

**Gemeinde
Schiers**

Gemeindevorstand



B O T S C H A F T

des Gemeindevorstandes zuhanden der
Urnenabstimmung vom 3. März 2024

**Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, geschätzte
Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Schiers, für die
Urnenabstimmung folgende Vorlagen zur Abstimmung:**

1. Verwendung Sägereiareal
2. Projekt- und Kreditgenehmigung Abwasserentsorgung Stelserberg

Folgende Akten liegen auf der Gemeindeverwaltung und auf der Website der
Gemeinde Schiers zur Einsichtnahme auf:

- Protokollauszug Gemeindeversammlung 6. Oktober 2023 / Vorberatung
Verwendung Sägereiareal
- Baurechtsvertrag zw. Pol. Gemeinde Schiers und Lötscher & Co. AG
- Protokollauszug Gemeindeversammlung 17. November 2023 / Vorbera-
tung Abwasserentsorgung Stelserberg, Genehmigung Projekt und Kredit
- Planübersicht Ausführungsetappen
- Kostenvoranschlag

Für die Klärung allfälliger Fragen können Sie sich jederzeit bei der Gemeinde-
verwaltung oder dem Gemeindevorstand melden.

1. Verwendung Sägereiareal

Zusammenfassung

Das Land des eingestellten Sägereibetriebes gehört der Politischen Gemeinde Schiers. Die Firma Lötscher & Co. AG, welche sich daneben befindet, bewirbt sich aus Entwicklungsgründen für das Areal.

Ausgangslage

1. Das Land, auf dem die alte Säge und die Gerätehalle steht, ist im Besitz der Politischen Gemeinde Schiers. Der Sägereibetrieb ist eingestellt. Der Geräteunterstand dient als Abstellfläche von Bauholz und Maschinen für den Forstbetrieb. Daneben befindet sich die Firma Lötscher & Co. AG in der 5. Generation. Sie bewirbt sich aus Entwicklungsgründen für das Areal. Für den Fall, dass die Stimmbürgerschaft einer Verwertung an die Firma Lötscher & Co. AG zustimmt, ist vorgängig ein Baurechtsvertrag, im gegenseitigen Einvernehmen (unter Vorbehalt der Zustimmung), unterzeichnet worden. Das Geschäft wurde zur Vorberatung der Gemeindeversammlung mit anschliessender Urnenabstimmung unterbreitet. Die Gemeindeversammlung fand am 17. November 2023 statt. Die Urnenabstimmung wird am 3. März 2024 sein.
2. Entscheid Auflösung Sägereibetrieb abgelehnt
 - a) Die Gemeindegemeinschaft wies über Jahre als Regiebetrieb ein Defizit aus. Ein Antrag auf Auflösung des Sägereibetriebes ist an der Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2013 mit 30 Ja zu 166 Nein Stimmen abgelehnt worden. Somit konnte in der Folge eine Umnutzung nicht in Angriff genommen werden. Der Sägereibetrieb musste bestmöglichst aufrechterhalten werden. Die Defizite blieben erhalten.
3. Das vorgesehene Projekt und der Kredit erntete Kritik
 - a) Im April 2018 hat der Gemeindevorstand an einer Orientierungsversammlung über die geplante Verwendung des Sägereiareals informiert.
 - b) Dargelegt wurde der Raumbedarf von Bau, Forst, Militär, Zivilschutz und Tourismus / Wanderwege. Der Gemeindevorstand erklärte die Absicht, die ca. 250 m² unbeheizten und ca. 175 m² frostsicheren ausgewiesenen Platzbedürfnisse mit dem Abriss der alten Säge und an deren Stelle mit einem einfachen Bau zu lösen. Für dieses Vorhaben ist eine Kostenschätzung von CHF 488'000 vom Architekturbüro Grünenfelder vorgelegen.
 - c) Bei der Diskussion hat Jürg Lötscher das Wort verlangt und das Interesse an diesem Areal dargelegt. Die Firma Lötscher & Co. AG gedenkt den Prozess der Fensterproduktion neuzeitlich zu organisieren. Dazu ist sie auf eine Ausweitung ihrer bestehenden Liegenschaft gegen

Westen auf das Areal der ehemaligen Sägerei angewiesen. Die damals anwesende Stimmbürgerschaft zeigte an der Informationsveranstaltung Verständnis für das aus ihrer Sicht wichtige Anliegen.

- d) Verschiedene Votanten äusserten sich kritisch dem Vorhaben des Gemeindevorstandes gegenüber. Insbesondere in Bezug auf die Lösung der Platzprobleme (Projekt), deren Kostenverhältnisse und empfahlen bessere Alternativen zu suchen. Aufgrund dieser Wortmeldungen entschied der Gemeindevorstand, das Projekt nicht mehr weiter zu verfolgen.

4. Verpachtung Sägereiareal mit Wirkung einer Motion

- a) Aufgrund der Erkenntnisse aus der Informationsveranstaltung ist eine Variante ausgearbeitet worden mit einer Verpachtung der alten Säge. Dabei wäre die Sägerei erhalten geblieben und die Gerätehalle wäre gemeinsam genutzt worden.
- b) Diese Variante ist publik geworden, da die Verpachtung ausgeschrieben worden ist.
- c) Mit dieser Variante hat sich Hans Gabathuler nicht anfreunden können und überreichte an der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 eine Motion mit dem Inhalt, dass der Gemeindeversammlungsbeschluss vom Oktober 2013 aufgehoben und die Gemeindegänge stillgelegt werden soll.
- d) Im Oktober 2021 hat der Gemeindevorstand der Stimmbürgerschaft mit Vorberatung beantragt, die Motion zu überweisen und deren Inhalt zu übernehmen. Zusätzlich ist beantragt worden, die Verwendung vom Sägereiareal unter Berücksichtigung der Interessen mit einer separaten Vorlage zu traktandieren. Die anschliessende Urnenabstimmung folgte der Absicht mit 553 Ja zu 236 Nein Stimmen.

Erwägungen Gemeindevorstand

Aufgrund der Verfassung liegt die Entscheidungskompetenz bei der Gemeindeversammlung, wenn die Werte CHF 50'000 übersteigen. Dies trifft in diesem Geschäft zu.

Die sich nicht geänderten Platzbedürfnisse von Bau, Forst, Militär, Zivilschutz und Tourismus / Wanderwege von ca. 250 m² unbeheizten und ca. 175 m² frostsicheren Räumen, sind noch nicht behoben. Neu dazugekommen sind angemeldete Bedürfnisse vom Feuerwehrverband Vorderprättigau, da in Schiers baulich einiges realisiert wird (Feld, unterem Bahnhof usw.). Daraus schliesst der Gemeindevorstand, dass die Platzbedürfnisse mit dem Sägereiareal nicht umfassend gelöst werden können.

Favorisiert wird, dass die Feuerwehr / Zivilschutz in einen anderen Standort verschoben wird (Abklärungen zielen in Richtung Unterem Bahnhof in Miete oder ausserhalb vom Sagastäg im Gewerbegebiet). Die damit verbundenen frei werdenden Räume würden durch Bau, Forst, Militär und Tourismus / Wanderwege genutzt.

Das Sägereiareal ist abgeschrieben. Die Gerätehalle leistet jedoch wertvolle Dienste und ist in gutem Zustand. Die alte Säge nützt wenig (nur noch für Kleingeräte) und der Unterhalt (Dach) wird zunehmen.

Die nun junge 5. Unternehmerische Generation der Firma Lötscher & Co. AG drängt aus verständlichen Gründen um einen Entscheid ihrer Anfrage, das Areal übernehmen zu können. Sie ist auf Entwicklungsfläche angewiesen. Darum eine Unterbreitung beim Stimmvolk.

Um geregelte Verhältnisse zu schaffen, im Falle einer Zustimmung, ist gemeinsam ein Baurechtsvertrag ausgehandelt worden. Inhaltlich ist

- eine Benützung des Areals auf 60 Jahre mit Möglichkeit von 2 x 20 Jahre optionale Verlängerung
- ein Vorbehalt einer rechtskräftigen Baubewilligung bis am 31.12.2028 (danach Verfall)
- ein indexierter Baurechtszins von CHF 8'490 (Beginn)
- eine Heimfallentschädigung von 50 %
- und neben weiteren Bestimmungen ein Erwerbspreis von CHF 150'000 fixiert.

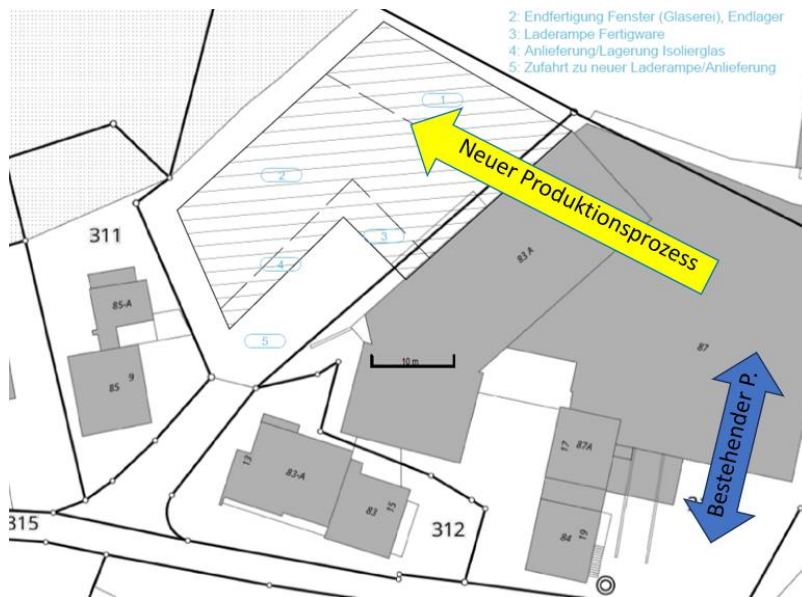
Dieser liegt von beiden Seiten unterschrieben vor.

Aufgrund der langen Geschichte unterstellt der Gemeindevorstand das Geschäft, gemäss Art. 41, Ziff. I der Verfassung, der Urnenabstimmung. Dazu ist eine Vorberatung zwingend, welche an der Gemeindeversammlung vom 17. November 2023 traktandiert und durchgeführt wurde.

Auswirkung des Entscheids seitens des Stimmvolkes:

Die Fragestellung an der Urne lautet «Wollen Sie, dass das Sägereiareal der Firma Lötscher & Co. AG im Baurecht abgegeben wird und dem Gemeindevorstand die nötigen Kompetenzen erteilt werden?»

Bei Ablehnung bleibt das Sägereiareal im Besitz der Politischen Gemeinde Schiers. Erfolgt eine Mehrheit mit Ja Stimmen, erfolgt die Abgabe des Sägereiareals gemäss Baurechtsvertrag, Vorbehalt einer bewilligungsfähigen Baubewilligung, an die Firma Lötscher & Co. AG.



Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, folgendem Antrag zuzustimmen:

1. Das Sägereiareal wird der Firma Lötscher & Co. AG im Baurecht abgegeben und dem Gemeindevorstand werden die nötigen Kompetenzen erteilt.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2023 ist der vorerwähnte Antrag des Gemeindevorstandes vorberaten worden. Diesem ist mit 135 Ja Stimmen zu 1 Nein Stimme zugestimmt worden. Somit empfiehlt die Gemeindeversammlung der Vorlage an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zuzustimmen.

2. Projekt- und Kreditgenehmigung Abwasserentsorgung Stelserberg

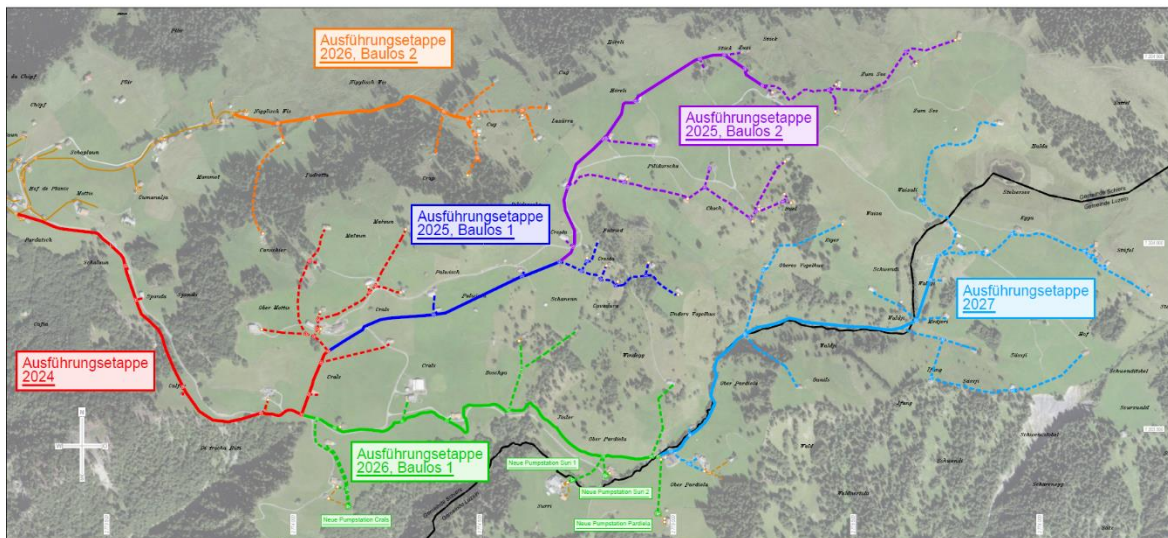
Zusammenfassung

Im Streusiedlungsgebiet am Stelserberg besteht keine öffentliche Abwasserentsorgung. Dies soll geändert werden. Es sollen vier Basisleitungen erstellt werden, damit die Privatliegenschaftsbesitzer die Möglichkeit haben, das anfallende Schmutzwasser aus den Liegenschaften der Abwasserreinigungsanlage Vorderprättigau zuzuführen.

Ausgangslage

Der Gemeindevorstand Schiers hat mittels Vorprojekt die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz aufgezeigt. Der Projektperimeter erstreckt sich über das Siedlungsgebiet am Stelserberg auf Gebiet der Gemeinden Schiers und Luzern.

Ziel des Vorprojektes war es, den Umfang der öffentlichen Leitungen so festzulegen, dass möglichst viele Privatliegenschaften die sogenannte Zumutbarkeit für einen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz erfüllen. Die vier Basisleitungen wurden ausgearbeitet und in Ausführungsstappen aufgeteilt.



Kostenschätzung

Der Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros Angelo Rizzi für die vier Basisleitungen liegt bei CHF 1'130'000. Die Kosten verstehen sich inkl. 8.1 % MwSt. und basieren auf dem Stand vom September 2023. Eine allfällige Bauteuerung ist nicht eingerechnet.

Basisleitungen	CHF 1'130'000
Unvorhergesehenes	<u>CHF 120'000</u>
Anteil Gemeinde brutto	CHF 1'250'000
Gebäudeanschlössungen (Privatanteil)	CHF 1'100'000

Die Anfragen an Beiträge sind noch offen. Die Verhandlungen mit der Gemeinde Luzein und der Repower AG für Grabenbenützung laufen. Anschlussbeiträge (1.5 %) sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Es handelt sich somit um einen Bruttokredit.

Bisher hat der Gemeindevorstand vorwiegend positive Rückmeldungen zu diesem Projekt erhalten.

Erwägungen Gemeindevorstand

Das Abwasser in Schuders, Pusserein Maria / Montagna, Fajauna und Lunden ist gemeinschaftlich gelöst. Der Stelserberg ist noch das einzige, verbleibende Gebiet, bei welchem das Abwasser zu lösen ist.

Ein übergeordneter gesetzlicher Zwang für die Gemeinde, ausserhalb der Bauzone Abwasserlösungen anzubieten, besteht nicht. Der Gemeindevorstand ist jedoch der Meinung, dass eine Lösung unter Mithilfe der Gemeinde

nachhaltiger ist. Dies umso mehr, da ohne Gemeindeunterstützung eine Abwassererschliessung allein durch die Liegenschaftsbesitzer nicht tragbar ist.

Mit diesem Projekt wird Solidarität zur Problemlösung gegenüber eines schönen Gemeindegebietes mit Berghäusern, ständig bewohnten Liegenschaften und Zweitwohnungsbesitzern sichergestellt, zahlen diese ja auch Liegenschaftssteuer und Beherbergungsabgabe.

Vorgesehen ist, das Projekt und die Finanzierung über den Regiebetrieb Abwasser abzuwickeln. Dies entspricht der Praxis. Der normale Gemeindehaushalt wird nicht belastet. Der Gemeindevorstand befürchtet mit diesem Vorhaben keine Nachteile finanzieller Art, da im Dorf mit den grossen Bauvorhaben mit wesentlichen Anschlussbeiträgen zu rechnen ist.

An der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 ist ein Planungskredit von CHF 50'000 bewilligt worden. Aufwendungen von CHF 19'525.80 sind bis Ende September 2023 getätigt worden. Mit dem Rest lassen sich das Detailprojekt vom Baulos 1 erstellen sowie das Baubewilligungsverfahren (Bauten ausserhalb der Bauzone) und die Submission anfangs 2024 durchführen.

Vorberatung des Geschäfts

Der Gemeindevorstand ist befugt, gemäss Art. 41, Ziff. I der Verfassung, Vorlagen der Urne zu unterbreiten. Falls eine Vorlage der Urne unterstellt wird, ist eine Vorberatung durch die Gemeindeversammlung zwingend. Diese gibt eine Abstimmungsempfehlung ab. Die Vorberatung fand an der Gemeindeversammlung vom 17. November 2023 statt.

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Dem vorliegenden Projekt Abwasserentsorgung Stelserberg wird zugestimmt.
2. Ein Verpflichtungskredit Gemeindeanteil zu Lasten des Regiebetriebs Abwasser von CHF 1.25 Mio. wird genehmigt und davon CHF 350'000 für das Jahr 2024 freigegeben.
3. Dem Gemeindevorstand werden die nötigen Kompetenzen erteilt.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der Gemeindeversammlung vom 17. November 2023 ist der vorerwähnte Antrag des Gemeindevorstandes vorberaten worden. Diesem ist mit grossem Mehr und keiner Gegenstimme zugestimmt worden. Somit empfiehlt die Gemeindeversammlung der Vorlage an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zuzustimmen.

Herzlichen Dank für Ihre Stimmabgabe.