



GEMEINDE

ZURZACH

**Informationsveranstaltung  
12. Juni 2025**

---

**Herzlich willkommen**

**WIR SIND  ZURZACH**

# Ski- und Ferienhaus Davos

---



- Erstellungsjahr 1968
- Wird als Klassenlager diversen Schulen genutzt
- Allgemeine Vermietungen

# Ski- und Ferienhaus - Fakten

---

- Angebot wertvoll und geschätzt.
- Vermietung an ca. 235 Tagen pro Jahr.
- Eigene Schule, zahlreiche andere Schulen, Vereine und Organisationen profitieren vom Ski- und Ferienhaus.
- Zunehmende Schwierigkeit für Schulen/Gruppen geeignete und zahlbare Lagerhäuser zu finden.
- Seit Erstellungsjahr 1968 wurden keine umfassenden Sanierungen/Investitionen getätigt.
- Das Lagerhaus ist in einem stark sanierungsdürftigen Zustand.
- Die Innenräume entsprechen nicht dem heutigen Standard.

# Ski- und Ferienhaus Davos – Was bisher geschah

---

22. Juni 2023                      Genehmigter Planungskredit über CHF 330'000
- Sommer 2023
- Vergabe Auftrag an Architekten
  - Bestandsaufnahme gesamte Liegenschaft durch Architekten
  - Erarbeitung der Varianten Umbau Total und Neubau
18. September 2024              Information über den aktuellen Zustand des Ski- und Ferienhauses.

# Ski- und Ferienhaus Davos – Was bisher geschah

---

Dezember 2024

- Gründung Arbeitsgruppe
- Auftrag an Architekten erteilt für weitere Abklärungen

Ab Januar 2025

- Ausarbeiten der verschiedenen Varianten
- Prüfung der Finanzierung

# Zustand Ski- und Ferienhaus

---

## Investitionsstau

(Gebäudesubstanz und Technik)



## Sanierungsbedarf

Gebäudehülle / Dach

Sanitär / Heizung

Elektroinstallation

Brandschutz

Umgebung / Zugang

# Zustand Gebäude



# Zustand Technik



# Mögliche Varianten Vor- und Nachteile

Variante 1 Status Quo	Variante 2 Umbau "Light"	Variante 3 Umbau "Total"	Variante 4 Neubau	Variante 5 Verkauf
				
<p><b>Beschrieb</b></p>	<p><b>Beschrieb</b></p>	<p><b>Beschrieb</b></p>	<p><b>Beschrieb</b></p>	<p><b>Beschrieb</b></p>
<p>Der Betrieb wird wie bisher mit minimalem Aufwand weitergeführt. Es erfolgen nur die nötigsten Investitionen. Die bestehende Bausubstanz bleibt unverändert, energetisch ineffizient und technisch veraltet.</p>	<p>Teilweiser Umbau der Liegenschaft, beschränkt auf die Erfüllung gesetzlicher Mindestanforderungen (insbesondere Brandschutz und Elektroinstallationen). Es erfolgt eine oberflächliche Erneuerung ohne substanzielle Verbesserung.</p>	<p>Teilumbau der Liegenschaft nach der Grundeinhaltung gesetzlicher Vorgaben. Grundsatz bleibt erhalten. Nicht alles möglich.</p>	<p>Abbruch der Liegenschaft und Neubau nach den neusten baulichen Erkenntnissen. Allfälliger Umbau infolge Rasterbau ohne grosser Aufwand möglich.</p>	<p>Verkauf der Liegenschaft gem. Schätzung.</p>
<p><b>Finanzielle Auswirkung</b> ●</p>	<p><b>Finanzielle Auswirkung</b> ●</p>	<p><b>Finanzielle Auswirkung</b> ●</p>	<p><b>Finanzielle Auswirkung</b> ●</p>	<p><b>Finanzielle Auswirkung</b> ●</p>
<p>Kann laufende Kosten nicht decken</p>	<p>Kostenannahme +/- 25% CHF 1'882'000.00 Schuldzunahme</p>	<p>Kosten +/- 25% CHF 5'500'000.-</p>	<p>Kosten +/- 15% CHF 8'350'000.- Schuldzunahme</p>	<p>Schätzungen Firma Ambühl Immobilien AG, CHF 4.5 - 5.5 Mio. Firma Kölliker Immobilien GmbH, CHF 4.5 Mio.</p>

Variante 1 Status Quo	Variante 2 Umbau "Light"	Variante 3 Umbau "Total"	Variante 4 Neubau	Variante 5 Verkauf
				
<b>Beschrieb</b>	<b>Beschrieb</b>	<b>Beschrieb</b>	<b>Beschrieb</b>	<b>Beschrieb</b>
<b>Pro</b>	<b>Pro</b>	<b>Pro</b>	<b>Pro</b>	<b>Pro</b>
Günstiges Lagerhaus.	Ev. kann Betrieb 10 Jahre gehalten werden. Brandschutertüchtigung erfolgt, kein Sicherheitsrisiko für Personen.	Weniger Investitionsbedarf. Etwas verzögerte Nachinvestitionen. Gesetzes Einhaltung. "Teilw. betriebliche Abläufe verbessert" Brandschutertüchtigung erfolgt, kein Sicherheitsrisiko für Personen mehr. Energietechnisch saniert.	Neubau nach den neusten Bedürfnissen. Mind. 25 / 30 Jahre keine Investitionen. Soziale Aspekte Betriebliche Abläufe verbessert. Einfacher im Umbau zu Wohnungen. Hindernisfreier Bau. Steigende Vermietungsmöglichkeiten. Mehrwert für Ortsbürger. Atraktive Räume zur Vermietung in Davos. Gebäude kann heutige Bedürfnisse berücksichtigen	Unterstützung kulturelle Projekte. Keine Verschuldung. Investitionen in andere eigene Liegenschaften Keinen Verwaltungsaufwand.
<b>Contra</b>	<b>Contra</b>	<b>Contra</b>	<b>Contra</b>	<b>Contra</b>
Kein Gewinn / stetige Investitionen. Gebäudesubstanz bleibt schlecht. Nicht hindernisfrei (Gleichstellung ?) Nicht Gesetzeskonform (Brandsch.). Vermietung und Hauswartung (Kontr.). Zukunft ungewiss. Sicherheitsrisiko für Personen (Brandschutz)	Pfästerli Ablauf / Brandschutzmassn. Gebäudesubstanz bleibt schlecht. Nicht hindernisfrei (Gleichstellung ?). Kein Gewinn, stetige Investitionen. Vermietung und Hauswartung (Kontr.). Investitionsvernichtung in 10 Jahren. Mehreinnahmen nötig.	Nicht neu, nur grundsaniert. Weitere Sanierungen folgen verzögert. Gebäude-Grundsanz bleibt. Vermietung und Hauswartung (Kontr.). Nur teilhindernisfrei. Einhaltung Hofstattrecht. Ausgeglichene Rechnung nicht realistisch. Funktionale Defizite bleiben, weniger Räume.	Finanziell nicht tragbar. Vermietung und Hauswartung (Kontr.). Grösserer Aufwand. Keine Volumenvergrößerung. Einhaltung Hofstattrecht.	Kein eigenes Lagergebäude mehr. Keine günstigen Schullager mehr. Verlust sozialer Aspekte.

# Ski- und Ferienhaus - Sanierung «Light»

---

Eingang / Zugänge



Geländer



Dach



# Ski- und Ferienhaus - Sanierung «Light»

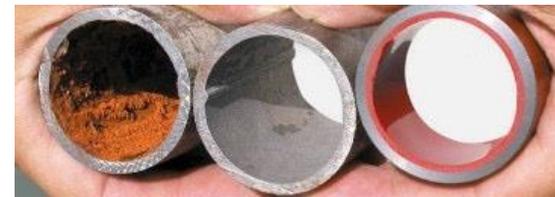
Elektroinstallation



Heizung



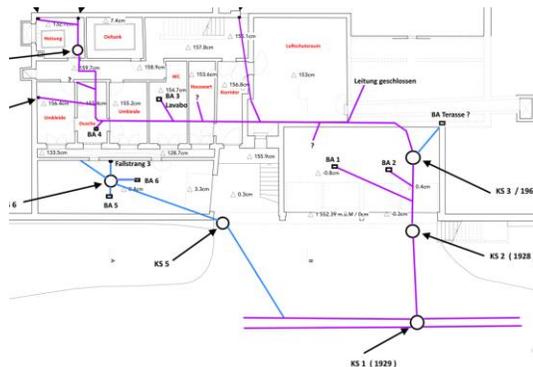
Sanitärinstallation



Brandschutz, Brandschutzbekleidungen, RWA-Fenster



Liegenschaftsentwässerung



# Ski- und Ferienhaus - Sanierung «Light»

Kostenzusammenstellung + 25% (Grobkostenschätzung)

Vorbereitungsarbeiten	CHF	50'000.00
<b>Gebäude</b>		
Rohbau	CHF	900'000.00
Ausbau	CHF	295'000.00
Honorare	CHF	421'400.00
Umgebung	CHF	3'000.00
Baunebenkosten	CHF	48'828.00
Reserve	CHF	163'772.00
TOTAL	<b>CHF</b>	<b>1'882'000.00</b>
<b>25%</b>	CHF	470'500.00
TOTAL inkl. MwSt. und + 25%	<b>CHF</b>	<b>2'352'500.00</b>

# Ski- und Ferienhaus - Haltung Ortsbürgerkommission

---

Die Ortsbürgerkommission kam an der Sitzung vom 29. April 2025 zum folgenden Entschluss:

- Finanzielle Tragbarkeit nicht gegeben.
- Variante «Light» -> «Pflasterlisanierungen»

Daraus folgt, dass ein Verkauf zu möglichst guten Konditionen angestrebt werden soll.

# Ski- und Ferienhaus - Haltung Gemeinderat

---

## Entscheid Gemeinderat

- Variante «Light» bringt keine nachhaltige Lösung.
- Bei dieser Variante stehen auch in den kommenden Jahren Investitionen an.
- Ein Grossteil der Investitionen Sanierung «Light» wären bei einem zukünftigen umfangreicheren Umbau vergebens.
- Zukünftige Mieter des Lagerhauses haben bei einer Sanierung «light» keine neue Infrastruktur (Küche, Nasszellen, Mobiliar usw.).

Der Gemeinderat beantragt daher die Variante Verkauf.

# Ski- und Ferienhaus – Veräusserung im Verkaufsmandat

---

Die Veräusserung soll direkt durch den Gemeinderat erfolgen können (Verkaufsmandat).

- Verkaufspreis: mind. CHF 4.5 Mio.
- Das Verkaufsmandat hat eine Gültigkeit von zwei Jahren bis 31. August 2027.
- Falls nur Verkaufsangebote unterhalb CHF 4.5 Mio. eingehen, entscheidet die Ortsbürgergemeindeversammlung.
- Erlös könnte gezielt für lokale Projekte und Aufgaben zweckgebunden eingesetzt werden.

# Fragen zum Traktandum Ski- und Ferienhaus Davos

---

