



gemeinde **zizers**

**Erläuternder Bericht:
Gemeindeversammlung
vom 03. Oktober 2023**

**Gemeindeversammlung der Gemeinde Zizers:
Dienstag, 03. Oktober 2023, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Lärchensaal**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand freut sich, Ihnen den „Erläuternden Bericht“ zuhanden der Gemeindeversammlung vom 03. Oktober 2023 unterbreiten zu dürfen.

Traktandenliste

1. Zusatzkredit, Gehweg und Bushaltestelle Rappagugg
Kreditbegehren CHF 195'000.00
2. Zusatzkredit, Sanierung der Wasser- und Tränkeversorgung Alpen Pavig und Sattel
Kreditbegehren CHF 306'000.00
3. Zusatzkredit, Gesamtrevision Ortsplanung
Kreditbegehren CHF 65'000.00
4. Wiedererwägung, Grundwasserkonzession Industrielle Betriebe Landquart (IBL)
5. Ersetzen der Abwasserleitung und Neubau Meteorwasserleitung von der im Bau befindlichen Vialstrasse via Stiftgässli bis zur Kantonsstrasse
Kreditbegehren CHF 369'000.00
6. Umlegung Meteorwasserleitung und Anschluss Wasserleitung Bauprojekt Oberauweg (Überbauung Mehli)
Kreditbegehren CHF 131'000.00
7. Erwerb Strassenparzelle Nr. 1133 (Im Rosgarten) und Strassenverbreiterung inkl. Werkleitungen
Kreditbegehren CHF 411'000.00
8. Ausnützungstransfer Überbauung Plätzli 2, Parzellen Nrn. 456 und 717
9. Kauf Holder X45i, Werkdienst
Kreditbegehren CHF 48'000.00
10. Bauabrechnung Sanierung Werkleitungen Friedhof Rangs
11. Mitteilungen
12. Umfrage

Aktenauflage

Die detaillierten Akten zur Gemeindeversammlung können ab Dienstag, 19. September 2023, während der Schalterstunden oder nach Vereinbarung im Rathaus eingesehen werden.

Stimmausweis/Stimmberechtigung

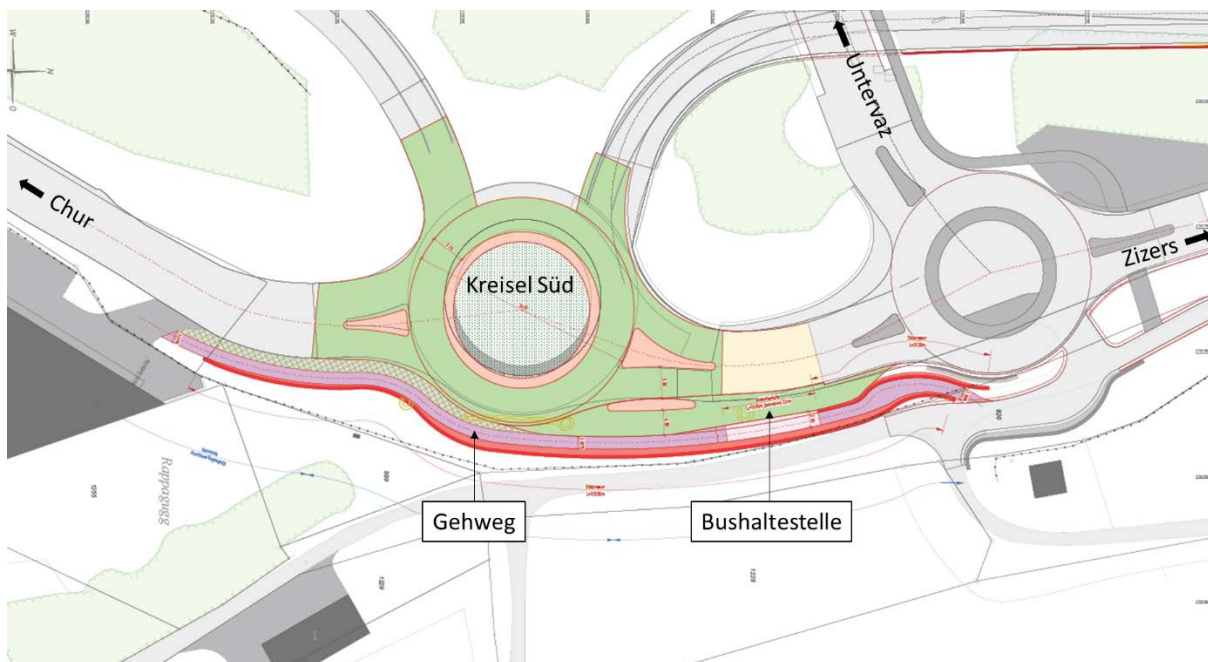
Gemäss revidiertem kantonalem Gemeindegesetz (Art. 22) sind die Gemeindeversammlungen öffentlich. Diese kantonale Bestimmung geht der kommunalen Regelung gemäss Verfassung vor. Der Stimmausweis ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen. Ohne Stimmausweis ist die aktive Teilnahme an der Gemeindeversammlung 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 1
Zusatzkredit, Gehweg und Bushaltestelle Rappagugg
Kreditbegehren CHF 195'000.00



Situationsplan mit geplantem Gehweg und Bushaltestelle

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021 wurde das Projekt Gehweg und Bushaltestelle im Rappagugg vorgestellt. Dem Kreditbegehren von CHF 900'000.00 wurde entsprochen.

Bei der Auswertung der Angebote der Baumeistersubmission wurde festgestellt, dass der genehmigte Kredit der Gemeinde nicht ausreichend ist.

Durch den vom ASTRA beauftragten Projektverfasser Bau wurde im Mai 2021 ein Vorprojekt erarbeitet. Dieses Vorprojekt wurde vom ASTRA nicht geprüft.

Für das Vorprojekt wurde vom Verfasser auch eine Kostenschätzung gemacht. Diese basierte auf den Baupreisen von 2020. Seither ist eine grosse Bauteuerung eingetreten. Die Arbeiten für das Projekt wurden nun ausgeschrieben und es resultieren daraus die untenstehenden definitiven Baukosten. Wie seinerzeit mit der Gemeinde Zizers vereinbart, übernimmt das ASTRA die Planungskosten vollumfänglich.

Kostenschätzung

Objekt	KV (Baukosten)	Anteile
1 Anschluss Dorf	CHF 106'600.00	100% Gemeinde
2 Bushaltestelle	CHF 934'900.00	60% Kanton / 40% Gemeinde
3 Teil ASTRA	CHF 226'600.00	100% ASTRA
4 Anschluss Tankstelle	CHF 23'100.00	100% Gemeinde
5 Wartehaus	CHF 30'400.00	60% Kanton / 40% Gemeinde
Total	CHF 1'321'600.00	
Total Gemeinde Zizers	CHF 1'095'000.00	

Für die Gemeinde Zizers resultierten somit Baukosten in der Höhe von brutto CHF 1'095'000.00. Weshalb der Gemeindeversammlung nur einen Kredit von CHF 900'000.00 beantragt wurde, entzieht sich der Kenntnis des neuen Gemeindevorstands.

Baumeistersubmission

Objekt	Baukosten	Mehrkosten
1 Anschluss Dorf	CHF 307'893.30	CHF 201'293.90
2 Bushaltestelle	CHF 1'137'063.40	CHF 202'163.40
4 Anschluss Tankstelle	CHF 119'317.85	CHF 96'217.85
5 Wartehaus	CHF 30'400.00	-
Total Gemeinde Zizers	CHF 1'564'275.15	CHF 499'675.15

Bei der Auswertung der Angebote der Baumeistersubmission wurde festgestellt, dass die genehmigten Kredite der Gemeinde und des ASTRA nicht ausreichend sind. Durch die mangelhafte Ausschreibung entstanden für die Gemeinde Mehrkosten in der Höhe von CHF 499'675.15, dieser werden aber von ASTRA übernommen. In der Ausschreibung fehlten, die Baustelleninstallation, die Baupiste sowie der Wild- und Absturzzaun.

Verhandlungen Gehweg

Mit den Anstössern im Gebiet Rappagugg wurden Verhandlungen für eine Kostenbeteiligung für den Gehweg ins Gebiet Rappagugg geführt. Für die Erstellung des Gehweges sind mit Kosten in der Höhe von CHF 129'700.00 zu rechnen. Die Anstösser haben sich bereit erklärt, 30% der Erstellungskosten zu übernehmen. Dies ergibt eine Kostenbeteiligung von CHF 38'910.00.

Abklärung Kantonsbeitrag Bushaltestelle Rappagugg

Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 teilt uns das Tiefbauamt GR folgendes mit:

Mit Beschluss vom 14. Dezember 2021 (Prot. Nr. 1064/2021) hat die Regierung die für den Bau einer behindertengerechten Bushaltestelle an der H3 Deutschen Strasse im Gebiet Rappagugg in Zizers ausserorts erforderliche strassenbaupolizeiliche Zusatzbewilligung erteilt und der Gemeinde Zizers gleichzeitig einen Kantonsbeitrag von maximal CHF 631'080.00 zugesichert.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, für die Umsetzung des Projektes Gehweg und Bushaltestelle Rappagugg einem Zusatzkredit von CHF 195'000.00 zuzustimmen.

Traktandum 2

Zusatzkredit, Sanierung der Wasser- und Tränkeversorgung Alpen Pavig und Sattel

Kreditbegehren CHF 306'000.00

Am 10. Dezember 2020 hat die Gemeindeversammlung für die Wasserversorgung Pavig und Sattel einem Bruttokredit von CHF 684'000.00 zugestimmt. Der Kredit wurde aufgrund von Kostenschätzungen gerechnet. Im Jahr 2021 wurde mit der Projektierung durch das Büro Donatsch AG, Landquart, begonnen. Mit Verfügung vom 7. Februar 2023 wurde durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) das Projekt genehmigt und die Zusage für Subventionen von 65 % der Baukosten erteilt. Anfangs Sommer dieses Jahres wurden die Arbeiten ausgeschrieben. Die Kosten für das Projekt fielen nach der Submission mit den genauen Zahlen viel höher aus als ursprünglich angenommen, nämlich auf über 1.2 Mio. Franken. Zu begründen ist dies mit einer exorbitanten Bauteuerung im Tiefbau einerseits. Die ursprünglichen Kostenschätzungen basieren auf den Preisen von 2019. Damals wurde mit einer Umsetzung des Projekts ab dem Jahr 2021 gerechnet. Leider traf dann die Verfügung des DVS für die Subventionierung erst im Februar 2023 bei der Gemeinde ein. Beim ursprünglichen Bruttokredit ging man davon aus, dass das Reservoir im Obersäss Sattel bestehen bleibt und lediglich ein Holzaufbau realisiert würde. UV-Anlage usw. wären beim Obersäss platziert worden. Aufgrund der kantonalen Vorgaben (Gefahr von Schneerutschungen) konnte diese Variante nicht realisiert werden und es wurde zwangsläufig entschieden, ein neues Reservoir zu bauen.

Die vorher beschriebene Situation veranlasste den Departementsvorsteher in Absprache mit dem Präsidenten der Weidkommission zu folgenden Massnahmen:

1. Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) ist vom Ingenieurbüro anzufragen, ob die zusätzlichen, höheren Kosten von Bund und Kanton noch subventioniert werden.
2. Es ist vom Ingenieurbüro abzuklären, wo allenfalls Einsparungen gemacht werden können und in welcher Höhe sich dann die Kosten bewegen.

Das ALG hat auf die entsprechende Anfrage eine Kostenobergrenze für eine Subventionierung von 65 % auf CHF 990'000.00 festgesetzt. Durch den benötigten Bau eines neuen Reservoirs mit Trockeneinstieg auf der Alp Sattel aus Kunststoff statt aus Beton konnten erhebliche Kosten eingespart werden. Sofern der nun beantragte Kredit nicht ausreicht, wird allenfalls bei einigen der Tränke Brunnen darauf verzichtet, einen Vorplatz aus Verbundsteinen zu erstellen. Die Befestigung der Brunnenvorplätze könnte bei Bedarf auch später z. B. durch die Alpbestösser kostengünstiger erstellt werden. Auch Positives gibt es zu erwähnen: Die Gemeinde Furna hat grosses Interesse an unserem «Überwasser» ab dem Reservoir Sattel. Wenn dann im Jahr 2024 die Quellen neu gefasst sind, wird die Gemeinde Furna Mengenmessungen durchführen. Je nach anfallender Menge wird dann in Furna entschieden, ob sich eine neu zu erstellende Leitung nach Furna lohnen wird. In diesem Fall würden dann mit Furna Verhandlungen über die Abgabe von Wasser, und wenn ja, zu welchem Preis, geführt. Mindestens achteinhalb Monate im Jahr könnte die Gemeinde Furna nämlich alles anfallende Wasser von Zizers übernehmen. Dies wäre zweifelsohne eine Win-Win-Situation für Furna und für Zizers.

Um im Oktober dieses Jahres mit den Bauarbeiten beginnen zu können, war es notwendig, einige Arbeiten bereits zu vergeben. Die Arbeiten wurden teilweise im Einladungsverfahren ausgeschrieben. Darum mussten auch die möglichen Einsprache-fristen für die Mitbewerber berücksichtigt werden. Die Lieferanten der vorgefertigten Anlagen haben teilweise lange Lieferfristen auf ihre offerierten Produkte. Mit diesem Vorgehen und der vorzeitigen Vergabe kann nun anfangs Oktober dieses Jahres mit den Bauarbeiten begonnen werden. Andernfalls würde sich der Bau um mindestens ein weiteres Jahr verschieben und die Offerenten wären an die angegebenen Preise nicht mehr gebunden.

Nach der Projektänderung/-optimierung ergeben sich nun folgende Kosten:

Quellfassungen, Brunnenstuben, Quellableitungen, Reservoir, neue Tränke Brunnen mit Schwimmer, Ersatz Turbine Pavig, UV-Anlage, inkl. MWSt.	CHF 990'000.00
--	-----------------------

Am 10. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung genehmigter Bruttokredit inkl. MWSt.	<u>CHF 684'000.00</u>
--	------------------------------

Benötigter Brutto-Nachtragskredit	<u>CHF 306'000.00</u>
--	------------------------------

Die Baukosten von total CHF 971'000.00 (ohne UV-Anlage) werden von Bund und Kanton zu 65 % (CHF 631'150.00) subventioniert.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, den Zusatz-Bruttokredit von CHF 306'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.

Traktandum 3

Zusatzkredit, Gesamtrevision Ortsplanung

Kreditbegehren CHF 65'000.00

Einleitung

Die Urnengemeinde hat am 11. April 2021 dem Kreditbegehren von CHF 60'000.00 für die Gesamtrevision Ortsplanung zugestimmt.

Am 15. Juli 2022 wurde der Entwurf der Gesamtrevision der Ortsplanung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Am 21. April 2023 hat das ARE den Vorprüfbericht verfasst.

Die erfolgten und die ausstehenden Arbeitsschritte sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst.

Zeitraum	Erfolgte Verfahrensschritte
Bis Juli '22	Entwurf Gesamtrevision (Planungskommission)
Juli '22	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung (Gemeindevorstand)
Juli '22 bis April '23	Vorprüfung durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung)
Ausstehende Verfahrensschritte	
	Bearbeitung der Vorprüfung
	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (Gemeindevorstand)
	Information an der Gemeindeversammlung
	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen
	Bearbeitung der Mitwirkungseingaben
	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Freigabe für die Behandlung an der Gemeindeversammlung (Gemeindevorstand)
Dezember '24	Behandlung durch die Gemeindeversammlung und Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung (Stimmbevölkerung)
1. Q. '25	Urnenabstimmung (Stimmbevölkerung)
2. Q. '25	Beschwerdeaufgabe während 30 Tagen
Ende '25	Genehmigung durch den Kanton, eventuell Behandlung von Beschwerden (Regierung)

Mehraufwendungen

Als Grundlage für die Revision sollte ein bereits ausgearbeiteter Entwurf aus dem Jahr 2017 dienen. Diese Arbeit wurde auf Empfehlung des Kantons, in Anbetracht der damals absehbaren Veränderungen beim übergeordneten Recht, zurückgestellt. In der Budgetierung für die Wiederaufnahme der Revision ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass sie sich stark auf diesen Entwurf abstützen kann.

Mit den neuen übergeordneten Vorgaben, insbesondere aufgrund der revidierten Kantonalen Raumplanungsgesetzgebung und des revidierten Richtplans, hatte die Gemeinde neue wegweisende Anforderungen zu erfüllen, die weitergingen als der bestehende Entwurf. Zudem wollte die Gemeinde die Revision durch eine Planungskommission begleiten lassen. Dies mit dem Ziel, eine inhaltlich fundierte sowie fachlich und politisch gut abgestützte Vorlage zu erhalten. Durch den Einsatz der Kommission, und da sich diese mit den einzelnen Themen und Massnahmen detailliert auseinandergesetzt hatte, wurde der Arbeitsaufwand erhöht. Dafür konnte die Qualität des Entwurfs spezifisch auf die Belange von Zizers zugeschnitten werden. Insbesondere wurde das Baugesetz auf Basis des zwischenzeitlich neu herausgegebenen Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden grundlegend überprüft und überarbeitet.

Betrag	Bewilligter Kredit
CHF 60'000.00	Urnengemeinde vom 11. April 2021
Nicht bewilligter Kredit	
CHF 26'106.10	Überzug
CHF 35'000.00	Offerte weitere Verfahrensschritte vom 04. August 2023
CHF 3'893.90	Reserve

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, einen Zusatzkredit von CHF 65'000.00 für die Gesamtrevision Ortsplanung zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.

Traktandum 4

Wiedererwägung, Grundwasserkonzession Industrielle Betriebe Landquart (IBL)

Einleitung

Gemäss Art. 19, Gemeindegesetz

Ein Beschluss der Gemeindeversammlung kann dieser jederzeit zur Wiedererwägung unterbreitet werden. Vorbehalten bleiben Rechte Dritter. Vor Ablauf eines Jahres seit Inkrafttreten eines Beschlusses ist auf eine Wiedererwägung nur einzutreten, wenn diese anlässlich der Beschlussfassung über das Geschäft mit Zweidrittelmehrheit der Stimmenden beschlossen wird.

Die Gemeindeversammlung hat am 16. Juni 2022 stattgefunden, darum kann der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung eine Wiedererwägung unterbreiten.

Gemeindeversammlung 16. Juni 2022

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 wurde entgegen dem Antrag des Gemeindevorstands die Konzessionsdauer auf 25 Jahre festgelegt. Danach wurde der Beschluss nach Ablauf des fakultativen Referendums mitgeteilt.

In der Kommission «Projekt gemeinsames Grundwasserpumpwerk» sprach man sich dafür aus, dass die Konzessionsdauer für die IBL auch auf 50 Jahre festgelegt werden muss. Aufgrund der Investitionssicherheit ist die IBL gleichermassen wie die Bürgergemeinde Zizers auf eine Konzessionsdauer von 50 Jahren angewiesen.

Der Gemeindevorstand Zizers hat dem Begehren der Kommission zugestimmt.

Der Konzessionsvertrag mit der IBL ist im Anhang abgedruckt.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Wiedererwägung zuzustimmen und die Konzessionsdauer für den Grundwasserkonzessionsvertrag mit der Gemeinde Landquart bzw. der IBL auf 50 Jahre festzulegen.

Traktandum 5

Ersetzen der Abwasserleitung und Neubau Meteorwasserleitung von der im Bau befindlichen Vialstrasse via Stiftgässli bis zur Kantonsstrasse **Kreditbegehren CHF 369'000.00**

Der Umbau des unteren Schlosses ist mittlerweile in der Schlussphase. Die Überbauung Schlossbungert mit über 50 Wohneinheiten und einer grossen Tiefgarage ist in vollem Gange und wird spätestens im Jahr 2026 abgeschlossen sein. Sobald die vielen Wohnungen bezogen sind, wird eine grosse Menge Abwasser anfallen. Die Dimensionen der Leitungen an der Vialstrasse wurden im Zug des Neubaus dieser Strasse mit den notwendigen Kapazitäten neu gebaut. Die Ableitung des Abwassers erfolgt via Stiftgässli bis zur Kantonsstrasse. Von dort aus fliesst das Abwasser via Calandastrasse, Plätzlistrasse, Nussbaumstrasse nach unten. Ca. auf der Höhe des Restaurants Nussbaum wird die Leitung unterhalb der Geleise von RhB und SBB in den Oberauweg und anschliessend in den Scesaplanaweg geführt. In einigen Teilen genügt die Dimension der Abwasserleitungen nicht mehr. Vor allem im Stiftgässli zwischen der Vialstrasse und der Kantonsstrasse ist die Kapazität der Leitung um mindestens 50 % zu klein.

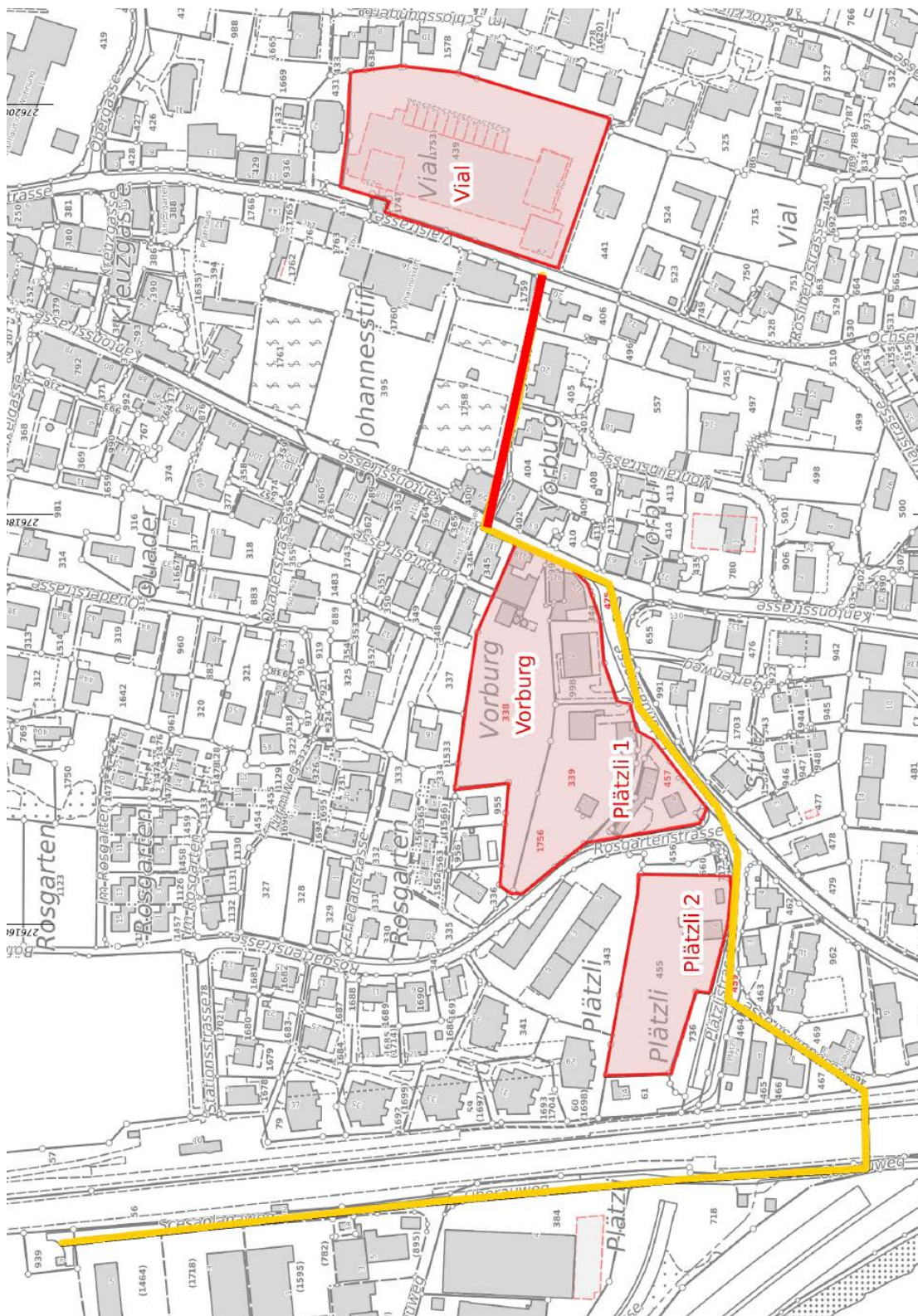
Es ist nun in einem ersten Schritt vorgesehen, diese Abwasserleitung im Stiftgässli zu ersetzen. Zusätzlich wird eine Meteorwasserleitung erstellt, um das anfallende Regenwasser der Überbauung Schlossbungert und der Vialstrasse separat abzuleiten. Weil laut geologischem Gutachten eine Versickerung des Regenwassers der Überbauung Schlossbungert nicht möglich ist, beteiligt sich die Bauherrschaft an der Meteorwasserleitung im Betrag von CHF 50'000.00. Die Arbeiten sind mit einer Submission im Einladungsverfahren ausgeschrieben worden. Nach der Offertöffnung und -prüfung ergeben sich folgende Kosten, die dem sog. «Selbsttragenden Werk» Abwasserentsorgung belastet werden.

Baumeisterarbeiten: Verlegen der Betonrohre und -schächte	
inkl. Wiederherstellung des Belags im Stiftgässli	CHF 336'500.00
Elektroarbeiten Strassenbeleuchtung	CHF 1'000.00
Vermessung	CHF 6'000.00
Bauleitung *)	CHF 15'000.00
Unvorhergesehenes/Reserve	CHF 10'500.00
Total	<u>CHF 369'000.00</u>

*) Die Projektierungskosten für diesen Teilabschnitt werden dem Konto des bereits vom Stimmvolk genehmigten Kredits für das Gesamtprojekt belastet.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, einen Bruttokredit von CHF 369'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.



Situationsplan

Traktandum 6

Umlegung Meteorwasserleitung und Anschluss Wasserleitung Bauprojekt Oberauweg (Überbauung Mehli) **Kreditbegehren CHF 131'000.00**

Am Oberauweg entstehen ca. 60 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage. Bauherr ist die Firma MMBau GmbH, Chur. Durch dieses private Grundstück von Herrn Markus Mehli führte bis anhin eine Abwasserleitung für die Ableitung des Meteorwassers in diesem Gebiet, z. B. für das Regenwasser der Brücke anschliessend an die Plätzlistrasse, die das Industriegebiet Oberau verkehrsmässig erschliesst.

Diese Leitung kommt nun dem Bauprojekt der MMBau GmbH in den Weg und muss einige Meter nach Süden (näher zur Brücke) umgelegt werden. Neu kann sie grösstenteils auf Boden im Eigentum der Gemeinde verlegt werden. Die Leitung führt dann anschliessend wie bisher über den Neulöserweg Richtung Norden, zweigt nach dem überbauten Gebiet nach links ab und wird dann zusammen mit weiterem Meteorwasser aus dem Gebiet in den Rhein geleitet. Die Aufwendungen für die Planung (Ingenieurarbeiten) und die Baustelleninstallation trägt die MMBau GmbH.

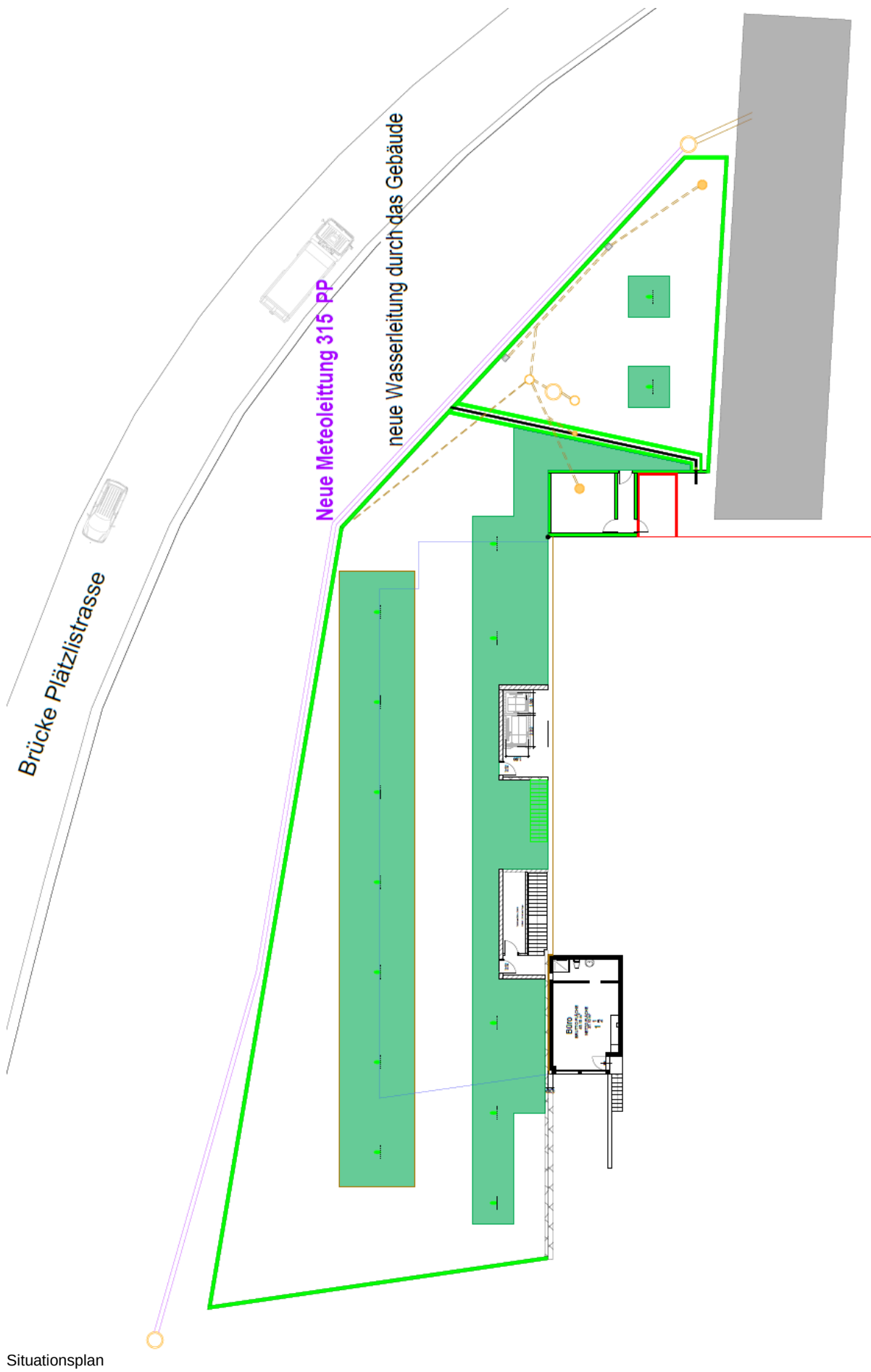
Zudem muss die im Bau befindliche Überbauung mit einer neuen Wasserleitung versorgt werden, die teilweise im gleichen Graben vom Oberauweg her verläuft und dann ca. in der Mitte der Überbauung nach rechts durch die Tiefgarage führt. Die Leitung wird so angelegt, dass sie frostsicher und jederzeit zugänglich ist.

Nach übergeordnetem Recht ist die Gemeinde verpflichtet, Leitungen umzulegen, wenn sie einem Bauprojekt im Wege stehen. Von daher könnte man mindestens die Kosten für die Umlegung als «Gebundene Kosten» betrachten und müsste sie in dem Fall den Stimmbürgern gar nicht vorlegen. Der Gemeindevorstand ist aber der Meinung, dass genügend Zeit besteht, die Aufwendungen für dieses Projekt an einer Gemeindeversammlung zur Annahme zu beantragen. Darum schlägt er vor, folgende Projektkosten zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen. Die unten aufgeführten Beträge werden entsprechend ihrer Grösse den sog. «Selbsttragenden Werken» Abwasserentsorgung und Wasserversorgung belastet.

Umlegung Meteorwasserleitung Grabarbeiten,	
Betonrohre und -schächte	CHF 88'500.00
Arbeiten Baumeisterarbeiten für die Wasserleitung	CHF 24'000.00
Sanitärarbeiten	CHF 12'000.00
Reserve	CHF 6'500.00
Total	<u>CHF 131'000.00</u>

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, einen Kredit von CHF 131'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.

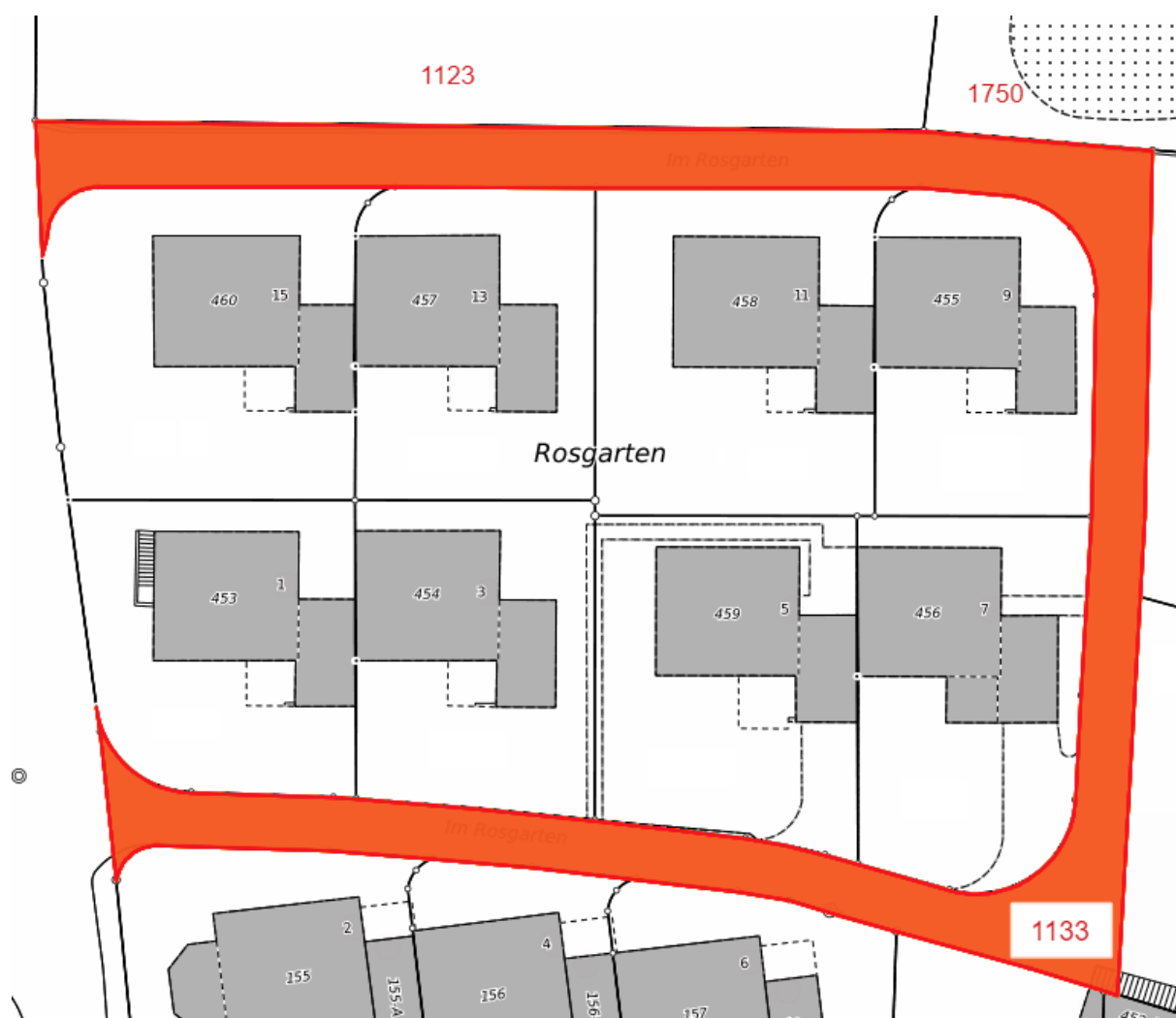


Situationsplan

Traktandum 7
Erwerb Strassenparzelle Nr. 1123 (Im Rosgarten) und Strassenverbreiterung
inkl. Werkleitungen
Kreditbegehren CHF 411'000.00

Ausgangslage

Im Gebiet «Im Rosgarten» in der Bauzone befinden sich in der Bauzone zwei Parzellen, nämlich Nr. 1123 und 1750, die noch nicht überbaut sind. Damit die Parzellen überbaut werden können, müssen sie erschlossen werden. Im generellen Strassenplan ist dies über die Strasse «Im Rosgarten» vorgesehen.



Situationsplan

Problematik Privatstrasse

Auf Gemeindegebiet Zizers sind eine grosse Anzahl der Quartier- und Erschliessungsstrassen im Privateigentum; dies führt immer wieder zu Problemen. Im Gebiet Im Rosgarten konnte zwischen den Eigentümern der Strassenparzelle und den Bauwilligen der obengenannten Parzellen keine Einigung gefunden werden. Darum hat sich die Gemeinde dieser Problematik angenommen und versucht, mit allen Beteiligten eine Lösung zu finden.

Zustimmung Eigentümer der Strassenparzelle 1133

An zwei Treffen mit allen Beteiligten wurden das Vorhaben und die Varianten der Erschliessung der Parzellen 1123 und 1750 aufgezeigt. Die Variante, dass die Gemeinde die Strasse erwirbt und nördlich verbreitert, ist schliesslich auf Zustimmung gestossen.

Damit den Eigentümern der Strasse ein Angebot für den bestehenden Strassenkörper gemacht werden konnte, wurde dieser durch ein Ingenieurbüro geschätzt. Dieses kam auf einen Preis von CHF 141'200.00. Im Jahr 2016 wurde die Strasse mit einem neuen Deckbelag versehen. Da die Strasse nicht neuwertig ist, wurde ein Preis von CHF 56'480.00 angeboten (40%, Erstellungspreis, abzüglich 15 Jahre gebraucht, im Jahr 2008 Strassenkörper saniert und im Jahr 2016 neuer Deckbelag in Zusammenhang mit der Fernwärmeerschliessung verbaut).

Der Landpreis für die 729 m² wurde auf CHF 200.00/m² festgelegt. Das ergibt für den Landerwerb ein Total von CHF 145'800.00. Die Strasse wird nach dem Erwerb in die Zone übriges Gemeindegebiet überführt. Die Nutzung wird auf die einzelnen Parzellen übertragen.

Die Gesamtkosten für den Landerwerb und Übernahme des bestehenden Strassenkörpers belaufen sich somit auf CHF 202'280.00.

Alle Strasseneigentümer:innen haben der Gemeinde schriftlich mitgeteilt, dass sie bereit sind, die Strasse zu diesen Konditionen an die Gemeinde abzugeben.

Strassenverbreiterung inkl. Werkleitungen

Die Strasse (Im Rosgarten) weist im nördlichen Teil eine Breite von 3.50 m auf. Da mit dem Neubau zweier Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 1123 und 1750, der Verkehr unweigerlich zunimmt, soll die Strasse auf 4.50 m ausgebaut werden. Zudem kann die Übersicht beim Einbiegen in den Böfelihofweg stark verbessert werden und zwei PW's können sich kreuzen. Dazu haben sich die Eigentümer der Parzellen 1123 und 1750 bereit erklärt, der Gemeinde 1 m Land bzw. 61 m² kostenlos abzutreten und sich an den Kosten der Strassenverbreiterung mit CHF 70'000.00 zu beteiligen.

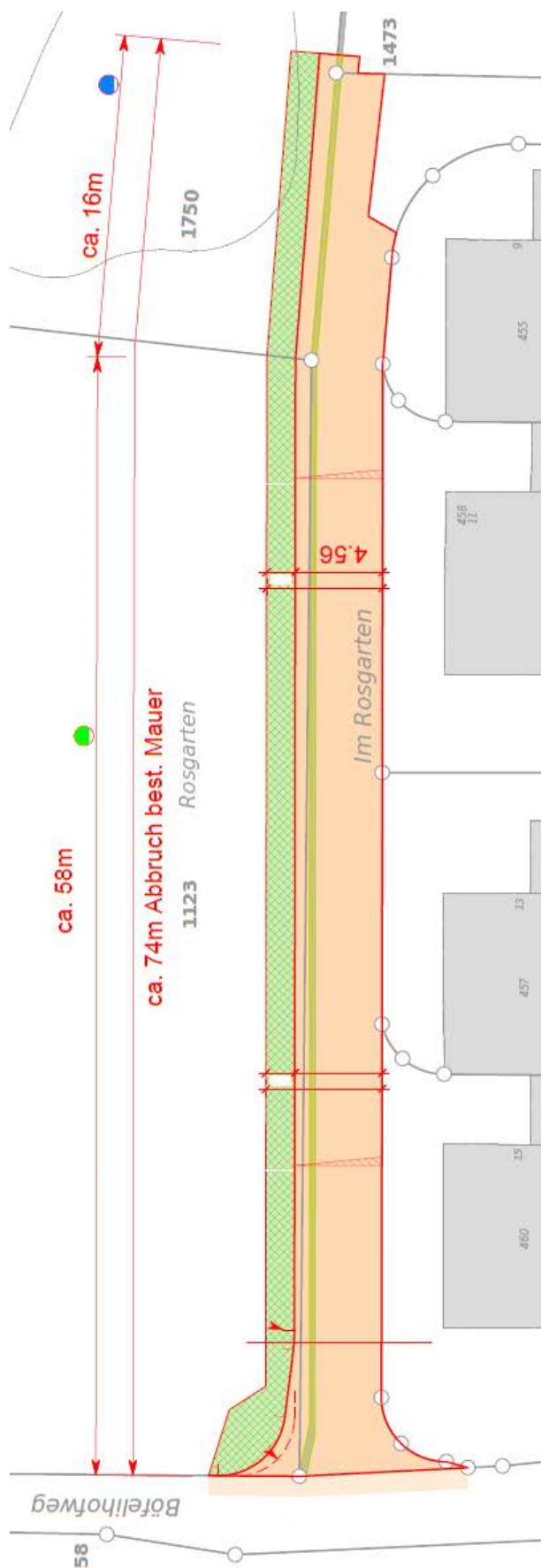
In der Strasse «Im Rosgarten» wird im Zusammenhang mit der Strassenverbreiterung eine Wasserleitung eingebaut. In diesem Gebiet besteht noch keine sogenannte Ringleitung, welche die Wasserqualität für die Anlieger verbessert.

Für die Strassenverbreitung inkl. Werkleitungen wurden Offerten eingeholt, daraus ergeben sich folgende Kosten.

Strassenbau	CHF	106'000.00
Grundbuch und Vermessungsarbeiten	CHF	11'000.00
Abwasser	CHF	25'000.00
Wasser	CHF	56'000.00
Reserve	CHF	10'000.00
Total	CHF	208'000.00

Preise sind alle inkl. MWST (8.1%) und der Ingenieurarbeiten.

Folgender Strassenabschnitt wird um ca. einen Meter verbreitert:



LEGENDE

Projektiert
Fahrbahn
Anpassung
Humusierung
Abbruch

Gesamtkosten

Landerwerb	CHF	145'800.00
Vergütung für den bestehenden Strassenkörper	CHF	56'480.00
Strassenverbreiterung inkl. Werkleitungen	CHF	208'000.00
Rundung	CHF	720.00
Total	CHF	411'000.00

Wie oben dargelegt, stellen die Besitzer der Parzellen 1123 und 1750 das benötigte Land für die Strassenverbreiterung gratis zur Verfügung und bezahlen einen Beitrag von CHF 70'000.00 für den Ausbau und die Verbreiterung der Strasse «Im Rosgarten».

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, einen Bruttokredit von CHF 411'000.00 für den Erwerb der Strassenparzelle Nr. 1133 (Im Rosgarten) inkl. Strassenverbreiterung zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.

Traktandum 8

Ausnützungstransfer Überbauung Plätzli 2, Parzellen Nrn. 456 und 717

Ausgangslage

Der Gemeindevorstand Zizers wurde von der Baugesellschaft Plätzli angefragt, die bauliche Ausnützung der Grundstücke Nrn. 456 und 717, beide im Eigentum der Gemeinde Zizers, auf das Grundstück Nr. 455 zu transferieren. Es handelt sich um 277 m² anrechenbare Bodenfläche ab Parz. 456 und 87m² anrechenbare Bodenfläche ab Parz. 717, insgesamt also 364 m² anrechenbare Bodenfläche.

Begründung Baugesellschaft Plätzli

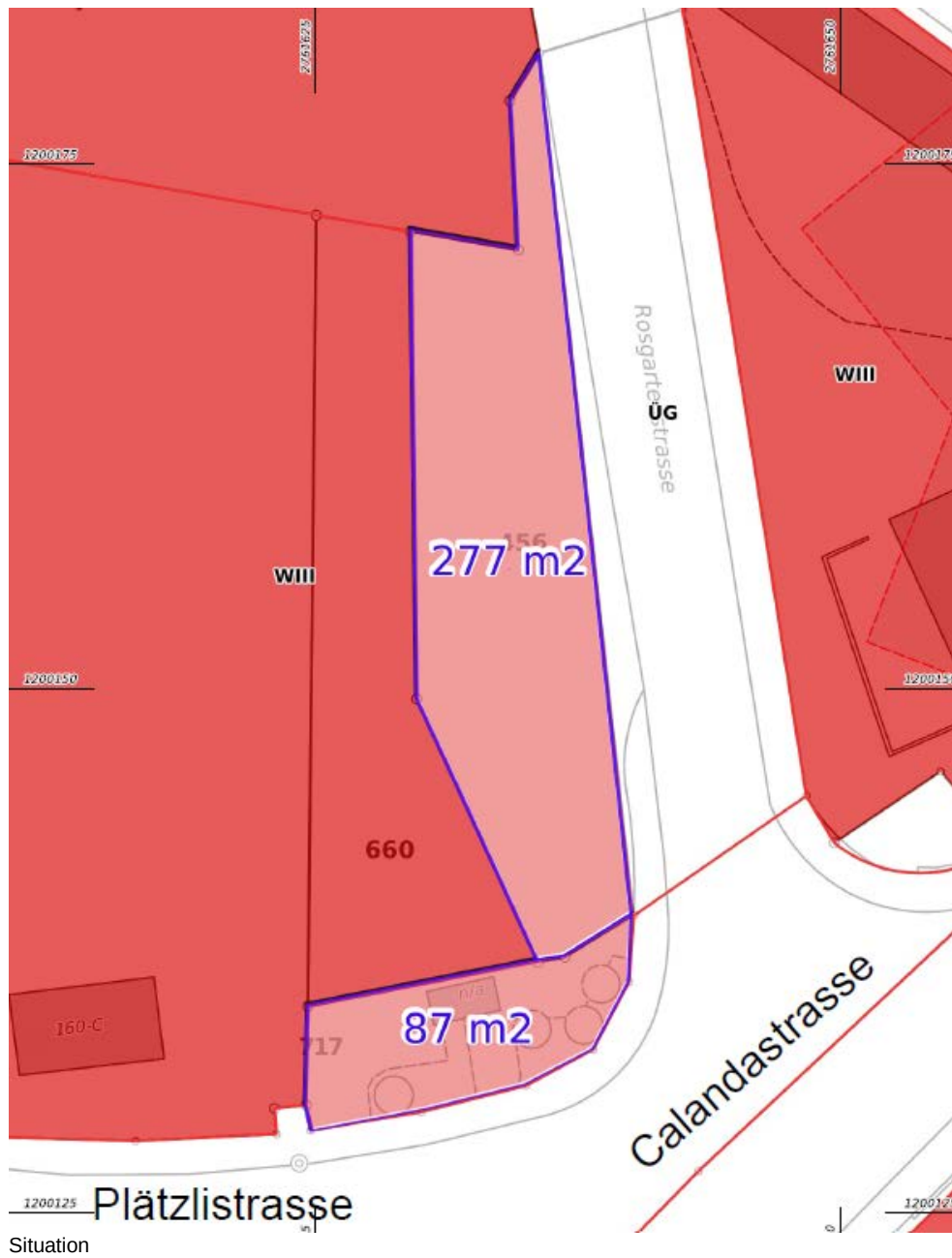
Die Baugesellschaft Plätzli plant eine Überbauung auf der Parzelle 455. Durch die Zurverfügungstellung der baulichen Ausnützung zulasten der Grundstücke Nrn. 456 und 717 zugunsten des angrenzenden, Grundstücks Nr. 455 liesse sich das bauliche Nutzungspotenzial für eine künftige Überbauung in der Wohnzone III sinnvoll und einer raumplanerischen Zweckbestimmung entsprechend mobilisieren.

Begründung für die Nutzungsübertragung:

Aus rechtlicher Sicht ist die Nutzungsübertragung unproblematisch, da sie gemäss Art. 25 Baugesetz Zizers in diesem Umfang zulässig ist (gleiche Zoneneinteilung, räumliche Nähe). Die Grundstücke Nrn. 456 und 717 können nicht eigenständig bebaut werden und haben somit keine strategische oder bodenpolitische Bedeutung für die Gemeinde Zizers. Der Wert eines möglichen Ausnützungstransfers wird in der Regel mit ca. 2/3 des Landwertes gehandelt.

Beschluss Gemeindevorstand vom 27. Dezember 2022

Aufgrund der Form und der Hanglage der Parzellen wurde ein Landpreis von CHF 550.00 festgelegt. Somit ergibt sich bei einer Fläche von 364 m² ein Landpreis von CHF 200'200.00. Für den Ausnützungstransport kann der Landpreis von 2/3 verrechnet werden. Der Baugesellschaft Plätzli wurde ein Angebot von CHF 133'466.50 für den Nutzungstransport unterbreitet. Die Beschlussfassung über die Nutzungsübertragung liegt in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung, da der Preis die CHF 100'000.00 übersteigt.



Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, für den Ausnützungstransfer den Preis auf CHF 133'466.50 festzulegen.

Traktandum 9

Kauf „Holder X45i“ Werkdienst

Kreditbegehren CHF 48'000.00

Sachverhalt

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 wurde einem Bruttokredit von CHF 270'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung für ein neues Fahrzeug für den Werkbetrieb zugestimmt. Es war vorgesehen, die bestehende Maschine, den Holder X45i einzutauschen. Die Ersatzbeschaffung wurde im Gemeindevorstand vergeben. Gemäss Offerte wurde für den Eintausch des Holders X45i CHF 47'216.80 angeboten. Heute hat das fünfjährige Fahrzeug ca. 1'800 Betriebsstunden.

Da bei dieser Maschine mit Reparaturen, Verstärkungen und Optimierungen viel investiert wurde (teilweise auf Garantie), ist sie jetzt optimal für leichte Arbeiten ausgerüstet. In den letzten Monaten sind keine ausserordentlichen Reparaturen angefallen. Der Kredit für den Erwerb, resp. für das Behalten dieses Fahrzeugs, wird an der Gemeindeversammlung beantragt, obwohl das Geschäft von der Höhe des Betrages her in der Kompetenz des Gemeindevorstandes liegen würde.

Da die neue Werkmaschine im September 2023 angeliefert wird, kann der Holder X45i künftig in dem für ihn geeigneten Arbeitsfeld für leichte Arbeiten eingesetzt werden. Dies sind leichte Pflegearbeiten, wie grossflächiges Rasenmähen in Schulanlagen oder leichter Winterdienst im Schulareal und in den Friedhöfen. Durch seine schmale Bauweise und dem Pritschenaufbau eignet er sich für die Gehwegpflege im Sommer und im Winter sehr gut. Die starkbelastenden Arbeiten wie das Wischen der Strassen und das Mulchen von Wegrändern werden künftig durch das neue, stärkere Fahrzeug ausgeführt. Dadurch braucht es auch weniger Umbauarbeiten der Anbaugeräte für den Einsatz im Werkdienst und für die Schul- und Sportanlagen.



Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, für den Kauf des Holders X45i einen Bruttokredit von CHF 48'000.00 zu bewilligen.

Traktandum 10

Friedhof "Rangs", Sanierung Werkleitungen

An der Gemeindeversammlung vom 17. November 2022 wurde für die Sanierung der Werkleitungen auf dem Friedhof "Rangs" ein Bruttokredit von CHF 120'000.00 gesprochen.

Mittlerweile sind die Arbeiten abgeschlossen. Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen gestützt auf Art. 56 des Finanzgesetzes der Gemeinde Zizers, folgende Bauabrechnung zur Kenntnisnahme:

Bruttokredit		CHF	120'000.00
Baumeisterarbeiten	CHF	59'339.60	
Sanitärarbeiten	CHF	11'642.80	
Diverses, Unvorhergesehenes	CHF	1'584.55	
Projekt- und Bauleitung	CHF	<u>2'949.55</u>	
Total Ausgaben	CHF	75'516.50	<u>CHF 75'516.50</u>
Nicht beanspruchter Restkredit		CHF	44'483.50

7205 Zizers, im August 2023

Der Gemeindevorstand



gemeinde **zizers**

Anhang

- **Grundwasserkonzessionsvertrag mit den Industriellen Betriebe Landquart**

GRUNDWASSERKONZESSION **(ersetzt den Vertrag vom 27. Juli 2022/17. Februar 2023)**

Die Gemeinde Zizers, vertreten durch den Gemeindevorstand
nachfolgend *Konzessionsgeberin* genannt

erteilt

der Industriellen Betriebe Landquart (IBL), vertreten durch die Ressortverantwortliche des Gemeindevorstands und den Geschäftsführer

nachfolgend *Konzessionsnehmerin* genannt

gestützt auf Art. 121 Abs. 2 Einführungsgesetz zum ZGB das Recht zur Entnahme von 7'000 l/min. Grundwasser auf Parzelle Nr. 809 (897) oder der vom Amt für Natur und Umwelt GR bewilligte Standort, im Sinne nachstehender Bestimmungen:

1. Das entnommene Wasser wird als Trinkwasser sowie als Löschwasser verwendet werden. Die Rückgabe in das Grundwasser hat nach den Anforderungen der Konzessionsgeberin und des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden zu erfolgen.
2. Die Konzessionsnehmerin hat das Recht 7'000 l/min. zu nutzen. Durch eine allfällige Mitbenutzung durch die Konzessionsgeberin oder Dritte darf dieses Wassernutzungsrecht nicht geschmälert werden. Eine Schmälerung des Nutzungsrechts ist entschädigungspflichtig. Ausgenommen sind ausserordentliche Situationen, namentlich der Gebrauch von Wasser für den Einsatz in Brandfällen, für die Trinkwasserversorgung sowie zu Bewässerungszwecken.
3. Die Wasser- Mindestbezugsmenge der Konzessionsnehmerin beträgt pro Jahr 100'000 m³.
4. Die jährliche Konzessionsgebühr beträgt CHF 100.00 und die Verbrauchsgebühr wird mit 10 Rappen pro m³ festgelegt. Die Verbrauchsgebühr wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Als Basis dient der Indexstand vom Dezember 2017.

Die Grundwasserkonzessionsgebühr ist jährlich fällig und wird von der Konzessionsgeberin in Rechnung gestellt.

5. Diese Konzession wird rechtsgültig, wenn die Konzessionsnehmerin die Bewilligungen des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden und der Regierung erhalten hat und die Genehmigung der Gemeindeversammlung von Zizers vorliegt. Die Konzession ist auf 50 Jahre befristet. Vorbehalten bleibt jederzeit ein allfälliger entschädigungsloser Entzug der Konzession aus polizeilichen Gründen. Bei dauerhafter Ausserbetriebnahme und Rückbau des Entnahmebrunnens verfällt die Grundwasserkonzession per sofort.
6. Die Konzession ist übertragbar. Handänderungen sind unverzüglich der Konzessionsgeberin zu melden, bei gleichzeitiger Bekanntgabe der zuständigen Kontaktstelle.
7. Die Erstellung von Anlagen und Werkleitungen sowie der Erwerb der hierfür erforderlichen Rechte zum Bezug der vereinbarten Wassermenge ist Sache der Konzessionsnehmerin. Die Details bezüglich Erstellung, Erwerb der hierfür erforderlichen Rechte und den Betrieb der Anlage regeln die Parteien mittels separater Vereinbarung.
8. Den Aufsichtsorganen des Kantons und den Vertretern der beteiligten Gemeinden ist der Zutritt zur Anlage jederzeit zu gewähren.

Kanton und Gemeinden können jederzeit die für einen einwandfreien und gefahrlosen Wasserbezug bzw. Betrieb der Anlage notwendigen Auflagen verfügen.

9. Die Konzessionsnehmerin haftet für alle Schäden, welche der Konzessionsgeberin oder Dritten durch die von ihr betriebene Anlage entstehen.

Sie schliesst zur Abdeckung dieses Risikos eine Haftpflichtversicherung über mindestens Fr. 5'000'000.00 ab. Die Versicherungspolice ist der Konzessionsgeberin vorzuweisen.

10. Wird die vorliegende Konzession nicht mehr verlängert oder wird eine von der Konzessionsnehmerin erstellte Anlage nicht mehr genutzt, kann die Konzessionsgeberin die entsprechenden Anlagen inklusive Leitungen gegen angemessene Entschädigung übernehmen oder deren Entfernung verlangen.

11. Wesentliche Änderungen der Anlage bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Konzessionsgeberin und des Kantons. Erweiterungen, die zu einer Erhöhung der Entnahmemenge führen, setzen eine Neuregelung der Konzession voraus.

Bei erheblich veränderten Verhältnissen, namentlich in Bezug auf die Ergiebigkeit, die Güte und Qualität des Grundwassers, den objektiven Wert des Wassers sowie bei Änderungen der gesetzlichen Grundlagen, ist die vorliegende Vereinbarung an die veränderten Verhältnisse anzupassen.

12. Sollten die Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen so zu ersetzen, dass ihr Sinn und Zweck so weit als möglich gewahrt wird.

13. Die Kosten für die Bewilligungen des Kantons gehen zu Lasten der Konzessionsnehmerin.

14. Für Streitigkeiten, die sich aus dieser Konzession ergeben, ist das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zuständig.

15. Diese Konzessionsurkunde wird in drei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt, welche nach der Genehmigung durch die Regierung je der Konzessionsgemeinde, der Konzessionsnehmerin und dem Amt für Natur und Umwelt abgegeben werden.

7205 Zizers, ...

Die Konzessionsgeberin
Gemeindevorstand Zizers

Der Gemeindepräsident:

Daniel Freund

Der Gemeindeschreiber:

Fabio Brot

Die Konzessionsnehmerin
IBL, Landquart

Ressortverantwortliche Gemeindevorstand

Katharina Hausmann-Hoppeler

Geschäftsführer IBL:

Marcel Blumenthal