



gemeinde **zizers**

**Erläuternder Bericht:
Gemeindeversammlung
vom 13. April 2022**

**Gemeindeversammlung der Gemeinde Zizers:
Mittwoch, 13. April 2022, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Lärchensaal**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand freut sich, Ihnen den „Erläuternden Bericht“ zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. April 2022 unterbreiten zu dürfen.

Traktandenliste

1. Landerwerb, Restparzelle 310
Kreditbegehren CHF 1'826'000.00
2. Gemeinsames Grundwasserpumpwerk
Kreditbegehren CHF 150'000.00
3. Projektabrechnung Umnutzung BSA II / SanPo in einen öffentlichen Schutzraum
4. Mitteilungen
5. Umfrage

Aktenauflage

Die detaillierten Akten zur Gemeindeversammlung können ab Mittwoch, 30. März 2022, 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 für Nicht-Stimmberechtigte 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 darauf folgenden sieben Tage beim Protokollführer kundzutun.

Traktandum 1

Landerwerb, Restparzelle 310

Ausgangssituation

An der Gemeindeversammlung vom 13. April 2021 wurde dem Kauf von 759 m² der Parzelle 310 zum Preis von CHF 759'000.00 zugestimmt. Bevor die grundbuchamtliche Verschreibung vorgenommen werden konnte, verstarb der Eigentümer. Unterdessen bietet sich nun der Gemeinde die Möglichkeit, den Rest der Parzelle 310 im Umfang von 1'823 m² inkl. bestehendem Wohnhaus und Nebenbauten zum Preis von CHF 1'826'000.00 zu erwerben.

Allgemeines

Die Parzelle 310 grenzt talseitig an die Rangsstrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rangsstrasse befinden sich die Kirche und der Friedhof. Bergseitig grenzt die Parzelle an den Kindergarten und an der Südseite an das Schulhaus Obergasse. Die Parzelle ist damit auf drei Seiten von öffentlichen Nutzungen umgeben.

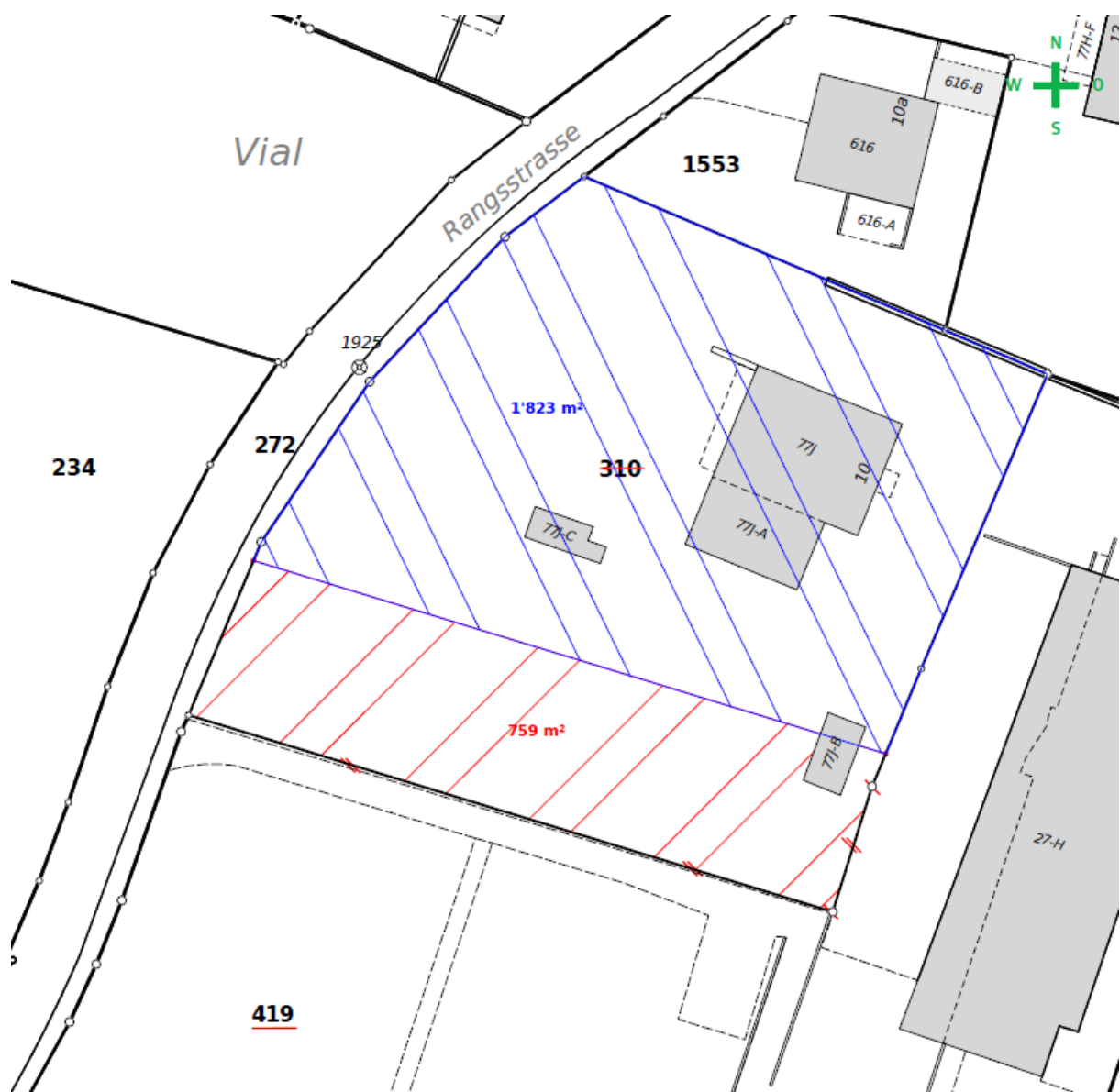
Gemäss dem Kantonalen Raumplanungsgesetz soll sich die Gemeinde mit einer aktiven Boden- und Baulandpolitik für ihre Bedürfnisse einsetzen (Art. 19 KRG*). Im kommunalen räumlichen Leitbild wird der Gemeinde nahegelegt, am fraglichen Standort eine öffentliche Parkierungsanlage zu prüfen und nach Möglichkeit einen Freiraum oder Begegnungsort zu schaffen. Zudem ist es für die Gemeinde von hoher Bedeutung einen Handlungsspielraum zu schaffen, der eine zukunftsgerichtete Entwicklung ermöglichen kann.

Ein Erwerb der Parzelle 310 eröffnet deshalb einen wichtigen Spielraum, um öffentliche Bedürfnisse zentrumsnah aufzunehmen und umzusetzen. Im Vordergrund stehen heute eine öffentliche Parkierungsanlage und die Erweiterung der Schulinfrastruktur. Zudem kann ein Erwerb der Parzelle längerfristig von hoher Bedeutung sein, um Ansprüche abzudecken, die heute noch nicht vorhersehbar sind.

Weiteres Vorgehen

Nach dem allfälligen Erwerb der Parzelle soll der Stimmbevölkerung eine Umzonung der rechtsgültigen Wohnzone WI in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgelegt werden. Öffentliche Bedürfnisse an dem Standort können ausgewiesen werden, so dass die Umzonung als angepasst an die örtlichen Verhältnisse angesehen wird. Die Absicht einer Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde mit dem Erlass der Planungszone bereits publiziert.

Durch die Vergrösserung der Schulräumlichkeiten sind immer weniger Freiflächen vorhanden. Die Gemeinde Zizers hat nun die einmalige Chance ein Stück Land nördlich der bestehenden Schulanlage von total 2'583 m² zu erwerben.



Planausschnitt

Kaufpreis

Der Gemeinde liegt ein Angebot zum Erwerb der Parzelle 310 samt Liegenschaften zum Preis von 2'585'000.00 vor. Der Gemeindevorstand beurteilt diesen Preis als realistisch. Es ist festzuhalten, dass einem Teil der Parzelle von 759 m² zu einem Betrag von CHF 759'000.00 schon zugestimmt wurde. Das vorliegende Kreditbegehren beläuft sich somit auf CHF 1'826'000.00 für 1'823 m². Der Kaufvertrag wird aus Datenschutzgründen nicht vorgelegt. Jedoch liegt ein Auszug des Verkaufsvertrages bei.

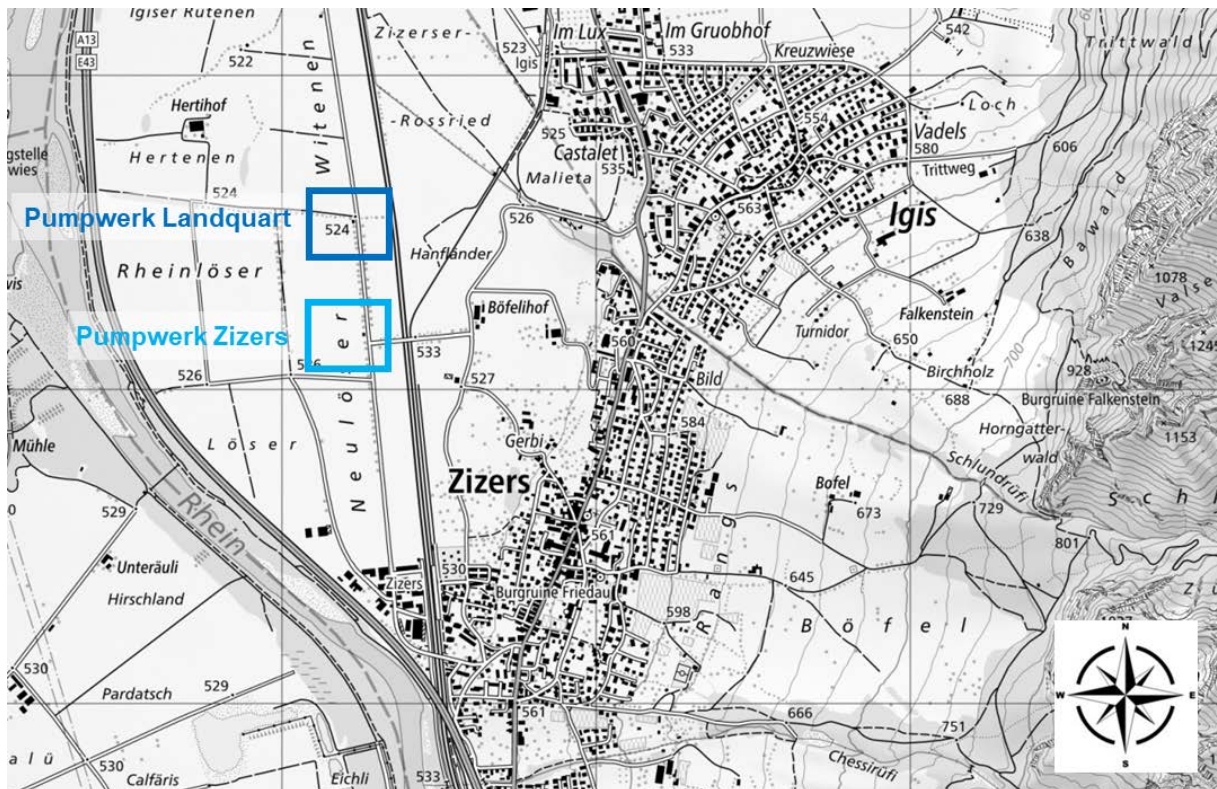
Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Kauf der Teilparzelle 310 im Umfang von 1'823 m² samt Liegenschaften zum Preis von CHF 1'826'000.00 zuzustimmen.

Traktandum 2

Gemeinsames Grundwasserpumpwerk

Politische Gemeinde Zizers, Bürgergemeinde Zizers und Gemeinde Landquart



Übersicht / Lage der Grundwasserpumpwerke Zizers und Landquart im Gebiet Viertellöser

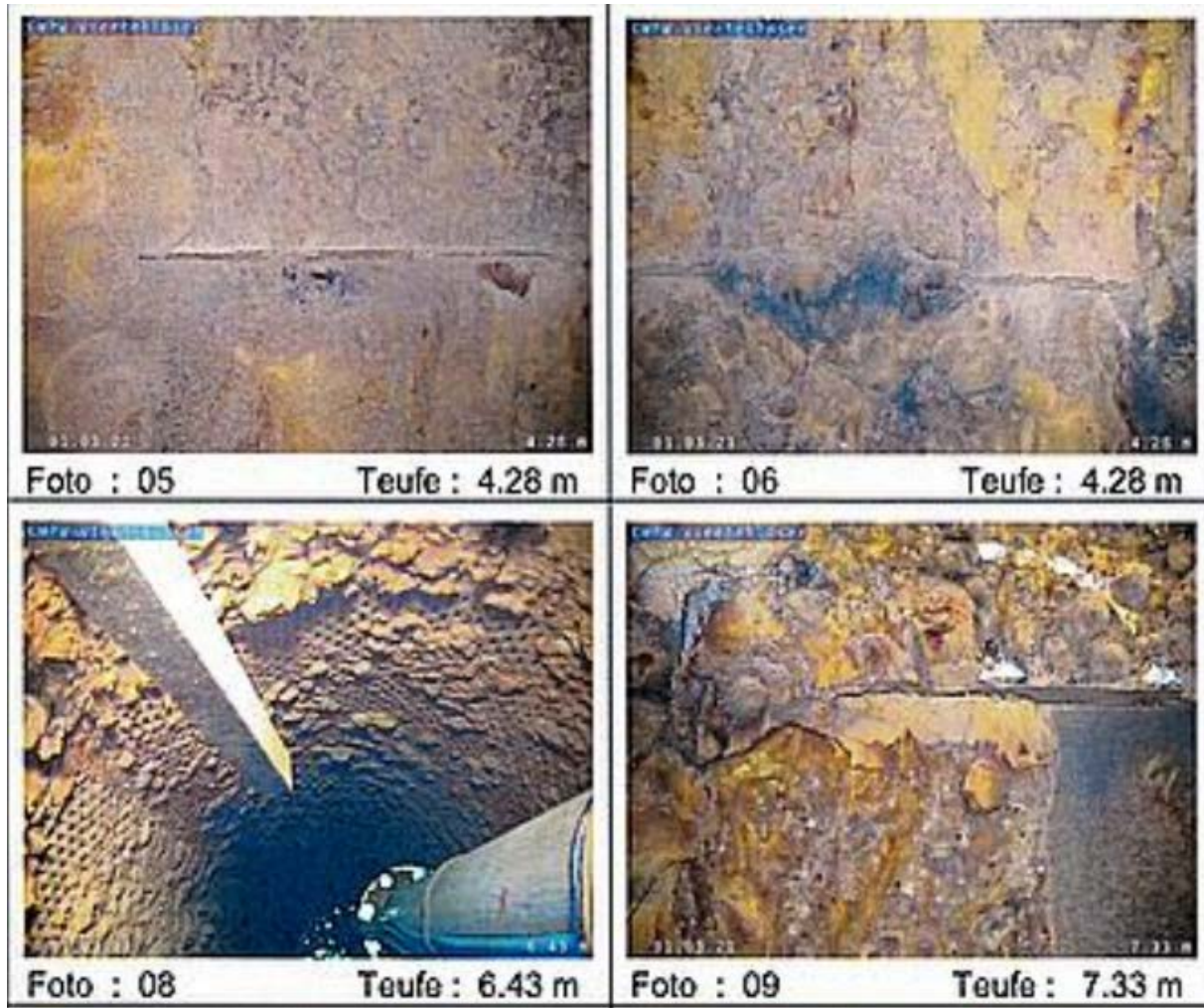
Einleitung

Als wichtiges Standbein der Wasserversorgung der Gemeinde Zizers dient das Grundwasserpumpwerk Viertellöser der Grundversorgung mit Trinkwasser. In erster Priorität wird für die Deckung des Trinkwasserbedarfs das Quellwasser verwendet (fliesst quasi gratis zu). In zweiter Priorität wird seit Januar 2020 Wasser von Trimmis bezogen. Beim Wasser der Gemeinde Trimmis handelt es sich um Überschusswasser und dieses kann daher zu einem günstigen Tarif von der Gemeinde Trimmis bezogen werden. Das Grundwasserpumpwerk deckt den restlichen Wasserbedarf ab.

Die Gemeinde Landquart verfügt ebenfalls im Gebiet Viertellöser über ein Grundwasserpumpwerk wie die Gemeinde Zizers und hat den Zustand des Grundwasserpumpwerks analysiert und ein Sanierungsprojekt erarbeiten lassen. Die beiden Werke sind vom Baujahr 1977 und sie sind in den meisten Bestandteilen baugleich. Beide Werke sind in die Jahre gekommen; es wurden Zustandsuntersuche durchgeführt, welche dringenden Sanierungsbedarf ergaben. Insbesondere sind die Brunnenrohre korrodiert, was zum Kollaps des Brunnens führen kann, und die Filteröffnungen grösstenteils verstopft. Die Sanierungskosten belaufen sich auf insgesamt CHF 1.05 Mio., weshalb die Gemeinde Landquart bereits im Jahr 2020 erste Überlegungen zu einem Neubau der Anlage tätigte. Da das Grundwasserpumpwerk Zizers baugleich ist, muss für eine Sanierung mit einem ähnlichen Betrag gerechnet werden.

Zustandserfassung vor mechanischer Reinigung

Bei einer ersten Inspektion (Kamerabefahrung) am 01. März 2021 wurden im Filterbrunnen des Grundwasserpumpwerks Viertellöser Mängel festgestellt. Die Filterrohre sind stark korrodiert und die Filterschlitz zu einem grossen Teil verstopft (Ablagerungen).



Fotos der Inspektion vom 01.03.2021

Aufgrund dieser Zustandsanalyse wurde im August 2021 eine mechanische Reinigung des Filterbrunnens mit anschliessender erneuter Zustandsaufnahme veranlasst, damit der effektive Zustand des Filterbrunnens besser erfasst werden kann.

Zustandserfassung nach mechanischer Reinigung

Die zweite Zustandserfassung hat die erste Kamerabefahrung bestätigt. Das Ausmass der Korrosion konnte noch besser erfasst und eine Aussage zur Standsicherheit des Filterrohres gemacht werden.

Zusammenfassung und Empfehlung (Auszug Inspektionsbericht)

Der bauliche Zustand des Brunnens GWPW Zizers ist sehr marode einzustufen. Zwar konnten die oberflächlichen Ablagerungen in Voll- und Filterrohr durch die mechanische Reinigung entfernt werden, dennoch weist die gesamte Ausbauverrohrung des Brunnens grossflächige Korrosion und an zahlreichen Stellen Lochfrass auf. Der überwiegende Anteil der Filterschlitze ist verschlossen.

Die Standsicherheit des Bauwerks ist langfristig nicht gewährleistet.

Deshalb wird eine Brunnensanierung durch das Inlineschocken® (Einbau kleiner dimensionierter Wickeldrahtfilter mit anschliessender Ringraumverfüllung, Einsatz Sprengschocken® und anschliessender Brunnenentwicklung) empfohlen. Auch Planung und Neubau eines Ersatzbrunnens ist eine Option. Vorteil der Inlinesanierung ist, dass die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Bauwerks weitergenutzt werden könnte (Wirtschaftlichkeit).

Das Grundwasserpumpwerk Viertellöser der Gemeinde Zizers ist gemäss Zustandsuntersuchungen in einem schlechteren Zustand als das Pumpwerk der Gemeinde Landquart und muss daher in den nächsten Jahren saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Neben dem Filterrohr, welches Mängel aufweist sind diverse weitere Mängel vorhanden. Die Gebäudestruktur ist nicht mehr genügend. Bei Regen dringt Wasser ins Gebäude. Die Pumpen müssen voraussichtlich in den nächsten Jahren ebenfalls ersetzt werden. Das Grundwasserpumpwerk verfügt über keine Notstromversorgung. Gemäss Rückmeldung Kanton (ANU) zum Konzept Trinkwasserversorgung in Notlagen muss eine Notstromversorgung bzw. eine Möglichkeit zur Notstromversorgung nachgerüstet werden. Der Neulöserweg führt direkt am Pumpwerk vorbei mitten durch die Gewässerschutzzone und muss daher auf rund 200 m abgedichtet werden, damit bei einer Havarie auf der Strasse keine Schadstoffe ins Grundwasser abfliessen.

Die Gemeinde Landquart hat sich bereits für einen Neubau der Anlage entschieden, da eine komplette Sanierung nur unwesentlich weniger kostet und die Anlage keinen weiteren Ausbau zulassen würde. Die Bürgergemeinde Zizers hat sich zudem entschieden sich an einem Neubauprojekt zu beteiligen. Es bietet nun die Gelegenheit als politische Gemeinde Zizers sich ebenfalls an dem Projekt Neubau Grundwasserpumpwerk zu beteiligen. Im Falle einer Dreierbeteiligung bietet sich an ein Horizontalfilterbrunnen zu erstellen. Diese sind in Bezug auf die Erstellung zwar teurer, bieten aber einige Vorteile, vor allem in Bezug auf die Wasserqualität und dieser wäre theoretisch in Zukunft noch ausbaubar.

Erkenntnisse aus der Zustandsanalyse und dem Sanierungsprojekt IBL

Die Gemeinde Landquart hat der Gemeinde Zizers die Untersuchungsergebnisse und Erkenntnisse aus dem Sanierungsprojekt zur Verfügung gestellt. Für das Werk der IBL sind umfangreiche Abklärungen der Sanierungsmöglichkeiten erfolgt. Aufgrund der mehrheitlich baugleichen Anlagen können sie auch für das Werk von Zizers dienen.

Die wichtigsten Erkenntnisse sind:

1. Befund Zustandsanalyse 2019: Fortgeschrittene Korrosion an Filter und Vollrohren, mechanisch nicht mehr regenerierbar. Dringender und erheblicher Sanierungsbedarf. Massnahmen: Sanierung mit Inliner oder Abbruch.
2. Der heutige Brunnen weist einen Abstand zwischen minimal bekanntem Grundwasserspiegel und Eintrittsöffnung der oberen Pumpe von 14.3 m auf, was eine komfortable Sicherheit gegen sinkendes Grundwasser bietet.
3. Aktuelle Erfahrungen mit Unterwasserpumpen zeigen, dass moderne Pumpen sehr viel anfälliger auf Überhitzung sind als die früheren schweren Graugusspumpen. Es sind Betriebszeiten von lediglich 26 Monaten bekannt, bis die Pumpen / Motoren ersetzt werden mussten. Es empfiehlt sich laut Ing. - Büro Marugg und Bruni AG nur noch Pumpen mit Kühlmänteln einzubauen.
4. Sofern wegen zu enger Platzverhältnisse - beim Inlinerverfahren gehen rund 200 mm Brunnendurchmesser verloren - keine Kühlmäntel eingebaut werden können, müssen die Pumpen so weit oben montiert werden, dass alles Wasser von unten zuströmt und so die Motoren kühlt.



5. Die höhere Pumpenlage geht auf Kosten der Sicherheit gegen sinkende Grundwasserspiegel und auch der Leistungsfähigkeit des Brunnens.
6. Aufgrund dieser gravierenden Nachteile der Sanierung hat sich die IBL für einen Neubau entschieden.

Die Sanierungskosten für das bestehende Grundwasserpumpwerk der IBL haben nach Submission auf rund CHF 1.05 Mio. betragen. Die Abdichtung der Neulöserstrasse ist in diesen Kosten noch nicht enthalten.

Horizontalfilterbrunnen



Vergleich Anströmung Grundwasser im Horizontalfilterbrunnen (links) und im Vertikalfilterbrunnen (rechts)

Dieser deutlich höhere Schutzgrad des Horizontalfilterbrunnen (HFB) basiert auf der Erkenntnis, dass eine Kontamination von der Oberfläche nicht, wie beim Vertikalbrunnen, auf direktem Weg entlang der obersten Stromlinie in den Brunnen eintreten kann. Die hier dokumentierte Schutzgrad-Differenz hat dazu geführt, dass gerade in Ufernähe von Fließgewässern weltweit dem deutlich aufwendigeren Horizontalbrunnenverfahren der Vorzug gegenüber einfacheren Erstellungsmethoden gegeben wird.

Die Erstellung eines HFB ist eine aufwändige, heikle und auch schwierige Spezialarbeit, für welche europaweit nur wenige Brunnenbau-Unternehmen einschlägige Referenzen ausweisen können.

Vorteile gemeinsames Grundwasserpumpwerk

- Grundwasserschutzzone fällt insgesamt kleiner aus
- Betrieb und Unterhalt können auf verschiedene Beteiligte aufgeteilt werden
- Kosten für Abdichtung des Neulöserweg innerhalb der Gewässerschutzzone können aufgeteilt oder es kann darauf verzichtet werden, wenn das neue Grundwasserpumpwerk einen genügenden Abstand zur Strasse aufweist.
- Horizontalfilterbrunnen bieten höhere Sicherheiten in Bezug auf die Trinkwasserqualität.
- Ein Horizontalbrunnen rechtfertigt sich finanziell nur als gemeinsames Projekt.
- Ein solches gemeinsames Projekt hätte mindestens regional Vorbildcharakter in Bezug auf die Versorgungssicherheit, Wasserqualität, aber auch Zusammenarbeit unter verschiedenen Beteiligten
- Horizontalfilterbrunnen ist theoretisch in Zukunft noch ausbaubar

Machbarkeitsstudie / Kostenschätzung

Das Büro Marugg und Bruni hat dazu eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Kosten für die Gemeinde Zizers belaufen sich auf ca. CHF 2.3 Mio. für die Variante gemeinsames Grundwasserpumpwerk mit Horizontalfilterbrunnen.

Wasserversorgung Zizers – Bedarfsanalyse

In den Jahren 2020 und 2021 konnte durch die neue Netzverbindung von Trimmis sehr viel Wasser bezogen werden (Rund 30% des Wasserverbrauches von Zizers). Eine garantierte Wasserlieferung von Trimmis gilt gemäss Vertrag zwischen den beiden Gemeinden allerdings nur in Notfällen (z.B. Löschwasserversorgung im Brandfall). Aktuell plant die Gemeinde Untervaz (Kreditgenehmigung Dezember 2021) ebenfalls einen Zusammenschluss mit der Wasserversorgung Trimmis, da Untervaz heute zu 100% Wasser aus dem Grundwasserpumpwerk bezieht und damit bei einem Ausfall des Pumpwerks über kein Trinkwasser verfügen würde. In Zukunft muss also damit gerechnet werden, dass von Trimmis nicht mehr so viel Wasser bezogen werden kann und/oder Trimmis die m³-Preise erhöhen könnte.

In Betracht auf die letzten beiden Jahre sind CHF 2.3 Mio. sehr viel Geld für eine Anlage, die nur wenig genutzt wird (Bezug aus dem Grundwasserpumpwerk im Jahr 2020 und 2021 ca. 35'000 m³ Wasser; entspricht etwa 13% des Gesamtverbrauchs). Fakt ist aber auch, dass Zizers auf ein Grundwasserpumpwerk nicht gänzlich verzichten kann und mindestens eine Sanierung erforderlich ist. Die Wassermengen, die von Trimmis bezogen werden, werden nach dem zusätzlichen Zusammenschluss mit Untervaz wohl abnehmen. Da Untervaz ebenfalls interessiert ist das Wasser von Trimmis günstig abzunehmen, da sie alles Wasser pumpen müssen. Insbesondere in warmen und trockenen Jahren werden weiterhin grosse Mengen aus dem Grundwasserpumpwerk benötigt. Als Vergleich im Jahr 2018 wurden rund 250'000 m³ Wasser aus dem Grundwasser bezogen. Gerade in trockenen Jahren verfügt auch Trimmis über kein überschüssiges Quellwasser, welches sie uns kostengünstig abgeben. Eine funktionierende Trinkwasserversorgung ist existenziell wichtig und gerade in sehr trockenen und heissen Jahren umso wichtiger, dass es uns in genügender Menge zur Verfügung steht. Daher muss die Versorgung mit Trinkwasser nicht auf ein Mitteljahr sondern auf die heissen und trockenen Jahre ausgelegt werden, welche gemäss Klimaprognosen in Zukunft zunehmen sollen.

Durch die geplanten grösseren Überbauungen in Zizers, welche in den nächsten zwei bis drei Jahren umgesetzt werden sollen, wird die Einwohnerzahl in Zizers bereits in wenigen Jahren um rund 10% zunehmen, was sich auch in einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf bemerkbar machen dürfte.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, einem Planungskredit von CHF 150'000.00 (Anteil Gemeinde Zizers) an einem gemeinsamen Grundwasserpumpwerk zuzustimmen.

Traktandum 3

Projektabrechnung Umnutzung BSA II / SanPo in einen öffentlichen Schutzraum

An der Urnenabstimmung vom 11. April 2021 wurde für die Umnutzung BSA II / SanPo in einen öffentlichen Schutzraum ein Bruttokredit von CHF 131'000.00 bewilligt.

Die Arbeiten sind beendet und die Schlussabrechnung beläuft sich auf CHF 116'179.18.

Gemäss Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz konnte aus dem Verpflichtungskonto „Ersatzbeiträge“ CHF 109'409.45 entnommen werden. Somit ergeben sich Totale Projektkosten netto von CHF 6'769.73.

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

7205 Zizers, im März 2022

Der Gemeindevorstand



gemeinde **zizers**

Anhang

- **Auszug Verkaufsvertrag Parzelle 310**

KV Erben Büchel-Gemeinde Zizers / Inhalt

I. VERTRAGSPARTEIEN

- A. Verkäufer
Erben von Hans Büchel-Karlen
- B. Käuferin
Politische Gemeinde Zizers

II. KAUFGEGENSTAND

Grundstück Nr. 310 Plan 17, Grundbuch von Zizers

Wohnhaus, Vers.-Nr. 77J, Garageanbau, Vers.-Nr. 77J-A, Schopf mit Anbauten, Vers.-Nr. 77J-B, Bienenhaus, Vers.-Nr. 77J-C, mit 2'583 m2 Gebäudefläche, Umschwung, Wiese „Rangsstrasse“

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte:
Keine.

III. KAUFPREIS

CHF 2'585'000.00

IV. BESONDERE BESTIMMUNGEN

1. Eigentumsübertragung und Besitzesantritt mit dem Grundbucheintrag.
2. Das Kaufobjekt wird im derzeitigen Zustand übergeben. Bei den Gebäuden auf dem Grundstück Nr. 310 handelt es sich um Abbruchobjekte. Jede Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel seitens der Verkäuferschaft wird ausdrücklich wegbedungen.
3. Hinweis auf Art. 131 ff. EGZZGB
4. Die Notariats- und Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer je zur Hälfte.
Wertzuwachssteuer zulasten Verkäufer.
5. Ausschliesslicher Gerichtsstand Zizers
6. Vertragsexemplare

Grundbuchanmeldung

Unterschriften

Beurkundungsformel