



Dorfkernentwicklung Mels

Baukredit für das Gemeinde- und Kulturzentrum

**Urnenabstimmung
Sonntag, 8. März 2015**

Öffentlicher Informationsanlass am
Mittwoch, 4. Februar 2015,
19.30 Uhr, im «Löwen»-Saal, Mels

Inhaltsverzeichnis

Vorwort mit Antrag	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Projektbeschreibung Gemeinde- und Kulturzentrum Mels	6
Investitionskosten und Finanzierung	10
Betriebskosten	12
Finanzielle Ausgangslage und Auswirkungen durch Neubau	14
Fragen und Antworten zum Gesamtprojekt	16
Plandarstellungen	22
Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission	24

Vorwort mit Antrag

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 haben die Melser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Richtungsentscheid gefällt: Der Gemeinderat erhielt mit über 75 Prozent Ja-Stimmen den Auftrag aus der Bürgerschaft, Grundstücke im Umfang von 4.82 Millionen Franken zu kaufen, um ein konkretes Bauprojekt für ein Gemeinde- und Kulturzentrum vorzulegen – eine Gesamtlösung mit Gemeindesaal, Markt- und Festplatz, Tiefgarage und Ergänzungsbau zum Rathaus.

Es geht dem Gemeinderat dabei ausdrücklich nicht nur um Gebäude. Es geht um eine **Weichenstellung für die Zukunft**: Der Dorfkern als Grundlage für das aussergewöhnlich vielfältige Melser Dorf- und Vereinsleben und überhaupt für unsere Identifikation mit Mels soll für die Zukunft erhalten und gestärkt werden. Mels soll vom «Herz» respektive von innen heraus Schritt für Schritt gefördert werden.

2013 folgte ein offener Architekturwettbewerb. Eine breit abgestützte, 20-köpfige Jury wählte aus 42 eingereichten Arbeiten **einstimmig «pinot noir» als Siegerprojekt**. Dieses wurde im Rahmen der Wettbewerbsausstellung auch von den zahlreichen Besuchern auf Anhieb ausgesprochen gut aufgenommen.

An der Bürgerversammlung vom Herbst 2013 hat die Bürgerschaft mit lediglich fünf Nein-Stimmen dem **Projektierungskredit** über 1.3 Mio. Franken wiederum sehr deutlich zugestimmt und ebnete damit den Weg für die Ausarbeitung der konkreten Kreditvorlage.



Es ist so weit!

Nun sind wir bereit für den letzten Schritt, die Umsetzung und Realisierung des geplanten Gemeinde- und Kulturzentrums Mels. Wir freuen uns, wenn Sie uns darin unterstützen, in diesem seit vielen Jahren vorhandenen Anliegen handeln zu können. Herzlichen Dank.

Ihr Gemeindepräsident
Dr. Guido Fischer

Antrag zum Baukredit

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Für den Neubau des Melser Gemeinde- und Kulturzentrums mit Rathaus-Erweiterungsbau und Platzgestaltung wird gemäss Gutachten und Antrag ein **Nettokredit von 26.66 Mio. Franken** (inkl. Mehrwertsteuer und Reserven) beantragt. Der Baukredit basiert auf einem Baukosten-Indexstand per 1. April 2010, die Kostengenauigkeit beträgt +/- 5 Prozent.

Die auf der Grundlage der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 bereits getätigten Grundstückkäufe inkl. Kaufrecht umfassen insgesamt 4.82 Mio. Franken. Da die Grundstücke rechtlich vom Finanz- ins Verwal-

tungsvermögen übergehen, müssen sie finanztechnisch ein zweites Mal als Investition ausgewiesen werden. Der benötigte **Bruttokredit** beträgt daher **31.48 Mio. Franken**.

Die Grundstücke werden direkt abgeschrieben, die übrigen Investitionen linear während 25 Jahren.

Der Gemeinderat bittet Sie gemäss den vorstehenden Ausführungen um Zustimmung zum Baukredit.

8887 Mels, im Januar 2015

Gemeinderat Mels

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Mels hat solide finanzielle Grundlagen – aber auch bedeutende anstehende Investitionen. Zentraler Handlungsbedarf besteht im Dorfkern. Am 13. Juni 2010 hat die Bürgerschaft mit ihrer klaren Zustimmung zum Kauf der für ein Gemeinde- und Kulturzentrum notwendigen Grundstücke einen Richtungsentscheid gefällt. Diese Richtung wurde mit dem Entscheid zum Projektierungskredit an der Bürgerversammlung vom 27. November 2013 nochmals deutlich bestätigt. Der Gemeinderat freut sich nun, Ihnen mit «pinot noir» eine darauf abgestimmte Gesamtlösung vorlegen zu können.

Bedeutender Dorfkern

Das aussergewöhnliche Dorf- und Vereinsleben von Mels ist weit über die Gemeindegrenzen hinaus als «Trumpf» bekannt. Viele Vereinsanlässe, Märkte, Feste und wichtige Traditionen sind eng mit dem Dorfkern verknüpft. Der Dorfkern ist für unsere Dorfgemeinschaft, unsere Dorfkultur, unsere Identität nach innen wie nach aussen und vor allem auch für unser Wohlfühlen in Mels von zentraler Bedeutung.



«Wenn der Kern faul ist, kann das Ganze nicht gesund sein.» Der Kern ist im Verlaufe der Jahre inkl. dem «Löwen» marode geworden. Mels soll darum vom «Herz» bzw. von innen heraus Schritt für Schritt gestärkt werden.

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 «Dorfkernentwicklung Mels: Kauf notwendiger Grundstücke» haben die Melser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Weichen für eine Dorfkerneentwicklung gestellt und den Gemeinderat beauftragt, einen Vorschlag für eine Gesamtlösung vorzulegen:

1. Gemeindesaal inkl. Probe- und Vereinslokale
2. Rathausplatz als Begegnungsstätte
3. Ergänzungsbau zum Rathaus
4. Tiefgarage mit Kellerräumen

Inzwischen hat von privater Seite her eine grosse Dynamik im Baubereich eingesetzt. Schlüssel für die qualitative Stärkung von Mels wird jedoch das Gemeinde- und Kulturzentrum sein.

Wettbewerbsprojekt «pinot noir»

In einem der Grösse und Bedeutung des Projektes angepassten offenen Wettbewerbsverfahren hat der Gemeinderat nach einer für den Melser Dorfkern passenden Lösung gesucht. In der mit 20 Mitgliedern sehr breit abgestützten Jury auch zahlreiche örtliche Vertreter von Vereinen mitgewirkten. Erfreulicherweise konnte sich die Jury einstimmig für ein Siegerprojekt entscheiden: das Projekt «pinot noir» der Raumfindung Architekten Rapperswil. Das Projekt stiess auch in der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Ausstellung und Präsentation auf sehr breite Zustimmung. *Es gliedert sich gut in den Dorfkern ein* und ist angemessen in seiner Grösse und Gestaltung. Die Jury hat sich damit wie der Gemeinderat gegen alle Projektideen entschieden, die in ihrer Höhe, Kubatur oder Materialisierung – und damit auch der Kosten – nicht mit dem Melser Dorfkern verträglich wären.

Worüber stimmen wir ab?

- An der Abstimmung vom 8. März 2015 stimmen wir über den **Baukredit und somit über die Realisierung des Projekts «Gemeinde- und Kulturzentrum Mels»** ab. Mit dem Projekt prägen wir den Charakter und die Entwicklung von Mels in den kommenden Jahrzehnten.
- Für die anstehenden **Vereinsaktivitäten** können Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, wie dies seit Jahren immer wieder gewünscht worden ist. Das **Dorfleben** (Märkte, Aufführungen, Treffpunkt für die ganze Bevölkerung, insbesondere auch für Mütter mit Kindern usw.) kann über den *verkehrsfreien Vorplatz* gestärkt, das Umfeld für die *Geschäfte im Dorfkern* verbessert und die auf drei Häuser aufgeteilte Verwaltung im Interesse effizienter Abläufe und bürgergerechter Dienstleistungen unter «einem Dach» zusammengeführt werden (vertiefende Erläuterungen siehe S. 18).

Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Stimmen Sie dem Baukredit zu, so werden die **Vorbereitungen für das Baugesuch** unverzüglich an die Hand genommen. Für die Detailbearbeitung der Bauvorlage, der Grundlagen wie Baupläne, Gestaltungsplan und Teilsstrassenpläne sowie für das nötige Bewilligungs- und Genehmigungsverfahren muss erfahrungsgemäss mit

einem Zeitraum von rund einem Jahr gerechnet werden. Parallel sollen gegen Ende 2015 die Arbeitsausschreibungen erfolgen. Diese erfolgen durch die Gemeinde, hierfür wird kein Generalunternehmer eingesetzt. Wir streben an, mit den Abbruch- und Bauarbeiten im Frühjahr 2016 beginnen zu können.

Im Falle einer Ablehnung des Baukredits sind das Bauprojekt und damit die vorgesehene Entwicklung nicht realisierbar. Es wird eine umfassende Standortbestimmung notwendig, wie die vorhandenen Probleme rund um die Abwärtsspirale im Dorfkern, das zukünftige Vereins- und Dorfleben, die baulichen Probleme im Rathaus, die rechtlich nicht vermeidbaren Investitionen wie behindertengerechte Zugänge und Lifte usw. angegangen werden sollen. Steht die Dorfkernentwicklung in Frage, führt dies zu einer Abkehr von der in den vergangenen Jahren eingeleiteten Entwicklung mit den entsprechenden Konsequenzen. Ausserdem wären die bisherigen Investitionen inkl. Landkäufe von rund 6.5 Mio. Franken und umfangreiche Vorarbeiten und Arbeitsstunden zunichte gemacht.

Was bedeutet die Investition finanziell?

- Der benötigte Kredit beläuft sich auf **netto 26.66 Mio. Franken**, der fremdfinanziert werden muss.
- Die Grundstückkäufe im Umfang von rund 4.32 Mio. Franken zuzüglich eines Kaufrechts von 0.5 Mio. Franken wurden bereits an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 beschlossen. Die gesamten Investitionen inkl. Grundstückkäufe liegen bei 31.48 Mio. Franken.

Was erleichtert die Investition?

- Bis auf das Kaufrecht sind die benötigten Grundstücke bereits bezahlt.
- Die Wettbewerbskosten von rund 350'000 Franken und der Projektierungskredit von 1.3 Mio. Franken wurden schon ausgegeben.
- In den letzten Jahren wurden aus den Jahresgewinnen **Reserven** von 3.5 Mio. Franken gebildet, welche die Abschreibung der Investition erleichtern. Aus dem sich abzeichnenden Überschuss im Rechnungsabschluss 2014 ist realistisch, dass weitere Reserven gebildet werden können. Der Entscheid liegt bei der Bürgerversammlung anlässlich der Rechnungsabnahme im Frühjahr 2015.

Auswirkungen auf den Steuerfuss

- Wie der Steuerfuss sein wird, hängt nicht nur vom Gemeinde- und Kulturzentrum ab, sondern von der Entwicklung der **gesamten** Einnahmen und Ausgaben.
- Der Steuerfuss wird jährlich von der **Bürgerschaft** an der Budgetgemeinde neu beschlossen. Weitere Ausführungen darüber finden Sie auf den Seiten 14 und 15.

Es ist der richtige Zeitpunkt

Die heutige finanzielle Basis der Gemeinde ist als Grundlage für die kommende Investitionsperiode erfreulich. Unser Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2013 bereits über 8.7 Mio. Franken. Dazu kommen die gebildeten Reserven. **Wenn die Infrastrukturprobleme gelöst und eine Entwicklung angestrebt werden soll, so ist jetzt der richtige Zeitpunkt dazu.**

Der Dorfkern ist die Visitenkarte von Mels und widerspiegelt unsere Stärken. Mels hat ein überdurchschnittlich aktives Dorf- und Vereinsleben. Die Dorfkernentwicklung mit dem Gemeinde- und Kulturzentrum hilft, dieses für die Zukunft zu stärken.

Notwendige Bereinigung auch im Rathausbereich

Die Gemeindeverwaltung ist heute auf **drei verschiedene Standorte** verteilt, was auch für die Einwohnerschaft unübersichtlich ist. Die für effiziente Leistungen zunehmend bedeutende Zusammenarbeit wird in wichtigen Aufgabenbereichen deutlich erschwert. Die Trennung führt zwangsläufig zu umständlichen Abläufen und aufwändiger Kommunikation. Sie behindert die zunehmend wichtige Betriebskultur und führt damit letztlich zu vermeidbaren Kosten. Handlungsbedarf ist nur schon bei der Umsetzung der heute nicht einhaltbaren übergeordneten Vorgaben gegeben: Behindertengerechte Zugänge und Einrichtungen, Lifte in den Gebäuden, Massnahmen zur Sicherheit im Krisen- und Brandfall oder beispielsweise auch angemessene Archivräume sind Problembereiche, die zwingend gelöst werden müssen.

Auf die ursprünglich vorgesehene Etappierung in der Ausführung musste aufgrund der Folgeprobleme und insbesondere der hohen zusätzlichen Kosten verzichtet werden (vertiefende Hinweise finden Sie auf den Seiten 17 bis 21). In der Feinetappierung wird der Rathaus-Erweiterungsbau jedoch gegenüber dem Gemeindesaal hintangestellt.



Projektbeschreibung

Gemeinde- und Kulturzentrum Mels



Melser – Dorf mit Charme

Geprägt durch das Wachstum während der Industrialisierung, hat sich das ehemalige Bauerndorf an der Seez zu einer stattlichen **Gemeinde an hervorragender Verkehrslage** entwickelt – mit entsprechend grossem **Zukunftspotenzial**.

Die lokalen Traditionen und die Ortsverbundenheit der Bevölkerung haben zur Entstehung eines einmaligen und charakteristischen Dorfbildes beigetragen. Der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragene Dorfkern von Mels stiftet nicht nur Identität für das Dorf, sondern ist **mit seiner Einzigartigkeit von nationaler Bedeutung**. Seine zentrale Rolle ist wegweisend für die Gemeindeentwicklung. Dabei gilt ein besonderes Augenmerk der **Gesamtwirkung**: Enge Häuserzeilen definieren die Gassen und Strassenzüge und werden durch stimmige Platzfolgen, Grün- und Freiräume aufgelockert.

In den vergangenen Jahren hat im Dorfkern eine ausgesprochen grosse bauliche Dynamik begonnen. Es ist nun wichtig, das Herz der Gemeinde für die kommenden Jahrzehnte auch qualitativ zu stärken, solange dies noch möglich ist. Das Gemeinde- und Kulturzentrum mit dem Projekt «pinot noir» spielt dabei eine Schlüsselrolle.

Freiräume für ein lebendiges Dorfleben

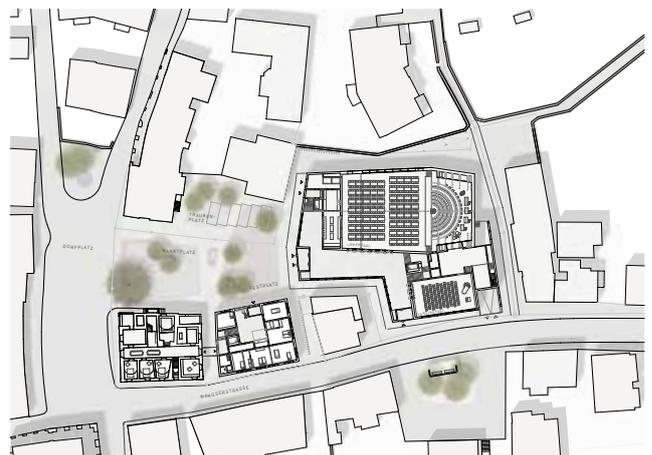
Das Gesamtkonzept will den *Dorfplatz* als schützenswertes Ortsbild stärken und dem neuen Gemeinde- und Kulturzentrum einen vielseitig nutzbaren Vorbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und regionaler Ausstrahlung verleihen. Das Wegnetz soll zwischen dem Dorf-

platz und der Pfarrkirche ergänzt und weitergeführt werden. Dabei sind die ortstypischen Gestaltungselemente wie die verputzten Umgebungsmauern vorgesehen. **Der Dorfkern soll auch mit seinen Geschäften noch verstärkt ein Ort der Begegnung werden.**

Mit dem Projekt «pinot noir» wird der Übergang vom Dorfplatz durch eine flache Freitreppe und einem leicht **podestartigen Platzbereich** akzentuiert und bildet den Auftakt zum vielseitig nutzbaren neuen Markt- und Festplatz. Dieser soll als in Zukunft wichtiger Begegnungsraum auch kinderfreundlich gestaltet werden. Das Gemeinde- und Kulturzentrum ist mit einer filigranen Holzfassade in dezemtem Weinrot («pinot noir») geplant, um damit die Atmosphäre im Dorfkern zu stärken.

Bauvolumen und Umgebungsgestaltung

Während die Rathuserweiterung den Strassenzug der Wangserstrasse fortführt, liegt das Gemeinde- und Kulturzentrum am Standort des ehemaligen «Löwen»-Saals. Der Haupteingang orientiert sich zum neuen Markt- und Festplatz hin, wie auch der Haupteingang im erweiterten Rathaus. Das Vordach bildet einen fließenden Übergang in das Foyer. Der Fussgängerbereich soll teils mit örtlichem Melser Verrucano gestaltet werden. Ein zentraler Brunnen, locker gesetzte Baumgruppen, umschungen mit einladenden Sitzbänken, und eine die Atmosphäre stärkende Beleuchtung sollen den neuen Platz beleben und gliedern. Die Tiefgarage wird von der Wangserstrasse her erschlossen.





Gemeindesaal im Gemeinde- und Kulturzentrum

Es ist wichtig, dass der neue Gemeindesaal vielfältig genutzt werden kann. Er wird darum für eine **multifunktionale Nutzung** ausgelegt. Der Haupteingang führt unmittelbar vom Festplatz in das Foyer, welches sich über die Länge des Saals erstreckt. Je nach Bedürfnis kann das Foyer unterteilt und damit auch vielseitig genutzt werden. Der Saal ist vom Fassungsvermögen her von ähnlicher Grösse wie der alte «Löwen»-Saal. Er bietet bei Bankettbestuhlung Platz für über 400 Personen, bei einer Konzertbestuhlung für 780 Personen. Die leicht trapezförmige Geometrie unterstützt eine *gute Akustik*. Die auf das aktive Melser Vereins- und Dorfleben ausgerichtete, **grosszügige, offene und «wandelbare» Bühne** ist so konzipiert, dass sie sehr vielfältig genutzt werden kann, sei es als *Theaterbühne, Konzertbühne wie als Bühne für Turnaufführungen bis zu Filmpräsentationen*. Sie lässt sich entsprechend den Anforderungen anpassen – sei dies funktional, akustisch oder auch visuell.

Die einzigartigen Möglichkeiten der Bühnennutzung sind Grundlage für eine vielfältige, intensive Nutzung des Saales – und damit für einen wirtschaftlich bestmöglichen Betrieb.

Im hinteren Zuschauerbereich befindet sich eine **Galerie** mit fester Theaterbestuhlung, welche über das Obergeschoss mit einem eigenen Foyerbereich zugänglich ist.

Das im Erdgeschoss dem Saal angegliederte **Office** mit direktem Zugang zu Küche und Lagerräumen bedient je nach Nutzeranspruch in das Foyer oder in den Saal und ist von der Lage her auch einsetzbar, wenn auf dem Vorplatz Anlässe stattfinden.

Die **Materialisierung** ist mit dem Einsatz von Holz und der Farbe Weinrot («pinot noir») so geplant, dass im Gemeinde- und Kulturzentrum eine zwar moderne, jedoch zum Dorf und zu einem angenehmen Besuch passende Atmosphäre entsteht.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Vereinssaal

Nebst dem neuen Gemeindesaal befindet sich im Erdgeschoss ein Vereinssaal mit einer Grundfläche von 140 Quadratmetern. Dieser wird ebenfalls über das Foyer erschlossen und bietet Raum für unterschiedlichste

Nutzungen. Dank der Unterteilbarkeit des Foyers und dem separaten Nebeneingang an der Wangserstrasse *kann der Vereinssaal unabhängig vom Gemeindesaal genutzt werden*. Je nach Nutzung sind sogar parallele Aktivitäten möglich. Bei grossen Anlässen kann der Vereinssaal beispielsweise auch für das Catering oder bei Konzertbestuhlung für die Bewirtung während Pausen und nach einer Vorstellung eingesetzt werden. Weil der Vereinssaal unmittelbar an den Bühnenbereich grenzt und einen direkten Zugang dazu hat, kann er *auch als Backstage-Bereich und als Warte- oder Vorbereitungsraum genutzt werden*.

Im Obergeschoss befinden sich in guter Anbindung an den Bühnenbereich zwei Künstlergarderoben mit integrierten Nasszellen. Dank den separierten Zugängen können die Publikumsbereiche je nach Veranstaltung von den Künstlerbereichen abgetrennt werden.

Vereinsnutzung und Proberäume

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Räume, welche als Vereinslokale ausgestattet werden. Das **Tanz- und Chorlokal** wird westlich über das Dorf foyer erschlossen, während sich das **Probelokal der Musikgesellschaft Konkordia Mels** im Südosten, angegliedert an das Musikfoyer, befindet. Die Grundrisse sind für unterschiedliche Benutzergruppen entwickelt und bieten so ein vielfältiges Raumangebot für die Vereine oder für die Jugendförderung. Mit der Architektur sollen auch unkonventionelle Nutzungen ermöglicht werden können, ohne Nutzeransprüche einzuschränken.



Erweiterung Rathaus

Die Rathausenerweiterung wird mit Durchgängen auf zwei Geschossen mit dem bestehenden Rathaus verbunden. Auf diese Weise können verschiedene Probleme im bestehenden Rathaus behoben werden. Es ist beispielsweise kein Einbau eines Liftes im bestehenden Rathaus mehr notwendig. Die Erweiterung soll als **charaktervoller, jedoch zugleich zurückhaltender Zweckbau** gestaltet werden. Der viergeschossige Neubau mit verputzter Fassade fügt sich gut in den bestehenden Dorfkern ein.

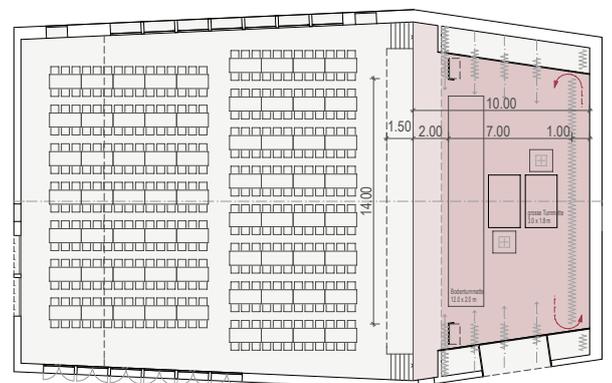
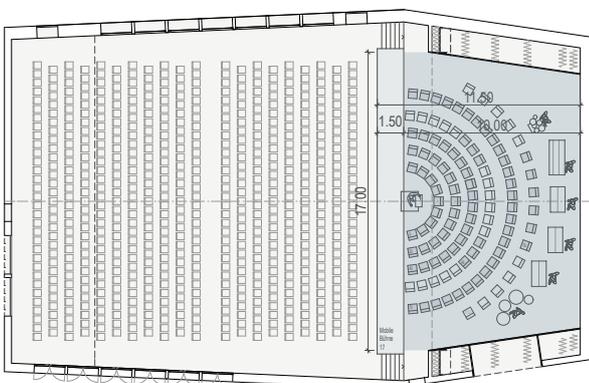
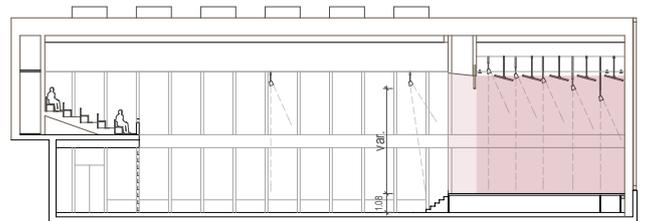
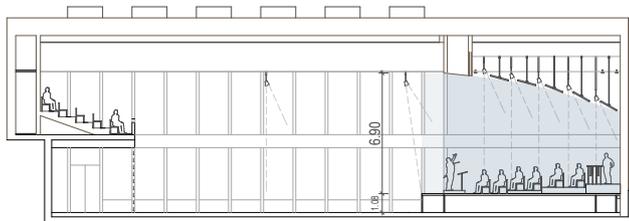
Wichtig ist es, dass durch die Angliederung des Ergänzungsbaus effiziente, bürgerorientierte Abläufe ermöglicht werden.

Die neue Eingangshalle wird ebenerdig über den neuen Markt- und Festplatz erreicht. Ein innerer Luftraum weist den Besuchern den Weg zu den Abteilungen und vermittelt den Weg zum Verbindungstrakt zum bestehenden Rathaus. Im Dachgeschoss befindet sich ein grosses Sitzungszimmer für Behörden und Kommissionen mit Blick auf den neuen Platz. Die bisherige Ratsstube steht der Bevölkerung weiterhin auch als Trauzimmer zur Verfügung.

Weinbaugenossenschaft (privat finanziert)

Die Weinbaugenossenschaft nutzt die Kellergeschosse des heutigen Rathauses schon seit den 30er-Jahren. Als Rathaus genutzt wird das Gebäude erst seit dem Jahr 1967. Die Weinbaugenossenschaft ist damit schon viel länger im Gebäude als die politische Gemeinde und der Standort hat entsprechende Tradition. Es liegt auf der Hand, dass die Verhältnisse im «Rathauskeller» auf das Gemeinde- und Kulturzentrum abgestimmt werden müssen. Schon bezüglich der unterirdischen Erschliessung, Lift, zusätzlichen Räumen usw. ist eine Abstimmung im Gesamtprojekt unabdingbar.

Multifunktionale Gestaltung Gemeindesaal – Grundlage für eine vielfältige Nutzung



Konzertbühne

- mobile Vorbühne auf Ausziehwagen
- Sturz mit verstellbaren Akustikelementen

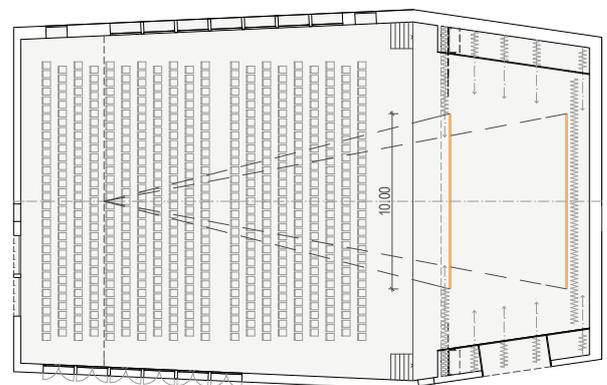
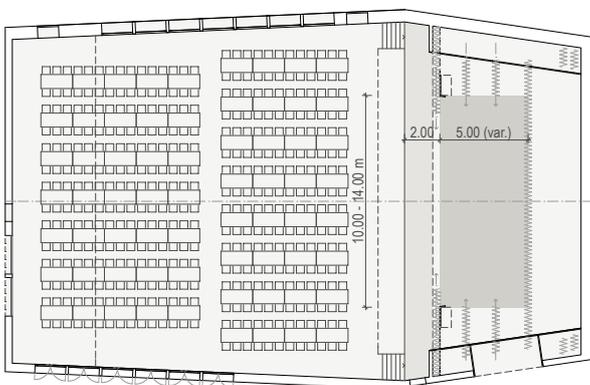
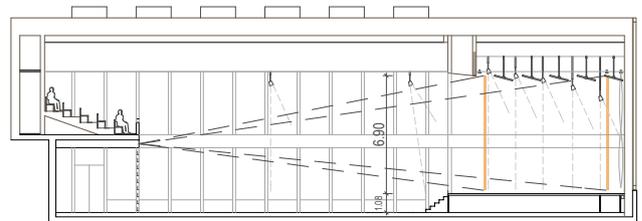
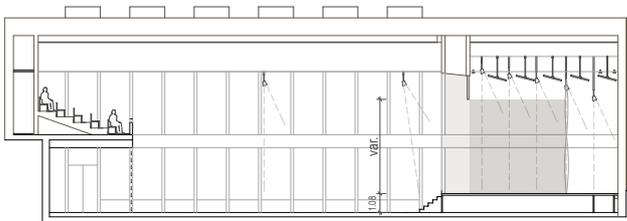
Grossbühne für Veranstaltungen

- seitliche Portale mit Beleuchtungspodesten
- Nebenbühne und Rundlauf

Die Planungs- und Baukosten der neu zu erstellenden Räume gehen zulasten der Weinbaugenossenschaft Mels.

Die Räumlichkeiten der Weinbaugenossenschafts-Kellerei werden insbesondere mit neuen Lagerräumen sowie einem Vor- und Umschlagsplatz ergänzt. Die ergänzenden Räumlichkeiten sind über die Treppe der bestehenden Weinkellerei im alten Rathaus erreichbar. Der mit der Rathausenerweiterung gemeinsam genutzte Warenlift führt ebenso in das Untergeschoss. Die behindertengerechte Erschliessung für das Publikum und der

Arbeitsplätze wird über die gedeckte Anbindung an das neue Rathaus mit einem Lift sichergestellt. Mit diesem Projekt legt die Weinbaugenossenschaft den Grundstein dafür, dass die langjährige Tradition erhalten und das Leben im Raum Dorfplatz gestärkt werden kann. Ein Weinkeller mit professioneller Weinproduktion in einem Rathaus ist unseres Wissens in der Schweiz einzigartig.



Guckkastenbühne mit Sturz

- seitliche Portale mit Beleuchtungspodesten
- grosse Neben- und Hinterbühne
- zusätzliches Sturzportal

Filmtheater

- für Bildervorträge und Breitwandfilme
- Leinwandbreite mindestens 8 Meter

Investitionskosten und Finanzierung

Die Bürgerversammlung vom 27. November 2013 hat mit der Genehmigung des Projektierungskredites über 1.3 Mio. Franken die Grundlage gelegt, um die Anlagekosten für den Neubau des Gemeinde- und Kulturzentrums inklusive Rathausplatz und Abbruch der bestehenden Gebäulichkeiten berechnen zu können. Der nun vorliegende Kostenvoranschlag setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenvoranschlag		Kosten in CHF
	Vorbereitungsarbeiten, Abbrüche, Tiefbau, Baugrube	2'163'000
	Gebäude Gemeindesaal inkl. Betriebseinrichtungen	14'103'000
	Gebäude Tiefgarage (netto)	1'390'000
	Gebäude Rathauserweiterung inkl. Betriebseinrichtungen	5'397'000
	Gebäude Rathaus Bestand Anpassungen	390'000
	Umgebung, Plätze, interne Erschliessungen	1'400'000
	Baukosten (BKP 1–5 + 9) exkl. MwSt.	24'843'000
	Reserve 5 Prozent (BKP 7) gerundet	1'242'000
	Erstellungskosten inkl. Reserven (BKP 1–9) exkl. MwSt.	26'085'000
	Mehrwertsteuer 8 Prozent	2'085'000
	Trafostation netto (Anteil)	190'000
	./.. Kostenanteile und Beiträge	– 700'000
	./.. Donatorenbeiträge und kantonale Beiträge	– 1'000'000
	Der Nettokredit¹ inkl. Reserven und MwSt. beträgt	26'660'000
	Basis: Baukostenindex, Stand 1. April 2010, Kostengenauigkeit +/- 5 Prozent	
	Die an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 erworbenen Grundstücke müssen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden und sind darum rein buchhalterisch zum Bruttokredit hinzuzurechnen.	4'820'000
	Der Bruttokredit inkl. Grundstücke beträgt somit insgesamt (inkl. MwSt.)	31'480'000
Abschreibungsbedarf	Vom Bruttokredit sind die bereits getätigten Vorfinanzierungen im Umfang von 3'500'000 Franken (Stand 31. Dezember 2013) sowie die auch langfristig verbleibenden Grundstückswerte im Umfang von 2'214'800 (3'164 m ² à CHF 700) Franken abzuziehen.	
	Der verbleibende Abschreibungsbedarf beträgt somit	25'765'200
	Bei einer Dauer von 25 Jahren betragen die Abschreibungen pro Jahr gerundet	1'030'000
Jährliche Zinsen	Der budgetierte Zins beruht auf einer <i>durchschnittlichen</i> Verzinsung von 2.5 Prozent auf dem notwendigen Fremdkapital von rund 25 Mio. Franken. Zum heutigen Zeitpunkt ist der Zinssatz erfreulicher- weise noch wesentlich tiefer. Da gerade die langfristige Entwicklung nicht einschätzbar ist, wurde ein höherer Zinssatz berücksichtigt.	312'500
Bezahlte Vorleistungen	Bereits bezahlte Wettbewerbskosten und Projektierungskredit	1'665'000

¹ effektiver Geldfluss für Baukredit

Fazit:

- Da die Grundstücke für das Gemeinde- und Kulturzentrum bereits im Rahmen der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 erworben worden sind, beträgt der massgebende **Nettokredit 26.66 Mio. Franken**. Darin enthalten sind auch eine für den Bau notwendige Reserve (1.24 Mio. Franken) wie auch Mehrwertsteuern im Umfang von rund 2 Mio. Franken.
- Im Hinblick auf die wie bei allen Investitionen anfallenden Abschreibungen ist es wertvoll, dass in den vergangenen Jahren bereits **Vorfinanzierungen** im Umfang von 3.5 Mio. Franken getätigt werden konnten und aus dem sich abzeichnenden Ergebnis 2014 eine weitere Vorfinanzierung realistisch erscheint. Erleichternd ist in diesem Zusammenhang auch das bedeutende vorhandene Eigenkapital der Gemeinde (vgl. S. 14).
- Die Wettbewerbskosten von rund 0.35 Mio. Franken und der Projektierungskredit von 1.3 Mio. Franken wurden schon ausgegeben und belasten die Investitionskosten nicht mehr.
- Der Zeitpunkt für die Investition ist beim momentanen, **ausgesprochen tiefen Zinsniveau** ideal (derzeit lediglich bei rund 1 Prozent). Die aufgeführten Zinsen sind bei höherem Zinsniveau gerechnet (durchschnittlich 2.5 Prozent).

Hinweise

Vorbereitungsarbeiten, Abbruch, Tiefbau	In den Kosten sind Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen, Abbruch und Entsorgung der bestehenden Bausubstanz, Baustelleneinrichtungen und Anpassungen der Nachbarliegenschaften enthalten.
Gebäude Gemeindesaal, Vereinslokale	Der neue Gemeindesaal wird auf eine vielfältige, <i>multifunktionale Nutzung</i> ausgelegt. Der Saal ist insbesondere aufgrund der erhöhten Vorgaben bezüglich Brandschutz sowie der Anforderungen an die Bühne rund anderthalb Mal so gross wie der bisherige «Löwen»-Saal.
Gebäude Rathaus-Erweiterungsbau	Die Erweiterung soll als charaktervoller, ortsbildlich passender, jedoch zugleich zurückhaltender Zweckbau gestaltet werden. Sie wird auf zwei Geschossen über einen Verbindungsgang mit dem bestehenden Rathaus verbunden.
Gebäude Tiefgarage	Die eingeschossige Tiefgarage ist aufgeteilt in einen öffentlichen Bereich mit gegen 30 Parkplätzen sowie einen Bereich mit privaten Parkplätzen. Letztere beruhen auf Bedingungen der Verkäufer in Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke im Jahre 2010.
Umgebung, Rathausplatz, interne Erschliessung	Diese Arbeiten beinhalten insbesondere die Belags- und Umgebungsarbeiten, Aufenthaltszonen und -elemente, Veloabstellanlage, Bepflanzungen, Brunnen, Beleuchtungen. Das Ziel ist, dass sich die Umgebung gut in den Dorfkern einfügt und zu einem auch kinderfreundlichen Melser Treffpunkt wird.
Baunebenkosten	Die Gebühren für Abwasser, Wasser, Strom, Baubewilligung usw. sowie die Versicherungen für den Gemeindesaal und die Rathausenerweiterung sind in den einzelnen Positionen enthalten.
Donatorengelder	Eine Interessengemeinschaft unterstützt den Gemeinderat darin, zu Unterstützungsgeldern für das Gemeinde- und Kulturzentrum zu gelangen. Gestützt auf die Vorabklärungen und Erfahrungen bei vergleichbaren Projekten besteht grosse Zuversicht, dass der eingesetzte Betrag gut erreicht werden kann.
Reserve, Indexierung	Die Reserveposition steht für Unvorhergesehenes zur Verfügung. Sie deckt auch allfällige Ungenauigkeiten der Planungsgrundlagen und dient der Aufnahme von Preisschwankungen während der Bauphase. Die Berechnung der Gesamtinvestitionen hat eine Kostengenauigkeit von +/- 5 Prozent. Die Indexierung ist üblicher Standard, da es sich um ein mehrjähriges Projekt handelt. Sie beginnt mit der Kommunikation der geplanten Baukosten.
Mehrwertsteuer	Die Gemeinde klärt bei der Eidg. Steuerverwaltung ab, ob die Vorsteuer auf den Investitionskosten geltend gemacht werden kann. Dies würde bedeuten, dass der Gemeindesaal der Mehrwertsteuer unterstellt würde. Dadurch könnte beim Baukredit die Mehrwertsteuer des Gemeindesaals abgezogen werden.
Honorare	Die Honorare der Architekten und Fachplaner sind in den entsprechenden Positionen anteilmässig enthalten.
Weinbaugenossenschaft	Die Aufwendungen für die neuen Räumlichkeiten der Weinbaugenossenschaft sind nicht im Budget der Gemeinde enthalten. Die Genossenschaft verfügt über einen eigenen Kostenvorschlag und finanziert ihre Investitionen selbst.
Grundstück, Landerwerb	Die Gemeinde hat die Baugrundstücke bereits 2010 mit Kauf- und Kaufrechtsverträgen erworben und gesichert. Die Zustimmung der Bürgerschaft erfolgte mittels Urnenabstimmung mit einem Ja-Anteil von über 75 Prozent. Die Kosten für den Landkauf von rund 4.82 Mio. Franken brutto sind vom Souverän somit bereits genehmigt worden. Die Grundstücke werden in der Übersicht der totalen Anlagekosten trotzdem ausgewiesen, weil sie buchhalterisch vom sogenannten Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden müssen.

Betriebskosten

Die Kosten des künftigen Betriebs werden stark davon abhängen, wie der Gemeindesaal bewirtschaftet und vermarktet wird, wie er ausgelastet werden kann und wer als Trägerschaft oder Betreiberin eingesetzt wird.

Das Gemeinde- und Kulturzentrum wurde inkl. Vorplatz bewusst so konzipiert, dass eine **vielfältig multifunktionale Nutzung** möglich ist. Die Bühne lässt sich z.B. von einer Konzertbühne in eine Theaterbühne unterschiedlicher Grösse verwandeln. In den Räumen können parallel verschiedene Anlässe stattfinden, das Foyer ist nach Bedarf unterteilbar, das Office kann sowohl zum Saal wie zum Foyer und zum Vorplatz hin betrieben werden usw.

Die aussergewöhnlich vielfältigen Einsatzmöglichkeiten sollen eine intensive Nutzung und dadurch einen wirtschaftlich bestmöglichen Betrieb ermöglichen.

Im Hinblick auf die Betreiberin ist die Gemeinde daran, **alternative Modelle zu einem Betrieb durch die Gemeinde** zu prüfen. Die Herausforderung dabei stellt sich wie folgt: Einerseits ist es für die Bevölkerung, für die Vereine und die öffentliche Hand wichtig, dass ihre Anlässe weiterhin wirtschaftlich durchgeführt werden können, andererseits wird sich auch die Frage stellen, wie gewisse Nutzungen möglichst einträgliche Mieten

generieren können (z.B. durch grössere Anlässe und Konzerte).

Die örtlichen Vereine sollen bei ihren Nutzungen wie bisher Vorzugskonditionen erhalten. Gegenüber den heutigen Mietpreisen ist eine moderate Anpassung vorgesehen.

Nebst dem Betriebskonzept sind die jährlichen **Betriebs-, Unterhalts- und Reinigungskosten** zu kalkulieren. Absehbar ist, dass das neue Kulturzentrum höhere Frequenzen und somit neben einem höheren Ertrag auch einen höheren Aufwand verursachen wird als der heutige «Löwen»-Saal. Bei der Rathaus-Erweiterung wird hingegen eher von tieferen Kosten für den Unterhalt und die Reinigung ausgegangen, da diese heute an den verschiedenen Standorten aufwändiger zu bewerkstelligen ist.

Die nachstehende Betriebskostenrechnung zeigt als approximativer Entwurf auf, mit welchen Aufwendungen die Gemeinde inskünftig rechnet:

			in CHF
Aufwand	Personalkosten ¹⁾	Löhne + Sozialabgaben	180'000
	Anschaffungen	Laufende	20'000
	Energie	Wasser/Abwasser/ Strom	17'000
	Heizung	Gas, Öl, Erdwärme oder Wärmeverbund	20'000
	Verbrauchsmaterial	Diverses	15'000
	Unterhalt	Allgemein, baulich, Einrichtungen	25'000
	Entsorgung	Abfall, Kehricht	2'000
	Verwaltungsaufwand	Ext. Dienstleistungen (Telefon, IT usw.)	1'000
	Übriger Aufwand	Versicherungen und Abgaben	5'000
	Marketing	Werbung, Akquisition	15'000
		Aufwand Total	
Ertrag	Benutzungsgebühren	Vermietungen intern (Vereine und öffentliche Körperschaften)	27'000
		Vermietungen extern	93'000
		Gastronomie	30'000
		Ertrag Total ²⁾	
Aufwandüberschuss	Defizitprognose ³⁾	zulasten laufende Rechnung Gemeinde Mels ab Budget 2018	150'000

- 1) In den **Lohnkosten** sind ein Hauswart (Vollzeitstelle) sowie die Betriebsleitung (Teilzeitstelle für Eventmanagement) enthalten. Insgesamt wird von 160 bis 180 Stellenprozenten ausgegangen.
- 2) Die Ertragsseite hängt entscheidend von der **auswärtigen Nachfrage** ab, weshalb drei Szenarien gerechnet worden sind. Bei der Vermietung des Saales an heimische Vereine wurde mit einem durchschnittlichen Ansatz von 500 Franken gerechnet, bei externen kommerziellen Anlässen von 2000 Franken. Bei der Probelokalnutzung wird davon ausgegangen, dass mit den Vereinen eine Pauschalvereinbarung getroffen wird.
- 3) Das prognostizierte Defizit ist wie bei der öffentlichen Hand üblich ohne jährliche Zinsbelastung und Amortisation zu verstehen. Das Defizit wird über die laufende Rechnung abgegolten.

Trägerschaft und Betreiberin

Die Gemeinde hat sich in den letzten Monaten mit Unterstützung der Interessensgemeinschaft intensiv mit der Frage des Betriebskonzepts und einer möglichen Trägerschaft auseinandergesetzt. Für den Gemeinderat ist klar, dass die künftigen Räumlichkeiten einer **aktiven Bewirtschaftung** bedürfen, welche eine gute Auslastung sicherstellt. Dadurch sollen ein möglichst gutes Aufwand-/Ertrag-Verhältnis erreicht und die über die laufende Rechnung zu bezahlenden Defizite minimiert werden.

Zu diesem Zweck strebt der Gemeinderat an, **mit Partnern zusammenzuarbeiten**, die entsprechende Erfahrungen im Eventmanagement mitbringen. Die Betriebsleitung wird von massgebender Bedeutung sein. Zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit sind auch Pauschalnutzungsverträge (für Anlässe, Reservationen, Gastro usw.) in Diskussion. **Lösungsansätze sind bereits in Prüfung und werden vertieft ausgearbeitet, sodass sie rechtzeitig bis zur Betriebsaufnahme vorliegen werden.** Vorgespräche haben auch mit den Verantwortlichen der Kulturvereinigung Altes Kino stattgefunden. Eine enge Zusammenarbeit wird beiderseits angestrebt. Die Verhandlungen können jedoch erst konkretisiert werden, wenn der Baukredit vorliegt.

Nach der Baukreditannahme wird der Gemeinderat ein eigentliches **Betriebskonzept** ausarbeiten lassen. Dieses soll auf folgenden Grundsätzen beruhen:

- Der Gemeinderat stellt den Betrieb des Gemeinde- und Kulturzentrums sicher.
- Die Vereine und die einheimische Bevölkerung haben bei der Belegung Vorrang (Vorreservationen).
- Ein Eventmanagement sorgt für ein reichhaltiges kulturelles Angebot und für eine gute Raumauslastung.
- Die Koordination zwischen Vereinen, Eventmanagement und Verwaltung obliegt der Gemeinde.
- Die Entwicklung einer Trägerschaft für den Betrieb wird von Vertretern der Vereine, des Eventmanagements und der Gemeinde proaktiv begleitet.



Finanzielle Ausgangslage und Auswirkungen durch Neubau

Soll eine Dorfkernentwicklung angestrebt werden, so ist jetzt der richtige Zeitpunkt für die Umsetzung: Handlungsspielräume sind vorhanden. Aufgrund der zurückhaltenden Finanzpolitik und der erfreulichen Abschlüsse der letzten Jahre hat die Gemeinde im Moment sehr gute finanzielle Verhältnisse. Diese Ausgangslage erleichtert den Einstieg in die Dorfkernentwicklung.

Bereits vorhandene Handlungsspielräume	Mittel in CHF	Hinweise
Eigenkapital per 31. Dezember 2013	8.7 Mio.	Eigenkapital gibt Handlungsspielräume für Investitionen
Vorfinanzierung Kultur per 31. Dezember 2013	3.5 Mio.	Inkl. Zuweisung aus Ertragsüberschuss im Berichtsjahr 2013
Ergebnis 2014		Ein allfälliger Gewinn vom Jahr 2014 kann wiederum der Vorfinanzierung Kultur zugeteilt werden.

Gute Ausgangslage durch Eigenkapital, Überschüsse und Rückstellungen

Die finanzielle Ausgangslage für die Realisierung eines Gemeinde- und Kulturzentrums ist gut:

- Die Gemeinde Mels hat sich im Verlaufe der vergangenen Jahre ein **beachtliches Eigenkapital** von 8.7 Mio. Franken aufgebaut. Dieses gibt Handlungsspielräume und ist wesentliche Grundlage für die anstehenden Investitionen.
- Zusätzlich zum Eigenkapital ergeben sich Handlungsspielräume aus den Reserven in der **«Vorfinanzierung Kultur»**. Diese lagen per Ende 2013 auf einer Höhe von 3.5 Mio. Franken.
- Der sich abzeichnende **Ertragsüberschuss im Berichtsjahr 2014** kann wieder der Vorfinanzierung Kultur zugewiesen werden. Die allfällige Gewinnverwendung wird an der Bürgerversammlung Ende April 2015 der Bürgerschaft zur Abstimmung mit dem Rechnungsergebnis vorgelegt.
- Mit dem Kauf der Grundstücke und den Planungsarbeiten wurde bisher rund 20 Prozent der vorgesehenen Investitionen realisiert.

Die Handlungsspielräume ermöglichen es, die **Grundstücke in der Grössenordnung von brutto rund 4.8 Mio. Franken abzuschreiben**, womit die Schuld buchhalterisch getilgt ist. Somit müssen in Zukunft lediglich die verbleibenden Investitionskosten von rund 26 Mio. Franken abgeschrieben werden. Vorgesehen ist eine lineare Abschreibung in jährlich gleich bleibenden Tranchen während 25 Jahren.

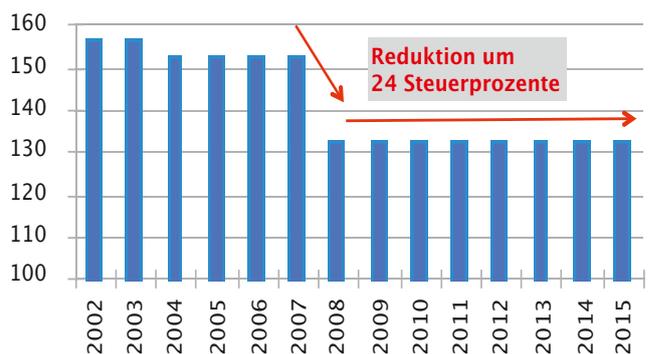
Die Kosten für den Wettbewerb (356'164 Franken) und der Projektierungskredit (1'300'000 Franken) sind bereits bezahlt und nicht mehr Bestandteil des Baukredits.

Umfang des notwendigen Kredites

Der Gemeinderat hatte sich im Zusammenhang mit dem Kauf der Grundstücke im Jahr 2010 das Ziel gesetzt, der Bürgerschaft das Gemeinde- und Kulturzentrum (inkl. Grundstücke, Saal, Ergänzungsbau Rathaus, Tiefgarage, Rathausplatz und Umgebungsgestaltung) für insgesamt 30 Mio. Franken vorzulegen. Aufgrund der inzwischen konkreten Planungen und aufgrund von Richtofferten geht der Gemeinderat von einem notwendigen Bruttokredit von 31.43 Mio. Franken aus (inkl. bereits erworbenen Grundstücken). Darin sind auch bauliche Reserven im Umfang von 1.25 Mio. Franken sowie die Mehrwertsteuer von rund 2 Mio. Franken enthalten.

Wie verändert sich die Steuerbelastung?

Tatsache ist, dass der Steuerfuss in Mels bis vor wenigen Jahren noch wesentlich höher war als heute, wie die nachstehende Darstellung zeigt:



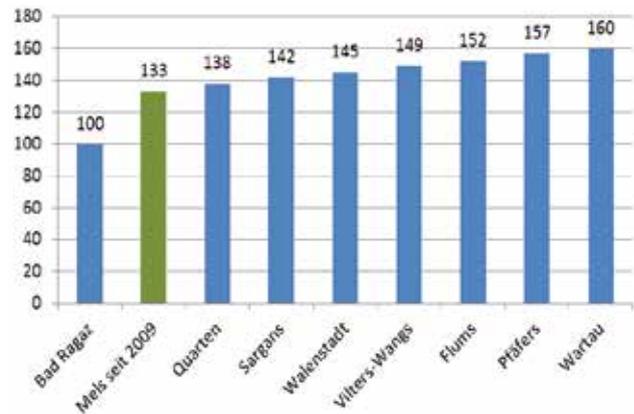
Im Zusammenhang mit Neuerungen im Finanzausgleich konnte der Steuerfuss auf den 1. Januar 2009 **von 153 auf 133 Steuerprozente markant gesenkt** werden. Diese Steuersenkung war für Mels sehr erfreulich. Sie täuschte jedoch darüber hinweg, dass bedeutende anstehenden Investitionsaufgaben weiterhin bestehen und die Gemeinde schon rein aufgrund der Ausdehnung, Vielfalt und Bevölkerungsstruktur grosse finanzielle Herausforderungen zu bewältigen hat.

Der Gemeinderat hat seit dem Bericht «Mels wohin» im Jahr 2012 immer wieder darauf hingewiesen, dass sich der Steuerfuss in der Gemeinde Mels angesichts des Investitionsstaus und der vielen vom Kanton übertragenen Kosten auf Dauer wieder in Richtung eines Wertes bewegen wird, wie er in Mels vor wenigen Jahren noch selbstverständlich war.

Grundlage für ein nachhaltig attraktives Mels ist es, dass die Infrastruktur der Gemeinde stimmt, gerade auch im Dorfkern, der für alle wichtig ist.

Bezüglich des Steuerfusses gilt es folgende Punkte zu beachten:

- Der **Steuerfuss** wird von der Bürgerschaft an der Budgetversammlung aufgrund des effektiven Steuerbedarfs jährlich neu festgelegt.
- Die jährlichen **Ausgleichsbeiträge** des Kantons hängen stark von den vorangehenden Jahresabschlüssen und insbesondere von den jeweiligen Einnahmen ab. Im Budget 2015 rechnet die Gemeinde mit **7.6 Mio. Franken** aus dem kantonalen Finanzausgleich.
- Die Entwicklung bezüglich der **Finanzausgleichsbeiträge** des Kantons, der Steuereinnahmen und des Zinsniveaus ist für den Gemeinderat nicht einschätzbar und hängt von der Entwicklung der Wirtschaft, des Kantons und der Steuerkraft unserer Einwohnerschaft ab.



- Auf der Aufwandseite sind bei Investitionen generell die **Zinswirkungen** notwendiger Darlehen sowie die zunehmenden **Abschreibungen** zu beachten.
- Das aktuell **tiefe Zinsniveau** ist eine gute Grundlage, die anstehenden Investitionen konkret anzugehen.
- Mels steht im Sarganserland heute bezüglich Steuerfuss nach wie vor an zweiter Stelle hinter Bad Ragaz, das aufgrund seiner Bevölkerungsstruktur eine höhere Pro-Kopf-Steuerkraft besitzt und einen geringeren Handlungsbedarf hat.

Fazit: Der Steuerfuss wird jährlich an der Budgetversammlung im Herbst festgelegt. Massgebend für den effektiven Steuerfuss werden auch die neu auf uns zukommenden Aufgaben sowie beispielsweise die Entwicklung des Finanzausgleichs sein. Die guten Abschlüsse der vergangenen Jahre sind sehr erfreulich und haben Spielräume geschaffen. Investitionen sind in den kommenden Jahren möglich. Bei den vielen anstehenden Aufgaben und Investitionen wird es bei den begrenzten Mitteln (finanzielle Mittel wie auch Mitarbeiterkapazitäten) trotzdem unabdingbar sein, Prioritäten zu setzen und nicht zwingend notwendige Aufgaben auf einen späteren Zeitpunkt hin zu verschieben.

Welche Auswirkungen hat die Erhöhung des Steuerfusses?

Die Amortisation des Gemeinde- und Kulturzentrums führt zu einem Abschreibungs- und Zinsbedarf von rund 12 Gemeindesteuerprozenten. Wie die Berechnungen ergeben haben, bedeutet dies keineswegs, dass die Steuerzahler auch 12 Prozent mehr Steuern zu bezahlen haben. **In der Praxis sind es weit weniger, nämlich rund 4.1 Prozent.** Die gesamte Steuerbelastung setzt sich für natürliche Personen aus Bundes-, Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern zusammen. So würde eine Familie mit einem steuerbaren Einkommen von 60'000 Franken bei 12 Steuerprozenten mehr mit 21 Franken im Monat zusätzlich belastet.

Wann und inwieweit eine Erhöhung des Steuerfusses wirklich notwendig ist, hängt ohnehin nicht nur vom Gemeinde- und Kulturzentrum ab, sondern vielmehr von den Gesamtinvestitionen und den gesamten Ausgaben der Gemeinde.

Fragen und Antworten zum Gesamtprojekt

Der Auftrag an den Gemeinderat, ein Projekt für ein Gemeinde- und Kulturzentrum vorzulegen, beruht auf der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010. Das entsprechende Gutachten bildete den Rahmen für die zwischenzeitlich durchgeführten Arbeiten (u.a. Vorstudien, Machbarkeitsstudie, Wettbewerb, Projektierung). Das Projekt beinhaltet im Wesentlichen das Saalgebäude mit dem grossen Gemeindesaal sowie den Vereins- und Versammlungsräumen, den Markt- und Festplatz als zukünftigen Begegnungsraum, einen Ergänzungsbau zum Rathaus mit Archiv- und Kellerräumen sowie eine Tiefgarage.

Was umfasst das Projekt alles?

Verschiedene Bausteine der Dorfkernentwicklung (z.B. Sanierung Dorfplatz und Wangserstrasse, Parkplatzkonzept, Schulraumsicherung, Stärkung der Geschäfte im Dorfkern, neuer Wochenmarkt, Durchgangsweg vom Dorfplatz über das Haus Siebenthal zum Altersheim oder auch die Erweiterung der Holzschnitzelanlage Feldacker durch die Ortsgemeinde) haben zwar diverse Zusammenhänge mit dem Gemeinde- und Kulturzentrum, sind jedoch nicht Bestandteil des Projekts bzw. des Baukredits.

Wie steht es um den «Löwen»-Saal wirklich?

Der ursprüngliche Glanz des «Löwen» und seines Saals ist schon vor etlichen Jahren verblichen. Die Liegenschaft präsentiert sich heute aufgrund ihrer Vernachlässigung über Jahrzehnte in einem sehr schlechten Zustand. Sie könnte jedoch die heutigen Bedürfnisse auch nicht decken, wenn sie unterhalten oder saniert worden wäre. Die technischen Einrichtungen sind augenfällig veraltet, unzuverlässig und unsicher. Auch die Bühne dient den verschiedenen Vereinen nur noch in ungenügender Form. Die Räumlichkeiten zur Besammlung und Vorbereitung sind zu eng und zu klein. Die Heizung ist veraltet und im Altbauteil musste sie vor einiger Zeit sogar ausser Betrieb genommen werden. Die Gebäude- bzw. Wärmedämmung ist unzulänglich, die Toiletten sind nicht mehr zeitgemäss und funktionieren nur noch zum Teil. Die Akustik im «Löwen»-Saal war von Beginn an unbefriedigend, nach heutigen Ansprüchen ist sie untragbar. Wurde der Saal in den Anfängen noch regelmässig genutzt, so ist die Nutzung in den letzten Jahren sukzessive auf ein Minimum gesunken. Auch auswärtige und regionale Anlässe finden kaum mehr statt – der Saal hat seine Attraktivität verloren. Aus Sicht des Feuerschutzes dürfen sich im Saal *ohne besondere Massnahmen* ohnehin nur mehr maximal 380 Personen aufhalten.

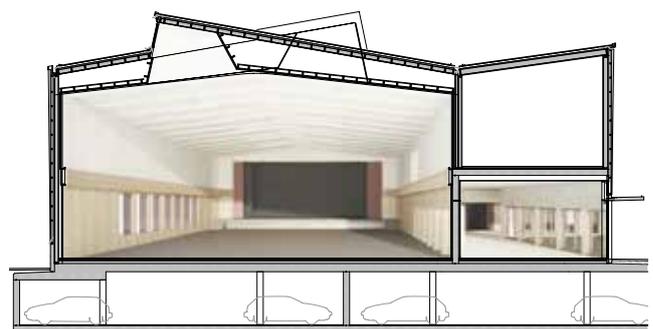
Eine Sanierung der «Löwen»-Liegenschaft wurde im Jahre 2009 eingehend geprüft. Das Vorhaben musste aus Gründen der Kosten und der Wirtschaftlichkeit verworfen werden. Eine Sanierung käme die Bürgerschaft sehr teuer zu stehen, ohne dass die Bedürfnisse nur annähernd erfüllt werden könnten.

Welche Folgerungen wurden aus der Ablehnung der Mehrzweckhalle Harzloch gezogen?

Der Gemeinderat versuchte im Jahre 2008 mit dem Bodenkauf für die geplante Mehrzweckhalle im Harzloch für den «Löwen»-Saal einen Ersatz zu realisieren. Die Stimmbürgerschaft verwarf aber dieses Projekt an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008. Primär erfolgte die Ablehnung wegen des Standortes. Die Bevölkerung forderte, dass die vielseitigen Kultur-, Brauchtums- und Dorfanlässe weiterhin im Dorf stattfinden sollen. Der künftige Saal soll dem Dorf zudem Impulse für die Entwicklung geben können. Als schlecht nutzbares Gebäude, wie dies heute der Fall ist, sind einer Impulswirkung sehr enge Grenzen gesetzt. Wird der Gemeindesaal nun wie geplant auf einen Vorplatz Richtung «Traube», Rathaus bzw. Dorfplatz ausgerichtet und damit in den Dorfkern integriert, kann er wesentlich mehr zu einem attraktiven Mels beitragen.

Wer betreibt das neue Kulturzentrum?

Die Politische Gemeinde Mels ist Grundeigentümerin und Bauherrin des neuen Gemeinde- und Kulturzentrums. Der Betrieb soll einer Trägerschaft übertragen werden, die Erfahrungen mitbringt, um aktiv eine gute Auslastung der Räumlichkeiten sicherzustellen. Diesbezügliche Abklärungen und Gespräche sind im Gange. Wir wollen einerseits mit geeigneten Eventpartnern eine bestmögliche Wirtschaftlichkeit erzielen, andererseits die örtlichen Vereinsnähe in gebührender Weise berücksichtigen. Wir sind aufgrund der Vorgespräche zuversichtlich, dass praktikable Lösungen gefunden



werden können. Das Betriebskonzept wird nach der Abstimmung zum Baukredit verfeinert und weiterbearbeitet.

Was kostet die Saalmiete für Melser Vereine?

Die Saalmiete ist bereits beim heutigen «Löwen»-Saal in einem Nutzungsreglement geregelt. Dies wird auch beim Gemeinde- und Kulturzentrum der Fall sein. Die Miet- und Benutzungskosten werden bis zur Betriebsaufnahme berechnet und festgelegt. Wie bereits heute werden lokale Vereine die Möglichkeit haben, ihre Veranstaltungen zu Vorzugspreisen durchzuführen. Ihre terminlichen Interessen werden ebenso einen wichtigen Stellenwert haben. Die Belegung durch die Vereine wird mittels jährlicher Koordinationssitzungen mit den Vereinspräsidenten abgesprochen. Dieses Vorgehen hat sich bereits seit einigen Jahren in Mels bewährt.

Warum wird im Gemeindesaal keine dauernde Gastwirtschaft betrieben?

Natürlich wird bei jedem Anlass eine Bewirtung stattfinden können. Hierfür stehen ein grosszügiges Office mit zweckmässiger Einrichtung, eine Küche und ein Lager mit Kühlzellen, ein Foyer und andere Räumlichkeiten und Aussenräume zur Verfügung. Es macht bei den heutigen Rahmenbedingungen hingegen keinen Sinn, im Kulturzentrum eine dauernde Gastwirtschaft zu betreiben. Einerseits ist die Führung eines Restaurants keine Kernaufgabe der Gemeinde, andererseits wollen wir die umliegenden Betriebe nicht konkurrenzieren. Wir möchten mit ihnen eine Zusammenarbeit anstreben, z.B. für Apéros jeder Art. Viele Saalbeispiele zeigen auch, dass es nur selten und sehr schwierig gelingt, in öffentlichen Gebäuden einen dauernden Restaurantbetrieb wirtschaftlich aufzuziehen.

Wo befinden sich die Parkplätze?

Die Liegenschaft «Löwen» verfügt heute nur über einzelne wenige Parkplätze. Die Problematik der Parkplatzverhältnisse auf dem Dorfplatz und überhaupt im Dorfkern ist seit Jahren ein Thema. Wird nun in die Liegenschaft «Löwen» und im Dorfkern investiert, stellt sich zwangsläufig die Parkplatzfrage. Eine Tiefgarage unter dem neuen Gemeindesaal mit Zufahrt von der Wangerstrasse her kann eine wesentliche Verbesserung bringen, auch wenn die Gemeinde aus Gründen der Finanzen, der Wirtschaftlichkeit und weiterer Verpflichtungen gegenüber Dritten bzw. Partnern nur eine begrenzte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen erbringen kann. Nach der Baukreditabstimmung wird geprüft, ob auf privater Basis ein zweites Tiefgaragengeschoss rea-

lisierbar wäre. Ein entsprechendes Interesse ist bei der Gemeinde deponiert und erste Gespräche haben stattgefunden.

Ergänzend besitzt die Öffentlichkeit den Parkplatz beim nahen ehemaligen Spritzenhaus (Coop), der vor allem für Abendanlässe gut benützt werden kann.

Wenn in Zukunft bedeutender Bedarf an Tiefgaragenplätzen im Dorfkern besteht, so bestünde die Möglichkeit, beim Coop-Parkplatz auf gemeindeeigenem Boden eine Tiefgarage zu erstellen. Aus Sicht der Öffentlichkeit wäre eine Tiefgarage beim Coop an idealer Stelle gelegen. Diese wäre zugleich günstiger zu erstellen und hätte den Vorteil, dass die Verkehrsbelastung im engeren Kern nicht weiter zunähme. Von der finanziellen Seite her gesehen ist es vorteilhaft, wenn zusätzliche Parkplätze bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Die Gemeinde ist entsprechend nicht unter Zugzwang, grössere Investitionen in Tiefgaragenplätze zulasten anderer Aufgaben sofort umsetzen zu müssen.

Ist der neue Markt- und Festplatz nicht eine Konkurrenz zum Dorfplatz?

Der vorgesehene Platz ist eine ideale Ergänzung zum Dorfplatz. Der einzigartige Dorfplatz bleibt weiterhin das «Aushängeschild» für Mels. Er ist jedoch stark verkehrsbelastet und kann darum nicht zu einem wirklichen Begegnungsort werden. Mels als «Treffpunkt mit Kultur», als Ort mit traditionsreichen Festen und Anlässen, vor allem auch als Dorf mit aussergewöhnlich vielen, engagierten und erfolgreichen Vereinen braucht einen Raum, in dem das Dorfleben sich auch in Zukunft entwickeln kann. Mit der heutigen Infrastruktur und der bisherigen Entwicklung im Dorfkern ist diese zentrale Stärke in Frage gestellt. Der Platz soll also Raum bieten für Märkte, verschiedene Aufführungen, Apéros (z.B. bei Hochzeiten), gemütliches Verweilen im Gartenrestaurant, Spiele, Aufenthalt usw. Die möglichen künf-





tigen Nutzungsarten sind offen. Er soll für die ganze Bevölkerung zu einem einladenden, kinderfreundlichen *Begegnungsort* mitten im Dorf werden.

Weshalb ist die Rathäuserweiterung mit dabei?

An der Bürgerversammlung vom 28. April 2009 wurden die seit Jahren problematischen Verhältnisse thematisiert. Anlässlich einer Konsultativabstimmung hatte der Gemeinderat damals mit nur drei Gegenstimmen den Auftrag erhalten, die Fragen rund um die Sanierung, den Neubau oder die Erweiterung des Rathauses aktiv anzugehen.

Die Situation zeigt sich heute wie folgt:

- Die Gemeindeverwaltung ist seit langer Zeit nicht mehr unter einem Dach. Die Aufteilung auf **drei verschiedene Standorte** ist nicht nur für die Bürger wenig übersichtlich und kundenfreundlich, sie erschwert massgeblich wichtige Arbeitsabläufe und macht die Kommunikation aufwendig. Sie behindert auch die für eine leistungsfähige Verwaltung wichtige gemeinsame Kultur. Zersplitterte Verwaltungen sind auf Dauer unnötig teuer.
- **Behindertengerechte Zugänge und Einrichtungen** (z.B. Personen- oder Treppenlifte) fehlen in sämtlichen Gebäuden vollständig. Betroffen davon sind auch ältere Personen mit Problemen beim Treppensteigen oder Mütter mit Kinderwagen. Dies widerspricht der

gesetzlichen Vorgabe, die seit dem Jahre 1997 für öffentliche Gebäude Pflicht ist. Eine Nachrüstung in den drei Verwaltungsgebäuden wäre teuer und für die Gemeinde wirtschaftlich problematisch. Handlungsbedarf ist jedoch auch dann vorhanden, wenn das Gemeinde- und Kulturzentrum nicht realisiert würde.

- Die **Sicherheit für Kunden und Angestellte im Krisen- oder Brandfall** ist nicht in genügendem Masse gewährleistet.
 - Die **Archivräume** sind heute über mehrere Standorte verstreut. Sie sind ineffizient, zu klein und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Der Bau eines neuen Archivs ist seit Jahrzehnten ein Thema und zur Erhaltung der historischen Dokumente von grosser Bedeutung.
 - In der Liegenschaft «Siebenthal» fallen der politischen Gemeinde **jährliche Mietzinsen** von rund 70'000 Franken an. Hinzu mussten verschiedene zusätzliche Aufwendungen getätigt werden, um einen angemessenen Betrieb sicherzustellen. Diese Mittel könnten in Zukunft besser in die Amortisation einer für die Aufgabenerfüllung geeigneten Gesamtlösung investiert werden – **ganz besonders bei den aktuell tiefen Zinssätzen auf dem Kreditmarkt.**
- Das Steueramt ist vor über 15 Jahren aus Platzgründen ins Alte Rathaus ausgelagert worden. Die **Liegenschaft im Dorfkern** könnte einer anderen Nutzung zugeführt werden und neue Chancen im Dorfkern ermöglichen.

- Die Gemeinde Mels ist stark gewachsen. Aufgrund der regional zentralen Lage und der immer engeren Vorgaben der Raumplanung ist davon auszugehen, dass die Bedeutung in Zukunft steigen und Mels weiter wachsen wird. Die Räumlichkeiten sind bereits heute stark belegt. Es bestehen kaum **Reserveräume** für temporäre Mitarbeitende, zusätzliche Praktikanten oder externe Prüfungsorgane.
- Die regionale Zusammenarbeit hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Im regionalen Betriebsamt arbeiten vier Mitarbeitende auf engstem Raum. Im Hinblick auf weitere Regionalisierungen könnten in Mels derzeit keine Räumlichkeiten angeboten werden.

Der Ergänzungsbau zum bestehenden Rathaus ermöglicht es der Gemeinde Mels, die Verhältnisse zu bereinigen und **einem für die Steuerzahler letztlich wesentlich teureren Flickwerk an Massnahmen vorzubeugen.**

Warum wird die Rathäuserweiterung nicht etappiert?

Der Antrag um Aufteilung des Gesamtprojektes Gemeinde- und Kulturzentrum wurde an der Budgetversammlung vom 27. November 2013 von der Bürgerschaft abgelehnt. Der Gemeinderat prüfte die Konsequenzen im Frühjahr 2014 trotzdem nochmals und kam wiederum zum klaren Schluss, dass eine Etappierung über Jahre schon aus Kostengründen nicht sinnvoll ist: zusätzlich notwendige Planungen, zweimal teure Baugruben auf noch engerem Raum und bei noch schwierigerer Arbeit, provisorische Abschlüsse zur Tiefgarage und zum Ergänzungsbau der Verwaltung, provisorische Platzgestaltung in den Übergangsjahren, ein weiteres Gutachten zuhanden der Bürgerschaft, eine zweite Abstimmung, zusätzliche aufwendige Arbeitsausschreibungen usw. Das Dorfbild mit einem neuen Saalgebäude und einem schönen Vorplatz würde zudem während Jahren von einer unschönen «Lücke» beeinträchtigt. All dies würde **zwangsläufig zu hohen zusätzlichen Kosten zu Lasten anderer Aufgaben und Projekte** der Gemeinde führen.

Können Investitionen im Rathausbereich vermieden werden?

Wie bereits an der Rechnungsgemeinde 2009 erläutert und vorangehend aufgezeigt, muss davon ausgegangen werden, dass auch bei einem Verzicht auf ein Gemeinde- und Kulturzentrum Investitionen auf die Gemeinde zukommen, um vorhandene Mängel in den bestehenden Verwaltungsgebäuden zu bereinigen (behindertengerechte Gestaltung, Lift, Verbesserung Brandschutz, Verbesserung Sicherheit für die Mitarbeitenden u.a.).



Was bezahlt die Weinbaugenossenschaft?

Es ist in der Schweiz wohl einzigartig, dass in einem Rathaus eine Weinkellerei betrieben wird. Diese hat **lange Tradition**, war die Weinbaugenossenschaft im heutigen Rathaus ja schon seit ihrer Gründung in den 30er-Jahren Nutzerin, also **rund 30 Jahre, bevor die Gemeinde das Haus übernommen hat** und die Gemeindeverwaltung eingezogen ist.

Die Weinbaugenossenschaft **finanziert ihren Neubauteil ausserhalb des Rathauses vollumfänglich selber**. In der Projektierungsphase hat sie mit dem Architektenteam einen eigenen Projektvertrag abgeschlossen. Für den Bau verfügt sie über ein entsprechend eigenes Budget. Die Genossenschaftsversammlung hat dem Kredit am 14. November 2014 zugestimmt. Sie wird die neuen Lokalitäten im Stockwerkeigentum übernehmen.

Die Räumlichkeiten im bestehenden Rathaus werden auch in Zukunft von der Weinbaugenossenschaft gemietet. Zu diesem Zweck wird ein neuer langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Die Miete wird im Rahmen der effektiven räumlichen Nutzung und des Angebots angemessen und marktgerecht festgelegt. Die effektive Miete ist vor allem auch von den anstehenden Investitionen im Bereich des alten Rathauskellers abhängig, sie muss nach der Abstimmung zum Baukredit im Detail verhandelt werden.

Kann sich die Gemeinde nach einem Ja weitere Projekte leisten?

Seit dem Bericht «Mels wohin» im Jahr 2012 ist die Übersicht über die vorgesehenen Investitionen mit den entsprechenden Prioritäten jeweils jährlich transparent im Budgetbericht nachvollziehbar (Abschnitt zur Investitions- und Finanzplanung). Wie daraus ersichtlich ist, umfassen die Investitionsplanungen der Gemeinde und ergänzend des Elektrizitäts- und Wasserwerkes zusätzlich zum Gemeinde- und Kulturzentrum verschiedenste weitere Investitionen – den finanziellen Möglichkeiten entsprechend mit unterschiedlichen Prioritäten, denn alles Wünschbare wird auch in Zukunft nicht möglich sein. Das Gemeinde- und Kulturzentrum ist ein **Schwergewichtsprojekt**, weil es für das Dorfleben und für die Entwicklung der Gemeinde zentrale Bedeutung hat.



Der Finanz- und Investitionsplan wird jährlich dem Bedarf und den finanziellen Spielräumen angepasst. Über die konkreten einzelnen Investitionen entscheiden die Bürger natürlich weiterhin im Rahmen des Budgets bzw. an der Urne.

*Im Herbst 2015 ist eine Urnenabstimmung zur Erneuerung des Kraftwerks Parmort-Plons vorgesehen. Diese Erneuerung des Kraftwerkes wird **nicht über den Steuerhaushalt finanziert**. Sie wird also nicht dem Steuerzahler belasten. Die Investition wird über die EW-Rechnung abgewickelt. Der Abnahmepreis der zukünftig produzierten Energie ist für die kommenden Jahre zudem bereits jetzt durch sogenannte KEV-Gelder (kostendeckende Einspeisevergütung) gesichert.*

Was würde ein Nein zur Baukreditvorlage für Mels bedeuten?

Würde die Abstimmungsvorlage von der Bevölkerung abgelehnt, stellt sich die Frage nach Alternativen. Das für die Melser Vereine und somit auch für die Einwohner wichtige Projekt **wird abermals auf unbestimmte Zeit blockiert sein**. Vorerst wäre eine **umfassende Standortbestimmung** notwendig, insbesondere, weil mit einer Ablehnung des Gemeinde- und Kulturzentrums letztlich auch die angestrebte Gesamtlösung und die in den vergangenen Jahren eingeleitete Dorfkernentwicklung in Frage gestellt sind. Im Rahmen der Standortbestimmung müssten insbesondere überprüft werden:

- **Was soll mit den erworbenen Grundstücken geschehen?** Im Rahmen der Urnenabstimmung vom

Juni 2010 wurden ein Richtungsentscheid gefällt und mit 75 Prozent Ja-Stimmen Grundstücke im Umfang von 4.82 Mio. Franken gekauft. Es wird sich die Frage stellen, was mit den fünf erworbenen Grundstücken Nrn. 991, 990, 987, 3226 und 3230 geschehen soll. Soll beispielsweise der «Block Elektro Hobi» wieder verkauft oder saniert werden? Soll der dahinterliegende Stall abgebrochen werden? Diese Fragen wären systematisch zu prüfen. Je nach Lösung wäre mit entsprechenden Folgeinvestitionen bzw. Folgekosten zu rechnen.

- **Was soll mit dem heutigen «Löwen»-Saal geschehen?** Allenfalls müsste der «Löwen» fundamental saniert werden. Zu beachten ist, dass der heutige «Löwen»-Saal gemäss Brandschutzvorschriften lediglich noch für 380 Personen genutzt werden darf (etwa gut die Hälfte der ehemaligen Nutzung). Höhere Frequenzen können schon heute nur noch mit einschneidenden Auflagen bewilligt werden, welche die Veranstalter umzusetzen haben. Hohe Investitionen werden als Dauerlösung nur schon aus Sicherheitsgründen zwingend sein. Notwendig wären neben zusätzlichen Treppen und weiteren Ein- und Ausgängen auch umfangreiche energetische Massnahmen für das ganze Gebäude, der Einbau eines Liftes, eine Erneuerung der Heizung sowie der gesamten elektrischen und sanitären Anlagen, der Ersatz diverser Einrichtungen, ein Umbau des bisherigen Restaurants und der Hotelzimmer mit Wohnung – und vieles mehr.
- **Wie können die Vereine und das Dorfleben anderweitig gestärkt werden?** Fallen der Saal und die Proberäume weg, ist zu klären, was es für Alternativen gibt. Soll darauf verzichtet werden? Sollen an anderer Stelle Räumlichkeiten geplant werden? Mels hat ein überdurchschnittlich aktives und intensives Dorf- und Vereinsleben. Es werden Ideen gefragt sein, wie dieses auch in Zukunft trotz des Verzichtes Trumpf von Mels bleiben soll.



- **Wie gehen wir den rechtlich zwingenden Bedarf im Rathausbereich an?** Wie vorangehend erläutert, sind Fragen rund um die behindertengerechte Erschliessung, die Sicherheit, die Archive u.a. anderweitig zu bereinigen. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben werden massgebliche Investitionen nicht zu umgehen sein.
- **Was geschieht mit der Weinbaugenossenschaft?** Die jahrzehntelange Tradition im «Rathauskeller» würde grundlegend in Frage gestellt. Die heutigen Räumlichkeiten lassen eine wirtschaftliche Weiterführung im Rathaus nicht zu. Es wird von privater Seite her zu entscheiden sein, wie die Weinbaugenossenschaft ihre Zukunft sieht.
- **Wie sieht es mit der Wegverbindung vom Dorfplatz zum Park Siebenthal und zum Altersheim aus?** Könnte auf dieses Projekt verzichtet werden? Es ist unerlässlich, dass der Kern fussgängerfreundlicher gestaltet wird. Die Umsetzung mit dem Kulturzentrum ist wesentlich einfacher.
- **Wie soll Mels für die Zukunft anderweitig gestärkt werden?** Das Projekt gemäss vorliegendem Gutachten mit Antrag ist Teil einer Gesamtlösung für die Entwicklung im Dorfkern. Es wird die Frage offen sein, welche Art der Entwicklung die Bürgerschaft im Dorfkern möchte. Es werden Ideen gefragt sein, wie Mels auf andere Weise gestärkt werden kann.

Was wurde mit den Nachbarn ausgehandelt?

Um das geplante Gemeinde- und Kulturzentrum realisieren zu können, ist es unabdingbar, dass verschiedene weitere Grundstückbesitzer dem Vorhaben wohlwollend gegenüberstehen und aufbauend an einer guten Gesamtlösung mitwirken. Der Gemeinderat hat zur Klärung der Verhältnisse zahlreiche und umfangreiche Gespräche mit den direkt betroffenen Nachbarn geführt. Dabei konnten u.a. wichtige Grenzbereinigungen erzielt werden. Der Einbezug des Vorplatzes des Restaurants Traube in die Gestaltung des neuen Platzes wird weiter angestrebt.

Wann beginnen die Bauarbeiten?

Nach der Urnenabstimmung vom 8. März 2015 werden für das Gemeinde- und Kulturzentrum umgehend die umfangreichen Unterlagen und Detailpläne für die **Baugesuchseingabe** vorbereitet. Das eigentliche **Verfahren** dürfte etwa Anfang Herbst dieses Jahres eingeleitet werden können. Dann hängt vieles von allfälligen, für die Gemeinde unberechenbaren Einsprache- oder Rekursverfahren ab. Der Gemeinderat hofft, dass das für die Gemeinde zentrale und ortsbildlich bewusst zurückhaltend geplante Projekt nach dem schrittweisen Vor-

gehen und der regelmässigen Information und Kommunikation im Interesse der ganzen Gemeinde ohne Verzug realisiert werden kann.

Wann ist die Inbetriebnahme des Gemeindefestsplatzes möglich?

Ohne Verzögerungen durch Einsprachen und unvorhersehbare Probleme erscheint eine Inbetriebnahme des Kulturzentrums im Jahr 2018 möglich.

Wie ist die Beurteilung aus ortsplannerischer und denkmalpflegerischer Sicht?

Wichtige Entscheidungsträger bezüglich ortsplannerischer und denkmalpflegerischer Fragen wurden bereits seit der Phase des Wettbewerbes beigezogen. Für die Gestaltungs- sowie Teilstrassenpläne hat ein kantonsinternes Vernehmlassungsverfahren stattgefunden. Der entsprechende Bericht vom November 2014 fiel sehr positiv aus.

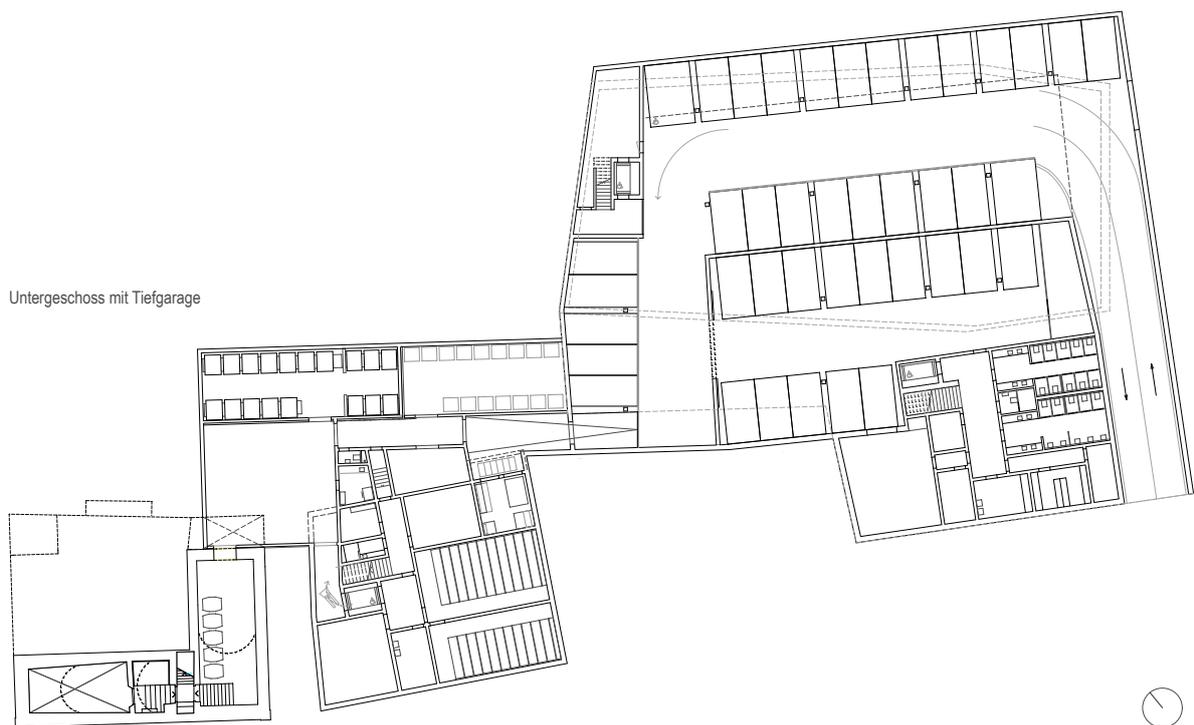
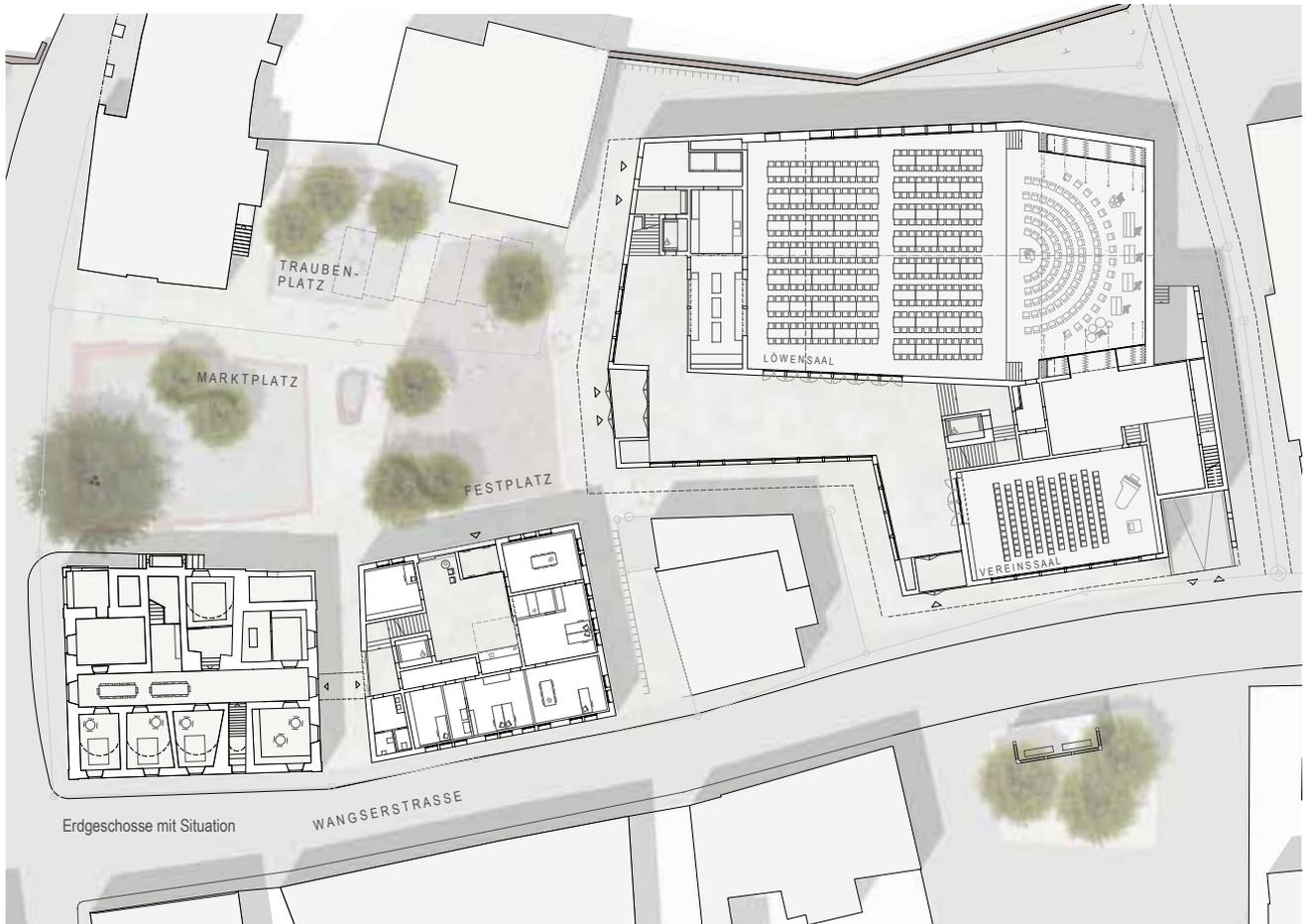
Dem Gemeinderat ist es wichtig, eine **abgestimmte Gesamtlösung** für die Entwicklung im Dorfkern und insbesondere auch beim Gemeinde- und Kulturzentrum vorzulegen. Er geht dabei davon aus, dass ein Flickwerk von Einzelmassnahmen wohl zwangsläufig teurer, konfliktträchtiger, langsamer umsetzbar ist, weniger Chancen bietet – und letztlich für die Steuerzahler teurer ist.

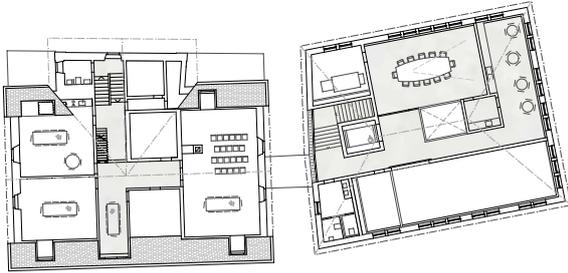
Verzichten wir auf das vielfältig nutzbare, zukunftsorientierte Gesamtprojekt, so stellen wir nicht nur unser «Aushängeschild nach aussen» in Frage. Wir verzichten darauf, eine wichtige Grundlage dafür zu schaffen, dass wir auf unser Vereinsleben und unsere Kultur auch in Zukunft so stolz sein können, wie wir dies heute sein dürfen.

Der renovationsbedürftige Zustand vieler Gebäude im Dorfkern und insbesondere der alten «Löwen»-Liegenenschaft ist eine **grosse Chance**, weil Veränderungen sich in diesem Umfeld besser und wirtschaftlich nachhaltiger realisieren lassen.

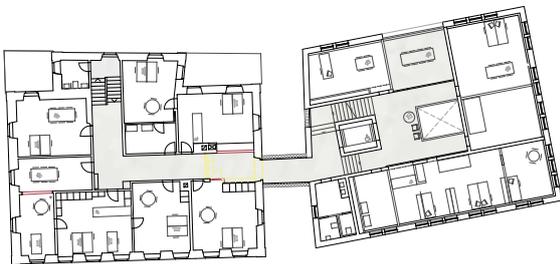
Wir haben heute eine Chance zur Gestaltung unserer Zukunft. Bei der absehbaren Entwicklung ist es unrealistisch, zu einem späteren Zeitpunkt eine neue Gesamtlösung aufbauen zu können.

Plandarstellungen

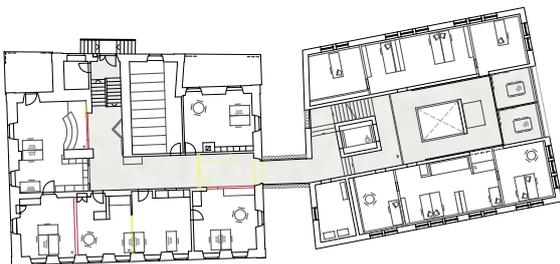




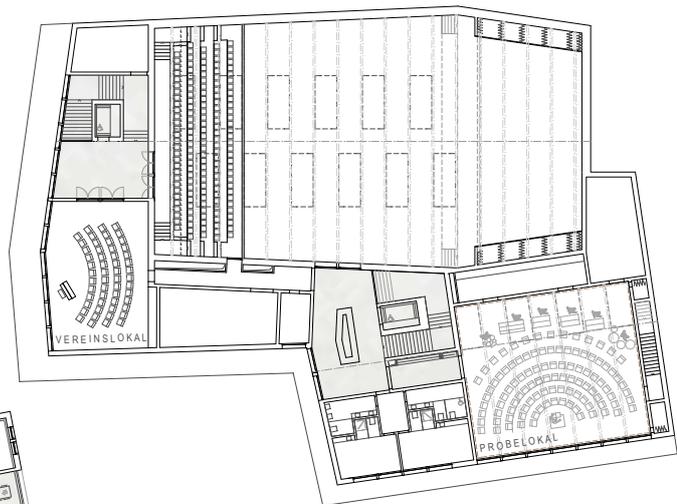
3. Obergeschoss Rathaus mit Erweiterung



2. Obergeschoss Rathaus mit Erweiterung



1. Obergeschoss Rathaus mit Erweiterung / Obergeschoss Kultursaal



Längsschnitt Kultursaal mit Markt- und Festplatz

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK) zum Gutachten und Antrag bezüglich «Baukredit Gemeinde- und Kulturzentrum Mels»

Die GPK hat in das vorliegende Gutachten und Antrag Einsicht genommen, sich intensiv mit dem Bericht auseinandergesetzt und dem Gemeinderat entsprechendes Feedback erteilt.

Das Gutachten und Antrag wurde vom Gemeinderat fundiert und gewissenhaft aufbereitet. Für den Neubau des Melser Gemeinde- und Kulturzentrums mit Rat- hauserweiterungsbau und Platzgestaltung wird gemäss Gutachten und Antrag ein Nettokredit von 26.66 Mio. Franken (inkl. Mehrwertsteuer und Reserven) beantragt. Unter Berücksichtigung der bereits getätigten

Grundstückkäufe inkl. Kaufrecht von insgesamt 4.82 Mio. Franken umfasst dieses Investitionsvorhaben brutto 31.48 Mio. Franken.

Wie wir bereits anlässlich der Bürgerversammlung dargelegt haben, verfügt die Politische Gemeinde Mels über eine solide, finanzielle Basis, um diese Investition zu tragen.

Die GPK unterstützt den Antrag des Gemeinderates im vorliegenden «Gutachten und Antrag» und empfiehlt, am 8. März 2015 ein JA in die Urne zu legen.

GPK Gemeinde Mels

Michael Rupp, Präsident
Bruno Good, Aktuar
Luzia Good
Daniel Bircher
Mathias Zingerli

