

Protokoll Nr. 22 / 2022

Gemeindeversammlung

vom Donnerstag, 17. November 2022, 19.30 – 21.15 Uhr
Turnhalle Obergasse

Vorsitz: Gemeindepräsident Peter Lang

Protokoll: Gemeindeschreiber Fabio Brot

Stimmzähler: Tamara Müller Langenegger
Stefan Lippuner

Anwesend: 113 Stimmberechtigte

Traktanden

1. Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung
2. Nachtrags- und Planungskredit, Um- und Neubau Primarschulhaus Obergasse
3. Sanierung Werkleitungen Friedhof «Rangs»
Kreditbegehren CHF 120'000.00
4. Mitteilungen
5. Umfrage

Mitteilung Departementsvorsteher Andrea Rothenberger

Aufgrund kürzlich eingegangener Fragen hat der Gemeindevorstand entschieden das Geschäft "Planungskredit" zurückzuziehen und sich mit den Fragen auseinanderzusetzen, Unklarheiten zu präzisieren und allenfalls Ergänzungen/Anpassungen anzubringen. Das Geschäft wird Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt nochmals unterbreitet.

Falls auch für Sie offene Fragen bestehen, so bitte ich Sie diese, via unserem Gemeindevorsteher, einzureichen. Wir werden uns auch mit Ihren Fragen auseinandersetzen.

Das Traktandum Nachtragskredit bleibt bestehen.

149 22 **GESETZGEBUNG DER GEMEINDE**
 22.04 **Ortsplanrevision**
 Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung

Erläuternder Bericht des Gemeindevorstandes (Referent: Peter Lang)

Behandlung Antrag «die Mitte»

Die Antragstellenden möchten, dass es klarer ist, dass die vorgesehenen Baulinien nicht dazu verpflichten, dass an diese gebaut werden muss.

Beantwortung:

Baulinien können so verstanden werden, dass diese bestimmen, wo die Fassade liegen muss. Das Kantonale Raumplanungsgesetz, in welchem die Baulinie definiert ist, besagt aber, dass an die Baulinie gebaut werden kann. Aus fachlicher Sicht spricht deshalb nichts dagegen, im Baugesetz diesen Aspekt zu verdeutlichen, damit es für eine Bauherrschaft schon beim Lesen des Baugesetzes klar ist und nicht das Kantonale Gesetz konsultiert werden muss.

Vorschlag Ergänzung Art. 10 Abs. 4 Baugesetz (Ergänzung in rot):

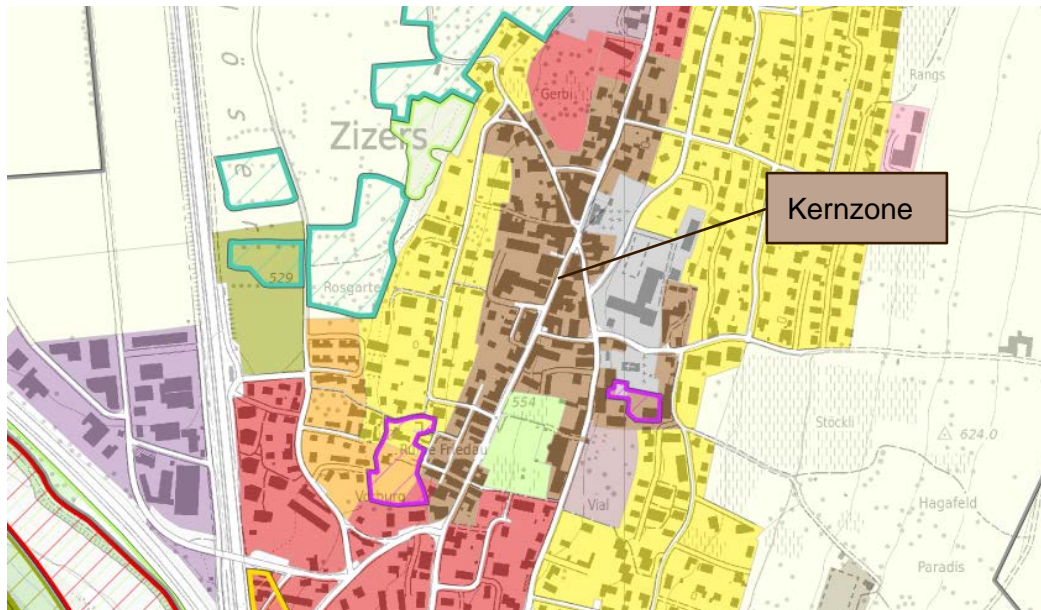
In der Kernzone 1 wirken die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien. **Zurückversetzte Bauten und** geschlossene Gebäudezeilen sind zulässig. Auf der Seite zu angrenzenden anderen Bauzonen sind deren maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu übernehmen.

Ps.: Die Ergänzung (blau) «...Zurückversetzte Bauten [entlang der Kantonsstrasse](#)» sollte unbedingt weggelassen werden, da auch an den anderen Strassen (Gassen) ein Zurückversetzen möglich ist. Es betrifft nicht nur die Kantonsstrasse. Wenn die Kantonsstrasse erwähnt wird, würde dies nur zu Unklarheiten für die anderen Strassen und Gassen führen.

Simon Zaugg vom Büro R+K in Maienfeld präsentiert der Gemeindeversammlung die Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung.

Ausgangslage

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Entwicklung des Dorfkerns. Das Betrachtungsgebiet, umfasst die Kernzone und damit verbundene Themenbereiche.



Ausschnitt Zonenplan (GeoGR)

Im Generellen Gestaltungsplan ist im Bereich der Kernzone der sogenannte «Anpassungsbereich» eingetragen. Der «Anpassungsbereich» beinhaltet die Vorgabe, dass Bauten nur abgebrochen werden können, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden (vgl. Art. 33 Baugesetz (BauG)). Im Baugesetzartikel zur Kernzone steht, dass die Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden soll und sich die Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform nach den umliegenden Bauten richten sollen (vgl. Art. 10 BauG).

Im Gegensatz zu diesen Vorgaben, welche den Erhalt der Bautypologie im Dorfkern zum Ziel haben, definiert das gleiche Baugesetz im Zonenschema wesentlich grössere maximale Masse (max. Gebäudehöhen First = 15 m und Traufe = 12.5 m, Grenzabstände 5 m gross und 2.5 m klein, max. Gebäudelänge 40 m, keine Ausnützungsziffer) (vgl. Art. 21 BauG).

Da die bestehende Struktur kleinere Volumen aufweist, entsteht ein Widerspruch. Dieser Widerspruch führt dazu, dass im Einzelfall grosse Rechtsunsicherheit sowohl für die Bauherrschaften, für die Nachbarschaft als auch für die Gemeinde besteht.

Dieser Widerspruch wird mit der vorliegenden Teilrevision behandelt. Das Ziel ist, dass eine Erneuerung und Weiterentwicklung im Dorfkern mit hoher Planungssicherheit sowie mit einem hohen Qualitätsanspruch stattfinden kann. Gleichzeitig sollen die Identität des Dorfkerns erhalten bleiben, die Aufenthaltsqualität verbessert werden und im Endeffekt soll die Attraktivität des Zentrums als Wohn- und Arbeitsort erhöht werden.

Ablauf der Planung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet und durch den Gemeindevorstand begleitet. Zudem wurden einige Grundeigentümer, welche grössere Liegenschaften in der Kernzone besitzen, und Bauabsichten angekündigt haben, eingebunden.

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 18. Februar 2022 eine positive Vorprüfung der Teilrevision vorgenommen. Das ARE stellt grundsätzlich fest: «dass die Teilrevision mit der beabsichtigten Erneuerung und Weiterentwicklung des Zentrums von Zizers der Stossrichtung der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie dem Kantonalen Richtplan entspricht, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und eine angemessene Wohnqualität

sichergestellt werden soll. Mit den geplanten Anpassungen der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen» (vgl. Vorprüfungsbericht, S. 2).

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe, die mit der Orientierung an der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2022 eingeleitet wurde, konnte sich die Bevölkerung zur Teilrevision äussern. Zwei Mitwirkungseingaben wurden bei der Gemeinde eingereicht. Aufgrund der Mitwirkung wurde das Strukturierungsgebiet Vorburg im Bereich der Parzelle Nr. 338 korrigiert und leicht reduziert. Zudem wurden Präzisierungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht vorgenommen.

Planung

Der Planungsansatz für die Zentrumsentwicklung ist auf der einen Seite die vorhandenen Qualitäten festzuhalten und auf der anderen Seite den Freiheitsgrad für Erneuerungen mit definierten Qualitätsanforderungen und Anreizen zu definieren. Damit sollen der «Erhalt des Ortsbildes» und die «bauliche Erneuerung» in Einklang gebracht werden und Rechtsunsicherheiten minimiert werden.

Auf Basis der kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen und Zielsetzungen sowie anhand einer Analyse der bestehenden Situation wurden zusammenfassend die folgenden Zielsetzungen und wesentlichen Massnahmen formuliert.

Zielsetzungen

- Bauliche Entwicklung und Erneuerung in der Kernzone
- Klare Rahmenbedingungen und hohe Planungssicherheit
- Hohe ortsbauliche Qualität
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Belebung des Dorfkerns
- «Win-Win-Situation» öffentlicher Raum - private Bauvorhaben

Massnahmen

- Aufhebung Anpassungsbereich
- Präzisierung Regelbauweise, Aufteilung der Kernzone
- Qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag ...)
- Qualitätsanreize (Ausnutzungsbonus, Höhenbonus)
- Präzisierung Schutz (Bauten, Struktur, Archäologie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Platzbereiche)
- Folgeplanungspflichten (Arealplan Zentrum, Quartierplan Löwengasse)
- Definition von Baulinien entlang der Kantonsstrasse

Die einzelnen Massnahmen sind nachfolgend erläutert.

Aufhebung Anpassungsbereich

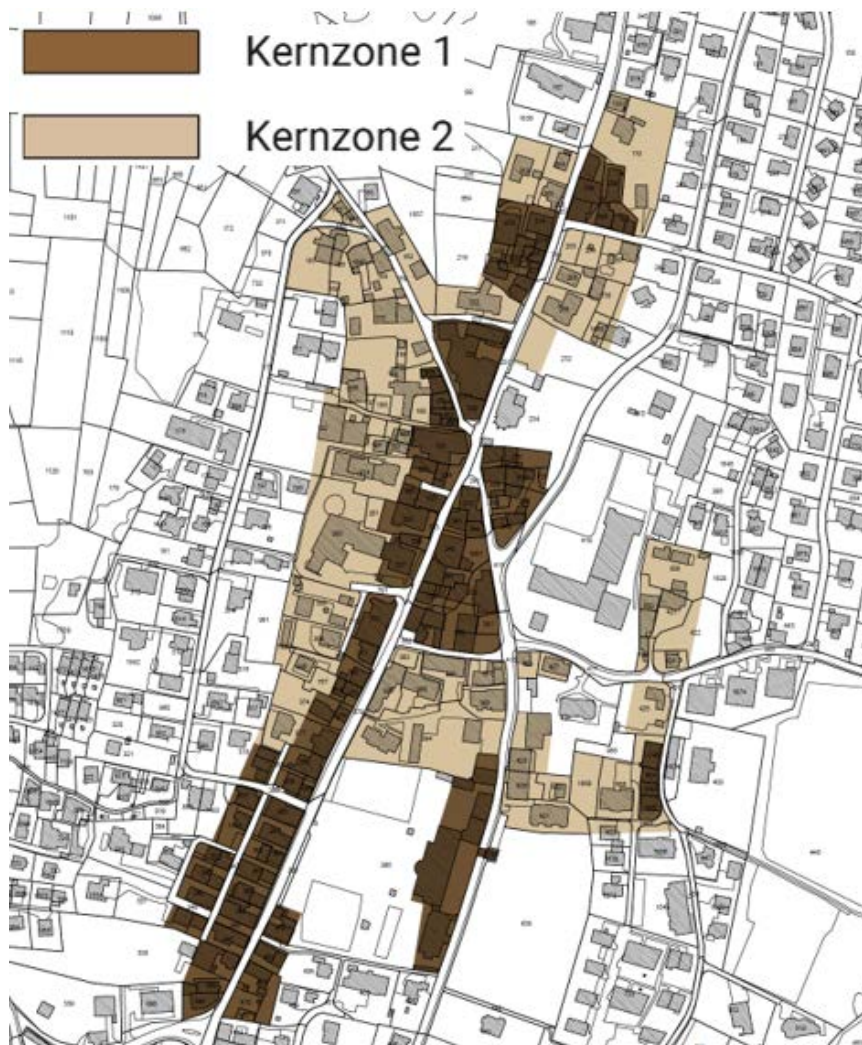
Der «Anpassungsbereich» mit der restriktiven Vorgabe, dass Bauten nur abgebrochen werden können, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden, behindert zurzeit eine bauliche Entwicklung. Die eigentliche Absicht, die Bautypologie im Dorfkern zu erhalten ist aber weiterhin gültig. Nur die Vorgabe «in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung» kann nicht sinnvoll interpretiert werden und soll deshalb neu geregelt werden. Dazu soll der Anpassungsbereich aufgehoben werden und im Gegenzug sollen die baulichen Möglichkeiten präziser formuliert werden. Das Ziel ist, dass eine Entwicklung mit klareren Rahmenbedingungen und erhöhter Planungssicherheit stattfinden kann. Die vorgesehen Mittel dazu

sind die Aufteilung der Kernzone in zwei Bereiche, Einführung von Massnahmen zur Qualitätssicherung und die Behandlung der wertvollen Bauten und Strukturen.

Aufteilung der Kernzone

Die bestehende Kernzone lässt sich in zwei Schichten beziehungsweise in zwei Bereiche aufteilen. Die erste Schicht umfasst die dichte Überbauung entlang der Kantonsstrasse, das untere Schloss und die Gebäudezeile an der Stöcklistrasse. In dieser Schicht stehen die Gebäude sehr eng beieinander. Sie sind grösstenteils an die Parzellengrenzen und teilweise in geschlossener Bauweise erstellt. In der zweiten Schicht weist die Bebauung mehr Freiflächen auf und sie gleicht damit mehr der Struktur der umliegenden Wohnzonen.

Diese Strukturunterschiede lassen sich nicht sinnvoll in einer Zonenvorschrift aufnehmen. Mit der Teilrevision ist deshalb die Aufteilung der Kernzone in eine Kernzone 1 für die erste Schicht und in eine Kernzone 2 für die zweite Schicht vorgesehen.



Aufteilung der Kernzone




In der Kernzone 1 können keine Grenzabstände und keine Ausnutzungsziffer sinnvoll eingesetzt werden. Grundsätzlich bestimmen die bestehenden Gebäudefluchten die maximale Ausdehnung der Bauten. Zudem sollen in einem Grossteil der Kernzone 1 Gebäude oder die bauliche Struktur geschützt sein oder durch eine Folgeplanungspflicht belegt werden. Bei den übrigen Parzellen haben Erneuerung vorwiegend mittels geschlossener Bauweise, über Quartierplanungen oder mittels dem Hofstattrecht zu erfolgen. Zudem sollen die Vorschriften angrenzender Zonen gebührend berücksichtigt

werden. Damit ist in der Kernzone 1 ein gewisser Ermessensspielraum unter Wahrung von nachbarschaftlichen und öffentlichen Interessen unumgänglich. Es ist wichtig, dass Bauvorhaben in der Kernzone 1 möglichst früh mit der Baubehörde, der Bauberatung und mit der Nachbarschaft besprochen werden und Massnahmen zur Sicherung einer angemessenen Qualität ergriffen werden.

In der Kernzone 2 sind die Einhaltung eines Grenzabstandes, die Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe und die Einführung einer Ausnutzungsziffer (AZ) angebracht. Bei der Gebäudehöhe ist im rechtsgültigen Baugesetzartikel zur Kernzone vorgeschrieben, dass sie sich nach den umliegenden Bauten zu richten hat (Art. 10 Abs. 3). Trotzdem sind im Zonenschema maximale Gebäudehöhen von 12 m (Traufe) und 15 m (First) sowie eine Gebäudelänge von maximal 40 m vorgegeben. Die Diskrepanz zwischen den beiden Vorgaben, führt zu einer grossen Ermessensspielraum und zu Planungsunsicherheit. Aus diesem Grund soll ein Mittelweg definiert werden, welcher weniger Unsicherheiten beinhaltet. Das heisst, dass die Nutzungsmasse neu definiert werden und im Gegenzug auf Art. 10 Abs. 3 des Baugesetzes verzichtet wird. Folgende neue Masse sind vorgesehen:

Zone	Ausnutzungsziffer	Grenzabstand [m]		Gebäudelänge [m]	Gebäudehöhe [m]	
		gross	klein		Trauf	First
Kernzone 2	0.8	5.0	2.5	25	10.5	14

Die Masse stützen sich auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden und wurden anhand einer Volumenstudie untersucht.

		
«Grossvolumen» Keine AZ; Traufe 12.0 m, First 15.0 m, Länge 40 m	«Bsp. Volumen hoch» AZ = 0.8; Traufe 12.0 m, First 15.0 m, Länge 25 m	«Bsp. Volumen tiefer» AZ = 0.8; Traufe 10.5 m, First 14.0 m, Länge 25 m

Volumenstudie (Situationsplan GeoGR, 3D-Modell Swisstopo, Volumen R+K)

Qualitätssicherung und Anreize

Die Erreichung einer hohen ortsbaulichen Qualität, ist insbesondere im Zentrum ein wichtiges allgemeines Interesse. Qualität ist aber kein einfach messbares Kriterium und sehr subjektiv. Ein wirkungsvoller Ansatz, um bei grösseren Bauvorhaben eine hohe Qualität zu erreichen, sind Vorgaben für den Planungsprozess.

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Projekt von hoher Qualität realisiert wird steigt, wenn mehrere Varianten zur Auswahl stehen, und mehrere Personen aus verschiedenen Fachgebieten und mit verschiedenen Interessen diese Varianten bewerten. Der schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) bietet hierzu verschiedene Vorgehensweisen. Etabliert sind Planungsmethoden wie der «Studienauftrag» oder der «Wettbewerb». Die höheren Projektierungskosten zahlen sich in der Regel durch bessere Lösungen aus.

Bei Bauvorhaben ab einer gewissen Grössenordnung (mit mehr als 500 m² anrechenbarer Geschossfläche) sowie bei Folgeplanungen (Areal- oder Quartierplanungen) soll eine Verpflichtung für qualitätssichernde Verfahren eingeführt werden.

Ein weiteres Mittel zur Förderung einer hohen ortsbaulichen Qualität sind Anreize, welche die baulichen Möglichkeiten gegenüber der Regelbauweise erhöhen. Die Anreize bestehen in einer Erhöhung der Ausnützung und eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe. Dies kompensiert zum einen die Mehraufwendungen in der Projektierungsphase und erhöht das Interesse an qualitativ besseren Lösungen. Folgende Anreize sind vorgesehen: «Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dürfen die Höhenmasse um 10% sowie die Ausnützungsziffer (Kernzone 2) um 10% erhöht werden.»

Im Rahmen einer Folgeplanung kann zudem von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längengruppe und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem qualitätssichernden Verfahren in der Kernzone 2). Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Die letztere Vorgabe beinhaltet eine allgemeine Gültigkeit und kann im Sinne der Qualitätsförderung und der Siedlungsentwicklung nach Innen auch ausserhalb der Kernzone angewendet werden.

Präzisierung Schutz (Bauten und Anlagen, Struktur)

Für die Ermittlung der wertvollen Bauten dient die Inventarliste des Kantons. Sie umfasst fünf Baugruppen und 39 Einzelobjekte vorwiegend im Kerngebiet. Da es sich um eine Planungsgrundlage handelt, die nicht auf den Dorfkern separiert werden kann, wurde sie gesamthaft betrachtet. Von den 39 im Inventar enthaltenen Einzelobjekten sind 10 Objekte bereits im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan als Geschützte Gebäude beziehungsweise als zu erhaltendes Gebäude bezeichnet.

Die geschützten Gebäude sind:

- Oberes Schloss
- Portalhaus Oberes Schloss
- Unteres Schloss
- Erweiterungsbau Unteres Schloss
- Evangelische Kirche
- Ehemaliges Restaurant Vial
- Katholische Kirche
- Ehemaliges Haus Amstein, Kantonsstrasse 27
- Haus zur Glocke, Kantonsstrasse 38

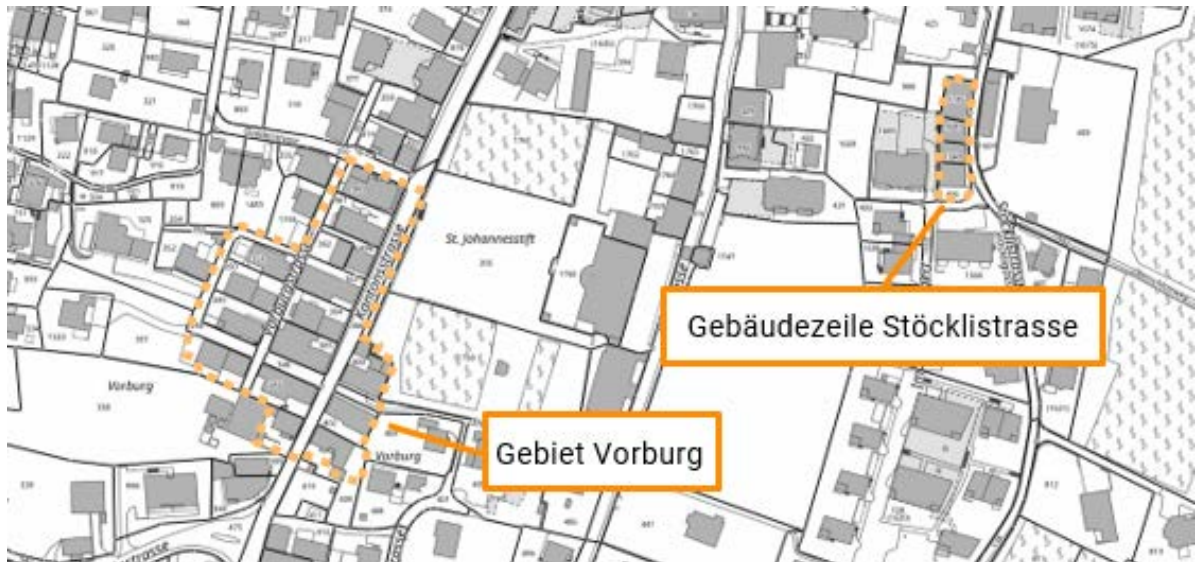
Das zu erhaltende Gebäude ist das Gasthaus Steinbock, Kantonsstrasse 38

Die nachfolgenden vier Objekte sollen aufgrund der hohen Bedeutung hinsichtlich Ortsbild, Geschichte, Architektur, Substanz und Umgebungsgestaltung neu als Geschützte Bauten bezeichnet werden:

- Burgruine Friedau
- Evangelisches Kirchgemeindehaus
- Gartenpavillon des Oberen Schlosses
- Torkel, Stöcklistrasse 4

Ebenfalls gestützt auf die Inventarliste des Kantons sollen das Gebiet Vorburg am südlichen Eingang zum Dorfkern und die Gebäudezeile an der Stöcklistrasse westlich des oberen Schlosses, als Strukturerehaltungsgebiete bezeichnet werden. Das Gebiet

Vorburg ist aufgrund der einheitlichen orthogonalen Struktur geschichtlich und ortsbau-lich wertvoll. Die Gebäudezeile an der Stöcklistrasse ist für die Gassenbildung gegen-über dem Portalhaus des oberen Schlosses von hoher Bedeutung. Einzelobjekte sollen – mit Ausnahme des Torkels an der Stöcklistrasse – nicht unter Schutz gestellt werden. Ersatz-Neubauten und Erneuerungen, welche die Struktur und Gestaltung überneh-men, sind möglich.



Strukturerhaltungsgebiete

Solaranlagen:

Der hohe Freiheitsgrad bei der Erstellung von Solaranlagen kann bei Gebäuden, die gemäss Grundordnung einer spezifischen Schutz- oder Erhaltungsregelung unterstehen zu Konflikten mit dem Schutzinteresse führen. Das Bundesrecht und das kantonale Recht sehen deshalb vor, dass solche Anlagen dem Baubewilligungsverfahren unterstellt werden können (vgl. Art. 18a RPG, Art. 40b KRVO). In der Vorprüfung hat der Kanton eine entsprechende Regelung empfohlen. Gestützt auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden soll die folgende Regelung unter Art. 51 im Baugesetz aufgenommen werden: «Die Erstellung von Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss dem Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, soll in jedem Fall baubewilligungspflichtig sein.»

Präzisierung Schutz (Archäologie)

Im Rahmen der Ausarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds wurde der Gemeinde empfohlen das Thema Archäologie zu aktualisieren. Als Basis dazu dient die Untersuchung möglicher Fundorte vom Archäologischen Dienst Graubünden. Dieser Empfehlung wird nachgekommen. Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

Gestaltung öffentlicher Raum (Platzbereiche)

Um dem öffentlichen Raum im Dorfzentrum, namentlich dem Dorfplatz und dem Platz an der Kreuzgasse eine höhere Bedeutung zu geben, sollen im Generellen Gestaltungsplan zwei Platzbereiche ausgeschieden werden.

Der Zweck der Platzbereiche ist einen Freiraum planerisch vorzugeben, welcher der allgemeinen öffentlichen Nutzung zugeschrieben ist. Dabei sind verschiedene Bedürfnisse an den Raum zu berücksichtigen. Im Falle vom Dorfplatz und vom Kreuzgassenplatz bedeutet dies, dass der Strassenverkehr und die Aufenthaltsqualität aufeinander abgestimmt zu gestalten sind.

Folgeplanungspflichten (Arealplan Zentrum, Quartierplan Löwengasse)

Dort, wo das Interesse an einer gebietsweisen Entwicklung bekundet wird, oder von öffentlichem Interesse ist, beinhaltet eine Folgeplanung in Form eines Arealplans (vgl. Art. 46 KRG) oder Quartierplans (vgl. Art. 51 KRG) das geeignete Instrument, um eine bauliche Entwicklung zu koordinieren. Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Teilrevision hat sich bei zwei Gebieten eine Folgeplanungspflicht als geeignet abgezeichnet. Es sind dies der Arealplan Zentrum und der Quartierplan Löwengasse.



Gebiete mit Folgeplanungspflichten

Quartierplan Löwengasse:

Für die Entwicklung des Gebiets zwischen Löwengasse und Gerbistrasse eignet sich das Quartierplanverfahren. In der Kernzone 2 liegend, sind die Rahmenbedingungen klar und es geht insbesondere um eine gute Gestaltung sowie um eine geeignete Erschliessung des Gebiets.

Arealplan Zentrum:

Die Entwicklung des Gebiets rund um den Dorfplatz inkl. Gasthaus Löwen bis zur Kreuzgasse und zum Haus Vial soll in einer Arealplanung konkretisiert werden. Aufgrund der hohen öffentlichen Bedeutung des Gebiets sowie den kantonalen Interessen (Kantonsstrasse, Heimatschutz) eignet sich das Arealplanverfahren. Im Arealplanverfahren werden die Bevölkerung und der Kanton stärker mit einbezogen.

Im Anhang zum Baugesetz werden Rahmenbedingungen für die Arealplanpflicht sowie für die Quartierplanpflicht definiert. Dazu gehören insbesondere gestaffelte Gebäudehöhen, Raum für Strassenanpassungen und unterirdische Parkieranlagen.

Definition von Baulinien entlang der Kantonsstrasse

An Kantonsstrassen haben Bauten und Anlagen grundsätzlich einen Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (vgl. Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)). Wenn Bauten ersetzt werden, wäre der Abstand einzuhalten. Dies führt dazu, dass Bauten tendenziell bestehen bleiben und veralten. Bei diversen Parzellen würde ein zurückrutschen sogar eine sinnvolle Überbauung verunmöglichen.

Gemäss Art. 43 Abs. 4 KRG können im Generellen Gestaltungsplan im Sinne der Siedlungsgestaltung Baugestaltungslinien definiert werden. Mit der Teilrevision ist deshalb vorgesehen entlang der Kantonsstrasse Baulinien zu definieren, welche die bestehenden Fassadenfluchten aufnehmen, aber keine Verpflichtung enthalten, dass an die Baulinie gebaut werden muss. Das heisst, die Baulinien sollen als konventionelle Baulinien gelten, gestützt auf Art. 55 KRG. Der anders lautende Art. 37 Abs. 3 im Baugesetz soll gelöscht werden. Auf diese Weise werden Erneuerungen von Bauten an der Kantonsstrasse ermöglicht und es entfällt der Sachzwang Bauten zu erhalten.

Weitere Anpassungen

Baugesetzartikel zu offener und geschlossener Bauweise:

Die generelle Bestimmung zu offener und geschlossener Bauweise ist nicht erforderlich. Eine bestehende geschlossene Bauweise kann in der Kernzone 1 erhalten bleiben, bei Quartierplänen, oder mit Grenzbaurechten umgesetzt werden.

Förderung:

Die Baubehörde soll für Massnahmen zugunsten einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung projektbezogene Beiträge aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe gewähren können. Gemeindebeiträge an Identität-stiftende oder wertvolle Bauten sollen sich dabei nach allfälligen Beiträgen des Kantons richten. Zudem soll ein Beitrag von einer Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden können.

Baulandmobilisierung / Nutzung fremden Eigentum für private Zwecke:

Die Kernzone ist weitgehend überbaut. Eine Mobilisierung der inneren Reserven wird in der vorliegenden Revision mit dem Abbau von hemmenden Umständen, Anreizen und Erhöhung der Planungssicherheit vorgenommen.

Zudem soll gestützt auf Art. 19a KRG im Baugesetz verankert werden, dass fremder Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch genommen werden kann, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung eines Bauvorhabens unumgänglich

Weiterführende Informationen

Die Grundlagen, die Erläuterungen zur Planung und die einzelnen Verfahrensschritte inklusive der Behandlung der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkungseingaben sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht detailliert beschrieben.

Schlussbemerkung

Folgende Unterlagen sind von der Gemeindeversammlung zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden:

- Zonenplan 1:2000, Teilrevision Zentrumsentwicklung
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Teilrevision Zentrumsentwicklung
- Baugesetz, Teilrevision Zentrumsentwicklung

Weiter gelten folgende orientierende Unterlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Vorprüfung Amt für Raumentwicklung
- Inventarliste Denkmalpflege Graubünden

Die Unterlagen können auf Voranmeldung bei der Gemeindeverwaltung eingesehen oder über die Internetseite der Gemeinde heruntergeladen werden.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung zuzustimmen und zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

Diskussion:

Johann Peng meldet sich zu Wort, er ist sich bewusst, dass eine Zonenplanänderung und ein neues Baugesetz in der Kernzone auszuschaftern sehr komplex ist. Es wurde versucht ein möglichst bauherrenfreundliches Baugesetz in die Wege zu leiten, er finde es gut. Ein Artikel gefällt ihm aber nicht, das ist der Artikel 35b (Förderung). Wenn jemand ein gutes Projekt einreicht, kann die AZ (Ausnützungsziffer) und die Höhe erhöht werden, man kommt den Bauherren sehr entgegen. Bei der Förderung ist vorgesehen, dass die Baubehörde zusätzlich einen finanziellen Beitrag leisten kann. Er finde es sehr heikel, wenn die Baubehörde entscheidet, dass es ein gutes Projekt ist, der Betrag ist ebenfalls nicht festgelegt. Weiter finde er nicht gut, wenn es gespiessen wird aus dem Mehrwertabschöpfungsfonds. Er stellt den Antrag, den Artikel 35b (Förderung) zu streichen.

Simon Zaugg teilt dazu mit, im KRL (kommunales räumliches Leitbild) steht, dass der Dorfcharakter bewahrt werden möchte. Im Dorf sind Ställe vorhanden, die zum Dorf passen. In dem Artikel geht es um erhaltenswerte Gebäude. Weiter steht im Artikel, dass die Gemeinde sich an den Förderbeiträgen des Kantons orientiert. Wenn ein erhaltenswertes Gebäude saniert wird, muss mit höheren Kosten gerechnet werden. Dafür wird eine Dorfstruktur erhalten. Es werden nur sehr vorteilhafte Projekte unterstützt.

Johann Peng, er habe eine Zusatzfrage und eine Bemerkung. Er finde die Idee gut. Es ist nicht fixiert welche Kompetenz die Baubehörde hat. Wenn beispielsweise ein Projekt mit CHF 200'000.00 gefördert wird, ist der Fonds ausgeschöpft. Wer ist ab dem 01. Januar 2023 die Baubehörde? Wird von der Baubehörde entschieden, wie viel von diesem Fonds ausbezahlt wird?

Simon Zaugg teilt dazu mit, es ist wichtig, dass sich die Baubehörde an die Beiträge des Kantons richtet. Die Baubehörde hat die Kompetenz für die Förderung. Der Mehrwertabgabefonds ist zweckgebunden und für Projekte da, die für das Siedlungsbild vorteilhaft sind.

Peter Lang teilt dazu mit, die Baubehörde kann auch einen Bauberater beiziehen. Die Baubehörde kann nicht gleichzeitig als Bauberater fungieren. Darum wird ein Bauberater beigezogen, damit es einheitlich vollzogen wird.

Johann Peng fragt nach, wie sieht es aus, falls der Fonds ausgeschöpft ist?

Peter Lang teilt dazu mit, der Fonds wird aus der Mehrwertabschöpfung gespiessen. Wenn dieser ausgeschöpft ist, kann auch nichts gefördert werden.

Johann Peng, der Fonds kann nur bei Neueinzonungen gespiessen werden. Er sehe in den nächsten fünf Jahren keine Neueinzonungen in Zizers.

Simon Zaugg, der Fonds wird aus den Ein- und Umzonungen gespiessen. Wenn Geld im Fonds ist, kann es gesprochen werden, sonst nicht. Für ihn ist es aber kein Grund eine Förderung im neuen Baugesetz zu streichen.

Josef Mändli fragt nach, er habe gehört, dass an die Baulinie gebaut werden kann und das Gebiet Vorbürg besteht aus Gebäuden, die erhalten werden sollen. Dazu habe er eine Anfrage betreffend Haus Zinsli (Parzelle 338) erhalten. Er möchte es abreißen und einen Neubau realisieren, der Neubau soll von der Kantonsstrasse 2.5 m zurückversetzt sein, kann dies gemacht werden?

Simon Zaugg teilt dazu mit, die Frage wurde bereits in der Mitwirkung behandelt. Das Strukturerehaltungsgebiet ist nicht unter Denkmalschutz. Es ist die Struktur, die unter Schutz gestellt wird, das Gebäude ist kein Denkmal. Das Gebäude kann abgebrochen und neu gebaut werden. Das Gebäude soll aber die Struktur wieder aufnehmen, ob das Gebäude 1.5 m weiter hinten steht, ist im Spielraum vorhanden. Ein Abstand von 2.5 m ist aus seiner Sicht zu weit. Die Gebäude markieren den Eingang von Zizers. Die Strukturerehaltung sei für ihn sehr essentiell.

Antrag:

Johann Peng stellt den Antrag, den Artikel 35b (Förderung) zu streichen.

Beschluss Antrag Johann Peng:

Der Antrag von Johann Peng, den Artikel 35b zu streichen, wird mit 18:50 Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

Dem Antrag des Gemeindevorstandes, der Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung zuzustimmen und zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden, wird mit 89:5 Stimmen entsprochen.

150	47	SCHULANLAGEN
	47.03	Schulanlage Obergasse
		Nachtrags- und Planungskredit, Um- und Neubau Primarschulhaus Obergasse

Erläuternder Bericht des Gemeindevorstandes (Referent: Andrea Rothenberger)

Ausgangslage

Die bestehende Primarschulanlage Obergasse wurde anfangs der Sechzigerjahre erstellt, im Jahre 1988 geringfügig ergänzt und 2005 mit dem Lärchensaal erweitert. Die Lebensdauer verschiedener Bauteile ist deutlich überschritten und verschieden

Anforderungen bezüglich Brand- und Lärmschutzes können nicht mehr eingehalten werden. Mit dem bestehenden Raumkonzept sind weder schulgesetzlich vorgegeben noch zukunftsorientierte Unterrichtsmethoden umsetzbar.

Die Schulzimmergrössen entsprechen nicht mehr den Ansprüchen und Normen für zeitgemässe Unterrichtsformen. Auch fehlen weitgehend Neben- und Gruppenräume, die für die integrative Beschulung aller Kinder notwendig sind. Bei Sanierungen und Umbauten müssen die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes eingehalten werden, was zum Beispiel den Einbau von Aufzügen nach sich zieht. Auch gilt es zu berücksichtigen, dass gemäss verschiedener Studien und der nach wie vor regen Bautätigkeit in Zizers die Bevölkerungszahl, und damit auch die Zahl der schulpflichtigen Kinder, in den nächsten Jahren ansteigen wird. Dies hat zur Folge, dass sich Klassen von heute zwei pro Jahrgang punktuell auf drei erhöhen könnten. Der dafür benötigte Schulraum ist schlicht nicht vorhanden.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Gemeindevorstand im Jahr 2017 beschlossen, mit Machbarkeitsstudien zukunftsorientierte Entwicklungsvarianten zu eruiieren. Die Studien haben gezeigt, dass die Sanierung und der Umbau des bestehenden Westtrakts sowie der Teilabbruch des östlichen Teils und einem an dieser Stelle vergrösserten Neubau, die kostengünstigste und funktionellste Lösung darstellt. Diese Variante, welche auch die aktuelle Schulhausnorm erfüllt, wurde sowohl von der Baukommission als auch vom Gemeindevorstand als optimal beurteilt.

Stand

Die Gemeindeversammlung hat am 19. Juni 2019 dem Kreditbegehren von CHF 171'000.00 für die Ausarbeitung des Vorprojektes Um- und Neubau Primarschulanlage Obergasse zugestimmt. Das entsprechende Vorprojekt wurde durch das beauftragte Planerteam zusammen mit der Baukommission erarbeitet und am 13. April 2021 anlässlich der Gemeinde vorgestellt. Anlässlich dieser Gemeindeversammlung beantragte der Gemeindevorstand, einer Kreditvorlage in der Höhe von CHF 20'500'000.00 zu Handen der Urnenabstimmung zuzustimmen.

Anlässlich dieser Gemeindeversammlung wurde seitens der Stimmbürger der Antrag gestellt, den vorliegende Kreditantrag des Gemeindevorstandes zurückzuweisen und Varianten für den Um- und Neubau des Schulhaus Obergasse auszuarbeiten und das beste Projekt mit dem entsprechenden Baukredit den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen vorzulegen. Dieser Antrag wurde von der Versammlung angenommen. Der Gemeindevorstand hat in der Folge darauf verzichtet, den Antrag mit einer negativen Abstimmungsempfehlung an die Urnenabstimmung zu bringen.

In der Folge hat der Gemeindevorstand die Baukommission beauftragt, die Handlungsoptionen zu prüfen. Die Baukommission hat in der Folge die Möglichkeiten unter Beachtung des kommunalen räumlichen Leitbildes, der mögliche Perimetererweiterung über die Parzelle 310 an der Rangstrasse und Mitwirkung von verschiedenen Planern das Dokument «Optionen zur Überarbeitung / Neukonzeptionierung» zur Sanierung und Erweiterung des Schulhaus Obergasse erarbeitet und die verschiedenen Handlungsoptionen geprüft, gegenübergestellt und eingehend diskutiert. Daraus wurde ein Antrag der Baukommission zu Handen des Gemeindevorstandes erarbeitet.

Es wird festgestellt, dass der Weg über die Machbarkeitsstudien zu ortsplanerischen Grundlagen sowohl bezüglich Ressourcen als auch dem Zeitbedarf sehr aufwändig ist und die mittelfristigen Bedürfnisse der Schule Zizers nicht bedienen können. Ebenfalls ist die Option eines Projektabbruchs aufgrund des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und des kurz- bis mittelfristigen Investitionsbedarfs bezüglich des Unterhalts und der Brandschutzertüchtigung aus Sicht der Baukommission keine valable Lösung. Es bleiben die Option eines Projektwettbewerbs mit einem Perimeter innerhalb der ZöBA und die Weiterbearbeitung des bestehenden Projektes mit einem klar definierten Auftrag

zur Überarbeitung aufgrund eines gestrafften Raumprogrammes, abschliessend definierten Anforderungen an den Aussenbereich der Obergasse und einem aus Sicht der Gemeinde tragbaren Kreditrahmen.

Der Gemeindevorstand hat das Projekt Um- und Neubau Primarschulanlage Obergasse in die Finanzplanung integriert. Die Finanzplanungskommission wurde im Rahmen der Investitionsplanung beauftragt, zu prüfen, ob die zukünftigen geplanten Investitionen für die Jahre 2022 – 2028 für die Gemeinde tragbar sind. Die Finanzplanungskommission hat dazu die Tragbarkeit in Bezug auf den Steuerfuss und die Höhe der Verschuldung beurteilt. Im Rahmen dieser Beurteilung wurde dem Gemeindevorstand empfohlen, einige Projekte zu streichen oder nach hinten zu verschieben. Dies hat der Gemeindevorstand veranlasst, bei der Finanzplanung nochmals über die Bücher zu gehen und Korrekturen vorzunehmen, damit sich der benötigte Kapitalbedarf für ein neues Schulhaus aus finanzplanerischer Sicht in einem tragbaren Rahmen hält.

Antrag der Baukommission

Die Baukommission beantragt dem Gemeindevorstand, das bestehende Projekt weiterzuentwickeln, zu redimensionieren, den Anforderungen des kommunalen räumlichen Leitbildes anzupassen und in Bezug zur finanziellen Tragbarkeit der Gemeinde zu optimieren. Der Antrag zur Überarbeitung und Redimensionierung des vorliegenden Projekts vom April 2021 begründet sich wie folgt:

- Der Bedarf an Schulraum ist aufgrund der demographischen Entwicklung der Schülerzahlen ausgewiesen. Eine zeitnahe Umsetzung des Schulhausprojektes ist aufgrund dieser Entwicklung erforderlich.
- Das vorliegende Raumprogramm entspricht einem detailliert ausgearbeiteten Bedürfnis der Schule unter Berücksichtigung von maximal drei Klassenzügen. Eine Redimensionierung auf zwei Klassenzüge kann von der Schule unterstützt werden, die geplanten Doppelnutzungen von einzelnen Räumen ist dabei kritisch zu prüfen.
- Die Schaffung der im kommunalen räumlichen Leitbild für Zizers vorgeschlagenen Freiräume ist im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Vorprojektes möglich.
- Die Ausarbeitung eines Projektwettbewerbs innerhalb des Perimeters der ZöBA kann Varianten für die Platzierung des Schulhauses ergeben. Die heutige Anordnung der Gebäude im Schulcampus mit der umschlossenen Aussenraumbildung zwischen bestehendem Schulhaus, Lärchensaal, Kindergarten und Parzelle 310 wird aber als ideale Abgrenzung für den Schulbetrieb zwischen Schulareal und öffentlichem Raum geschätzt und bildet zusammen mit dem katholischen Friedhof eine räumliche Freifläche, welche so konkret auch im kommunalen räumlichen Leitbild vorgeschlagen wird.
- Die heutigen Aussenräume vor dem Lärchensaal werden als Sport-, Pausen- und Spielplätze genutzt. Durch eine Bebauung eines Teils dieser Freiflächen im Perimeter ist ein gleichwertiger Ersatz auch entlang der allenfalls anfallenden Freifläche an der Obergasse nur schon aus topographischen Gründen kaum möglich.

Nachtragskredit

Für die Ausarbeitung des Bauprojektes gemäss Kreditvorlage zur Gemeindeversammlung vom 13.04.2021 waren verschiedene Mehrleistungen ausserhalb des bewilligten Planungskredites vom 19.06.2019 notwendig und sind erbracht worden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudevermessung Donatsch + Partner AG	CHF	18'748.00
Planung von Parkierungsmöglichkeiten Albertin Architekten	CHF	21'065.00

Bauherrenunterstützung Planixteam AG	CHF	21'341.00
Total Mehrkosten	CHF	61'154.00
Abrechnung per 31.12.2021	CHF	229'452.72
Planungskredit	CHF	171'000.00
Total Nachtragskredit	CHF	58'452.72

Antrag

Der Gemeindevorstand bittet Sie, verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Nachtragskredit von Fr. 58'452.72 zuzustimmen.

Diskussion

Josef Mändli meldet sich mit folgendem Votum zu Wort:

Abschrift der Wortmeldung Josef Mändli

Die Bitte des Gemeindevorstandes zur Genehmigung eines Fr. 58'452.72 Nachtragskredites an die Stimmbürger(innen) der Gemeinde Zizers macht keinen Sinn.

1. Ein Nachtragskredit wird nach Art. 12 Finanzgesetz der Gemeinde Zizers (FGZ) benötigt, wenn der Voranschlagskredit nach Art. 11 FGZ nicht mehr ausreicht.
2. In der Rechnung 2021 wird die Position «Vorprojekt Um- und Neubau Schulhaus Obergasse» aber unter den Verpflichtungskrediten aufgeführt.
3. Im FGZ ist der Verpflichtungskredit nicht aufgeführt. Der Investitionskredit nach Art. 15 FGZ entspricht jedoch dem Wortlaut nach dem Verpflichtungskredit nach kantonalem Recht.
4. Reicht ein bewilligter Investitionskredit nicht aus, ist **rechtzeitig** ein Zusatzkredit und nicht ein Nachtragskredit einzuholen.

Auffällig

Bereits in der Jahresrechnung 2020 ist eine Überschreitung des Verpflichtungskredites «Vorprojekt Um- und Neubau Schulhaus Obergasse» von CHF 30'799.77 ausgewiesen.

Antrag auf Umformulierung

Die angefallenen, ungedeckten Kosten «Vorprojekt Um- und Neubau Schulhaus Obergasse» von CHF 58'452.72 sind zur Entlastung des Gemeindevorstandes den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zizers als nachträglicher Zusatzkredit zur Genehmigung zu unterbreiten.

Ende Abschrift der Wortmeldung Josef Mändli:

Andrea Rothenberger teilt dazu mit, er ist sich bewusst, dass der Zusatzkredit früher der Gemeindeversammlung vorgelegt werden musste. Die vorgeschlagene Formulierung von Josef Mändli ist korrekt.

Peter Lang teilt dazu mit, die Ergänzung von Josef Mändli wird im Protokoll festgehalten.

Georges Däscher teilt mit, wir stimmen einem Zusatzkredit zu, dies muss Konsequenzen haben. Seit dem Jahr 2017 ist die Baukommission Schulhaus an der Arbeit, jetzt

ist es zum dritten Mal an einer Gemeindeversammlung. Er stimme dem Antrag des Zusatzkredites zu, aber stelle den Antrag, dass die Baukommission Schulhaus aufgelöst wird und der neue Gemeindevorstand eine neue Kommission mittels Ausschreibung wählen soll.

Antrag:

Josef Mändli stellt den Antrag auf Umformulierung des Antrags des Gemeindevorstandes, die angefallenen, ungedeckten Kosten «Vorprojekt Um- und Neubau Schulhaus Obergasse» von CHF 58'452.72 sind zur Entlastung des Gemeindevorstandes den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zizers als nachträglicher Zusatzkredit zur Genehmigung zu unterbreiten.

Beschluss Antrag Josef Mändli:

Der Antrag von Josef Mändli, auf Umformulierung des Antrags des Gemeindevorstandes, wird mit 93:2 Stimmen entsprochen.

Antrag:

Georges Däscher stellt den Antrag, die Baukommission Schulhaus aufzulösen und der neue Gemeindevorstand eine neue Kommission mittels Ausschreibung wählen soll.

Beschluss Antrag Georges Däscher:

Der Antrag von Georges Däscher, die Baukommission Schulhaus aufzulösen und der neue Gemeindevorstand eine neue Kommission mittels Ausschreibung wählen soll, wird mit 84:6 Stimmen entsprochen.

Beschluss:

Dem Antrag des Gemeindevorstandes, dem Zusatzkredit von Fr. 58'452.72 zuzustimmen, wird mit 89:3 Stimmen entsprochen.

- | | | |
|-----|------|---|
| 151 | 5 | BESTATTUNGSWESEN |
| | 5.02 | Friedhöfe |
| | | Sanierung Werkleitungen Friedhof «Rangs» |
| | | Kreditbegehren CHF 120'000.00 |

Erläuternder Bericht des Gemeindevorstandes (Referent: Christian Müller)

Ausgangslage

Die bestehenden Werkleitungen sind bereits alt und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. In diesem Zusammenhang sollen neue Trinkwasserleitungen und Armaturen realisiert werden. Ebenfalls sind neue Meteorwasserleitungen, Schächte und Rinnen vorgesehen.

Abgrenzung



Projektperimeter

Projektbeschreibung

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss für die Trinkwasserversorgung der katholischen Kirche und des Friedhofes an das Trinkwassernetz der Gemeinde Zizers befindet sich auf Höhe Kreuzung Löwengasse und Kantonsstrasse. An der Hauptleitung wird ein neuer Absperrschieber realisiert.

Vom Hauptabsperrschieber in der Kantonsstrasse wird eine Versorgungsleitung in das Gebäude mit den Sanitäreanlagen geführt. Die Versorgungsleitung weist eine Tiefe von ca. 1.3m auf, um Frostschäden während den Wintermonaten zu entgehen. In der Nasszelle ist eine Verteileinheit vorgesehen, um die Versorgung der Kirche und der Brunnen zu gewährleisten. Bei der Verteileinheit ist zusätzlich ein Systemtrenner vorgesehen, damit keine Schadstoffe in die Hauptleitung zurückfliessen können.

Der Anschluss für die katholische Kirche wird mit einer Hausanschlussleitung Länge ca. 30 m realisiert. Der Anschluss für den Brunnen wird wiederum mit einer Hausanschlussleitung, Länge ca. 70 m ausgeführt. Die Linienführung beider Leitungen wird parallel zum bestehenden Gehweg, resp. in einem Abstand von ca. 80 cm zum Gehwegrand verlegt. Somit können Bauarbeiten am Gehweg auf das nötigste reduziert werden.

Im Bereich des Brunnens sind neue Edelstahlventile für die Bewässerung vorgesehen. Am Brunnen östlich des Friedhofs werden an zwei Seiten je 2 Entnahmeventile berücksichtigt. Wiederum wird am angepassten Blumentopf, das neu mit Sickergeröll gefüllt wird, ebenfalls 2 Entnahmeventile installiert.

Beim östlichen Gehweg, im Bereich des grossen Brunnens, wird zusätzlich ein Schacht eingebaut. Dieser ist mit einem Entleerventil ausgerüstet, um den Brunnen während dem Winter zu entleeren. Der Brunnen ganz im Süden wird abgebrochen.

Entwässerung

Der Gehweg des Friedhofs wird heute teilweise mittels Rinnen entwässert. Ebenfalls versickert das Oberflächenwasser oberflächlich über die Schultern.

Für die Entwässerung der Brunnen und des Meteorwassers wird neu eine Meteorwasserleitung parallel zur neuen Trinkwasserleitung realisiert. Die Leitung weist ein Gefälle von 1.00 – 17.5% und eine Tiefe von 1.00 m auf.

Entlang der Meteorwasserleitung werden insgesamt fünf neue Kontrollschächte mit jeweils einem Schlammstammler eingebaut. Die Schächte weisen eine Tiefe von max. 1.50 m auf. Beim östlichen Brunnen wird lediglich der Schachtdeckel erneuert.

Im Gehweg werden die Rinnen in die neuen Kontrollschächte geleitet. Bis anhin waren die Rinnen an Sickerschächte angeschlossen.

Die Meteorwasserleitung des Friedhofs wird in den bestehenden Schacht Nr. 1319 in der Kantonsstrasse geleitet.

Das Gebäude mit den Sanitäranlagen wird im gleichen Zuge im Trennsystem entwässert. Hierfür werden eine Schmutzwasserleitung sowie ein neuer Schmutzwasser-schacht eingebaut.

Baukosten

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

Baumeisterarbeiten

Wasserleitung	22'000.00
Meteorwasser	42'000.00
Schmutzwasser	5'500.00

Total Baumeisterarbeiten inkl. MwSt. 69'500.00

Sanitärarbeiten

Wasserleitung	20'000.00
---------------	-----------

Total Sanitärarbeiten inkl. MwSt. 20'000.00

Diverses und Unvorhergesehenes

Unvorhergesehenes 10.00%	9'000.00
Baubewilligung	500.00
Begrünung, Bepflanzung	5'000.00
Kanal – TV – Aufnahmen	2'000.00
Vermessungsarbeiten (Absteckung / Leitungsaufnahmen)	4'000.00

Total Diverses und Unvorhergesehenes 20'500.00

Projekt und Bauleitung

Projektierung	5'000.00
Bauleitung	5'000.00

Total Projekt und Bauleitung inkl. MwSt. 10'000.00

Total inkl. MwSt 120'000.00

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, für die Sanierung der Werkleitungen des katholischen Friedhofs, einen Bruttokredit von CHF 120'000.- zu bewilligen.

Von der Diskussion wird kein Gebrauch gemacht.

Beschluss:

Dem Antrag des Gemeindevorstandes, für die Sanierung der Werkleitungen des katholischen Friedhofs, einen Bruttokredit von CHF 120'000.- zu bewilligen, wird mit 105:0 Stimmen entsprochen.

152	56	VERSAMMLUNGEN
	56.04	Gemeindeversammlungsmitteilungen
		Mitteilungen

Anschlussgebühren Alters- und Pflegeheim Tertianum

Peter Lang liest den Brief vor, der der Ribes AG durch den Gemeindevorstand zuge stellt wurde.

*****Abschrift Brief an die Ribes AG*****

Erweiterung Wohn- und Pflegezentrum, Anschlussgebühren

Sehr geehrte Frau und Herr Däscher

Mit Schreiben vom 08.02.2022 hat der Gemeindevorstand Ihrem Gesuch vom 20.01.2022 um Reduktion der Anschlussgebühren (Wasserversorgung und Abwasser) durch Einteilung des Bauprojekts in die Objektklasse 2 entsprochen. Sie haben dazu am 15.02.2022 eine korrigierte provisorische Baurechnung mit reduzierten provisorischen Anschlussgebühren erhalten.

Aufgrund einer Intervention der Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde Zizers (GPK) hat der Gemeindevorstand zusammen mit der GPK diesen Entscheid durch unabhängige Rechtsexperten überprüfen lassen. Diese sind zum Schluss gekommen, dass das Bauprojekt zu Unrecht in die Objektklasse 2 abgestuft worden sei.

Dies deshalb, weil es sich beim 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.

Sie werden dann die Möglichkeit haben, diese Veranlagungsverfügung anzufechten, wenn Sie damit nicht einverstanden sind.

Für Fragen steht Ihnen Herr Peter Lang zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Gemeindevorstand Zizers

*****Ende Abschrift Brief an die Ribes AG*****

Georges Däscher meldet sich zu Wort, die Anschlussgebühr wird jetzt zum dritten Mal an einer Gemeindeversammlung diskutiert. Die Gebühren sind im Gesetz festgelegt. Die Gebühren sind auf den Wasserverbrauch bezogen. Ein Pflegeheim gehört nicht in die Kategorie mit dem höchsten Wasserverbrauch. Er wird in zwei Jahren die Gemeindeversammlung nochmals darüber informieren. Weiter fragt er nach, ob beim

Gemeindevorstand solche Anfragen betreffend Reduktion der Anschlussgebühren früher bereits eingegangen sind.

Peter Lang teilt dazu mit, er könnte jetzt keine Stellung dazu nehmen. Er wird an der nächsten Gemeindeversammlung dazu Stellung nehmen.

Energiekrise

Peter Lang informiert über die Energiekrise. In der Geschäftsleitung wurde es diskutiert und die Firma Repower eingeladen. Da die Strassenbeleuchtung der Gemeinde Zizers nicht auf den neusten Stand ist, kann diese nicht gedimmt werden. Eine komplette Ausschaltung der Strassenbeleuchtung wurde von der Kantonspolizei GR nicht befürwortet. Als Sparmassnahme hat die Geschäftsleitung entschieden, auf die Weihnachtsbeleuchtung entlang der Kantonsstrasse in diesem Jahr zu verzichten.

Agglomerationsprogramm 4 (Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse)

Peter Lang teilt mit, die Gemeinde Zizers wird einen Beitrag aus dem Agglomerationsprogramm für die Kantonsstrasse bekommen. In Bern ist ein Fehler in der Berechnung unterlaufen. Die Umsetzung des Agglomerationsprogramms muss in den Jahren 2024-2028 erfolgen. Bei der Sanierung der Kantonsstrasse muss alles erneuert werden, wie die Werkleitungen und die Strassenbeleuchtung. Es fand eine erste Sitzung mit dem Tiefbauamt GR statt. Die Gemeinde Zizers muss sehr aktiv werden, dem neuen Gemeindevorstand wird es weitergegeben.

153 56 **VERSAMMLUNGEN**
56.04 **Gemeindeversammlungsumfragen**
 Umfrage

Josef Mändli meldet sich mit folgendem Votum zu Wort:

*****Abschrift der Wortmeldung Josef Mändli*****

Traktandum 2, Planungskredit Überarbeitung Vorprojekt Um- und Neubau Primarschulhaus Obergasse

1. Die Grundlagen nach erläuterndem Bericht zum Vorprojekt sind unbestimmt: Verschiedene Studien und die nach wie vor regen Bautätigkeit in Zizers beispielsweise sind wenig geeignete Anhaltspunkte, um sich ein seriöses Urteil zu bilden.
2. Keine Angaben zur Entwicklung der Einwohner- und Schülerzahl in den letzten 10 Jahren und daraus die Hochrechnung auf die zukünftige Schülerzahl unter Angabe der angenommenen Anzahl neuer Einwohner infolge Bautätigkeit.
3. Die Baukommission setzt sich nur aus Interessensvertretern zusammen. Demzufolge sind keine kritischen Überlegungen zu den Kosten zu erwarten.
4. Der Westtrakt wird saniert, obwohl die Schulzimmergrößen nicht mehr genügen. Angesichts der technischen Wertminderung stellt sich die Frage, ob ein Neubau nicht kostengünstiger zu stehen käme?
5. An energetische Sanierungen werden Beiträge entrichtet. Dazu findet sich im erläuternden Bericht keine Angaben.
6. Neun von zehn Projekt scheitern aber exakt infolge mangelnder Grundlagerhebung und Kostenbewusstsein.
7. Mit dem angebehrten Kredit werden weder die geforderten Varianten für den Um- und Neubau des Schulhauses Obergasse ausgearbeitet noch ein Projektwettbewerb durchgeführt.

8. Einzig das bestehende Vorprojekt wird überarbeitet und immerhin Möglichkeiten zur Redimensionierung geprüft. Wieso dafür mit Fr. 256'000 ein höherer Planungskredit beantragt wird, als für das zu überarbeitete Vorprojekt erschliesst sich nicht. Dies lässt einzig die Schlussfolgerung zu, dass das Vorprojekt von Grund auf neu zu planen ist.
9. Der nachgesuchte Fr. 256'000 Planungskredit reicht aus, um das bestehende Vorprojekt zu beenden und dafür einen Planungswettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen.
10. Vorgaben: - Prüfen Sanierung oder Neubau.
-Ausrichtung auf einen seriös erhobenen Bedarf.
-Möglichkeiten für Erweiterungen einplanen.
-Ziel grösstmögliches Kosten-/Nutzenverhältnis
11. Als Baurevisor der Finanzkontrolle habe ich während 30 Jahren die Hoch- und Tiefbauten des Kantons geprüft und verfüge über ausgezeichnete Verbindungen zu den kantonalen Bauämtern.
12. Ich bin bereit, mein breites Wissen und meine Verbindungen der Gemeinde Zizers zur Verfügung zu stellen und den Planungswettbewerb als unabhängiges, konstruktiv kritisches Baukommissionsmitglied zu begleiten.
13. Nach Art. 1 des Gesetzes über die Stellung und Funktion des Gemeindepräsidenten führt er die Gemeinde nach privatwirtschaftlich orientierten Grundsätzen. In Beachtung dieser Vorgabe müsste er nun die Chance ergreifen, mich in die Baukommission holen und nach Kräften unterstützen.
14. Die Finanzkommission nahm erneut Stellung zum überarbeiteten Investitionsplan. Leider wird das ernüchternde Resultat erst an der nächsten Gemeindeversammlung vorgestellt und die Finanzkommission grundsätzlich viel zu wenig und zu spät eingesetzt. Das führt wie erlebt zu Irritationen bei den Gemeinderäten.
15. Auf dem Gelände des Schulhauses Obergasse ist eine Tiefgarage vorgesehen. Deren Bedarf und Umfang ist zwingend im Rahmen des Vorprojektes zu klären.

*****Ende der Wortmeldung Josef Mändli*****

Weiter teilt er mit, dass er sich für die neue Kommission zur Verfügung stellt und sein breites Wissen in der Finanzbranche gerne zur Verfügung stellt.

Johann Peng teilt mit, die Antwort auf die Anschlussgebühren sind teilweise befriedigend. Das Rechtsgutachten sollte publiziert werden. Wie viel hat das Gutachten gekostet?

Peter Lang teilt dazu mit, der Bericht kann erst nach der definitiven Schätzung veröffentlicht werden. Die Rechnung für das Gutachten ist noch nicht eingetroffen.

Johann Peng teilt mit, er finde es so korrekt. Die Kosten für das Gutachten sollen mitgeteilt werden.

Der Gemeindepräsident:

Peter Lang
Der Gemeindeschreiber:

Fabio Brot