

Protokoll Nr. 8/93

der Sitzung	des Gemeinderates gem. Art. 9 der Geschäftsordnung
Tag und Zeit	Montag, 20. September 1993, 20.15 Uhr
Ort	Singzimmer, Mehrzweckhalle
Präsenz	Gemeinderäte L. Coray, F. Pfister, T. Zingg entschuldigt, Gemeindevorstand vollzählig anwesend
Vorsitz	Gemeinderatspräsident W. Frizzoni
Protokoll	B. Heini
Traktanden	2. Quartierplan Plong Muling

Begrüssung und Eröffnung Um 20.15 Uhr eröffnet der Ratspräsident die Sitzung und begrüsst die Anwesenden.

Traktandenliste Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Quartierplan
Plong Muling

Der Ratspräsident verliest die Anträge des Vorstandes und eröffnet die Eintretensdebatte.

Gestützt auf Art. 103 Baugesetz unterbreiten wir Ihnen den Quartierplan Plong Muling zur Genehmigung. Das 23'000 m² umfassende Gebiet westlich des alten Bürgerheimes, eingebettet zwischen RhB und N13, liegt in der Gewerbezone und soll als Gewerbefläche auch genutzt werden. Der vorliegende Quartierplan mit den dazugehörigen Quartierplanvorschriften wurde vom Ing. Büro Cavigelli ausgearbeitet und wurde in der Zeit vom 23. Juli bis 12. August öffentlich aufgelegt, ohne dass eine Einsprache eingegangen wäre. Auf die Erschliessung des Gebietes möchte er nicht näher eingehen, zumal diese im Bericht eingehend erläutert und im Gestaltungsplan auch ersichtlich ist.

Er möchte zu einigen Punkten trotzdem Stellung nehmen.

Gestaltungsplan. Um diese Gewerbezone möglichst intensiv zu nutzen und trotzdem eine ansprechende Gestaltung zu erzielen, wurden sogenannte Nutzungseinheiten geschaffen. Innerhalb dieser flexiblen Nutzungseinheiten müssen keine Grenzabstände eingehalten werden. Mit diesem System kann auch auf die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe eingegangen werden und die Parzellengrösse der Betriebsgrösse ideal angepasst werden.

Lärmschutzvorschriften. Seines Erachtens lässt sich das Quartierplangebiet auch mit den Auflagen des Lärmschutzes als Gewerbezone ideal nutzen. Ausser der Einschränkung, dass keine Wohnräume gebaut werden können, sind Umnutzungen der Nutzungsflächen möglich, sofern der Nachweis zur Einhaltung der SIA Norm 181 erbracht wird.

Strategie bezüglich der Gewerbezonen. Die Erschliessung von Bauzonen und insbesondere Gewerbezonen ist unseres Erachtens eine wichtige Aufgabe des Gemeinwesens. Kann doch durch ein Angebot an Bauland auch neues Gewerbe angesiedelt, neue Arbeitsplätze geschaffen und dadurch zusätzliches Steuerpotential unserer Gemeinde zugeführt werden... Leider ist die Verwirklichung dieser Strategie nicht ganz gratis. Entstehen uns doch daraus Kosten von ca. Fr. 356'000.00 als Erschliessungskostenanteil. Aber auch in diesem Bereich trifft das Stichwort zu: "von Nichts kommt Nichts". Wenn wir nicht versuchen, interessante Unternehmungen neu anzusiedeln, ist eine positive finanzielle Weiterentwicklung unserer Gemeinde nicht möglich. Durch die Erschliessung einer Gewerbezone, welche sich im Eigentum der Bürgergemeinde befindet, bei welcher aber der gesamte Nutzen in Form von Baurechtszinsen in unsere Gemeindekasse fliessen, erbringen wir zukunftssträchtige Vorinvestitionen. Momentan befinden sich sehr viele Wirtschaftszweige in einer tiefen, lang andauernden, strukturell bedingten Rezession. Auch den öffentlichen Haushalten geht es schlecht. In solchen Zeiten wird vermehrt gespart und mit Investitionen ist man äusserst zurückhaltend, bis ein konjunktureller Aufschwung spürbar wird. Der Gemeindevorstand ist jedoch überzeugt, dass es in absehbarer Zeit zu einem wirtschaftlichen Aufschwung kommen wird und dann die Nachfrage nach Bauland in Gewerbezonan ansteigt. Von 1989 bis heute sind bei der Gemeinde zwischen 10 und 15 Gesuche für Land in der Gewerbezone eingegangen. Ob alle diese Gewerbebetriebe zur Zeit noch interessiert sind, oder ob sie den wirtschaftlichen Aufschwung abwarten, werden wir nach erfolgter Volksabstimmung abklären.

Auf den Zeitpunkt dieses Aufschwunges möchten wir vorbereitet sein und erschlossenes Bauland bereitstellen können. Um das Risiko einer allzuhohen Vorfinanzierung auf ein vertretbares Mass zu reduzieren, wollen wir die Investitionen erst auslösen, wenn für 25 % des Bodens Verträge abgeschlossen sind. Nur wenn das Parlament und der Vorstand weitsichtige Strategien und Zielsetzungen verfolgen, diese auch umsetzen und verwirklichen, erfüllen wir unsere Aufgabe. Beschränken wir uns lediglich auf die Erhaltung des momentanen Zustandes, benötigt es m.E. keinen Gemeinderat und Gemeindevorstand. Reine Verwaltungsaufgaben können von einer effizienten Verwaltung besser erbracht werden.

Falls Sie diesem Quartierplan und dem Kreditantrag mit den Ausführungsbestimmungen zustimmen, setzen Sie sich für eine langfristige, positive Veränderung in unserer Gemeinde ein.

Er bittet, dieser Vorlage zuzustimmen und zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

merkt an, dass im Bericht des Vorstandes einige Fragen nicht richtig oder genügend aufgeworfen und befriedigend beantwortet werden. Er möchte auf Eintreten plädieren. Die Absichten des Vorstandes sind klar. Da Domat/Ems zur Zeit ein ungenügendes Angebot ausweist, müssen die Anfragen für Bauland in der Gewerbezone abgewiesen werden. Wir haben von Baufachchef M. Crufer erfahren, dass 10 bis 15 Anfragen vorgelegen haben. Diesen Interessenten mussten jedoch Absagen erteilt oder vertröstet werden, was ein negativer Aspekt bedeutet. Wenn heute ein Bauwilliger um einen Bauplatz nachsucht, möchte er sehr rasch investieren und nicht zuwarten bis das Bauland vorliegt. Das Ziel des Vorstandes ist klar. Er möchte die Finanzen ins Lot bringen und auch neues Gewerbe ansiedeln, um neue Arbeitsplätze in unserer Gemeinde zu schaffen. Als grosser Nachteil dieser Vorlage bezeichnet er die Vorfinanzierung dieses Projektes für rund 1.2 Mio. Franken. Der Vorstand baut hier sich selber eine Sicherheitsklausel ein mit der 25 %-Grenze. Diese Sicherheitsklausel kann aber auch zu einem Stolperstein werden, da Investitionswillige abgewiesen werden. Sollten wir in Domat/Ems attraktive Angebote für die Gewerbetreibenden anbieten wollen, so müssen wir in der Gemeinde Vorleistungen schaffen und die Infrastruktur zur Verfügung stellen. In diesem Sinne hätte er lieber einen besseren, nicht so zögernden Antrag des Vorstandes erwartet. Er unterstützt den Antrag für Eintreten.

Eintreten wird stillschweigend beschlossen.

Bei der Detailberatung wird der Bericht des Vorstandes artikelweise einzeln zur Diskussion gestellt.

Bei folgenden Artikeln werden Fragen gestellt oder entsteht Diskussion:

Zu Art. 4, Erschliessung, 4.1 Verkehr, erwähnt A. Pfiffner, dass im 4. Abschnitt eine Ergänzung anzubringen sei betr. Bahnanschluss. Aufgrund des neuen Anschlussgleisgesetzes und der entsprechenden Verordnung sollten die weiteren Hürden ebenfalls aufgeführt sein. In der genannten Verordnung wird auch ein Bedürfnisnachweis gefordert, wonach mindestens 4'000 Jahrestonnen Güter umgeschlagen werden müssen. In diesem Quartier wird es schwierig sein, Industrie oder Gewerbe heranzuziehen, welche diese Tonnagen erbringen. Die 2. Hürde ist folgende: "Auf offener Strecke (zwischen zwei Stationen) wird in der Regel kein Anschluss gewährt." Diese Punkte sollten im Bericht erwähnt sein.

■■■■■ erwähnt, dass die Abklärungen für diesen Industrieanschluss vor rund dreiviertel Jahren mit der RhB erfolgten. Dannzumal waren die Kosten ausschlaggebend, damit dieser Anschluss nicht weiterverfolgt wurde. Eine Million Franken für diese Erschliessung ist einfach zu hoch. Die Botschaft an den Souverän wird sicher noch redigiert.

■■■■■ möchte wissen, ob bei der geplanten Einfahrt beim alten Bürgerheim auf der Kantonsstrasse ein Fussgängerstreifen geplant sei. Dies ist ein langgehegter Wunsch der Jugendorganisationen. Zur Zeit ist durch die Jugendorganisationen eine Petition im Umlauf, welche er bestens empfehlen möchte. Durch diese neue Zufahrt wird dieses Gebiet nicht entschärft.

Gemäss ■■■■■ ist ihm diese Situation bestens bekannt, da er in unmittelbarer Nähe wohnt. Vor einigen Jahren wurde durch die Gemeinde und anderen Anstössern eine Initiative lanciert, welche vom Kanton einen Fussgängerübergang wünschten. Dieser wurde jedoch vom Kanton abgelehnt mit der Begründung, dass keine zusätzliche Verkehrssicherheit resultiere. Verkehrstechnisch ist heute erwiesen, dass die Unfälle in unmittelbarem Bereich des Fussgängerstreifens passieren. Von der Petition hat er ebenfalls gehört und der Vorstand wird diese unterstützen; jedoch ist der Kanton dafür zuständig.

■ möchte noch eine Ergänzung zu den Ausführungen des Baufachchefs anbringen. Die Verordnung über die Anschlussgeleise trat am 26.2.1992 in Kraft. Bis vor einem halben Jahr wurde diese durch das Bundesamt für Verkehr eher larg gehandhabt. Im Hinblick der finanziellen Engpässe auch des Bundes werden die Vorschriften strenger angewandt. Die Million, welche hier erwähnt ist, ist keine grosse Hürde für einen Bauwilligen, da Subventionen zwischen 40 - 60 % vom Bund ausgerichtet werden. Sollte die Gemeinde als Erbauerin dieses Geleiseanschlusses auftreten, würden 60 - 80 % subventioniert.

■ kann hier eine Bemerkung nicht unterlassen. Wenn das Gesetz nicht geändert wurde, sich nur die Praxis geändert hat, so ist der Grund auch klar. Der Bund hat kein Geld um die Subventionen auszurichten. In einigen Jahren, wenn sich die Finanzlage gebessert hat, wird vermutlich auch die Praxis geändert betr. Anwendung des Gesetzes. Deshalb erübrigt sich eine Ergänzung in diesem Abschnitt gemäss Vorschlag von Ratsherr Pfiffner.

■ regt an, den Satz im letzten Abschnitt "zusätzliche Querverbindungen (Stichstrassen) zwischen den Nutzungseinheiten....." wegzulassen. Durch die Längsstrasse in diesem Gebiet sind alle Parzellen gut erschlossen. Der Wendehammer ist heute mitten im Quartierplangebiet. Er ist der Meinung, diesen Wendehammer am Ende der Erschliessungsstrasse zu plazieren. Beim Betrachten der Pläne bei der Abfahrt zur Unterführung führt eine Strasse Richtung Val. Die Fortsetzung dieser Strasse ist der Veloweg. Auf diese Strasse könnte verzichtet werden, wenn die Einfahrt zur Parzelle NE 8 direkt ab Abfahrt Unterführung erfolgen und hinten nur der Radweg fortgesetzt würde.

■ erwähnt zum letzten Punkt von D. Federspiel, dass durch diese Massnahme tatsächlich Geld eingespart werden könnte. Es ist jedoch kurzfristiges Denken. Das Konzept dieses Quartierplanes zieht auch das nebenliegende Quartier in Betracht. In unserem Zonenplan unterhalb der Val haben wir noch Gewerbezone 2. Etappe. Beim Erschliessen dieser Etappe wäre mit dieser Stichstrasse auch dieses Gebiet erschlossen. Zum weiteren Punkt betr. Stichstrassen müssen diese tatsächlich nicht erstellt werden. Ein Baurechtnehmer muss diese nicht bauen.

Der Wendehammer kann selbstverständlich anders angelegt werden. Hier sei er aber auf die Fachleute angewiesen. Wenn der Wendehammer in der Mitte sich befindet, könnte bei der Unterführung und am Schluss der

Strasse gewendet werden. Ohne weiteres kann dieser jedoch auch am Ende der Strasse angebracht werden und verursacht nicht mehr Kosten.

4.2 Versorgung, Entsorgung. [REDACTED] führt aus, dass im 3. Abschnitt erwähnt ist, dass die Schmutzwasserleitung verlegt werden muss. Er erinnert daran, dass die dortige Infrastruktur ca. 25 bis 30-jährig ist. Die Gemeinde kann sich den Luxus nicht leisten, alle 25 Jahre die langfristige Planung zu ändern und neu zu planen; ansonsten müsste heute diesen Fachleuten ein schlechtes Zeugnis ausgestellt werden. Beim Kostenanteil Schmutzwasser, Wasserversorgung, Ringleitung fallen rund Fr. 300'000.00 an. Bei damals richtiger Planung könnten wir dieses Geld einsparen. Er fragt sich nun, wo sich diese Leitungen befinden und ob es tatsächlich keine Möglichkeit gibt, mit der bestehenden Infrastruktur dieses Quartier zu erschliessen. Die Infrastruktur sollte für 50 - 100 Jahre ausreichend sein und nicht ständig Leitungen abgeändert und verlegt werden.

[REDACTED] nimmt die Planer in Schutz. Unsere Leitungen wurden zu Beginn der 80er Jahre erstellt. Das Gebiet Plong Muling war am Anfang üG zum Zeitpunkt dieser Planung. Die Gewerbezone führte vom Zuber Richtung Felsberg. 1988 wurde eine Zonenplanrevision vorgenommen und die Gewerbezone ist heute bei Plong Muling. Er erläutert an den angebrachten Planunterlagen die Linienführung der heutigen Wasserleitungen und Kanalisationsleitungen.

[REDACTED] Der Baufachchef hat die damaligen Planer in Schutz genommen. Er kann dies trotzdem nicht akzeptieren. Mitte der 60 Jahre haben wir die N13 und seit 1906 haben wir die RhB in diesem Gebiet. Es wäre absolut möglich gewesen, diese Leitungen der Strasse oder dem Bahntrasse nachzuführen. Wir können dies heute leider nicht ändern.

Quartierplanvorschriften, Art. 8 -Entsorgung: [REDACTED] möchte Auskunft über das Meteorwasser. Im letzten Abschnitt ist erwähnt, dass max. 50 % der anfallenden Wassermenge der Meteorwasserleitung zugeführt werden darf. Heute ist es grundsätzlich so, dass Dachwasser versickert werden muss. Das übrige Meteorwasser (Strassenwasser) kann über die Schulter oder über die Strassenschächte der Kanalisation zugeführt werden. Das Platzwasser kann ebenfalls versickert werden. Warum sind hier 50 % angegeben? Kann nicht auf die Meteorwasserleitung verzichtet werden? Bei La Val haben wir ein Regenbecken, welches für die eventuelle Hochwasserentlastung ausreichen würde.

■■■■ erklärt, dass wir kein Regenbecken für die Hochwasserentlastung bei La Val haben. Dies ist nur das Becken bei der Glashütte und bei Hochwasser wird dieses direkt nach Chur geführt. Die Meteorwasserleitung benötigen wir für die Strassenentwässerung. Bei Gewerbebetrieben können Platzentwässerungen vorkommen und deshalb sind wir auf die 50 % Wassermenge gekommen. Die Leitung muss ohnehin gelegt werden.

Art. 16 - Kosten Strassenanlagen: ■■■■ ist interessiert zu wissen, ob die "übrigen Kosten der Quartierstrasse von 80% zu Lasten der Baurechtnehmer" in Form einer einmaligen Kapitalrückzahlung oder aufgerechnet auf den Baurechtszins und allenfalls über wieviele Jahre ist dies geplant? Er könnte sich vorstellen, dass dies bei einer eigentlichen Kapitalrückzahlung für den ersten Bewerber abhaltend wäre.

■■■■ Die gesetzliche Grundlage haben wir einerseits im Erschliessungsgesetz und im Reglement über die Veräusserung oder die Abtretung im Baurecht von gemeindeeigenen Bauparzellen. Im Reglement ist erwähnt in Art. 7 Nebenkosten: "Noch zu leistende Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten sowie die Handänderungssteuer, die Grundbuchgebühren und allfällige Vermessungs- und Vermarktungskosten gehen zu Lasten des Käufers oder des Baurechtnehmers." Wir halten uns an die Gesetzgebung, obwohl es sich um eine richtige Hypothek für einen Baurechtnehmer handeln kann, wenn er noch ca. Fr. 60.00 pro m2 Erschliessungskosten beitragen muss. Andererseits ist die Gemeinde in bezug auf den Baurechtszins eher grosszügig. Wir berechnen nur 2/3 des Bodenwertes. Wir haben heute einen Basiswert von ca. Fr. 170.00. Bei einem Hypothekarzins von zur Zeit 5 % sind dies unter Fr. 10.00 pro m2 Baurechtszins.

Art. 21 - Besondere Bestimmungen: ■■■■ möchte wissen, wie es mit der fachgerechten Entsorgung der Altlasten (Kehrichtdeponie) steht, welche laut lit. d Sache des jeweiligen Baurechtnehmers resp. Grundeigentümers ist.

Dieser Boden ist im Eigentum der Bürgergemeinde und im Nutzungsvermögen der Politischen Gemeinde. d.h. das Risiko der Altlasten trägt die Politische Gemeinde oder der risikofreudige Baurechtsnehmer.

■■■■ führt aus, dass dies auch dem Vorstand Probleme aufgegeben hat betr. Altlast und Kehrichtdeponie. Diesen Frühling wurden Sondagen vorgenommen. Dieses Problem muss gelöst werden. Es wurden 7 Sondierschlitze angebracht. Bei 3 Schlitzen wurde Kehricht vorgefun-

den. Die Altlast aus den Jahren vor 1960 ist nicht zu vergleichen mit Deponien aus der jüngsten Zeit. Es wurden Blechdosen, Bettfedern und Nylonprodukte der Ems-Chemie AG aufgefunden. Eigentlich handelt es sich um erstaunlich wenig Kehrrecht, welcher noch in diesen Schlitten vorgefunden wurde.

Wir haben uns vorgestellt, das Problem auf einfachste Art zu lösen. Am ehesten kann dies der Baurechtnehmer tun. Gewisse Gewerbebetriebe werden heute nicht unterkellert und somit tritt das evtl. Problem der Deponie nicht in Erscheinung. Bei Unterkellerung muss zuerst festgestellt werden, ob überhaupt Kehrrecht entsorgt werden muss. Diese Lösung kann somit vertreten werden.

Auch [REDACTED] hat sich an diesem Artikel gestört. Es kann sich tatsächlich um geringe Altlasten handeln. Seines Erachtens sollte dieses Problem über das ganze Quartier verteilt werden. Niemand sollte bestraft werden, welcher nach zwei Jahren sich entscheidet zu bauen und in dieser Baugrube Altlasten zu entsorgen hat.

[REDACTED] glaubt, dass auch dies eine mögliche Lösung darstellen könnte. Die ganze Planung würde jedoch komplizierter, vor allem auch der Vollzug wäre nicht vorteilhaft. Erst nach z.B. 10 Jahren könnten diese Baurechtnehmer für Erschliessungsanteile oder Perimeter belangt werden. Der Bauherr, welcher dort baut, hat mit dieser Situation zurechtzukommen.

[REDACTED] unterstützt das Votum von Ratsherr [REDACTED]. So ganz problemlos kann die Altlast nicht entsorgt werden. Sollte es, wie durch den Baufachchef erwähnt ablaufen, sind wir alle zufrieden. Dieser Artikel in vorgenannter Fassung kann als Hemmschuh für bauwillige Gewerbetreibende wirken. Sollte das Risiko gering sein, muss die Gemeinde den Mut aufbringen, diese Altlasten zu bereinigen, bei grossem Risiko dagegen, ist die Verantwortung durch die Gemeinde erst recht zu übernehmen.

Sie stellt den Antrag, Art. 21 lit d wie folgt abzuändern:
Drängt sich die fachgerechte Entsorgung der Altlasten... aus umweltschützerischen Gründen auf, ist dies Sache der Politischen Gemeinde.

[REDACTED] führt aus, dass das Risiko aufgrund der Sondierschlütze beurteilt wurde und als gering bezeichnet werden kann. Sollte die vorgeschlagene Änderung dieses Artikels aufgenommen werden, so müsste der zu sprechende Kredit um ca. Fr. 50'000.00 bis Fr. 100'000.00 erhöht werden. Aber es wäre ungewiss, was auf uns zukommen könnte.

■■■■■ glaubt, dass die vorgeschlagene Formulierung doch etwas zu weit geht. Wir sollten eine Mittellösung finden in dem Sinne, dass der zukünftige Baurechtsnehmer auf dieser Parzelle nach Abschluss der Sondierungen und seinem Nutzen vom Vertrag zurücktreten könnte.

■■■■■ entgegnet, dass die Gemeinde überhaupt kein Interesse hat, einen Gewerbebetrieb zu hintergehen. Deshalb wurde auch diese Bestimmung aufgenommen. Jeder Bauwillige erhält diese Quartierplanvorschriften und kann dies selber nachlesen.

■■■■■ unterstützt das Votum von ■■■■■. Die Gemeinde kann sich hier nicht zurückziehen. Diese Last müssen wir alle verantworten. Es handelt sich um eine Deponie, wie sie zu tausenden in der ganzen Schweiz vorkommen. Die angesprochene Altlast auch betr. Ems-Chemie AG mit Polyamidabfällen könnten problemlos nachträglich verbrannt werden. Dies gilt auch für die Polyesterfasern. Die vorgeschlagene Formulierung dieses Artikels wäre doch etwas zu hart. Wir müssen nun keine Angst verbreiten, denn Kehrrichtdeponien sind Tatsache und sind dies in der ganzen Schweiz. Bis heute ist in dieser Beziehung wenig bis gar nichts passiert.

■■■■■ Die Voten der Vorredner sind klar ausgefallen. Der Wille ist vorhanden, dass die Gemeinde sich nicht völlig entlasten kann auf Kosten der künftigen Baurechtsnehmer. Wir könnten diese lit d mit einem Satz ergänzen: ...Die Gemeinde kann sich an den Kosten einer notwendigen Entsorgung der Altlasten angemessen beteiligen. Mit diesem Satz finden wir eine angemessene Lösung zwischen den Baurechtnehmern und der Gemeinde.

Ratskollegin ■■■■■ zieht ihren Antrag mit dieser Formulierung zurück.

Für ■■■■■ ist die Formulierung **kann** und **angemessen** sehr gummig. Kann sich hier die Gemeinde nicht trotzdem irgendwie aus der Verantwortung ziehen? Heute sind alles ehrliche und biedere Leute im Parlament und Vorstand. Wir wissen dies jedoch in 20 Jahren nicht.

■■■■■ führt aus, dass es beim Wähler liegt, in 20 Jahren ehrlichen und biedereren Parlamentariern das Vertrauen zu schenken. Ein gewisses Vertrauen muss man natürlich in die Behörde haben und die Ueberbauung dieses Quartieres möchten wir in den nächsten Jahren realisieren und nicht erst in 20 Jahren.

Der Ergänzungsantrag des Gemeindepräsidenten [REDACTED] lautet wie folgt:

...Die Gemeinde kann sich an den Kosten einer notwendigen Entsorgung der Altlasten angemessen beteiligen.

Der Ergänzungsantrag wird mit 12 : 0 Stimmen gutgeheissen.

Ziffer 8 des Berichtes - Schlussbemerkung und Anträge:
[REDACTED] hat einige Fragen zum Vorgehen in diesem Geschäft. Der Vorstand wünscht mit den Investitionen zuwarten bis 25 % der neu zu erschliessenden Gewerbezone Baurechtsverträge abgeschlossen sind. Wie ist das Vorgehen ? Wie lange kann es gehen, bis diese 25 % erreicht sind ? Ein Gewerbebetrieb kann abspringen, wenn er lange hingehalten wird. Wir müssen trotzdem das ganze Gebiet erschliessen, auch wenn nur 1/4 des Bodens überbaut wird. Mit diesen Fr. 355'000.00 kommen wir nicht weit. Der Rest muss ebenfalls vorfinanziert werden, und wir sind damit auch in der Nähe von 1 Mio. Franken. Warum nicht das ganze Gebiet sofort erschliessen? Mit dem vorgeschlagenen Konzept laufen wir Gefahr, dass wir uns in einigen Jahren den Vorwurf gefallen lassen müssen, eine kurzfristige Politik betrieben zu haben. Wurden diese Ueberlegung durch den Vorstand ebenfalls gemacht ?

[REDACTED] erwähnt, dass wir zu unseren Finanzen Sorge tragen müssen. Diese Schwelle haben wir uns selbst auferlegt. Bei den eingegangenen Gesuchen sind solche zu finden, welche alleine diese 25 % erbringen würden. Wir müssen sorgfältig die Auswahl der Gewerbebetriebe vornehmen. Was sind das für Betriebe? Wieviele Leute werden beschäftigt? Mit was für Steuereinnahmen können wir rechnen? Sollte auf diese Quote verzichtet werden, könnte er gut damit leben. Sollte jedoch ein Betrieb lediglich 500 m² benötigen, wären wir froh, die Investition mit der vorliegenden Klausel nicht getätigt zu haben. Die Nachfrage in der heutigen Zeit ist tatsächlich geringer als noch vor 3 bis 4 Jahren.

[REDACTED] Sollten wir den Wirtschaftsprognosen glauben, so ist ein Aufschwung in 2 bis 3 Jahren vorausgesagt. Wenn wir zu diesem Zeitpunkt erschlossenes Bauland vorweisen könnten, wäre dies für unsere Gemeinde von grossem Nutzen. Er unterstützt das Votum von R. Schwitter. Eine etappenweise Realisierung wäre ebenfalls möglich, was jedoch Mehrkosten verursachen würde.

[REDACTED] Vielleicht sind noch einige Aeusserungen aus finanzieller Sicht notwendig. Im Antrag wird beantragt,

Fr. 355'000.00 zu sprechen. In Tat und Wahrheit kostet uns diese Erschliessung jedoch diese 1,2 Mio. Franken. Bei der jetzigen Finanzlage liegt ein solcher Betrag im Bereiche des Unmöglichen. Es freut ihn, dass alle optimistisch in die Zukunft schauen. Wir wollten 2 Fliegen auf einmal treffen. Wir versuchen damit das Quartierplanverfahren soweit zu optimieren, dass bei guter Wirtschaftslage unmittelbar mit der Ueberbauung begonnen werden kann. Die 25 % bedeuten in m2 eine geringe Hürde. Wir können heute das Risiko nicht tragen, 1,2 Mio. Franken zu investieren. Deshalb ist diese Klausel wichtig. Eine Etappierung käme einiges teurer zu stehen.

■ schliesst sich dem Votum des Gemeindepräsidenten an und votiert für diese 25 %-Grenze. Er glaubt, im Gegensatz zu R. Schwiter, dass das Gewerbeland im Rheintal sehr knapp ist. Von Maienfeld bis Rhäzüns konnte er unlängst für einen Kunden kein Land finden. Den Prognosen muss man nicht glauben, aber anfangs 1995 soll der Aufschwung kommen und er glaube daran. Aus diesen Gesichtspunkten heraus hätte auch er keine Bedenken, ohne diese Klausel einzusteigen. Wenn wir diese 1,2 Mio. Franken jetzt investieren, kostet uns dies Zinsen zwischen Fr. 60'000.00 und Fr. 70'000.00. Vor wenigen Wochen haben wir um eine kleinere Ausgabe heftig gestritten und es hat einigen von uns weh getan, diese nicht bewilligt zu haben. Bei der Beibehaltung der 25 %-Klausel erhalten wir an die privaten Kosten Fr. 200'000.00 bis Fr. 250'000.00 und zudem den Baurechtszins. Diese 4'500 m2 sind bestimmt keine riesige Position, in absehbarer Zeit bauwillige Gewerbetreibende zu finden.

■ konnte aus den vorherigen Voten erfahren, dass eine Etappierung dieses Quartierplangebietes nicht möglich sei. Die Vorinvestition ist zu tätigen und diese kommt annähernd auf 1 Million Franken zu stehen.

Er stellt den Antrag, Ziffer 2 abzuändern auf brutto Fr. 1'230'506.00 und bei Ziffer 3, weglassen des letzten Satzes.

■ In der heutigen Zeit ist praktisch alles möglich. Auch D. Federspiel hat dies betr. Etappierung erwähnt. Es stellt sich hier die Frage, was noch sinnvoll ist. Die Erschliessung ist heute so ausgelegt, dass es sinnvoller wäre, diese ganz auszuführen. Wie bereits gesagt, würden Mehrkosten bei einer Etappierung anfallen.

■ teilt die Ansicht von Ratskollege P. Wettstein in bezug auf die finanzielle Lage der Gemeinde. Er ist jedoch trotzdem der Ansicht, dass sich der Vorstand mit

diesen 25 % einen Stolperstein legt. Was machen wir, wenn jemand 4000 m² will? Das absolute Festhalten an dieser Grenze könnte zum Problem werden. Wir müssen flexibler sein.

■■■■■ hat sich über die Finanzierung ebenfalls Gedanken gemacht. Die Zinskosten von rund Fr. 60'000.00 laufen an bei Investitionen von 1,2 Mio. Franken. 20 % werden ohnehin von der Gemeinde zu tragen sein, also ca. Fr. 18'000.00. Die Differenz würde pro Jahr bei Streichung dieser Klausel rund Fr. 40'000.00 betragen. Als Kompromiss könnte der Prozentsatz herabgesetzt werden.

■■■■■ führt aus, warum eine Etappierung ebenfalls unterstützt werden könnte. Wenn wir bei dieser 25%-Klausel verbleiben, beginnen wir beim Erreichen dieser Baurechtsverträge mit dem Bau und investieren diese 1,2 Mio. Franken. Sollten nun 5 bis 10 Jahre keine weiteren Verträge abgeschlossen werden können, müssen für 1, 2 Mio. Franken Zinsen berappt werden. Bei einer Etappierung verkraften wir dies finanziell besser, wenn wir z.B. für Fr. 600'000.00 eine Etappe realisieren.

■■■■■ Wenn er den Antrag von R. Schwitter richtig verstanden hat, geht es ihm darum, dass keine Mindestklausel erwähnt ist. Dafür könnte der zweite Satz in Ziffer 3 gestrichen werden. In Ziffer 2 müssen deswegen nicht die Bruttokosten erfasst werden. Von den Bruttokosten sind die Subventionen noch in Abzug zu bringen etc. Es werden immer die Nettokosten, die verbleiben, ausgewiesen. Die übrigen Kosten, die anfallen, müssen wir entrichten, da wir Nutzniesser dieses Bodens sind. Diese Fr. 355'800.00 sind der Anteil der öffentlichen Interessenz. Es würde ausreichen, den letzten Satz zu streichen. Zum Votum von ■■■■■ führt er aus, dass es ein Problem sei, ob wir 25%, 20% oder gar 30% annehmen. Es ist eine Ermessenssache. Sicher dürfen wir nicht von rund 20% oder ca. 25% sprechen. Wir wollten mit offenen Karten spielen und genau definieren, dass, wenn diese Quote nicht erreicht ist, der Bau nicht in Angriff genommen werden kann. Sollte das Parlament eine andere Einschätzung unserer Finanzlage haben, kann selbstverständlich ein weiterer Beschluss gefasst werden. In einem Monat haben wir Budgetsitzung und werden über den Steuerfuss zu reden haben. Die heutige Debatte möchte er dann nicht in Vergessenheit geraten lassen, wenn hier grosszügig entschieden wird.

■■■■■ würde es als psychologisch ungünstig erklären, wenn in Ziffer 2 die Bruttokosten nach Vorschlag von R. Schwitter in die Abstimmungsvorlage aufgenommen wür-

den. Materiell wäre es bestimmt auch falsch. Dies wurde bereits auch schon dargelegt. Das ganze Geschäft wird hier zuhanden der Volksabstimmung vorbereitet. In dieser Abstimmung darf deutlich hervorgehoben werden, dass es sich hier um ein Gebiet handelt, welches im Nutzungsvermögen der Gemeinde steht. Ihn würde noch der Pachtzins interessieren für diese 2,3 ha. Wenn wir mit dieser 25%-Klausel als verantwortungsbewusste Art der Geschäftsführung operieren, kann dem Stimmbürger auch dargelegt werden, dass sobald die Verträge für 25% dieses Gebietes zu einem Baurechtszins von Fr. 10.00 vorhanden sind, kommen wir auf Jahreseinnahmen von Fr. 50'000.00. Dies deckt den Zins für die Vorfinanzierung. Dem Stimmbürger, welcher dieses Geschäft auch kritisch betrachtet, kommen wir so entgegen, wenn er feststellt, dass das Geld erst ausgegeben wird, sobald die Einnahme für die Deckung der Folgekosten sichergestellt ist. Er plädiert, an dieser 25%-Klausel festzuhalten.

■ ist wie bereits erwähnt, ebenfalls für diese genannte Klausel. Im Sinne der Ausführungen von ■ stellt er einen Kompromissvorschlag zur Diskussion. Wie wäre es, wenn wir diese 25% noch mit einer Frist verbinden würden? Zum Beispiel 2 Jahre oder 3 Jahre. Dies wäre auch eine vertretbare Zeit für einen Bauwilligen. Dieser Vorschlag würde den Parlamentariern dienen, welche glauben, dass die Interessenten zu lange zuwarten müssten.

■ Dies ist eine neue Variante, welche auch ein gewisses Gefahrenpotential beinhaltet. Sollte es sich zeigen, dass wir in 2 oder 3 Jahren nicht einmal auf diese 25% kommen, sind wir verpflichtet, diese 1,2 Mio. zu investieren. Diese Hypothek würde er dann nicht gerne unterschreiben.

■ ist der Ansicht, dass der Vorstand Wirtschaftsförderung betreiben muss. Wir können nicht zuwarten bis jemand nach Land anfragt. Unter Umständen können wir diese 25% schnell vergeben. Ein solches Gesuch ist bereits eingetroffen. Diese Bauunternehmung suchte ein Magazin. Solche Interessenten sollten wir nicht heranziehen, um bloss Material abzustellen.

■ Wir sprechen immer noch über den Antrag von ■ wo der letzte Satz in Ziffer 3 zu streichen sei. Er stellt klar, dass er keinesfalls für die Streichung dieses Satzes ist. Er versuchte, mehr Flexibilität für den Gemeindevorstand herauszuholen, damit nicht zu fest an diesen 25% festgehalten wird und wir dann noch ins Stolpern geraten. Sollte der Gemeindevorstand der Meinung

sein, dass diese 25% wirklich keine Hürde sind, so kann dieser Satz unverändert verbleiben.

■■■■■■ erklärt, dass die ganze Problematik überbrückt werden könnte. Es ist durchaus möglich, dass Bauwillige sich melden, die die 25%-Klausel nicht erreichen und deshalb immer wieder vertröstet werden müssten. Als Zusatz könnte dienen, dass das Volk dem Gemeinderat die Kompetenz gibt, wenn die 25% innert 2 Jahren nicht erreicht werden, dass der Gemeinderat diese 25% streichen oder herabsetzen könnte.

■■■■■■ Alle Bedenken konnten bisher nicht zerstreut werden. Die Gemeinde hat die wichtige Aufgabe, Land zur Verfügung zu stellen und interessante Betriebe anzusiedeln. Er ist erfreut über die Aussagen des Baufachchefs, dass der Vorstand aktiv werden und Wirtschaftsförderung betreiben will. Zum Vorschlag des Gemeindepräsidenten könnte er sich einverstanden erklären und würde seinen Antrag zurückziehen.

■■■■■■ möchte über die Anträge einzeln abstimmen, was der Gemeinderatspräsident bejahen kann.

Der Gemeinderatspräsident verliest die Anträge des Gemeindevorstandes:

1. Die vorliegende Quartierplanung sei zu genehmigen.

Ziffer 1 wird mit 12 : 0 Stimmen gutgeheissen.

■■■■■■ führt zum Antrag 2 aus: Sollte dieses Quartier erschlossen werden, so kommt dies für die Gemeinde auf rund 1 Mio. Franken zu stehen. Natürlich kommen diese Beiträge zurück, sobald die Baurechtnehmer vorhanden sind. Im Sinne der Transparenz dem Volke gegenüber sollte dies erwähnt werden, dass wir allenfalls am Anfang diese Million benötigen. Eventuell kann er beruhigt werden oder sind seine Annahmen falsch?

■■■■■■ erwähnt, dass die Usanz in der Gemeinde das Nettoprinzip darstellt und auch danach die Anträge gestellt werden. Bei einem Schulhausbau werden die Subventionen des Kantons ebenfalls in Abzug gebracht. Eine ähnliche Situation ist es hier. Es sind keine Subventionen, sondern Beiträge der Baurechtnehmer. Zudem haben wir einen Gegenwert für diese Erschliessung.

■■■■■■ führt aus, dass bei der letzten Sitzung über Kredite gesprochen wurde. Ganz klar wurde erwähnt: "abzüglich der zugesicherten Subventionen". Wenn wir

nun ein Bauland erschliessen, sind lediglich 20% Feuerpolizeibeträge zugesichert. Der Restbetrag der Fr. 600'000.00 ist nicht zugesichert.

■■■■■ glaubt, dass das Wort netto auch gestrichen werden kann. Wir können von nirgends Beiträge oder Subventionen erwarten über den Teil der öffentlichen Interessenz.

■■■■■ fügt an, dass bei der Wasserversorgung Subventionen ausgerichtet werden. Somit ist die Formulierung "netto" trotzdem richtig.

■■■■■ ergänzt, dass in der letzten Gemeinderatssitzung die Finanzverordnung mit Artikel 5, gebundene Ausgaben, beschlossen wurde. Der die Fr. 350'000.00 übersteigende Teil als eine gebundene Ausgabe gilt. Die Gemeinde tritt hier als Bodeneigentümerin auf.

■■■■■ ist mit dieser Antwort nicht befriedigt. Die Gemeinde gibt das Geld aus, obwohl keine Sicherheit für die Rückzahlung vorhanden ist. Beim Schulhausbau ist es klar.

■■■■■ versuchte dies vorhin klarzustellen. Diese Frage wird der Stimmbürger ebenfalls immer aufwerfen. Deshalb ist eine Minimalklausel wichtig, die sicherstellt, dass der Ertrag, der zur Verfügung gestellten Fläche eines Viertels, die getätigten Investitionen zu verzinsen vermag.

Weitere Wortmeldungen werden nicht verlangt.

Der Gemeinderatspräsident verliest den Antrag Ziffer 2:

Der für die Ausführung der Quartierserschliessung benötigte Kredit von netto Fr. 355'810.00, Berechnungsbasis Juni 1993, zuzüglich der zu erwartenden Teuerung, sei zu bewilligen und zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

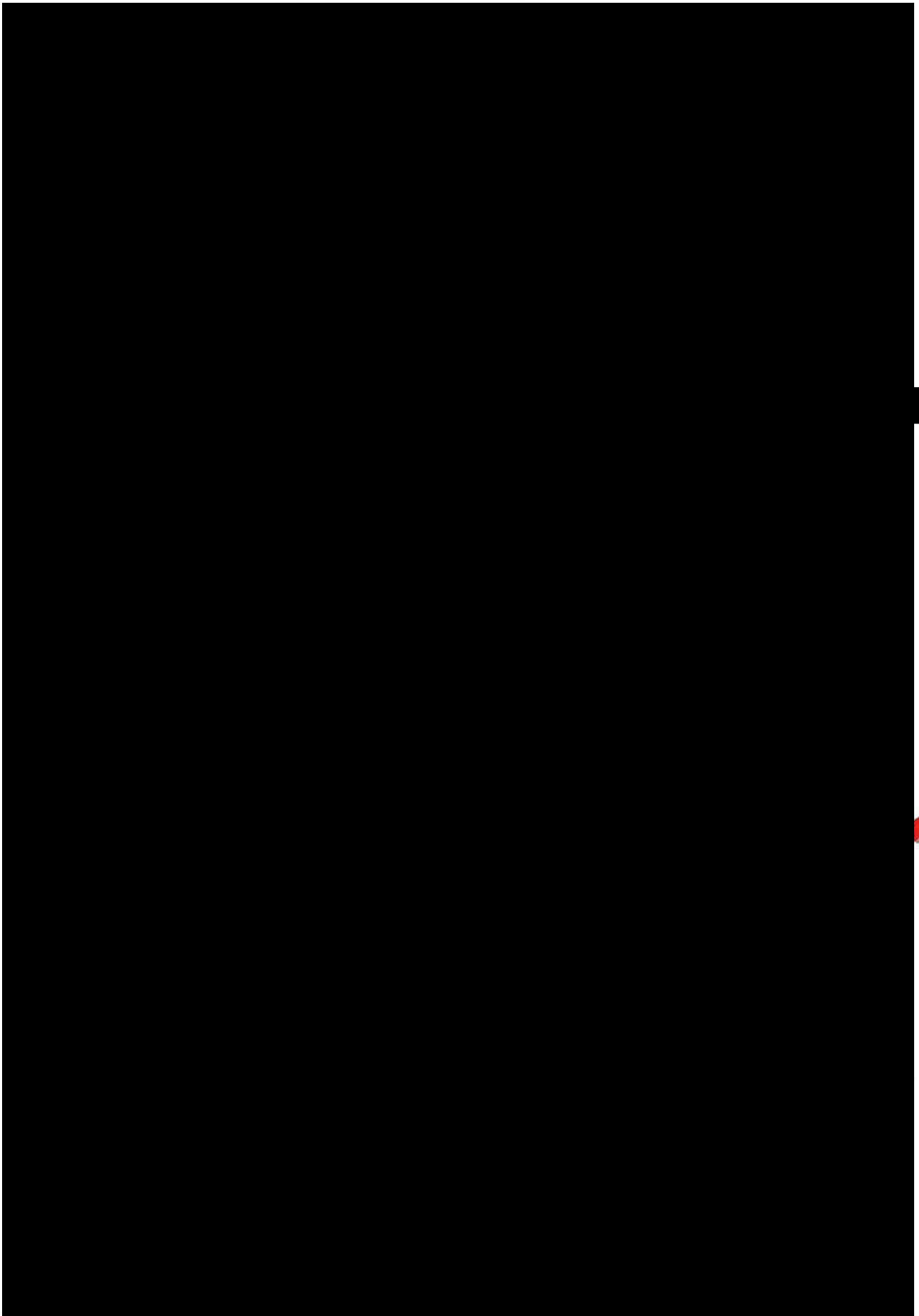
Dem Antrag wird mit 12 : 0 Stimmen entsprochen.

Zu Ziffer 3 wird seitens des Gemeindevorstandes ein Zusatz am Schlusse angebracht und lautet wie folgt:

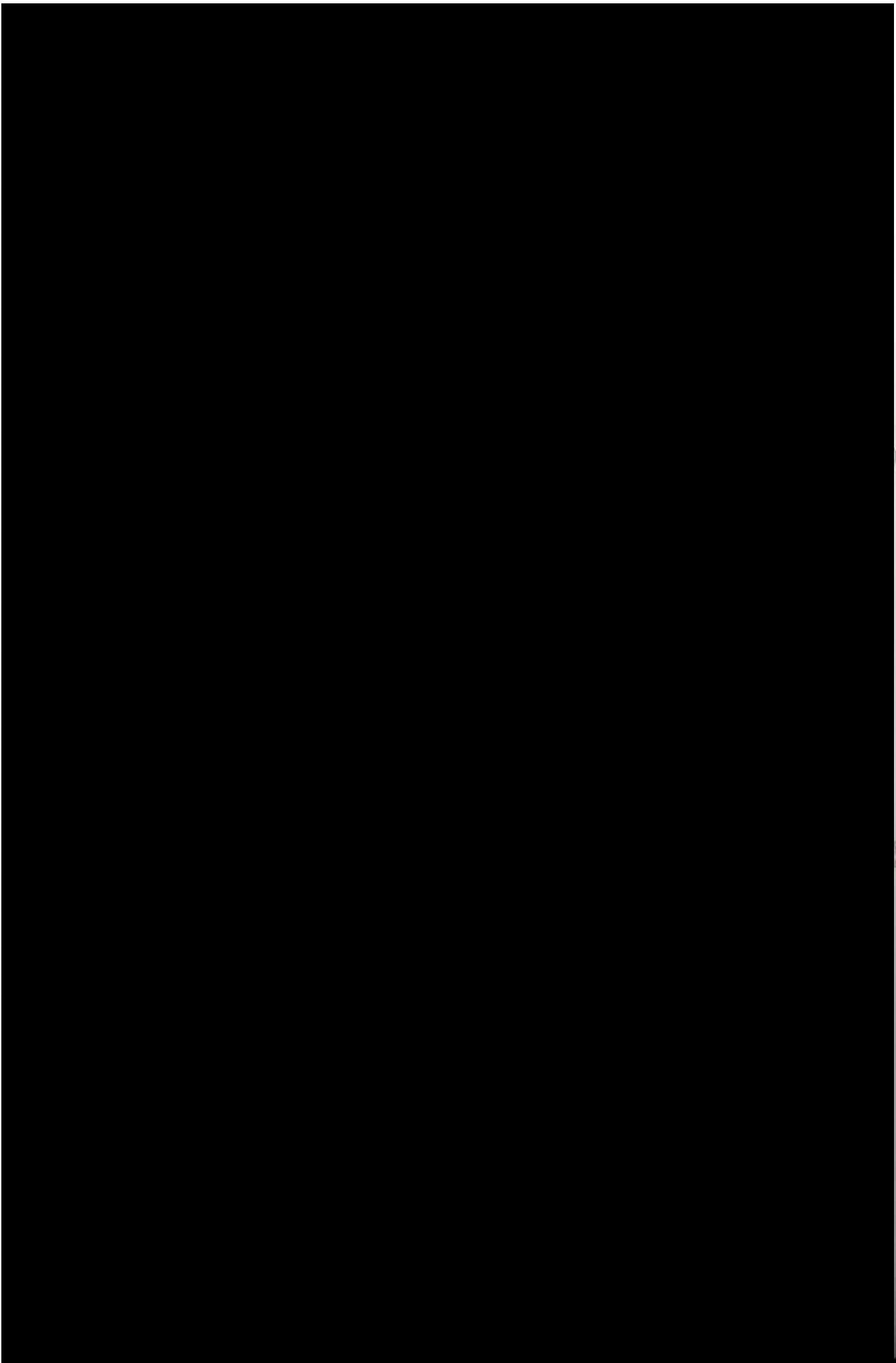
Sollten diese 25% innert 2 Jahren seit der Volksabstimmung nicht erreicht werden, ist der Gemeinderat berechtigt, diese Mindestprozentzahl herabzusetzen oder aufzuheben.

Dieser Antrag zu Ziffer 3 mit obigem Zusatz am Schluss

wird mit 11 : 1 Stimmen angenommen.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000



n-

e-

n-

ag

rt,

lie

e-

en

de

en

ch

u-

en,

se

ei-

ein

in

die

es

in-

en.

u-

la-

die

%-

ZH

en

in-

bei

on

en.

le-

u-

en

nt,

lls

h-

a-

nd

Der Protokollführer:



B. Heini

Dieses Protokoll ist anlässlich der Sitzung vom
genehmigt worden.

25. OKT. 1993

Der Gemeinderatspräsident:



lic. iur. W. Frizzoni