

**Erläuternder Bericht:  
Gemeindeversammlung  
vom 07. Oktober 2026**

**Gemeindeversammlung der Gemeinde Zizers:  
Mittwoch, 07. Oktober 2026, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Lärchensaal**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand freut sich, Ihnen den „Erläuternden Bericht“ zuhanden der Gemeindeversammlung vom 07. Oktober 2026 unterbreiten zu dürfen.

**Traktandenliste**

1. Finanzplanung 2037
2. Projekt Neubau Schulhaus Obergasse / Planungskredit für die Phasen 31 (Vorprojekt) und 32 (Bauprojekt) – Neubau Primarschulhaus Obergasse  
Kreditbegehren CHF 1'610'000.00
3. Überführung Parzellen Nrn. 204, 242 und 244 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen
4. Mitteilungen
  - Informationen zur Wasserversorgung
5. Umfrage

**Aktenauflage**

Die detaillierten Akten zur Gemeindeversammlung können ab Mittwoch, 23. September 2026, während der Schalterstunden oder nach Vereinbarung, im Rathaus eingesehen werden.

**Stimmausweis/Stimmberechtigung**

Gemäss revidiertem kantonalem Gemeindegesetz (Art. 22) sind die Gemeindeversammlungen öffentlich. Diese kantonale Bestimmung geht der kommunalen Regelung gemäss Verfassung vor. Der Stimmausweis ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen. Ohne Stimmausweis ist die aktive Teilnahme an der Gemeindeversammlung nicht möglich. Aufgrund der dargelegten Sachlage wird die Regelung bezüglich Zulassung von Nicht-Stimmberechtigten an Gemeindeversammlungen wie folgt festgelegt:

- Es wird eine Eingangskontrolle durchgeführt.
- Um einen geordneten Ablauf sicherstellen zu können, wird Nicht-Stimmberechtigten ein separater Bereich zugeteilt. Nicht-Stimmberechtigte dürfen nur in diesem Bereich Platz nehmen und die Gemeindeversammlung von dort aus mitverfolgen.
- Nicht-Stimmberechtigte haben weder das Recht, sich zu Wort zu melden, noch das Recht, sich an Abstimmungen und Wahlen zu beteiligen.

**Protokoll auf der Homepage**

Sofern ein Diskussionsteilnehmer der Gemeindeversammlung im Protokoll auf der Homepage der Gemeinde nicht mit seinem Namen erwähnt werden will, hat er dies direkt an der Gemeindeversammlung oder innerhalb der darauffolgenden sieben Tage dem Protokollführer kundzutun.

## **Traktandum 2**

### **Projekt Neubau Schulhaus Obergasse / Planungskredit für die Phasen 31 (Vorprojekt) und 32 (Bauprojekt) – Neubau Primarschulhaus Obergasse Kreditbegehren CHF 1'610'000.00**

---

#### **Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Antrag wird ein sogenannter Planungskredit für die nächsten Planungsschritte des Neubaus des Primarschulhauses Obergasse beantragt. Konkret betrifft dies die Phasen 31 «Vorprojekt» und 32 «Bauprojekt» gemäss Ordnung 112 des SIA. Für die Bevölkerung ist dabei zentral zu verstehen:

Der Planungskredit ist kein Entscheid für den Bau des Schulhauses, sondern ein Entscheid, das Projekt vertieft auszuarbeiten und eine verlässliche Grundlage für einen späteren Bauentscheid zu schaffen. Im Rahmen des bereits durchgeführten Wettbewerbs wurde ein überzeugendes Siegerprojekt ausgewählt. Allerdings handelt es sich dabei noch um ein Konzept mit einer gewissen Kostengenauigkeit von rund +/- 20%. Für einen definitiven Bauentscheid ist diese Grundlage zu wenig präzise.

Mit dem Planungskredit wird das Projekt deshalb in zwei weiteren Schritten konkretisiert:

- Vorprojekt (Phase 31):

Das Projekt wird vertieft ausgearbeitet, Varianten werden geprüft (z. B. mit oder ohne Einstellhalle), und die Kosten werden deutlich genauer berechnet.

- Bauprojekt (Phase 32):

In dieser Phase wird die Planung schrittweise bis zur Ausführungsreife weiterentwickelt und in allen wesentlichen Punkten verbindlich festgelegt. Dazu gehört insbesondere die konstruktive Durcharbeitung des Gebäudes, die Festlegung der Materialisierung sowie die detaillierte Auslegung der technischen Anlagen. Sämtliche Fachplanungen werden koordiniert und aufeinander abgestimmt, sodass ein in sich stimmiges Gesamtprojekt entsteht.

| Phasen                        | Teilphasen                                         | Ziele                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Strategische Planung</b> | 11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien        | Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert. Lösungsstrategie festgelegt                                                                         |
| <b>2 Vorstudien</b>           | 21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie | Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt |
|                               | 22 Auswahlverfahren                                | Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen                                                                             |
| <b>3 Projektierung</b>        | 31 Vorprojekt                                      | Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert                                                                                                             |
|                               | 32 Bauprojekt                                      | Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert                                                                                                         |
|                               | 33 Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt            | Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt                                                                                  |
| <b>4 Ausschreibung</b>        | 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe         | Kauf- und Werkverträge abgeschlossen                                                                                                                    |
| <b>5 Realisierung</b>         | 51 Ausführungsprojekt                              | Ausführungsreife erreicht                                                                                                                               |
|                               | 52 Ausführung                                      | Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt                                                                                                       |
|                               | 53 Inbetriebnahme, Abschluss                       | Bauwerk übernommen und In Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben                                                                |
| <b>6 Bewirtschaftung</b>      | 61 Betrieb                                         | Betrieb sichergestellt und optimiert                                                                                                                    |
|                               | 62 Überwachung/Überprüfung/Wartung                 | Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt                                                                                                       |
|                               | 63 Instandhaltung                                  | Dauerhaftigkeit und Wert für die Restnutzungsdauer aufrechterhalten                                                                                     |

Erst nach Abschluss dieser beiden Phasen liegt eine verlässliche Entscheidungsgrundlage vor, auf deren Basis die Gemeindeversammlung über den eigentlichen Baukredit abstimmen kann.

Der Planungskredit erfüllt dabei mehrere wichtige Funktionen:

- Er schafft Kostensicherheit, indem die heute noch ungenauen Kostenschätzungen präzisiert werden.
- Er ermöglicht eine Optimierung des Projekts, sodass wirtschaftlich und funktional die beste Lösung gefunden wird.
- Er stellt sicher, dass die Bevölkerung später über den Bau auf einer klaren und transparenten Grundlage entscheiden kann.
- Er hält den Entscheid über die Realisierung bewusst offen und wahrt damit die demokratische Mitbestimmung.

Ohne Planungskredit könnte das Projekt nicht weiterentwickelt werden. Es würde beim heutigen Stand stehen bleiben, ohne dass Klarheit über Kosten, Ausgestaltung und Umsetzung besteht.

Zusammengefasst bedeutet der Planungskredit somit:

Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen, um das Schulhausprojekt sorgfältig, transparent und verantwortungsvoll bis zur Entscheidungsreife auszuarbeiten – damit die Bevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt fundiert über die Realisierung beraten und entscheiden kann.

## **Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung hat im Dezember 2024 die Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs für den Neubau des Primarschulhauses Obergasse genehmigt und die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel für die Wettbewerbsorganisation, die Entschädigung der teilnehmenden Teams sowie die fachliche Begleitung gesprochen. Gestützt auf diesen demokratisch legitimierten Grundsatzentscheid hat die Gemeinde Zizers im Jahr 2025 ein qualitätssicherndes Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen dieses selektiven Verfahrens wurden zwölf qualifizierte Architektenteams eingeladen, Lösungsvorschläge für die räumlichen, funktionalen und pädagogischen Anforderungen eines zeitgemässen Primarschulhauses zu entwickeln. Die Durchführung eines solchen Wettbewerbs stellt sicher, dass der Gemeinde eine breite, fundierte und vergleichbare Entscheidungsgrundlage zur Verfügung steht und dass die architektonische, städtebauliche sowie wirtschaftliche Qualität der eingereichten Projekte umfassend beurteilt werden kann.

Zur Sicherstellung einer fachlich fundierten und breit abgestützten Beurteilung wurde ein interdisziplinär zusammengesetztes Preisgericht eingesetzt. Dieses bestand aus unabhängigen Fachpreisrichtern aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie aus Sachpreisrichtern, welche die Interessen der Gemeinde, der Schule und der künftigen Nutzergruppen vertraten. Ergänzt wurde das Gremium durch Fachexperten aus den Bereichen Betrieb, Finanzen und Bauverwaltung. Diese Zusammensetzung gewährleistete eine ausgewogene Würdigung sämtlicher relevanter Aspekte – von der architektonischen Qualität über die betriebliche Funktionalität bis hin zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Das Preisgericht hat sämtliche eingereichten Wettbewerbsbeiträge vertieft geprüft. Die Bandbreite der Projektvorschläge war gross und umfasste unterschiedliche städtebauliche Ansätze, architektonische Konzepte und organisatorische Lösungen für den Schulbetrieb. Nach eingehender Beurteilung gelangte das Preisgericht zu einem klaren und einstimmigen Entscheid zugunsten des Projekts «Kompass» der ARGE RBA Architekten / Ruch & Partner.

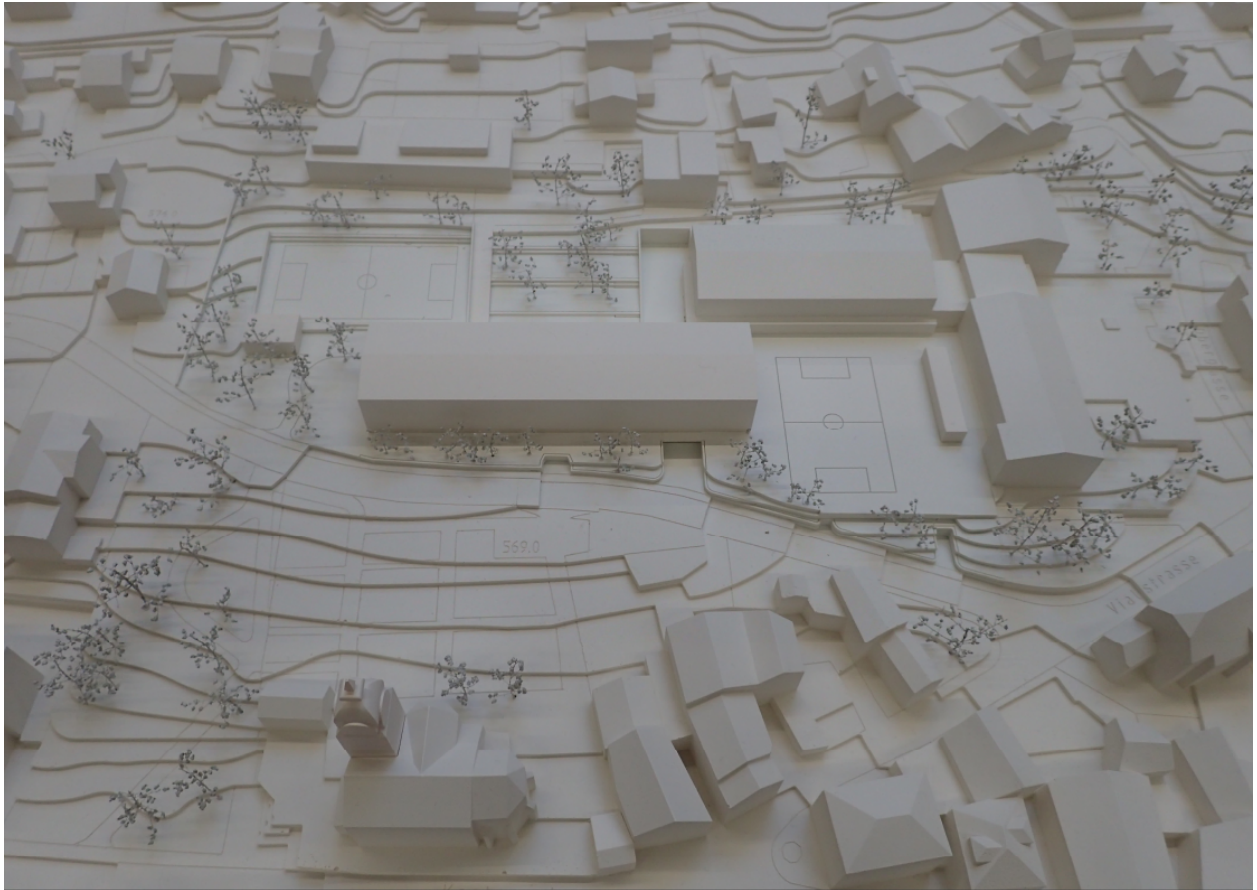
Der Gemeindevorstand ist der fachlich fundierten Empfehlung des Preisgerichts gefolgt und hat am 15. Dezember 2025 den Grundsatzentscheid zur Weiterbearbeitung des Siegerprojekts gefällt.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde gleichzeitig die Phase 2 «Vorstudien» gemäss SIA-Ordnung 112 abgeschlossen. Damit sind sowohl die Projektdefinition als auch das Auswahlverfahren beendet. Das Neubauprojekt ist folglich in die Phase 3 «Projektierung» übergegangen.

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen, fachlich abgestützten und breit abgestimmten Weiterbearbeitung hat der Gemeindevorstand eine Baukommission eingesetzt. Diese setzt sich aus Vertretern des Architekturteams, der Schule, der Betriebsleitung Infrastruktur (als Stabsstelle), der Bauherrenberatung sowie der Departemente Hochbau und Bildung zusammen.

Im Rahmen dieser Organisation wird das Vorprojekt in enger Zusammenarbeit aller Beteiligten vertieft geprüft, weiterentwickelt und wo erforderlich gezielt optimiert. Ziel ist es, die funktionalen, betrieblichen, architektonischen und wirtschaftlichen Anforderungen gesamthaft zu konsolidieren und eine belastbare Grundlage für die nächsten Planungsschritte zu schaffen.

## Warum das Projekt «Kompass» überzeugt



### Städtebau und Freiraumgestaltung

Das Projekt «Kompass» sieht einen schlanken, dreigeschossigen Baukörper vor, der parallel zum Hangverlauf auf dem bestehenden Plateau situiert wird. Diese Setzung schafft – wie im Jurybericht hervorgehoben – einen neuen öffentlichen Ort des Lernens, der das heute eher heterogene Schulareal strukturiert und stärkt. Durch das Volumen entstehen ein nach Westen offener Dorfplatz sowie ein grosszügiger Pausen- und Spielbereich im Norden, welche die bestehende Anlage klar zonieren und funktional aufwerten. Das Projekt unterstreicht zudem die topografisch fein ausformulierten Terrassierungen, die sich an den regionaltypischen Rebberg Strukturen orientieren. Sitzstufen, Wingertmauern und «Grüne Bänder» mit Alleebäumen schaffen klimaresiliente Aufenthaltsräume und gliedern das Areal in ablesbare Raumkammern. Das grüne Band entlang der Rangsstrasse bildet einen wichtigen Filterraum zwischen Schulareal und Friedhof. Diese präzise und ortsbaulich überzeugende Freiraumgestaltung wurde vom Preisgericht als einer der zentralen Stärken des Projekts hervorgehoben.

### Erschliessung und Verkehrsorganisation

Gemäss Erläuterungsbericht erfolgt ein Grossteil der Schülererschliessung künftig von Norden her, über eine neue Verbindung zwischen Dorfkern, Kantonsstrasse und Rangsstrasse. Alle Wege münden auf dem zentralen Vorplatz vor dem Haupteingang. Die motorisierte Erschliessung bleibt unabhängig vom Schulweg: Die Zufahrt zur Parkgarage erfolgt direkt ab der Rangsstrasse und überschneidet sich nicht mit den Fusswegen der Kinder. Die Anlieferung des Lärchensaals bleibt wie bisher von Süden her möglich. Diese klare Trennung der Verkehrsströme ist betrieblich sinnvoll und unterstützt einen sicheren Schulweg.

### Nachhaltigkeit, Energie und Technik

Das Projekt setzt auf ein kompaktes, energieeffizientes Neubauvolumen in Holzbauweise mit durchgehend gedämmter Gebäudehülle. Der hohe Fensteranteil sorgt für passive Wärmegewinne und optimale Tageslichtverhältnisse. Aussenliegende Sonnenschutzelemente und horizontal auskragende Brise-Soleils verhindern sommerliche Überhitzung und erlauben die Integration von Photovoltaikmodulen zur Eigenstromproduktion. Die Wärmeerzeugung erfolgt über die Fernheizung, die Wärmeverteilung über eine Niedertemperatur-Bodenheizung. Die Gebäudetechnik ist robust und wirtschaftlich, was die Betriebskosten langfristig tief hält.

### Funktionalität

Die Grundrisse sind – wie das Preisgericht festhält – klar strukturiert und unterstützen moderne Unterrichtsformen. Die clusterartige Organisation in den Obergeschossen mit Klassenzimmern, Gruppenräumen und Begegnungszonen ermöglicht vielfältige Lernformen. Die Lehrpersonenräume sowie die Schulleitung haben im Erdgeschoss gute Sichtbezüge zu den Aussenräumen. Singsaal und Bibliothek sind an den Stirnseiten des Gebäudes angeordnet und bilden eine räumliche Beziehung zu den angrenzenden Freiräumen, was die öffentliche und schulische Nutzung fördert.

### Konstruktion und Brandschutz

Das Untergeschoss und die Erschliessungskerne werden in Massivbauweise erstellt, während die Obergeschosse in Holzbauweise realisiert werden. Das klar strukturierte Tragwerk ermöglicht flexible Raumaufteilungen und eine hohe Anpassungsfähigkeit an zukünftige Bedürfnisse. Die Decken sind als Hohlkasten-Rippen Elemente ausgebildet, die akustisch und statisch hohe Leistungswerte aufweisen. Das Untergeschoss ist so konzipiert, dass es als ziviler Schutzraum genutzt werden kann.



### **Planungskredit und aufwandbestimmende Baukosten**

Der beantragte Planungskredit umfasst sämtliche Leistungen zur Weiterbearbeitung des Projekts in den Phasen 31 «Vorprojekt» und 32 «Bauprojekt». Grundlage für die Ermittlung des Planungskredits bilden die aufwandbestimmenden Baukosten gemäss der vorliegenden Grobkostenschätzung des Siegerprojekts «Kompass». Diese weist

aktuell eine Genauigkeit von rund +/- 20% auf und wird im Rahmen der weiteren Planung präzisiert.

Die gesamten Anlagekosten belaufen sich gemäss Wettbewerbsprojekt auf rund CHF 23.35 Mio. (inkl. Mehrwertsteuer, Reserven und Nebenkosten). Dabei entfallen rund CHF 17.26 Mio. auf die reinen Bauwerkskosten (BKP 2 Gebäude), welche massgeblich für die Berechnung der Planungshonorare sind.

Ein wesentlicher Kostentreiber innerhalb des Projekts ist die Realisierung der Untergeschosse respektive der Einstellhalle. Diese ist konstruktiv aufwendig (Baugrube, Betonbau, Decken über Einstellhalle etc.) und hat damit einen direkten Einfluss auf die Gesamtinvestition.

Auf Basis der Detailauswertung kann die Kostensituation wie folgt nachvollziehbar dargestellt werden:

### Übersicht Baukosten nach BKP (gerundet, auf Basis Kostenschätzung)

| BKP | Kostenposition                | Total (CHF)       | Anteil      | davon Schulhaus (CHF) | davon Tiefgarage (CHF) |
|-----|-------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten         | 710'000           | 3.0%        | 500'000               | 210'000                |
| 2   | Gebäude (inkl. Einstellhalle) | 17'260'000        | 73.9%       | 13'200'000            | 4'060'000              |
| 3   | Betriebseinrichtungen         | 630'000           | 2.7%        | 480'000               | 150'000                |
| 4   | Umgebung                      | 920'000           | 3.9%        | 920'000               | –                      |
| 5   | Baunebenkosten                | 600'000           | 2.6%        | 450'000               | 150'000                |
| 6   | Reserven                      | 1'030'000         | 4.4%        | 780'000               | 250'000                |
| 7   | Mehrwertsteuer                | 1'750'000         | 7.5%        | 1'320'000             | 430'000                |
| 9   | Ausstattung                   | 450'000           | 1.9%        | 450'000               | –                      |
|     | <b>Total Anlagekosten</b>     | <b>23'350'000</b> | <b>100%</b> | <b>18'100'000</b>     | <b>5'250'000</b>       |

Die Tabelle zeigt transparent, wie sich die Kosten zusammensetzen und wo die wesentlichen Kostentreiber liegen. Dabei wird insbesondere ersichtlich:

- Der grösste Kostenblock entfällt auf das Gebäude selbst (rund 74%)
- Die Tiefgarage verursacht einen erheblichen Anteil von rund CHF 5.0 – 5.25 Mio.
- Der Entscheid mit oder ohne Tiefgarage hat somit direkten Einfluss auf die Gesamtinvestition

Die ausgewiesenen Werte basieren auf dem Wettbewerbsprojekt und stellen eine erste, noch nicht abschliessende Kostengrundlage dar. Im Rahmen des Planungskredits werden diese Kosten vertieft überprüft, optimiert und präzisiert.

### Übersicht Planungskredit – Einordnung

Die nachfolgende Aufstellung zeigt transparent, wie sich der Planungskredit zusammensetzt und welche Leistungen damit finanziert werden. Der grösste Anteil entfällt auf das Generalplaner Honorar, welches sämtliche Planungsleistungen der beteiligten Fachdisziplinen umfasst. Dazu gehören insbesondere Architektur, Tragwerksplanung, Gebäudetechnik sowie weitere spezialisierte Fachplanungen. Ergänzend dazu sind gezielte Zusatzleistungen erforderlich, beispielsweise für geologische Abklärungen, Energiefragen oder die verkehrstechnische Beurteilung im Zusammenhang mit der

Einstellhalle. Diese Leistungen sind notwendig, um eine fundierte und ganzheitliche Planung sicherzustellen. Die Bauherrenleistungen umfassen die projektbegleitenden Aufwendungen seitens der Gemeinde, insbesondere für die Bauherrenvertretung, Beratung sowie die organisatorische Begleitung des Projekts.

Die Nebenkosten beinhalten unter anderem die Erstellung von Modellen, Visualisierungen und weiteren Entscheidungsgrundlagen. Die ausgewiesene Reserve von 10% dient dazu, Unsicherheiten im aktuellen Planungsstand angemessen abzudecken.

### Gesamtübersicht Zusammenstellung Planungskredit

| BKP | Kostenposition                 | Kosten CHF<br>exkl. 8.1 %<br>MwSt. | Anteil %      | Kosten CHF inkl.<br>8.10% MwSt. |
|-----|--------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------|
| 29  | Honorar Generalplaner          | 1'216'025                          | 81.7%         | 1'314'525                       |
| 29  | Zusatzleistungen Generalplaner | 55'000                             | 3.7%          | 59'455                          |
| 29  | Bauherrenleistungen            | 41'690                             | 2.8%          | 45'067                          |
| 52  | Nebenkosten                    | 40'420                             | 2.7%          | 43'694                          |
| 59  | Reserve 10%                    | 135'651                            | 9.1%          | 146'639                         |
|     | <b>Total Planungskredit</b>    | <b>1'488'786</b>                   | <b>100.0%</b> | <b>1'609'380</b>                |

### Aufschlüsselung Honorar Generalplaner

| BKP | Teilleistung                       | Kosten<br>CHF exkl.<br>8.1% MwSt. | Anteil Planungskredit | Kosten CHF<br>inkl. 8.10%<br>MwSt. |
|-----|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 291 | Generalplaner                      | 57'906                            | 3.9%                  | 62'596                             |
| 291 | Architekt                          | 639'693                           | 43.0%                 | 691'508                            |
| 292 | Bauingenieur                       | 143'098                           | 9.6%                  | 154'689                            |
| 292 | Bauingenieur Holz                  | 121'541                           | 8.2%                  | 131'386                            |
| 293 | Elektroingenieur                   | 43'287                            | 2.9%                  | 46'793                             |
| 294 | Heizungsingenieur                  | 14'729                            | 1.0%                  | 15'922                             |
| 294 | Lüftungsingenieur                  | 8'205                             | 0.6%                  | 8'870                              |
| 295 | Sanitäringenieur                   | 22'019                            | 1.5%                  | 23'803                             |
| 296 | Landschaftsarchitekt               | 65'047                            | 4.4%                  | 70'316                             |
| 296 | Bauphysiker                        | 28'000                            | 1.9%                  | 30'268                             |
| 298 | Brandschutzplaner                  | 20'500                            | 1.4%                  | 22'161                             |
| 298 | Beleuchtungsplaner                 | 26'000                            | 1.7%                  | 28'106                             |
| 298 | Türfachplaner                      | 12'000                            | 0.8%                  | 12'972                             |
| 299 | Fachkoordination HLKSE             | 14'000                            | 0.9%                  | 15'134                             |
|     | <b>Total Honorar Generalplaner</b> | <b>1'216'025</b>                  | <b>81.7%</b>          | <b>1'314'525</b>                   |

## **Plausibilisierung**

Die Kostenstruktur ist plausibel. Der Hauptanteil entfällt mit rund 81.7% auf das Generalplaner Honorar. Das ist bei einem Schulhausneubau in den SIA-Phasen 31 und 32 sachgerecht, weil in diesen Phasen die wesentliche planerische Konkretisierung erfolgt: Architektur, Tragwerk, Holzbau, Gebäudetechnik, Landschaftsarchitektur, Bauphysik, Brandschutz und Fachkoordination müssen koordiniert und zu einem belastbaren Vor- und Bauprojekt zusammengeführt werden.

Der Architektenanteil von rund 43.0% am gesamten Planungskredit ist ebenfalls nachvollziehbar, da die Architektur in den Phasen 31 und 32 die Gesamtkoordination, Projektentwicklung, Raumorganisation, Materialisierung, Kostensteuerung und politische Entscheidungsgrundlage wesentlich prägt. Die Fachplaneranteile für Bauingenieur, Holzbau, Elektro, HLKS, Sanitär, Bauphysik und Brandschutz sind im Verhältnis zur Projektkomplexität angemessen. Insbesondere der Holzbau, die Einstellhalle, die Schutzraumthematik, die energetische Ausrichtung und die Schnittstellen zum Bestand rechtfertigen eine breite fachliche Bearbeitung.

Neben den vertraglich vereinbarten Grundleistungen des Generalplaners fallen im Rahmen der Projektierung zusätzliche Leistungen an, die nicht im Standard-Leistungsumfang enthalten sind, aber für eine vollständige, sichere und fundierte Planung notwendig sind. Diese werden als Zusatzleistungen des Generalplaners bezeichnet.

## **Ertragspotenzial Tiefgarage**

Gemäss dem Siegerprojekt besteht die Möglichkeit, eine Tiefgarage mit rund 75 Parkplätzen zu realisieren. Neben der langfristigen Sicherstellung des Parkierungsbedarfs eröffnet die Tiefgarage die Möglichkeit, wiederkehrende Einnahmen zu erzielen und damit einen Teil der jährlichen Folgekosten des Gesamtprojekts zu decken.

Für die nachfolgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird davon ausgegangen, dass 25 Parkplätze fest vermietet und die übrigen 50 Parkplätze öffentlich bewirtschaftet werden. Der Berechnung liegt für die fest vermieteten Parkplätze ein monatlicher Mietzins von CHF 150.– und für die öffentlich zugänglichen Parkplätze eine Gebühr von CHF 1.– pro Stunde zugrunde. Da die zukünftige Nutzung der öffentlich zugänglichen Parkplätze heute noch nicht verlässlich beurteilt werden kann, werden drei Auslastungsszenarien dargestellt. Die angenommenen Belegungsstunden entsprechen dabei der durchschnittlich pro Parkplatz und Tag verrechneten Parkierungsdauer.

Für die Berechnung der Betriebs-, Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten wurde auf Benchmarks der Schweizer Immobilienwirtschaft abgestützt. Da es sich um eine neu zu erstellende Tiefgarage handelt und in den ersten Betriebsjahren erfahrungsgemäss nur geringe Instandsetzungskosten anfallen, wird für die Finanzplanung vorsichtig von Kosten in der Grössenordnung von rund 20 % der Bruttoerträge ausgegangen.

| <b>Nutzungsart / Szenario</b>                   | <b>Stück</b> | <b>Tarif bzw. Auslastungsannahme</b>                                     | <b>Bruttoertrag pro Jahr</b> | <b>Betrieb, Unterhalt und Bewirtschaftung (20 %)</b> | <b>Nettoertrag pro Jahr</b> |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Festvermietung</b>                           | 25           | Fr. 150.– pro Parkplatz und Monat                                        | <b>45'000.–</b>              | 9'000.–                                              | <b>36'000.–</b>             |
| <b>Öffentliche Parkierung – konservativ</b>     | 50           | Durchschnittlich 4 verrechnete Stunden pro Parkplatz und Tag zu Fr. 1.–  | <b>73'000.–</b>              | 14'600.–                                             | <b>58'400.–</b>             |
| <b>Öffentliche Parkierung – realistisch</b>     | 50           | Durchschnittlich 6 verrechnete Stunden pro Parkplatz und Tag zu Fr. 1.–  | <b>109'500.–</b>             | 21'900.–                                             | <b>87'600.–</b>             |
| <b>Öffentliche Parkierung – hohe Auslastung</b> | 50           | Durchschnittlich 8 verrechnete Stunden pro Parkplatz und Tag zu Fr. 1.–  | <b>146'000.–</b>             | 29'200.–                                             | <b>116'800.–</b>            |
| <b>Gesamtertrag – konservativ</b>               | 75           | Festvermietung zuzüglich öffentliche Parkierung mit 4 Stunden Auslastung | <b>118'000.–</b>             | 23'600.–                                             | <b>94'400.–</b>             |
| <b>Gesamtertrag – realistisch</b>               | 75           | Festvermietung zuzüglich öffentliche Parkierung mit 6 Stunden Auslastung | <b>154'500.–</b>             | 30'900.–                                             | <b>123'600.–</b>            |
| <b>Gesamtertrag – hohe Auslastung</b>           | 75           | Festvermietung zuzüglich öffentliche Parkierung mit 8 Stunden Auslastung | <b>191'000.–</b>             | 38'200.–                                             | <b>152'800.–</b>            |

Auf Grundlage der getroffenen Annahmen kann mit der Tiefgarage ein jährlicher Bruttoertrag zwischen rund CHF 118'000.– und CHF 191'000.– erzielt werden. Nach Berücksichtigung der modellhaft mit 20 % angesetzten Aufwendungen für Betrieb, Unterhalt und Bewirtschaftung verbleibt ein jährlicher Nettoertrag zwischen rund CHF 94'000.– und CHF 153'000.–.

Damit verfügt die Tiefgarage über ein relevantes wiederkehrendes Ertragspotenzial. Die Einnahmen leisten einen substanziellen Beitrag zur Deckung der laufenden Aufwendungen, insbesondere für Reinigung, Energie, technische Wartung, Administration, Bewirtschaftung und den laufenden Unterhalt. Gleichzeitig tragen sie dazu bei, die jährliche Folgebelastrung des Gesamtprojekts zu reduzieren und die Wirtschaftlichkeit der Investition langfristig zu verbessern.

Für die Finanzplanung erscheint das realistische Szenario mit einem Nettoertrag von rund CHF 124'000.– pro Jahr als sachgerechte Planungsannahme. Dieser Wert ist als Orientierungsgrösse zu verstehen und im Rahmen der tatsächlichen Nachfrage sowie der konkret zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltskosten zu verifizieren.

## Einordnung und Schlussfolgerung

Die Phasen 31 «Vorprojekt» und 32 «Bauprojekt» bilden die zentrale Grundlage für die bauliche, technische und finanzielle Konkretisierung des Projekts. Im Rahmen der Phase «Vorprojekt» wird das Siegerprojekt in funktionaler, architektonischer und technischer Hinsicht vertieft analysiert, dabei werden insbesondere Optimierungen vorgenommen und die Anforderungen präzisiert. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Verdichtung der Kostenaussagen. Während im Wettbewerbsstadium noch von einer Kostengenauigkeit von rund +/- 20–25% auszugehen ist, wird diese im Vorprojekt auf +/-15% verbessert.

In der anschliessenden Phase «Bauprojekt» erfolgt die detaillierte Ausarbeitung bis zur Realisierungsreife. Dies umfasst insbesondere die konstruktive Durcharbeitung, die Festlegung der Materialisierung sowie die Integration sämtlicher gebäudetechnischer Systeme. Die Kostengenauigkeit wird in dieser Phase auf +/- 10% erhöht.

Aus finanzhaushaltsrechtlicher Sicht ist die separate Beantragung eines Planungskredits zwingend. Planung und Ausführung stellen unterschiedliche Investitionsphasen dar, die jeweils einer eigenständigen demokratischen Legitimation bedürfen. Der Planungskredit ermöglicht es, das Projekt ergebnisoffen weiterzuentwickeln, ohne damit bereits eine Vorfestlegung auf die Realisierung zu treffen. Gleichzeitig schafft er die notwendige Transparenz hinsichtlich Mittelverwendung und Projektentwicklung und stellt sicher, dass der Souverän zu einem späteren Zeitpunkt über den Baukredit auf einer fundierten Entscheidungsgrundlage befinden kann.

Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit öffentlichen Mitteln dient der Planungskredit zudem der gezielten Risikoreduktion. Durch die vertiefte Planung können Kostentreiber frühzeitig identifiziert, Optimierungspotenziale genutzt und die Wirtschaftlichkeit des Projekts überprüft werden. Ein wesentlicher Aspekt des weiteren Vorgehens besteht darin, zentrale Projektparameter bewusst offen zu halten. Insbesondere die Frage, ob der Neubau mit oder ohne Einstellhalle realisiert werden soll, wird im Rahmen des Planungskredits vertieft geprüft. Die Stimmberechtigten erhalten damit die Möglichkeit, über einen wesentlichen Kostenfaktor des Projekts direkt zu entscheiden.

### Zusammengefasst kann festgehalten werden:

Der Planungskredit bildet den nächsten, notwendigen Schritt in der Weiterentwicklung des Projekts. Er schafft die Voraussetzung, das Vorhaben sorgfältig zu konkretisieren und eine verlässliche, nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zu erarbeiten. Gleichzeitig ermöglicht er es, Risiken frühzeitig zu erkennen und gezielt zu steuern. Für die Gemeindeversammlung ist dabei zentral: Mit der Zustimmung zum Planungskredit wird noch kein Entscheid über die Realisierung des Schulhauses gefällt. Dieser erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baukredits – gestützt auf präzise Kosten, ausgearbeitete Projektgrundlagen und transparente Entscheidungsoptionen. Die Gemeindeversammlung behält damit zu jedem Zeitpunkt die volle Entscheidungshoheit. Sie kann auf einer fundierten und klaren Grundlage darüber befinden, ob und in welcher Form das Projekt umgesetzt werden soll.

## **Bedeutung für die Gemeinde**

Der Neubau des Primarschulhauses Obergasse ist weit mehr als ein gewöhnliches Bauvorhaben – es handelt sich um ein Generationenprojekt für die Gemeinde Zizers. Mit diesem Projekt wird eine Grundlage geschaffen, die unsere Kinder, Familien und die Gemeinde als Ganzes über viele Jahrzehnte prägen wird. Mit dem neuen Schulhaus investiert die Gemeinde gezielt in die Zukunft. Eine moderne, funktionale und gut durchdachte Schulinfrastruktur schafft Rahmenbedingungen, in denen sich Kinder optimal entwickeln können – heute und in Zukunft. Das Projekt ist auf die heutigen Anforderungen an Schule und Unterricht ausgerichtet. Die geplanten Räume ermöglichen flexible Lernformen, fördern sowohl individuelles als auch gemeinsames Lernen und unterstützen eine zeitgemässe Schulorganisation.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Wirtschaftlichkeit. Durch eine nachhaltige Bauweise, eine energieeffiziente Gebäudehülle und eine robuste, wartungsarme Technik werden die Betriebskosten langfristig tief gehalten. Damit wird sichergestellt, dass die Investition nicht nur beim Bau, sondern auch im späteren Betrieb verantwortungsvoll ist.

Nicht zuletzt stärkt das neue Schulhaus die Attraktivität von Zizers als Wohn- und Lebensort. Eine hochwertige Schulinfrastruktur ist für Familien ein entscheidender Faktor. Gleichzeitig entsteht mit dem Schulhaus ein Ort der Begegnung, der das Gemeindeleben bereichert und zur Identität von Zizers beiträgt.

## **Folgen bei Ablehnung des Planungskredits**

Der Planungskredit ist ein notwendiger nächster Schritt, damit das Schulhausprojekt sinnvoll und verantwortungsvoll weiterentwickelt werden kann. Ohne diesen Schritt fehlen die Grundlagen, um das im Wettbewerb erarbeitete Siegerprojekt konkret auszuarbeiten und die Kosten verlässlich zu bestimmen.

Die Gemeindeversammlung hat bereits im Dezember 2024 Mittel für die Durchführung des Architekturwettbewerbs gesprochen. Dieser Wettbewerb wurde erfolgreich durchgeführt und hat mit dem Projekt «Kompass» eine qualitativ überzeugende und breit abgestützte Lösung hervorgebracht. Die dafür eingesetzten Mittel dienen genau dem Zweck, eine fundierte Ausgangslage für die Weiterentwicklung des Projekts zu schaffen.

Würde der Planungskredit nun abgelehnt, könnte dieses Ergebnis nicht weiterbearbeitet werden. Das Projekt würde faktisch zum Stillstand kommen, und die im Wettbewerb gewonnenen Erkenntnisse könnten nicht vertieft werden. Die bereits investierten Mittel würden damit ihren eigentlichen Zweck – nämlich die Vorbereitung eines umsetzungsreifen Projekts – nicht vollständig entfalten können. Ohne die Weiterbearbeitung in den nächsten Planungsphasen fehlt eine verlässliche Grundlage, damit die Bevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt fundiert über einen Baukredit entscheiden kann. Auch aus zeitlicher Sicht hätte ein Unterbruch Konsequenzen. Verzögerungen führen erfahrungsgemäss zu zusätzlichem Koordinationsaufwand und bergen das Risiko steigender Baukosten. Zudem geht wertvolle Planungsdynamik verloren, die im Rahmen des Wettbewerbs und des bisherigen Projektfortschritts aufgebaut wurde.

Zusammengefasst bedeutet dies: Ohne Planungskredit kann das Projekt nicht zur Entscheidungsreife geführt werden.

## Grobterminplan

Der Grobterminplan sieht vor, die Projektierung nach der Bewilligung des Planungskredits ohne wesentliche Unterbrechung weiterzuführen. Das Vorprojekt und das Bauprojekt werden bis Sommer 2027 ausgearbeitet. Anschliessend erfolgen die politischen Entscheide über den Baukredit, das Baubewilligungsverfahren, die Ausschreibung, die Werkplanung und die Bauausführung. Der Bezug des neuen Primarschulhauses ist nach heutigem Planungsstand im Herbst 2030 vorgesehen.

| <b>Projektphase / Meilenstein</b>                     | <b>Voraussichtlicher Zeitraum</b> | <b>Inhalt / Ergebnis</b>                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeindeversammlung Planungskredit</b>             | 7. Oktober 2026                   | Entscheid über den Kredit für die weitere Projektierung                                                         |
| <b>Referendumsfrist</b>                               | 30 Tage                           | Ablauf der gesetzlichen Referendumsfrist                                                                        |
| <b>Vorprojekt</b>                                     | November 2026 bis März 2027       | Überarbeitung und Optimierung des Wettbewerbsprojekts; Präzisierung von Nutzung, Gestaltung, Technik und Kosten |
| <b>Bauprojekt</b>                                     | März bis August 2027              | Vertiefung des Projekts bis zur Baukredit- und Bewilligungsreife                                                |
| <b>Abgabe Unterlagen Baukredit</b>                    | 19. August 2027                   | Bereitstellung der Projekt- und Kreditunterlagen                                                                |
| <b>Behandlung im Gemeindevorstand und Publikation</b> | September 2027                    | Beratung, Verabschiedung und öffentliche Bekanntmachung der Baukreditvorlage                                    |
| <b>Gemeindeversammlung Baukredit</b>                  | 5. Oktober 2027                   | Beratung der Vorlage und Beschlussfassung im Rahmen der kommunalen Zuständigkeiten                              |
| <b>Urnenabstimmung</b>                                | 28. November 2027                 | Voraussichtlicher abschliessender Entscheid über den Baukredit                                                  |
| <b>Baubewilligungsverfahren</b>                       | Januar bis Mai 2028               | Prüfung des Baugesuchs und Erteilung der Baubewilligung                                                         |
| <b>Submission</b>                                     | Dezember 2027 bis Juli 2028       | Ausschreibung, Prüfung und Vergabe der wesentlichen Bauleistungen                                               |
| <b>Werkplanung</b>                                    | April bis Dezember 2028           | Ausführungsplanung und Koordination der Unternehmerleistungen                                                   |
| <b>Bauausführung</b>                                  | Juli 2028 bis Oktober 2030        | Realisierung des Neubaus einschliesslich Fertigstellungs- und Abschlussarbeiten                                 |
| <b>Bezug</b>                                          | 21. Oktober 2030                  | Geplanter Bezug und Aufnahme des Schulbetriebs                                                                  |

Die Terminangaben entsprechen dem aktuellen Stand der Grobterminplanung. Sie beruhen auf einem ordnungsgemässen Projektverlauf ohne wesentliche Verzögerungen infolge politischer Verfahren, Einsprachen, Bewilligungsverfahren, Vergaben oder unvorhergesehener projektbezogener Ereignisse.

## Wie weiter mit dem bestehenden Schulhaus (Altbestand)

Neben dem Neubau des Primarschulhauses ist für die Gemeinde Zizers auch der zukünftige Umgang mit dem bestehenden Schulhaus von zentraler Bedeutung. Der Gemeindevorstand hat sich frühzeitig mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt und am 15. Dezember 2025 einen Grundsatzentscheid über die künftige Nutzung des Altbestands gefällt.

Dieser Entscheid basiert auf einer fundierten fachlichen Grundlage. Zu diesem Zweck wurde eine umfassende Nutzungsstudie erarbeitet. Darin wurde der bestehende Gebäudebestand detailliert analysiert, der zukünftige Raumbedarf verschiedener Nutzergruppen erhoben und mit den vorhandenen Flächen abgeglichen.

Die Ergebnisse zeigen, dass der heutige Gebäudebestand grundsätzlich weiterhin genutzt werden kann und über ausreichende Flächen verfügt, um die Bedürfnisse der Gemeinde aufzunehmen. Insgesamt stehen rund 3'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Verfügung, welche bereits konkreten Nutzungen zugeordnet werden können. Künftig ist vorgesehen, den Altbestand gezielt weiter zu nutzen und verschiedenen Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören insbesondere:

- schulische Nutzungen, insbesondere im Bereich Tagesstrukturen, Kindertagesstätte und ergänzende Schulangebote
- die Gemeindeverwaltung mit der Bündelung der kommunalen Arbeitsplätze oder die Option offen zu halten, Ost Trakt an Dritte zu vermieten
- Vereine und öffentliche Nutzungen, beispielsweise für Ludothek, Bibliothek, Jugendraum oder Archivräume
- technische und betriebliche Nutzungen wie Lagerflächen und Facility Services
- Schaffung einer einladenden Umgebung (Dorfplatz) als Begegnungsort

Die Nutzungsstudie zeigt auf, dass die verfügbaren Flächen bei konsequenter Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen weitgehend ausgelastet sind. Der Handlungsspielraum innerhalb des bestehenden Gebäudebestands ist somit begrenzt. Zur Umsetzung dieses Konzepts hat der Gemeindevorstand eine Baukommission eingesetzt. Diese setzt sich aus Vertretern der Verwaltung, der Schule, der Bauherrenberatung sowie des Departements Hochbau zusammen. Damit ist sichergestellt, dass betriebliche, pädagogische und wirtschaftliche Anforderungen gleichermassen in die weitere Planung einfließen. Die Baukommission begleitet die Weiterentwicklung des Projekts und stellt sicher, dass die Nutzung des Altbestands optimal auf den Neubau abgestimmt wird. Ziel ist ein gesamtheitlich funktionierendes Schul- und Verwaltungsareal, das den Bedürfnissen der Gemeinde langfristig gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die bestehende Nutzungsstudie gezielt zu verfeinern und in einem nächsten Schritt vertieft zu prüfen. Zu diesem Zweck soll zu einem späteren Zeitpunkt ein sogenannter Studienauftrag durchgeführt werden. Ein Studienauftrag im Sinne der Ordnung 143 SIA ist ein qualitätssicherndes Verfahren, bei welchem mehrere qualifizierte Planungsbüros konkrete Lösungsansätze für eine definierte Fragestellung erarbeiten. Im Unterschied zu einem klassischen Wettbewerb steht dabei nicht primär die Auswahl eines Siegerprojekts im Vordergrund, sondern die Erarbeitung und Gegenüberstellung unterschiedlicher Lösungsvarianten. Diese werden fachlich beurteilt und dienen der Gemeinde als fundierte Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen.

### Zusammengefasst kann festgehalten werden:

Der Gemeindevorstand verfolgt ein klares und abgestütztes Konzept für den Umgang mit dem bestehenden Schulhaus. Der Altbestand wird nicht aufgegeben, sondern gezielt weitergenutzt, ergänzt und wo notwendig angepasst. Die Nutzungsstudie bestätigt, dass hierfür eine solide Grundlage vorhanden ist und die Gemeinde über die notwendigen Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

### **Abschliessende Würdigung**

Mit dem vorliegenden Antrag legt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung eine sorgfältig erarbeitete und breit abgestützte Grundlage für den nächsten Schritt in einem zentralen Zukunftsprojekt vor. Der Neubau des Primarschulhauses Obergasse ist ein Generationenprojekt, das die Entwicklung der Gemeinde Zizers über viele Jahrzehnte prägen wird.

Die bisherigen Schritte – insbesondere der durchgeführte Architekturwettbewerb – haben gezeigt, dass eine qualitativ überzeugende und tragfähige Lösung vorliegt. Mit dem Projekt «Kompass» steht ein durch Fachleute geprüftes und einstimmig empfohlenes Konzept zur Verfügung, das sowohl in architektonischer als auch in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugt. Gleichzeitig wurde bewusst darauf geachtet, zentrale Fragen offen zu halten und nicht vorschnell zu entscheiden. Insbesondere die Frage der Ausgestaltung mit oder ohne Einstellhalle wird transparent aufgearbeitet und der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt. Damit bleibt die demokratische Mitbestimmung vollumfänglich gewahrt.

Der beantragte Planungskredit ist vor diesem Hintergrund ein konsequenter und notwendiger Schritt. Er schafft die Voraussetzungen, das Projekt vertieft zu prüfen, zu optimieren und auf eine solide Entscheidungsbasis zu stellen. Ohne diesen Schritt wäre es nicht möglich, die Kosten zuverlässig zu bestimmen, Varianten seriös zu beurteilen und die Auswirkungen auf Betrieb und Nutzung umfassend zu klären.

Der Gemeindevorstand ist sich der finanziellen Tragweite dieses Projekts bewusst. Umso mehr wurde grosser Wert darauf gelegt, die Kosten transparent darzustellen, die wesentlichen Kostentreiber offenzulegen und mit dem Planungskredit ein Instrument zu schaffen, mit dem die Gemeinde die weitere Entwicklung aktiv steuern kann.

### **Weiterführende Information für die Stimmberechtigten**

Die Projektunterlagen, insbesondere die Pläne und Visualisierungen, sind auf der Website der Gemeinde Zizers in einer gut lesbaren und vergrösserbaren Darstellung einsehbar. Zusätzlich werden die Pläne und Visualisierungen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 07. Oktober 2026 im Lärchensaal ausgestellt.

### **Antrag Gemeindevorstand**

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, für die Weiterbearbeitung des Projekts «Neubau Primarschulhaus Obergasse» einen Planungskredit für die Phasen 31 «Vorprojekt» und 32 «Bauprojekt» gemäss SIA-Ordnung 112 in der Höhe von CHF 1'610'000.- zu bewilligen. Der Planungskredit umfasst sämtliche Leistungen zur planerischen, technischen und kostenmässigen Konkretisierung des Projekts bis zur Baureife und bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines späteren Baukreditantrags.

### Traktandum 3

### Überführung Parzellen Nrn. 204, 242 und 244 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen

---

#### Ausgangslage

Auf der Parzelle 242 befinden sich derzeit die Gemeindeverwaltung sowie eine Garage mit der Wasserwarte (Überwachungsstation der Wasserversorgung).

Auf der Parzelle 204 befindet sich unterhalb eine Garage mit einem Materiallager (im Situationsplan rot umrandet) für den Werkdienst sowie eine Trafostation der Repower. Oberhalb der Garage stehen jetzt öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Der Platz wird weiterhin bestehen bleiben.

Auf der Parzelle 244 befindet sich ein Stall, der für verschiedene Aktivitäten der Gemeinde sowie für Veranstaltungen genutzt wird.

Aufgrund des Arealplans Zentrum, welcher im Rahmen der Teilrevision Zentrumsentwicklung von der Urnengemeinde angenommen wurde, musste sich der Gemeindevorstand mit der Frage auseinandersetzen, wie die gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücke künftig genutzt und weiterentwickelt werden sollen.

Die genannten Parzellen gehören aufgrund der rechtlichen Tatsache, dass damit eine öffentliche Aufgabe erfüllt wird, derzeit zum Verwaltungsvermögen der Gemeinde Zizers. Beim Verwaltungsvermögen handelt es sich um jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (Art. 62 Abs. 1 Ziffer 2 der Gemeindeverfassung). Dem Verwaltungsvermögen ist das Finanzvermögen gegenübergestellt, welches von der Gemeinde Zizers – wiederum auf Beschluss der Gemeindeversammlung mit anschliessender obligatorischer Urnenabstimmung – veräussert oder mit Sondernutzungsrechten an Dritte vermietet werden kann, ohne dass dadurch die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beeinträchtigt wird.



Situationsplan

## Gebäudeversicherungswerte

| Gegenstand                  | Parzelle    | Versicherungswert       |
|-----------------------------|-------------|-------------------------|
| Autogarage und Trafostation | 204         | CHF 219'486.00          |
| Rathaus und Feuerwehrdepot  | 242         | CHF 2'050'762.00        |
| Rathausstall                | 244         | CHF 136'304.00          |
|                             | <b>Tota</b> | <b>CHF 2'406'552.00</b> |

## Arealplan Zentrum

Der Arealplan bezweckt die Regelung hoher ortsbaulicher und raumplanerischer Qualitäten im Zentrum von Zizers sowie die Regelung von funktionalen Zusammenhängen. Im Speziellen bezweckt er den haushälterischen Umgang mit dem Boden durch gemeinsame Erschliessungen sowie mit einer an den Dorfkern angepassten Gestaltung.



Perimeter Arealplan

### **Beschluss Gemeindevorstand**

1. Der Gemeindevorstand beabsichtigt, die gemeindeeigenen Parzellen 204, 242 und 244 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der Gemeinde Zizers zu überführen.
2. Mit der Überführung ins Finanzvermögen soll der notwendige Handlungsspielraum geschaffen werden, um die Parzellen im Rahmen der Umsetzung des Arealplans Zentrum künftig weiterzuentwickeln, im Baurecht abzugeben oder zu veräussern.
3. Die Überführung ins Finanzvermögen stellt noch keinen Entscheid über einen Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht dar. Über die konkrete weitere Verwendung der Parzellen ist zu einem späteren Zeitpunkt gestützt auf die weitere Planung und unter Berücksichtigung der finanziellen und öffentlichen Interessen der Gemeinde zu entscheiden.

### **Antrag Gemeindevorstand**

Der Gemeindevorstand beantragt, der Überführung der gemeindeeigenen Parzelle 204, 242 und 244 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zuzustimmen unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

7205 Zizers, im August 2026

Der Gemeindevorstand