



gemeinde **zizers**

**Erläuternder Bericht
zur Gemeindeversammlung
vom 14. Dezember 2022**

**Gemeindeversammlung der Gemeinde Zizers:
Mittwoch, 14. Dezember 2022, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Lärchensaal**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand freut sich, Ihnen den „Erläuternden Bericht“ zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2022 unterbreiten zu dürfen.

Traktandenliste

1. Genehmigung Jahresrechnung 2021
2. Voranschlag 2023 und Festsetzung des Steuerfusses 2023
3. Finanzplanung 2023 bis 2028
4. Strassen und Werkleitungen: Erschliessung Gerbi
Kreditbegehren CHF 684'000.00
5. Sanierung Vialstrasse inkl. Werkleitungen
Kreditbegehren CHF 1'702'000.00
6. Projektabrechnung Landerwerb Parzelle 310
7. Vereidigung der neuen Behördemitglieder
8. Verabschiedung der ausscheidenden Behördemitglieder
9. Mitteilungen
10. Umfrage

Aktenauflage

Die Akten zur Gemeindeversammlung können ab Mittwoch, 30. November 2022, während der Schalterstunden oder nach Vereinbarung im Rathaus eingesehen werden.

Stimmausweis/Stimmberechtigung

Gemäss revidiertem kantonalem Gemeindegesetz (Art. 22) sind die Gemeindeversammlungen neu 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 für Nicht-Stimmberechtigte ein separater Tisch bereitgestellt. Nicht-Stimmberechtigte dürfen nur an diesem Tisch 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 beim Protokollführer kundzutun.

Traktandum 1

Genehmigung Jahresrechnung 2021

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 wurde die Jahresrechnung vorerst unter Vorbehalt genehmigt und der Gemeindevorstand nicht entlastet.

Ausschnitt aus dem Bericht der Geschäftsprüfungskommission zur Jahresrechnung 2021

In der Jahresrechnung fehlen Gebühreneinnahmen in der Höhe von CHF 90'000.- exklusive Mehrwertsteuer. Diese betreffen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren für Neubauten. Geregelt sind diese Gebühren im Gesetz über die Wasserversorgung und dem Gesetz über die Abwasserentsorgung.

Dieser Fehlbetrag ist wie folgt entstanden. Eine privatrechtliche Institution, welche im Bereich der Beherbergung und der Pflege von betagten Menschen tätig ist, realisiert derzeit ein grösseres Bauvorhaben. Das Bauamt teilte das Bauobjekt zur Gebührenerhebung in die Objektklasse 3 ein und stellte korrekterweise eine provisorische Baurechnung mit den entsprechenden Gebührensätzen. In der Folge reichte die Institution ein Gesuch an den Gemeindevorstand ein, mit der Bitte, das Bauobjekt in die Objektklasse 2 einzuteilen, obwohl der Institution klar war, dass die Einteilung in die Objektklasse 3 eigentlich korrekt sei. Sie versuchte aber ihren Antrag zu begründen. Der Gemeindevorstand genehmigte den Antrag und beauftragte das Bauamt, die erstausgestellte Rechnung zu widerrufen und eine neue provisorische Baurechnung mit tieferen Gebührensätzen der Institution zuzusenden, woraus der eingangs genannte Fehlbetrag resultierte.

Als Grundlage für die Kalkulation der provisorischen Baurechnung wurden nur 60% der im Baugesuch veranschlagten Baukosten herangezogen. Rechnet man den Gebührenfehlbetrag über die gesamten veranschlagten Baukosten, so resultiert schlussendlich ein definitiver Fehlbetrag zu Lasten der Gemeinde von rund CHF 151'000.- exklusive Mehrwertsteuer.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen war der Gesuchstellerin klar, dass das Bauobjekt in die Objektklasse 3 einzuteilen ist. Der Vorstand hätte dies auch erkennen können.

Es ist somit erwiesen, dass die Umklassierung in die Objektklasse 2 falsch war. Selbst wenn den Beteiligten nicht ersichtlich gewesen wäre, ob das Gebäude wirklich in die Objektklasse 3 gehört, wäre einzig der zu erwartende Wasserverbrauch als Entscheidungsgrundlage zur Einteilung herbeizuziehen, was wiederum eine Einteilung in die Objektklasse 3 klar ergeben hätte.

Seitens der GPK stellte sich aufgrund der klaren Objektzugehörigkeit somit einzig die Frage, ob der Vorstand die Kompetenz hatte, über eine freie Umklassierung zu entscheiden.

Die GPK hat keine Grundlagen zu einer entsprechenden Kompetenz finden können. Auch der Vorstand konnte keinen entsprechenden Nachweis erbringen.

Antrag der Geschäftsprüfungskommission (Gemeindeversammlung 16.06.2022)

Aufgrund der in diesem Bericht unter Ziffer 2 ausgeführten erheblichen Unregelmässigkeit beantragt die GPK der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2021 vorerst unter Vorbehalt zu genehmigen. Der Vorstand ist aber nicht zu entlasten. Die Revisionsstelle unterstützt den Antrag der GPK.

Zum Zeitpunkt der Abgabe dieses Berichtes möchte der Vorstand den Sachverhalt der Unregelmässigkeit noch juristisch prüfen lassen. Sollte die Überprüfung ergeben, dass die Feststellungen der GPK richtig sind, so wird der Vorstand auf seinen Entscheid, bezüglich Objektklasseneinteilung, zurückkommen und diesen korrigieren. Die Gemeindeversammlung entscheidet danach abschliessend über die Genehmigung respektive die Entlastung des Vorstandes.

Rechtliches Gutachten

Der Fall wurde von einem unabhängigen Rechtsexperten geprüft. Dieser ist zum Schluss gekommen, dass das Bauprojekt zu Unrecht in die Objektklasse 2 abgestuft wurde. Dies deshalb, weil es sich bei einem Wohn- und Pflegezentrum aufgrund seines voraussichtlich starken Wasserverbrauchs um eine Baute der Objektklasse 3 handelt. Diese gesetzliche Regel vermittelt dem Gemeindevorstand keinen Ermessensspielraum – auch wenn man ursprünglich davon ausgegangen war, dass im Fall des Wohn- und Pflegezentrums ein Ausnahmefall bestehe.

Der Gemeindevorstand ist aufgrund dieser juristischen Überprüfung gezwungen, für das Bauprojekt die Objektklasse 3 anzuwenden. Dies wird im Rahmen der definitiven Veranlagung der Anschlussgebühren gestützt auf die amtliche Schätzung des Neuwerts erfolgen.

Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat beschlossen, gemäss des rechtlichen Gutachtens vorzugehen.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Jahresrechnung 2021 aufgrund des rechtlichen Gutachtens zu genehmigen.

Traktandum 2 und 3

Voranschlag 2023 und Festsetzung des Steuerfusses 2023

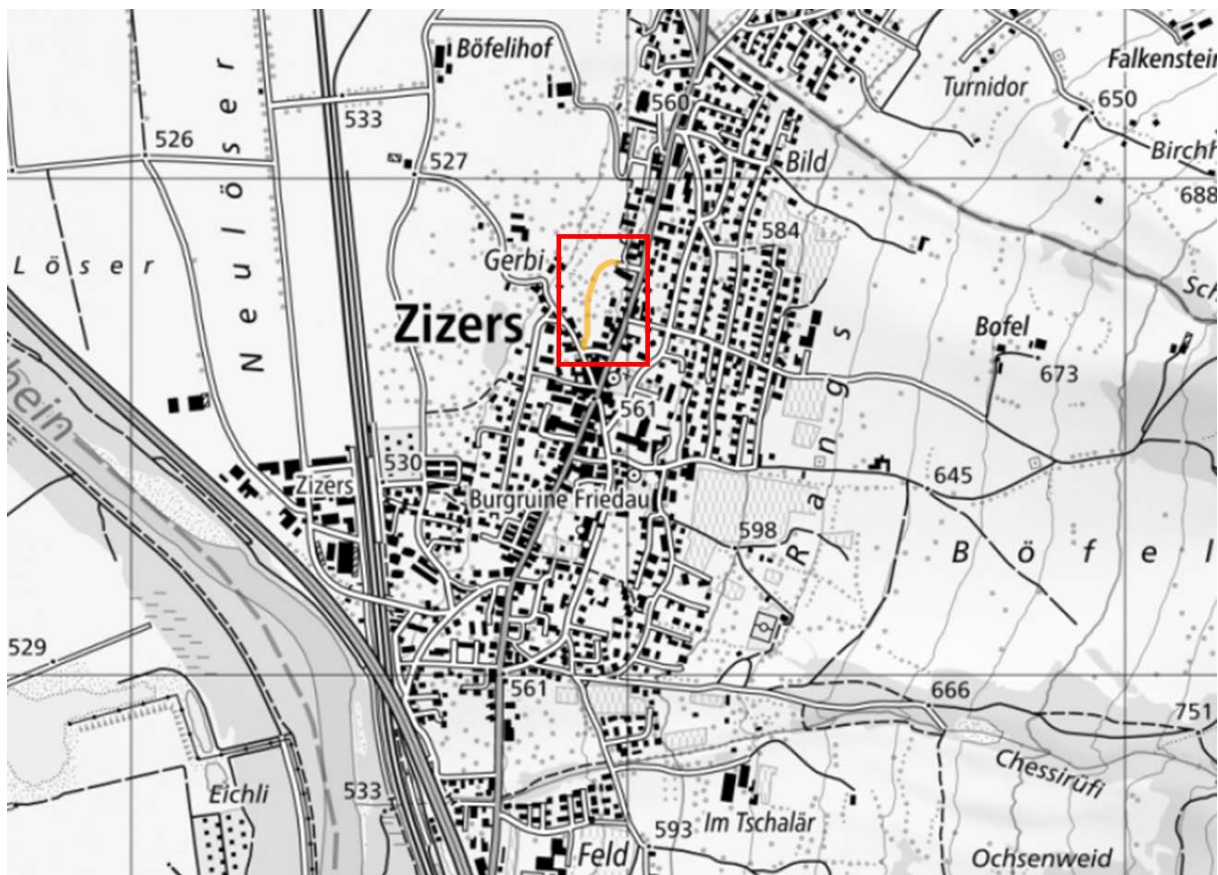
Finanzplanung 2023 bis 2028

Der Voranschlag 2023 und die Finanzplanung 2023 bis 2028 werden mit separater Post an alle Haushaltungen zugestellt.

Traktandum 4

Strassen und Werkleitungen: Erschliessung Gerbi

Kreditbegehren CHF 684'000.00



Übersicht / Lage

Einleitung

Im Gebiet Gerbi ist eine Überbauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern geplant. Die Bauarbeiten für die Tiefgarage sind bereits gestartet. Das Gebiet ist heute noch nicht erschlossen. Daher ist dieses im Zusammenhang mit der Überbauung sowohl verkehrstechnisch als auch mit diversen Werkleitungen zu erschliessen. Für die Überbauung inkl. der Erschliessung liegt ein genehmigter Quartierplan aus dem Jahr 2020 vor.

Projektbeschreibung

Die Strasse ist im Strassenplan als öffentliche Quartierstrasse aufgeführt. Gemäss Art. 5 des Gesetzes über den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen wird die Strasse auf eine Strassenbreite von 4.50 m ausgebaut. Die Erstellung einer Trottoiranlage ist nicht vorgesehen.

Es handelt sich um folgende neu zu erstellende Anlagen:

- Quartierstrasse (Strassenbreite 4.50 m, ohne Trottoir)
- Wasserleitung (Ringleitung)
- Schmutzwasserleitung
- Meteorwasserleitung
- Multimedia

Situation



Ausschnitt aus dem Situationsplan

Auf der nördlichen Seite beginnt der Projektperimeter ab der bereits bestehenden Bungertstrasse. Südseitig wird an die bestehende Strasse Kronengasse angeschlossen.

Speziell zu erwähnen ist, dass ein Grossteil der neuen Strasse über der geplanten Tiefgarage (Projekt Ritter Schumacher) liegt.

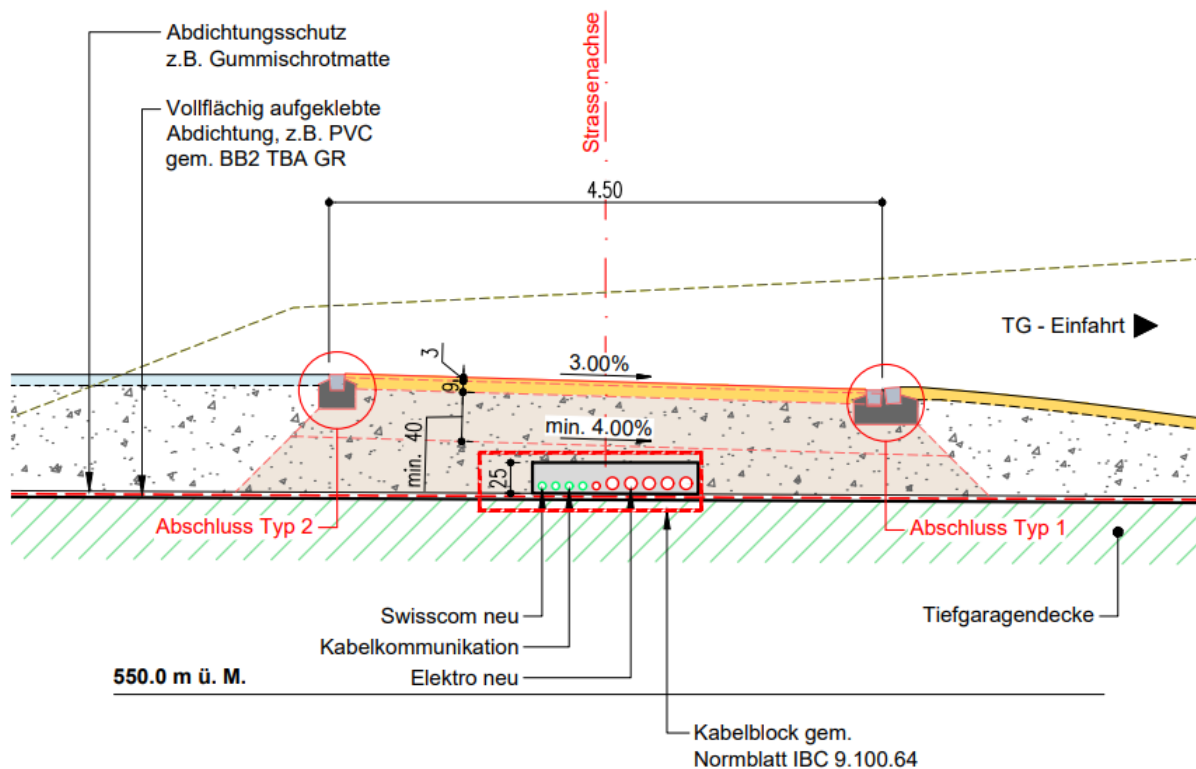
Der Anschluss Bungertstrasse an die Kantonsstrasse wird durch die Verbreiterung der Strasse und verschieben der Parkplätze etwas verbessert. Die Sicherheitsaspekte (Sichtweiten) der Einfahrt in die Kantonsstrasse wurde mit der Verkehrstechnik der Kantonspolizei GR begutachtet und wurde von dieser als genügend beurteilt. Insbesondere durch die Einführung der Tempo 30 – Zone hat sich die Situation deutlich verbessert.

Die horizontale Linienführung kann durch folgende Hauptmerkmale beschrieben werden:

- Länge Neubaustrecke ca. 200 m
- Fahrbahnbreite 4.50 m

Strassenaufbau

- Strassenbreite 4.50 m
- Einseitiges Quergefälle Fahrbahn var. (ca. 3 %)
- Strassenoberbau:
 - o 3.0 cm Deckschicht AC 8 N
 - o 9.0 cm Tragschicht AC T 22 N
 - o 60.0 cm Fundationsschicht UG 0/45



Normalprofil über der geplanten Tiefgarage

Baukosten

Für die Erschliessungsarbeiten Quartier Gerbi ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Baumeister- und Belagsarbeiten		364'000.00
111	Regiearbeiten	11'000.00
112	Prüfungen	14'000.00
113	Baustelleneinrichtung	22'000.00
117	Abbruch und Demontagen	2'000.00
151	Bauarbeiten für Werkleitungen	9'000.00
211	Baugruben und Erdbau	35'000.00
221	Fundationsschichten für Verkehrsanlagen	46'000.00
222	Abschlüsse, Pflasterungen, Plattendecken und Treppen	32'000.00
223	Belagsarbeiten	92'000.00
237	Kanalisationen und Entwässerungen	68'000.00
241	Betonarbeiten	25'000.00
281	Fahrzeugrückhaltesysteme und Geländer	5'000.00
282	Signalisierung und Markierung	3'000.00
Sanitärarbeiten		128'000.00
Öffentliche Beleuchtung		43'000.00
Diverses und Unvorhergesehenes		100'000.00
	Unvorhergesehenes / Reserve (ca. 7.5% der Bausumme)	40'000.00
	Vermessung, Qualitätsprüfungen	10'000.00
	Planung, Bauleitung	50'000.00
Total exkl. MwSt.		635'000.00
MwSt. (auf 1'000 Fr. gerundet)		49'000.00
Total inkl. MwSt.		684'000.00

Perimeterverfahren

Für den Strassenneubau wurde ein Perimeterverfahren eingeleitet.

Bauprogramm

Die Strasse kann erst nach dem Bau der Tiefgarage erstellt werden. Voraussichtlich ab Sommer/Herbst 2023.

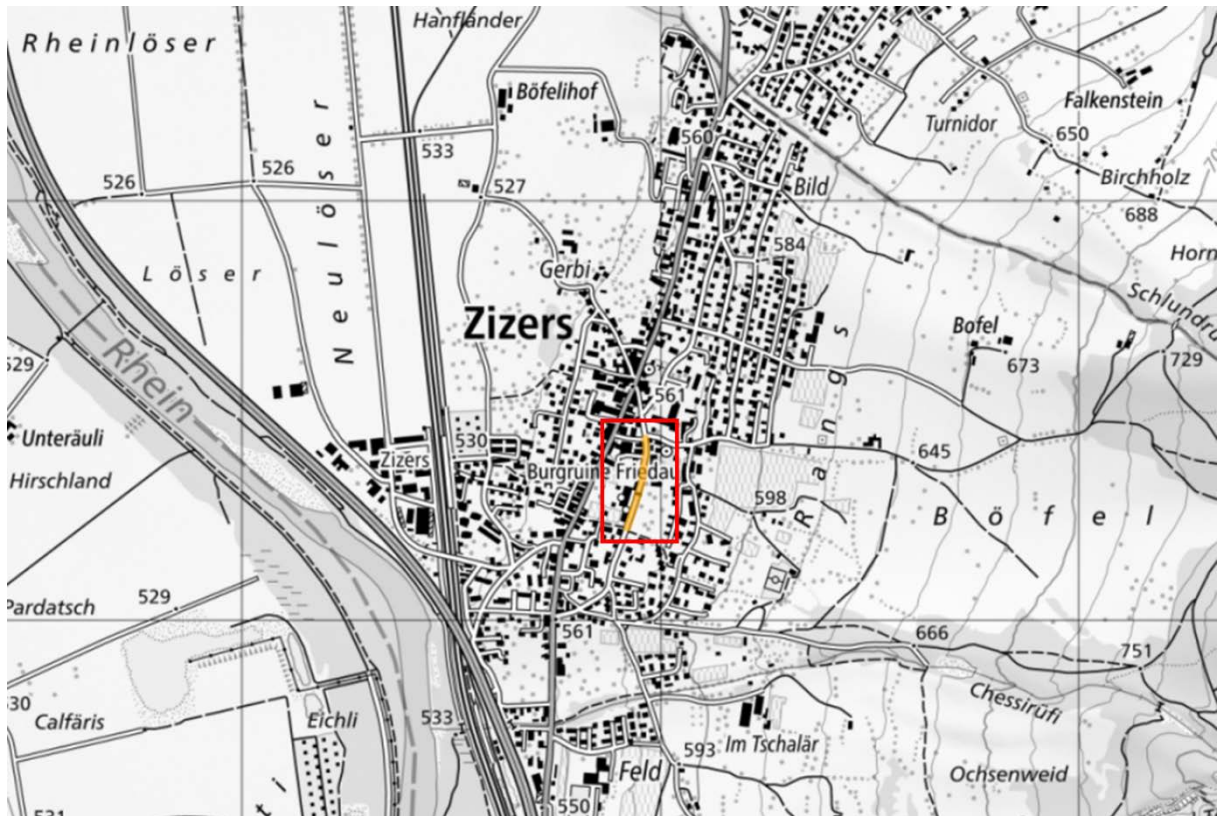
Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, für die Erschliessung Gerbi einen Bruttokredit von CHF 684'000.00 zu bewilligen.

Traktandum 5

Sanierung Vialstrasse inkl. Werkleitungen

Kreditbegehren CHF 1'702'000.00



Übersicht / Lage

Einleitung

Die Sanierung Vialstrasse inkl. Werkleitungen wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 vorgestellt. Das Projekt wurde damals vorwiegend aufgrund der geplanten Absenkung (Vergrösserung Durchfahrtsquerschnitt, so dass für Postauto und Blaulichtorganisationen passierbar) im Bereich Torbogen kritisiert und zur Überarbeitung zurückgewiesen. Daraus resultierte das nun zur Abstimmung vorliegende Projekt.

Im Gebiet Schloss / Schlossbungert ist eine grössere Überbauung geplant bzw. bezüglich Schloss sind die Sanierungsarbeiten bereits in vollem Gange. Die neuen Wohneinheiten müssen durch diverse Werke erschlossen werden. Einerseits wird das Gebiet durch die Fernwärme erschlossen, andererseits müssen auch die Kapazitäten der Elektroleitungen (Repower) stark ausgebaut werden. Im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage im Bereich Schlossbungert muss eine Abwasser - Sammelleitung umgelegt werden.

Weiter sind die Abstände der bestehenden Strassenleuchten ungleichmässig, teilweise sehr gross und entsprechen nicht mehr den heutigen Normen. Die Anforderungen der Feuerwehr (GVG) an die Versorgung mit Löschwasser ist bei den bestehenden Hydranten an der Vialstrasse bereits heute ungenügend. Die Anforderungen an

Menge und Druck werden nicht erreicht. Die bestehende Wasserleitung muss daher durch eine Leitung grösseren Durchmessers ersetzt werden. Mit rund 50 Jahre weisen die bestehenden Werkleitungen (Wasser, Abwasser) in der Vialstrasse auch bereits ein gewisses Alter auf.

Ebenfalls sind diverse Hausanschlüsse der verschiedenen Gewerke neu zu erstellen. Dies bedeutet, dass ein Grossteil des Strassenquerschnittes ausgehoben werden muss, um die neuen Werkleitungen zu erstellen.

Die Strassenentwässerung ist vorgesehen neu im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser getrennt) zu führen. Die Vialstrasse ist als Zubringer zum Schulhaus Obergasse ein wichtiger Schulweg. Daher soll in diesem Zusammenhang die Sicherheit für Fussgänger erhöht werden, indem das Trottoir ab Torbogen südwärts eine Breite von 1.80 m aufweisen soll.

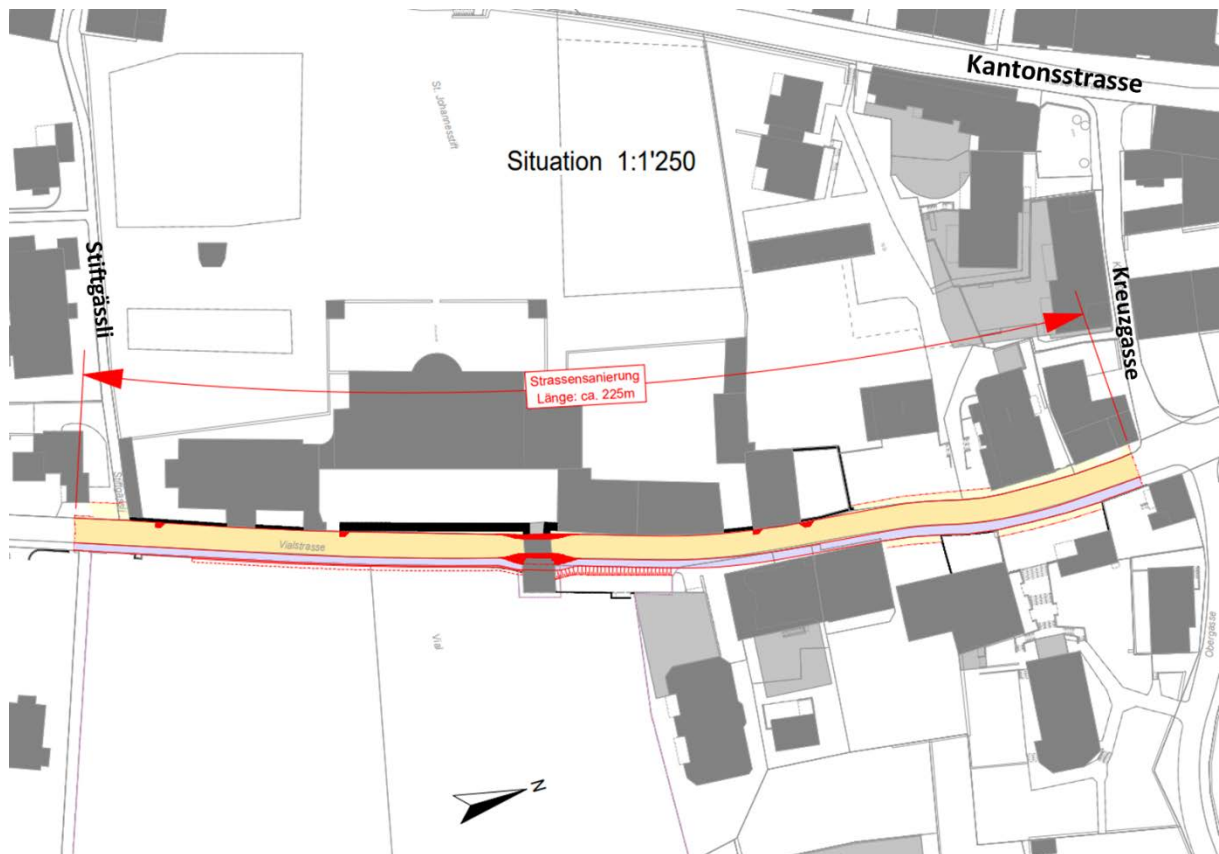
In Zukunft ist es vorgesehen das Schulhaus Obergasse ebenfalls mittels Fernwärme der GEVAG zu beheizen. Der Projektperimeter wurde primär aufgrund der Werkleitungen auf der Vialstrasse zwischen Stiftgässli und Kreuzgasse festgelegt.

Projektbeschreibung

Die Strasse ist im Strassenplan als Sammelstrasse klassiert. Die heute bestehende Strassenbreite wird im Zusammenhang mit dem Projekt nicht verbreitert. Die Strasse weist innerhalb vom Projektperimeter mit Ausnahme der Engstelle beim Torbogen bereits eine Strassenbreite von rund 5.00 - 5.20 m auf.

Die Verbreiterung des Trottoirs erfolgt zu Lasten der Parzelle 439 (Bistum Chur, im Baurecht der Schloss Zizers AG). Das beanspruchte Land wird vom Bistum nicht verkauft. Das Bistum als Grundeigentümer hat sich bereit erklärt, das Land zur Verfügung zu stellen falls mit dem Baurechtnehmer eine Vereinbarung dazu abgeschlossen wird. Der Baurechtnehmer (Schloss Zizers) stellt das benötigte Land der Gemeinde für das Trottoir zur Verfügung. Somit kann ein Trottoir mit der Breite von 1.80 m, wie es für Sammelstrassen vorgesehen ist, erstellt werden.

Situation

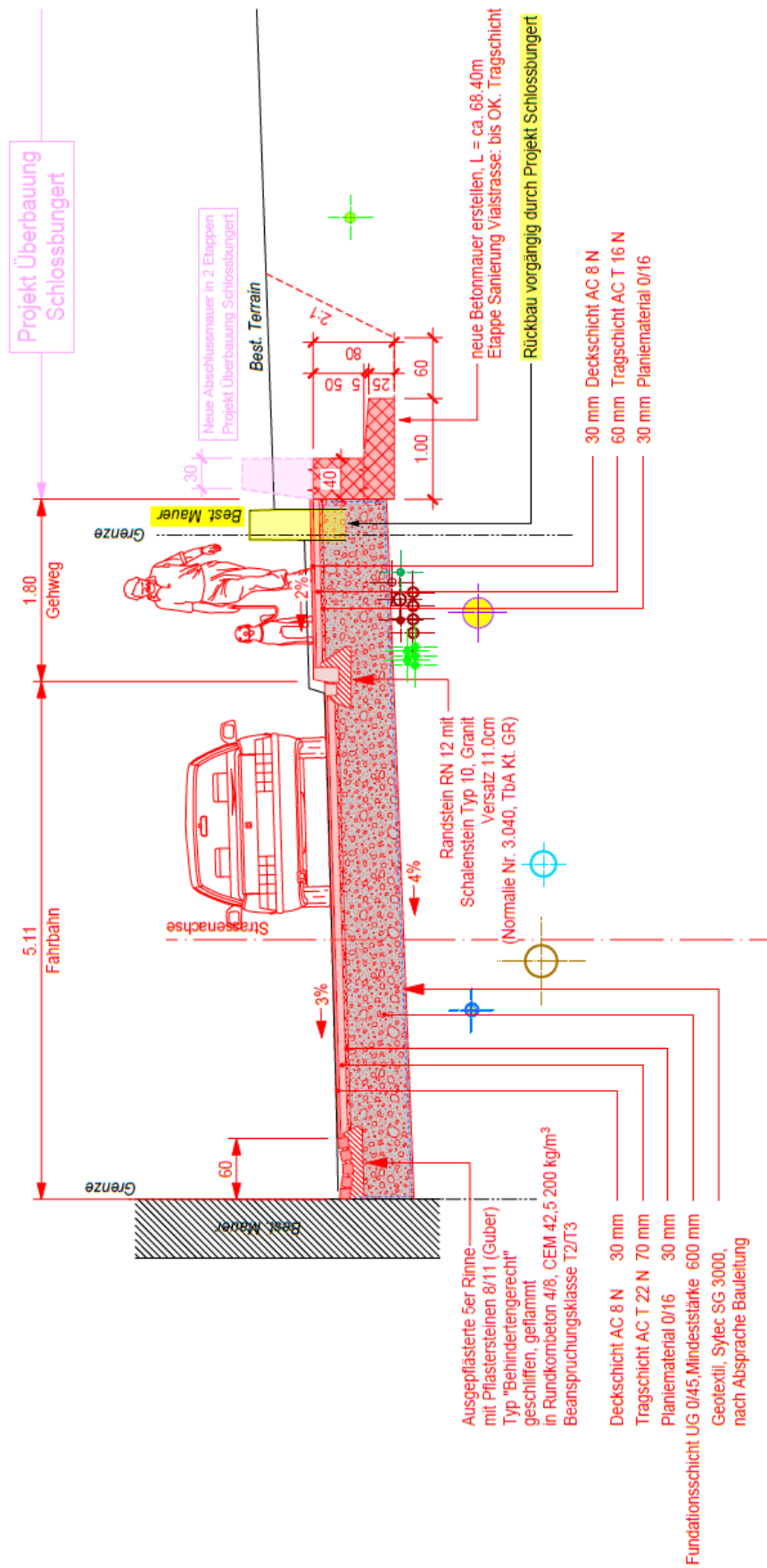


Ausschnitt aus dem Situationsplan

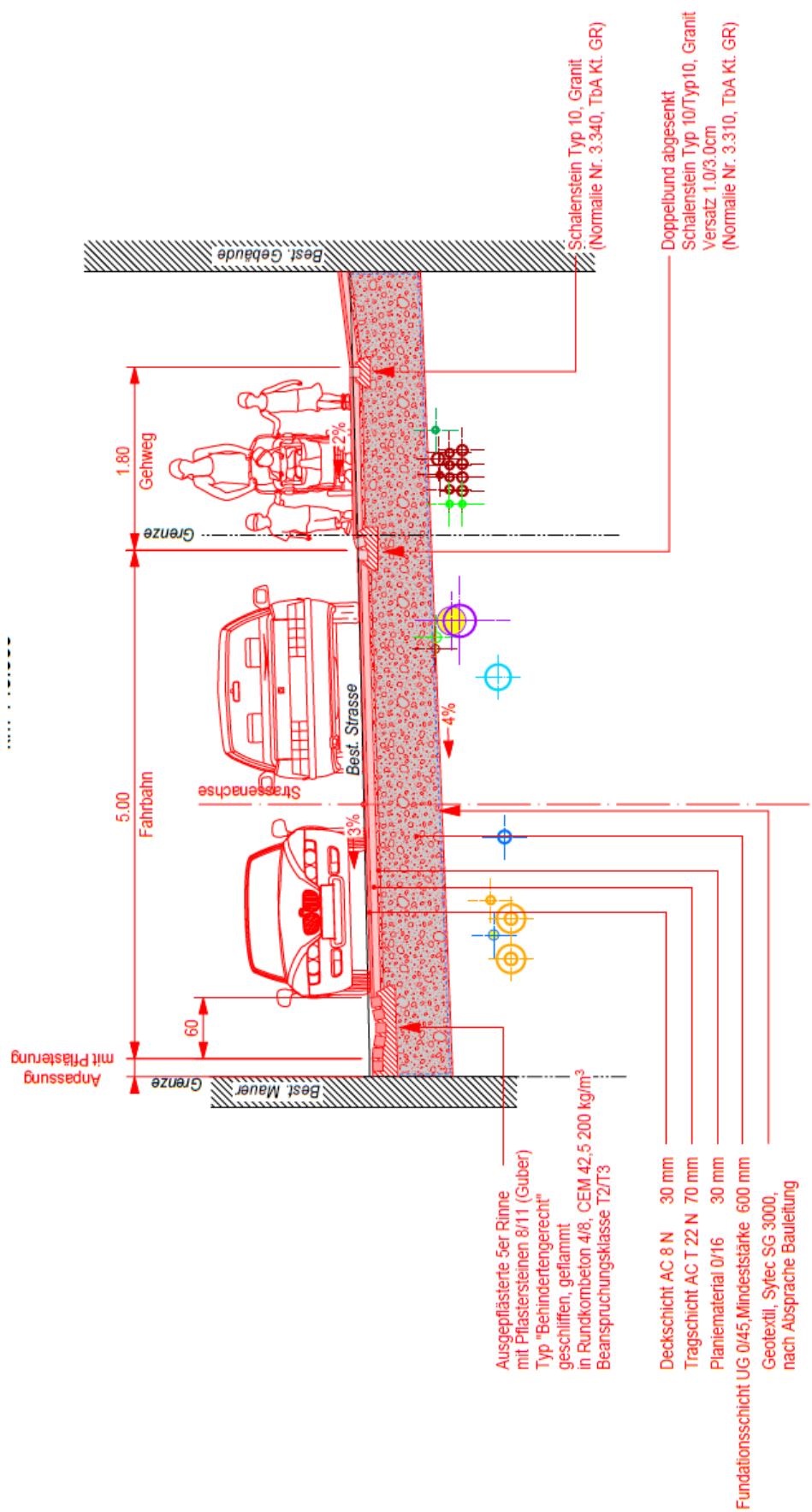
Die Wahl des Projektperimeters richtet sich primär nach dem Bedarf Ausbau der Werkleitungen. Der Zustand der Strasse (Belag) selber ist grundsätzlich noch in Ordnung. Der Projektperimeter wurde daher nicht zusätzlich erweitert.

Strassenaufbau

- Strassenbreite 5.00 – 5.20 m
- Einseitiges Quergefälle Fahrbahn 3%
- Hauptmerkmale Strassenoberbau:
 - o 3.0 cm Deckschicht AC 8 N
 - o 7.0 cm Tragschicht AC T 22 N
 - o 60.0 cm Fundationsschicht UG 0/45

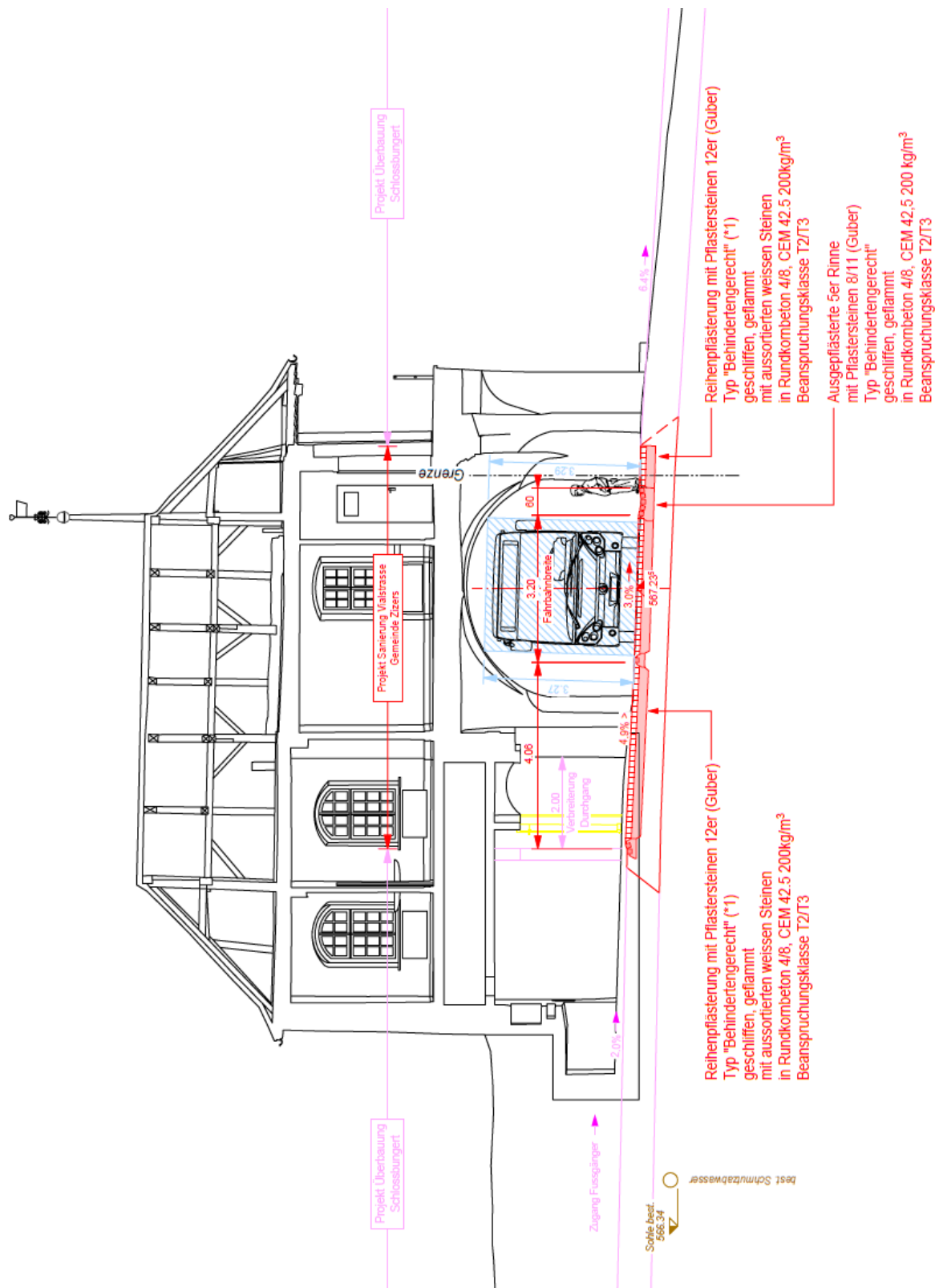


Normalprofil (südlich Torbogen)



Normalprofil (nördlich Torbogen)

Normalprofil (Torbogen)



Baukosten

Es ist mit nachfolgenden Kosten zu rechnen (Kostenschätzung +/- 10 %):

Baumeisterarbeiten		1'160'000.00
111	Regiearbeiten	50'000.00
112	Prüfungen	5'000.00
113	Baustelleneinrichtung	75'000.00
117	Abbruch und Demontagen	105'000.00
151	Bauarbeiten für Werkleitungen	260'000.00
211	Baugruben und Erdbau	135'000.00
222	Pflasterung und Abschlüsse	95'000.00
223	Belagsarbeiten	235'000.00
237	Kanalisation und Entwässerung	95'000.00
241	Betonarbeiten	105'000.00
Sanitärarbeiten		160'000.00
Öffentliche Beleuchtung		40'000.00
Signalisation und Markierung		10'000.00
Instandstellungen / Gärtnerarbeiten		15'000.00
Diverses und Unvorhergesehenes		195'000.00
	Unvorhergesehenes / Reserve (ca. 10% der Bausumme)	105'000.00
	Vermessung, Qualitätsprüfungen	10'000.00
	Planung, Bauleitung	80'000.00
Total exkl. MwSt.		1'580'000.00
MwSt. (auf 1000 Fr. gerundet)		122'000.00
Total inkl. MwSt.		1'702'000.00

Kostenaufteilung

Die Kostenaufteilung erfolgt unter den beteiligten Werken. Einerseits sind dies die Gemeindeeigenen Werke wie Wasser, Abwasser, Multimedia. Für die Erschliessungsarbeiten mit den Werken fallen Anschlussgebühren an. Bei einem Investitionsvolumen im Gebiet Schloss und Schlossbungert von rund CHF 60 Mio. (Neubau und Sanierung Schloss) kann mit Anschlussgebühren Wasser und Abwasser von rund CHF 1.4 Mio. gerechnet werden.

Andererseits entfällt ein Anteil auf die Gevag (Fernwärme), Repower (Elektrizität) und die Swisscom (Kommunikation). Ca. CHF 80'000 sind in der Kostenschätzung enthalten für die Vorbereitungsarbeiten und Fundamente der Stützmauer Schlossbungert.

Angenommener Kostenteiler:

Gemeinde Zizers

Strassenbau und Entwässerung	580'000.00
Öffentliche Beleuchtung	40'000.00
Wasserversorgung	310'000.00
Abwasser	330'000.00
Multimedia	30'000.00

Drittwerke

Fernwärme (Gevag)	230'000.00
Elektrizität (Repower)	75'000.00
Kommunikation (Swisscom)	25'000.00

Weitere

Schloss Zizers (Stützmauer)	80'000.00
-----------------------------	-----------

Perimeterverfahren

Für die Sanierung wird kein Perimeterverfahren eingeleitet. Die Strasse (Belag) ist noch in einem guten Zustand. Die Sanierung erfolgt primär aufgrund des Ausbaus der verschiedenen Werkleitungen. Zudem ist es im Fall der Vialstrasse als eine der Hauptachsen der Gemeinde Zizers schwierig ein Perimetergebiet festzulegen.

Bauprogramm

Geplanter Baustart	März 2023
Geplantes Bauende	November 2023 (Deckbelag 2024 oder 2025)

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, für die Sanierung Vialstrasse inkl. Werkleitungen einen Bruttokredit von CHF 1'702'000.00 zu bewilligen.

Traktandum 6

Projektabrechnung Landerwerb Parzelle 310

An der Gemeindeversammlung vom 13. April 2021 wurde für den Erwerb der Teilparzelle 310 ein Kredit von CHF 759'000.00 bewilligt.

An der Gemeindeversammlung vom 13. April 2022 wurde für Erwerb der Restparzelle ein Kredit von CHF 1'826'000.00 bewilligt.

Total wurde somit für den Landerwerb der Parzelle 310 ein Kredit von CHF 2'585'000.00 bewilligt.

Die Landerwerb ist abgeschlossen und die Schlussabrechnung beläuft sich auf CHF 2'585'000.00.

Der Gemeindevorstand legt hiermit der Gemeindeversammlung die Schlussrechnung zur Kenntnisnahme vor.

7205 Zizers, im November 2022

Der Gemeindevorstand