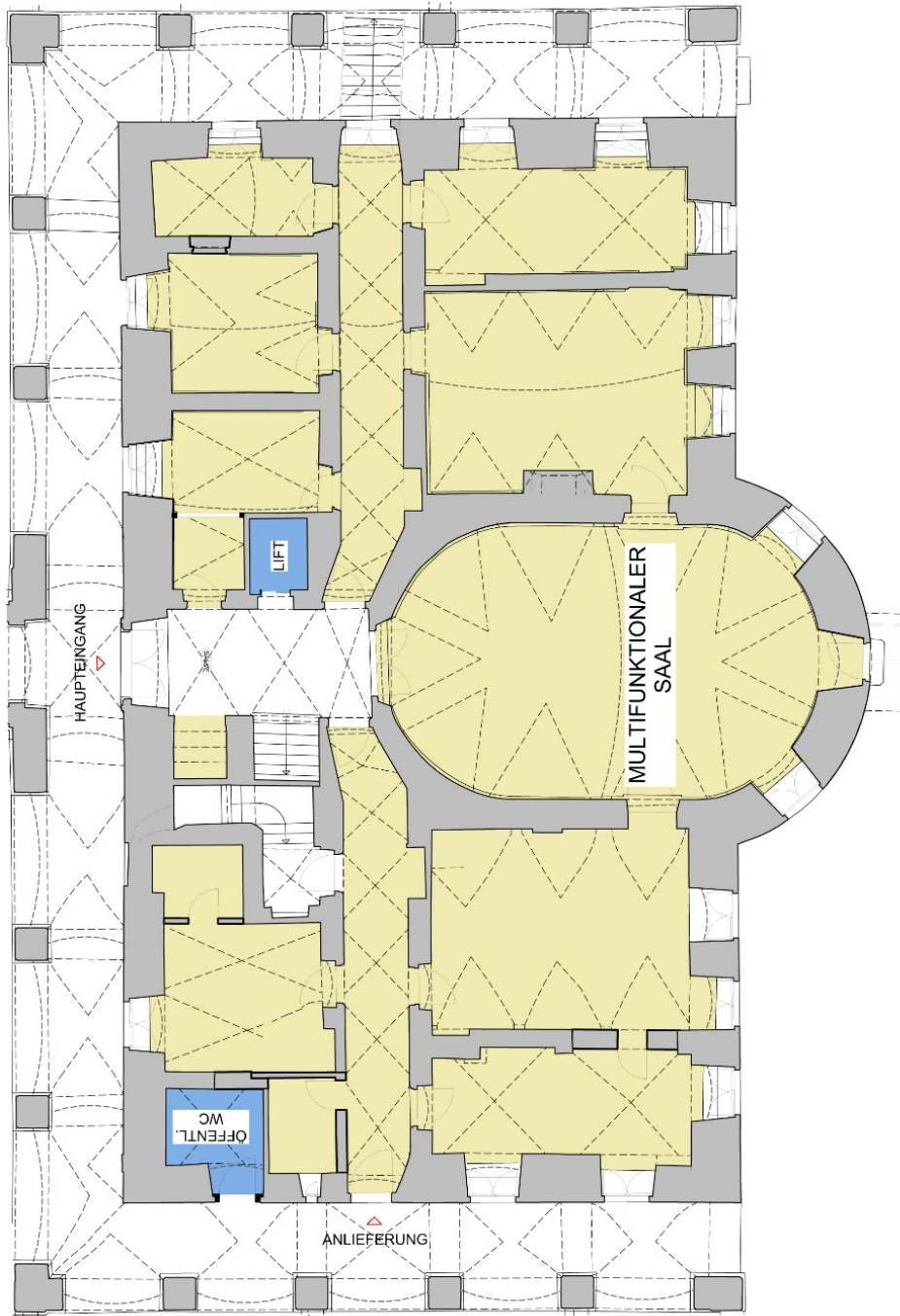
Situation und Raumprogramm

Die benötigten Büro-, Empfangs- und Sitzungsräume werden im Erdgeschoss sowie in einem Teil des ersten Obergeschosses im Schloss 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.

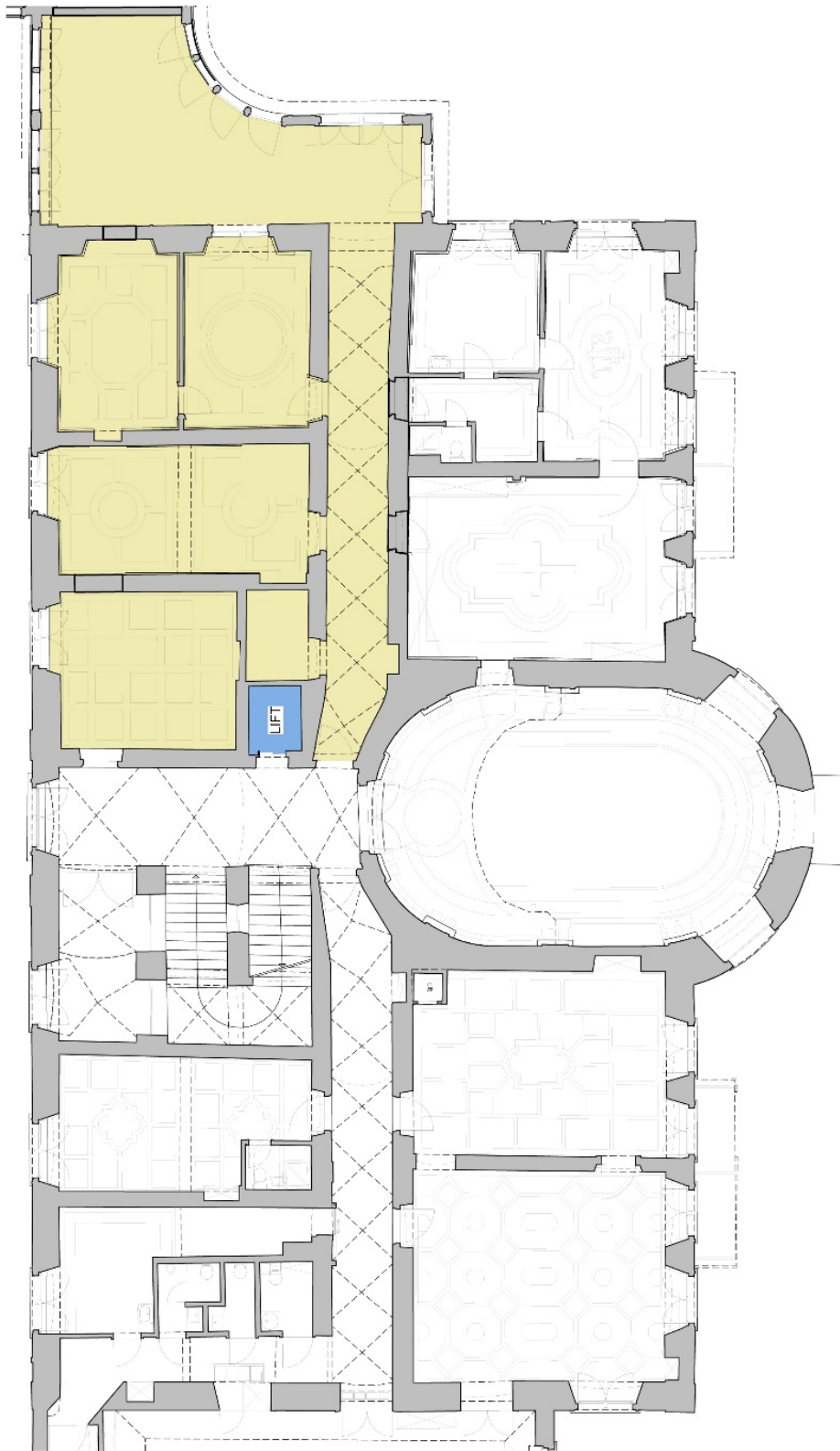
Der heutige Gartensaal wird als multifunktionaler Saal eingerichtet und soll vielseitig für verschiedene Anlässe wie z.B. Neuzuzügerapéro genutzt werden können. Ebenfalls sollen in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung weiterhin Trauungen stattfinden können.



NNF ERDGESCHOSS: 396m²

Die Nettounzflüche (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: 209m²
Die Nettosumfläche (NNF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungsfläche 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 Schlossbunker, in welcher genügend Parkplätze zur Verfügung stehen werden.

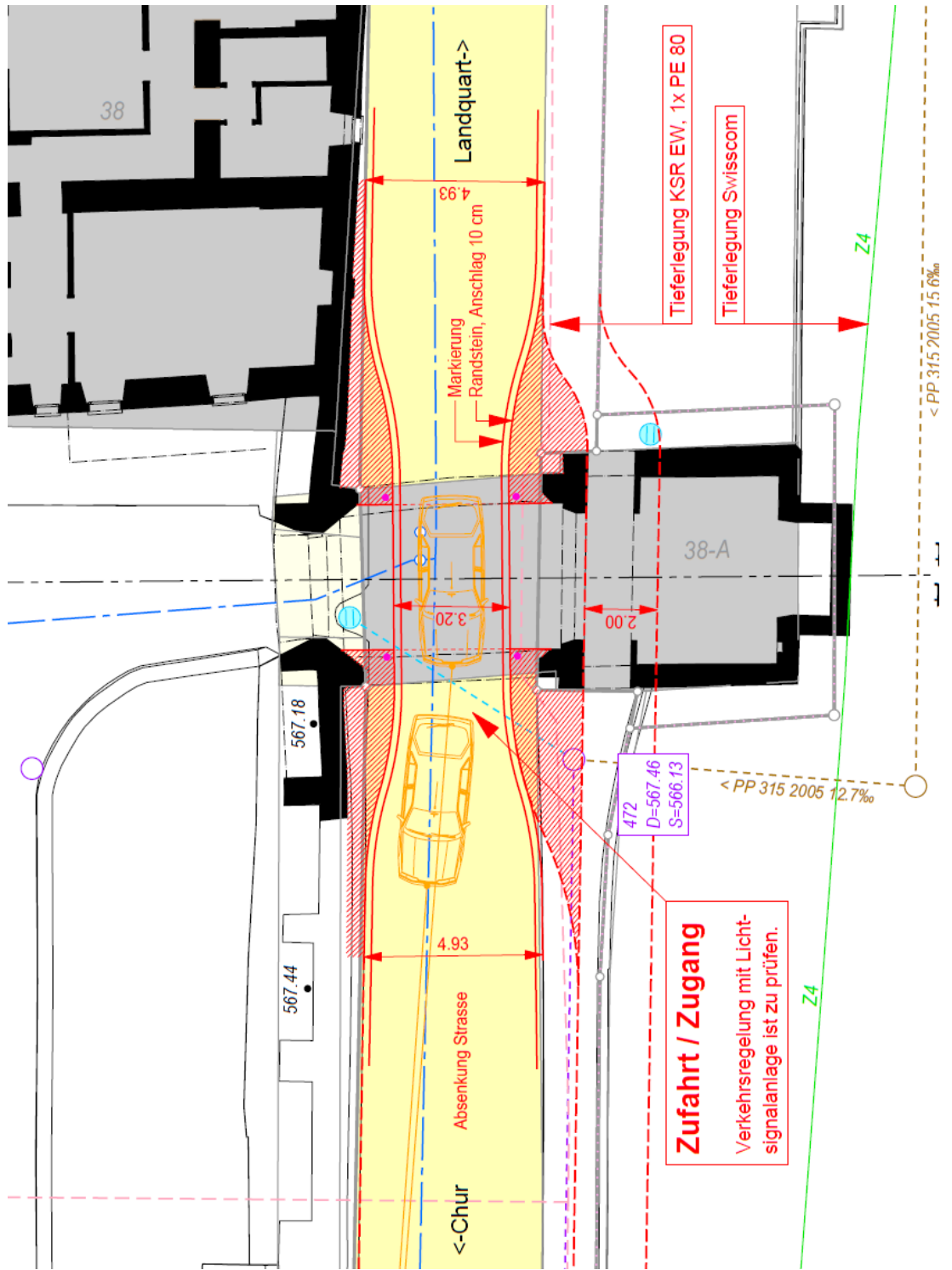


Bild 4: Situation Torbogen

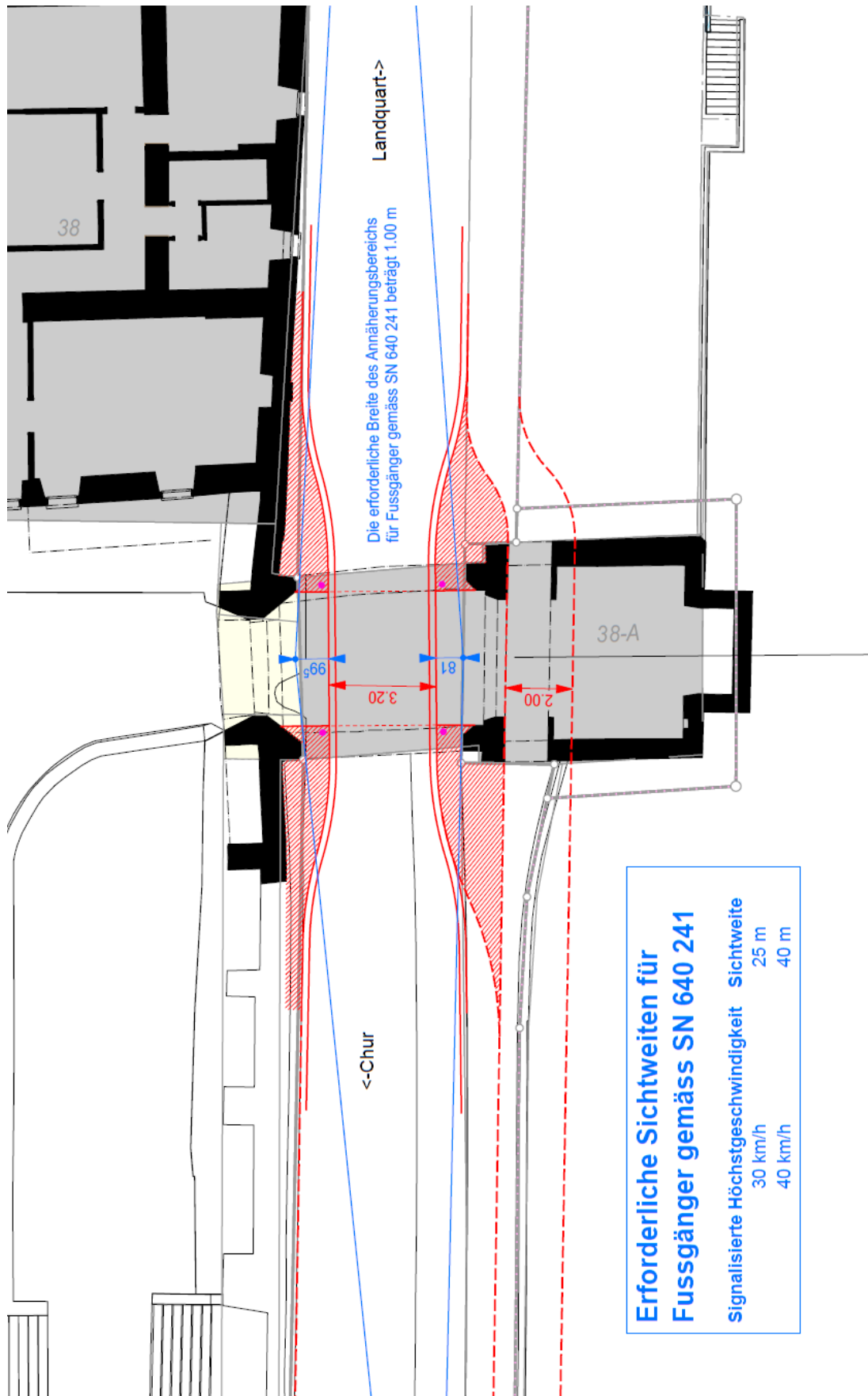


Bild 5: Situation Torbogen Fussgänger

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. Neuzuzügerapéro, Trauungen usw. bespielt werden kann. Der unterste Teil des Schlossgartens wird so oder so für die Öffentlichkeit freigegeben.

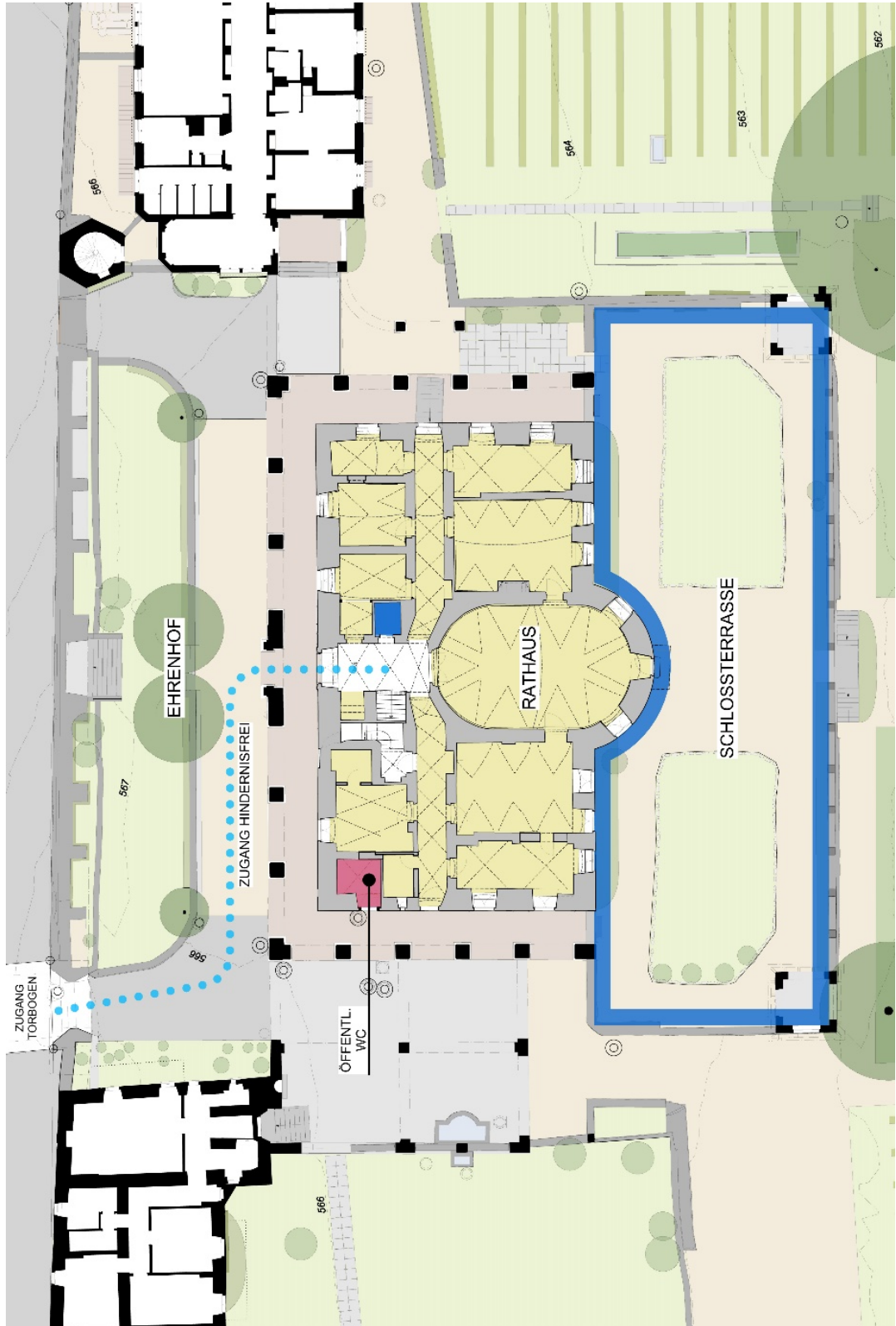


Bild 6: Übersichtsplan Nutzfläche Erdgeschoss

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:

	m ²	CHF/m ²	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>
Total			<u>4'790'000.00</u>

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%
Jährlicher Mietzins	CHF	<u>190'825.00</u>
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.
- 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.

Zu diesem Traktandum wurde Michael Ruffner vom Büro Remund + Kuster, David Trümpler und Jon Ritter von der Investorengruppe Schloss Salis Zizers AG und François Boone Geschäftsführer GEVAG zur Gemeindeversammlung eingeladen, welche die wichtigsten Punkte der Versammlung erläutern.

Diskussionsteilnehmer:

Rolf Hofstetter, Peter Lang, Johann Peng, Alois Gadola, Josef Mändli, Dorothea Hug, Manfred Meier, Leo Jeker, Urs Beyer, Yvonne Brigger, Antonio Nigro, Hans Peter Brigger, François Boone, Florian Giger, David Trümpler, Michael Ruffner, Mike Stäger, Beat Hug, Daniel Hodel, Urs Oswald, Claudio Casal, Mattia Bottoni, Rudolf Fulcri, Jeanette Bürgi

Diskussion:

Leo Jeker gibt zu Protokoll: „Vorerst – Kompliment an den EV Zizers und Barthli Hunger für die Sonderausgabe Schloss Zizers vom September 2020. Dort sind auf den Seiten 8 und 9 interessante Ausführungen gemacht auch zur heutigen Vorlage. Danke für die heutige Präsentation und die sehr wichtigen ergänzenden und klärenden Informationen und Abklärungen zum erläuternden Bericht zur heutigen GV. Die meisten wichtigen Fragen, die ich mir stellte, sind heute sachlich und plausibel beantwortet worden. Es ist zudem ausgeführt worden, welche Vorbereitungen und weiteren Abklärungen noch getroffen werden im Hinblick auf die Volksabstimmung. Auch diese Abklärungen und Vorbereitungen sind noch wichtig. Das Ganze ist auch eine Identifikation mit der Geschichte. Urwerte und Neuwerte werden nach neuesten Erkenntnissen verbunden. Ich meine, die vorliegende Idee ist kein Abenteuer.

Und so wie ich mitbekommen und gespürt habe, können sich auch die Mitarbeitenden der Gemeindekanzlei mit dem Standort und den Räumlichkeiten im Schloss Zizers identifizieren.

Die Verlegung der Gemeindeverwaltung ins Schloss Zizers betrachte ich als realistische und einmalige Chance, die nicht mehr wiederkehrt.

Zu Ideen von Gemeindefusionen: In unserer Region wird dies noch etliche Jahrzehnte kein realistisches Thema sein. Nicht zu vergessen – Zizers gilt auch heute noch als Hauptort des Kreises Fünf Dörfer.“

Daniel Hodel gibt zu Protokoll: „Für mich sind die Arbeitsvergaben der Gemeinde an einen Totalunternehmer sehr fraglich. Ich bin der Meinung und der festen Überzeugung, dass die Gemeinde alles daran setzen muss, dass die Arbeiten und Wertschöpfung in der Gemeinde oder Umgebung bleiben muss.“

Folgende weitere Punkte sind Gegenstand der Diskussion:

- Das Gemeindearchiv im Schloss ist zu klein geplant.
- Der Preis von CHF 4.7 Mio. ist zu hoch.
- Im Erläuternden Bericht sind die Nebenkosten nicht erwähnt.
- In der Auflage müssen grössere Pläne vorliegen.
- Es muss am bestehenden Standort festgehalten werden.
- Sehr schönes Projekt mit einem schönen Park.
- Wichtig für Zizers, dass das Schloss belebt wird, so wird unser Dorf attraktiver.
- Das Projekt hat kulturelles sowie touristisches Potenzial.
- Es gibt andere Orte in Zizers für eine neue Gemeindeverwaltung.
- Die Absenkung des Torbogens führt zu mehr Verkehr auf der Vialstrasse und die Schulwegsicherheit ist mit einer Absenkung nicht mehr gegeben.
- Es müssen mehrere Varianten vorgelegt werden.
- Der Baubeschieb und der Totalunternehmervertrag werden für die Urnenabstimmung ausgearbeitet.
- Das bestehende Rathaus hat keinen guten Zustand. Die neue Gemeindeverwaltung im Schloss ist sehr teuer, so sind wir in Zukunft auf Fremdkapital angewiesen.
- Für die Botschaft der Urnenabstimmung müssen alle offenen Punkte geklärt sein und der Botschaft beigelegt werden.

Antrag:

Beat Hug beantragt eine schriftliche Abstimmung zur Gemeindeverwaltung im Schloss.

Beschluss:

Nachdem über ein Viertel der Anwesenden gemäss Art. 34, Abs. 2 der Verfassung der Gemeinde Zizers eine schriftliche Abstimmung verlangt, wird diese im Anschluss durchgeführt.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung:

Dem Antrag des Gemeindevorstandes, dem Kreditbegehren für den Kauf des Stockwerkeigentums im Schloss von CHF 4'790'000.00 zu entsprechen und zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden wird mit 81 Ja-Stimmen zu 115 Nein-Stimmen nicht entsprochen.

Der Gemeindevorstand stellt der Gemeindeversammlung den Antrag, nach dem Traktandum Voranschlag 2021 und der Finanzplanung 2021 bis 2025 die Gemeindeversammlung abubrechen und auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Beschluss

Der Antrag des Gemeindevorstandes, nach dem Traktandum Voranschlag 2021 und der Finanzplanung 2021 bis 2025 die Gemeindeversammlung abubrechen und auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, wird mit 152:0 Stimmen entsprochen.

95 06 BUCHHALTUNG
06.08 Vorschläge der Gemeinde
Voranschlag 2021 und Festsetzung des Steuerfusses 2021

Gemeindepräsident Peter Lang erläutert die wichtigsten Daten zum Voranschlag 2021, welcher einen Aufwandüberschuss (Verlust) von CHF 1'432'561.00 aufweist. Anschliessend wird die Erfolgsrechnung abteilungsweise zur Diskussion gestellt und den Stimmbürgern die Möglichkeit geboten, entsprechende Fragen zu stellen.

Diskussionsteilnehmer:

Rachel Van der Elst, Johann Peng, Johannes Künzle, Urs Oswald

Antrag:

Johann Peng stellt den Antrag, das Konto 0210.3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen auf CHF 30'000.00 zu kürzen.

Beschluss:

Der Antrag von Johann Peng, das Konto 0210.3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen auf CHF 30'000.00 zu kürzen, wird mit 74:49 Stimmen angenommen.

Antrag:

Urs Oswald stellt den Antrag, das Konto 7900.3132.00 Honorare externe Fachexperten auf CHF 20'000.00 zu kürzen.

Beschluss:

Der Antrag von Urs Oswald, das Konto 7900.3132.00 Honorare externe Fachexperten auf CHF 20'000.00 zu kürzen, wird mit 75:49 Stimmen angenommen.

GPK-Präsident François Boone erläutert den Bericht der GPK.

Beschluss:

Mit 147:0 Stimmen wird dem vorliegenden Voranschlag, welcher in der Erfolgsrechnung einen Aufwandüberschuss von CHF 1'335'061.00 aufweist, genehmigt.

Festsetzung des Steuerfusses 2021

Antrag

Der Gemeindevorstand stellt der Gemeindeversammlung Antrag, den Steuerfuss bei 80% der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

Von der Diskussion wird kein Gebrauch gemacht.

Beschluss:

Dem Antrag des Gemeindevorstandes, den Steuerfuss für das Jahr 2021 auf 80% der einfachen Kantonssteuer zu belassen, wird mit 151:0 Stimmen entsprochen.

96 13 FINANZWESEN
13.02 Finanzplanung
Finanzplanung 2021 bis 2025

Die Finanzplanung 2021 bis 2025 wird von Gemeindepräsident Peter Lang vorgestellt und der Gemeindeversammlung zur Kenntnis gebracht.

Diskussionsteilnehmer:

Jeanette Bürgi, Bruno Derungs, Johann Peng, Daniel Hodel, Arnold Peng

Die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 wird um 23.25 Uhr abgebrochen. Die ausstehenden Traktanden werden an der nächsten Gemeindeversammlung im Januar 2021 behandelt.

Der Gemeindepräsident:

Peter Lang

Der Gemeindevorstand:

Fabio Brot