



Botschaft

zur Gemeindeversammlung vom 29. August 2022

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zu den nachfolgenden Geschäften.

Traktandum 2

Investitionsprojekt «Sportarena La Nars, Savognin»: Beratung und Verabschiedung des Geschäfts betr. Nachtragskredit zuhanden der Urnengemeinde Surses

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Surses haben an der Urnenabstimmung vom 13. März 2022 einem Verpflichtungskredit von CHF 4'500'000.00 für den Bau der Sportarena La Nars in Savognin zugestimmt.

In der Zwischenzeit sind die Detailplanungen mehrheitlich abgeschlossen und zahlreiche Ausschreibungen und erste Vergaben sind erfolgt. Mit dem Spatenstich am 4. Juli ist das Projekt in die Umsetzung gestartet.

Aufgrund der bisher eingegangenen Offerten sowie des detaillierteren Planungsgrades ist zu erwarten, dass der beantragte Kredit von CHF 4'500'000.00 für die Realisierung des an der Urne präsentierten Bauvorhabens nicht ausreichen wird. Es wird ein Nachtragskredit von CHF 1'100'000.00 (inkl. MwSt.) benötigt.

Begründung

Die zu erwartenden Mehrkosten begründen sich durch zwei Hauptfaktoren: Die Toleranz im Kostenvoranschlag von +/- 15% sowie die vorherrschende Teuerung.

Toleranz Kostenschätzung +/-15%

Der im März beantragte Kredit von CHF 4'500'000.00 basierte auf einem Planungsstand und Kostenschätzung von +/- 15% für die Gebäude und die Sportplätze inklusive einer Reserve von CHF 200'000.00. Die Erfahrungen mit den in den letzten Jahren umgesetzten Gemeindeprojekten zeigen, dass die Budgetierung von +/-15% bei fast allen Projekten stimmte und die Realisierungen unter der Kostenschätzung umgesetzt werden konnten. Deshalb waren die Projektleitung sowie der Gemeindevorstand überzeugt, dass die Reserve von CHF 200'000.00 reichen würde.

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und Detailplanung sind seit der Kreditfreigabe einige Anpassungen und Optimierungen mit Kostenfolgen erfolgt. So im Bereich des Restaurants, der Sportplätze und ihren Infrastrukturf lächen sowie bei der Umgebungsgestaltung. Diese Änderungen wurden einerseits aufgrund der Gespräche mit Fachspezialisten nötig. Andererseits hat die Vorbereitung auf die Ausschreibung der Restaurant-Pacht gezeigt, dass ein Ganzjahresbetrieb in La Nars anzustreben ist. Dies hat zu einer Weiterentwicklung des Restaurants vom Bistro mit Selbstbedienung zum vollwertigen Ganzjahresbetrieb mit entsprechenden Kostenfolgen geführt.

Die Optimierungen und Anpassungen haben zur Folge, dass die Toleranz der Kostenschätzung von +15% vollständig ausgeschöpft werden muss. Somit entstehen zusätzlich zu den bereits einkalkulierten Reserven von CHF 200'000.00 Mehrkosten von rund CHF 445'000.00.

Am ursprünglichen Volumen der Gebäude und den Flächen der Sportplätze wurde nichts geändert, das Projekt entspricht nach wie vor dem an der Urne präsentierten Projekt (neues

Restaurant- und Gastronomiegebäude, mobiles Kunst-Eisfeld 26*56m, drei neue Tennisplätze und separates Lagergebäude mit Kälteanlage).

Teuerung

Seit Ende Jahr 2021 hat sich im Weltgeschehen viel verändert. Insbesondere der Krieg in der Ukraine führt zu einer aktuellen Teuerung von 10 - 15%. Die Unternehmerangebote auf die Ausschreibungen im Mai und Juni bestätigten diese Entwicklung. Die Teuerung auf Holz, Stahl, Treibstoff und Kunststoffe (Rohre und Dämmungen) führt zurzeit zu Mehrkosten von bis zu 15%. Dies zeigt sich auch in anderen Projekten der Gemeinde.

Zum heutigen Zeitpunkt ist es schwierig eine Prognose zu wagen, wohin sich die Weltwirtschaftslage und die damit verbundene Teuerung in den nächsten zwölf Monaten entwickeln wird. Aus diesem Grund rechnet der Gemeindevorstand fürs gesamte Projekt Sportarena La Nars mit einer Teuerung von rund 10% (davon ausgenommen sind Planungshonorare). Dies führt zu Mehrkosten von CHF 445'000.00.

Zusätzliche Reserve

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit dem Projekt Sportarena La Nars, sowie der unsicheren weltpolitischen Situation, wurde für im beantragten Nachtragskredit eine zusätzliche Reserve von 4% in der Höhe von CHF 198'000.00 miteinkalkuliert.

Gesamtübersicht Projektfinanzierung

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - An der Urnenabstimmung vom 13. März 2022 genehmiger Verpflichtungskredit | CHF 4'500'000.00 inkl. MwSt |
| - Beantrager Nachtragskredit | <u>CHF 1'100'000.00 inkl. MwSt.</u> |

Gesamtkosten Sportarena La Nars

CHF 5'600'000.00 inkl. MwSt

Es handelt sich um den Bruttokredit. Dabei gilt es zu erwähnen, dass dieser Betrag durch die vom Kanton Graubünden zugesprochenen Förderbeiträge entlastet wird (Amt für Wirtschaft und Tourismus rund CHF 200'000.00 sowie Sportfonds über CHF 76'000.00).

Etappierung

Einerseits zeigte sich bei den Ausschreibungen die an sich erfreuliche Situation, dass viele Unternehmer über bereits volle Auftragsbücher verfügen. Andererseits bestehen aufgrund der Weltmarkt-Situation grosse Unsicherheiten bezüglich Lieferfristen. Dies hat den Gemeindevorstand dazu bewogen, den Bau der Sportarena La Nars auf zwei Jahre zu etappieren.

- Etappe 1:
Lagergebäude und Sportplätze wie vorgesehen im Jahr 2022
- Etappe 2:
Betriebsgebäude und Fertigstellung Tennisplätze im Jahr 2023
(Tennisplatz Ende Frühjahr 2023 beispielbar).

Die Eröffnung der Gesamtanlage Sportarena La Nars ist im Spätherbst 2023 geplant.

Entscheidungsbefugnis

Der abschliessende Entscheid über die Gewährung des Nachtragskredits liegt in der Kompetenz der Urnengemeinde Surses. Der Termin der kommunalen Urnenabstimmung wurde auf den 25. September 2022 festgelegt. Die entsprechenden Abstimmungsunterlagen werden nach der Beratung durch die Gemeindeversammlung der Stimmbevölkerung zugestellt.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Nachtragskredit für die Realisierung der Sportarena in La Nars, Savognin, zuzustimmen und das Geschäft mit Antrag um Genehmigung des Verpflichtungskredits von CHF 1'100'000.00 zuhanden der Urnengemeinde Surses zu verabschieden.

Traktandum 3

Investitionsprojekt «Bau Gemeindewerkhof Surses»: Beratung und Verabschiedung des Geschäfts betr. Verpflichtungskredit zuhanden der Urnegemeinde Surses

Die Gemeinde ist an der Erarbeitung des Projekts betr. Neubau des Primarschulhauses Grava in Savognin. Der Architekturwettbewerb wurde abgeschlossen und ein Siegerprojekt erkoren. Nun laufen die Planungsarbeiten, damit der Bau des neuen Schulhauses spätestens im Sommer 2024 in Angriff genommen werden kann. Aus diesem Grund hat zwingend ein neuer Werkhof erstellt zu werden, da die bisher vom Werkdienst beanspruchten Räumlichkeiten im Mehrzweckgebäude neu für die Primarschule benötigt werden.

In diesem Zusammenhang hatte die Gemeindeversammlung vom 7. Februar 2022 über die Standortwahl für den neuen Werkhof zu befinden. Es standen 3 Standorte zur Diskussion:

- In Cunter, Gravas, wo sich der ehemalige Kleinkaliberstand befand (Parz. Nrn. 5339/5443)
- In Cunter, Industriezone Gravas, auf dem Areal der derzeitigen Betriebshallen der Firma "vonbüren restaurieren" (Parz. Nrn. 5449/5450).
- In Savognin, Davos Fallung, in unmittelbarer Nähe zur Deponie Davos Fallung (Parz. Nr. 3954)

Der Standortentscheid fiel schlussendlich auf die bestehenden Betriebshallen der Firma "vonbüren restaurieren" in Cunter.

Nachdem der Standort für die Realisierung des neuen kommunalen Werkhofs durch die Gemeindeversammlung festgelegt wurde, hat sich der Gemeindevorstand, in Zusammenarbeit mit dem Bereichsleiter Technische Dienste und dem Bereichsleiter Bau|Energie|Werke, intensiv mit dem Ausbaustandard des neuen Werkhofs auseinandergesetzt. Das Ziel ist, einen Werkhof zu erstellen, welcher eine effiziente und wirtschaftliche Arbeitserledigung ermöglicht und genügend Platz für Büros und Garderoben für die Mitarbeiter sowie die Unterbringung der Gerätschaften und Fahrzeuge bietet.

Notwendige bauliche Massnahmen

An den bestehenden Büros der Firma vonbüren restaurieren braucht es nur geringfügige Anpassungen. Allerdings muss eine zweckmässige Garderobe mit Aufenthaltsraum und mit Toiletten für die Mitarbeitenden gebaut werden.

Eine in Auftrag gegebene statische Expertise hat ergeben, dass die bestehende Nordhalle bestehen bleiben kann für die Unterbringung von Maschinen und Material, sofern sie nicht beheizt wird. Eine Heizung wäre aber zwingend notwendig für die Unterbringung der Schneeräumungsfahrzeuge. Gemäss Expertise müsste die Nordhalle in diesem Falle abgebrochen und neu gebaut werden.

Um den Abbruch der Nordhalle zu verhindern, wurde nach anderen Lösungen für die Unterbringung der Schneeräumungsfahrzeuge gesucht. Als optimalste und kostengünstigste Variante kristallisierte sich der Einbau einer Heizung in der bestehenden Werkhalle in Davos Fallung heraus. Diese Halle zusammen mit der Deponie wird ohnehin auch nach dem Bau des neuen Werkhofs für den Werkdienst benötigt und auch weiterhin benutzt.

Investitionskosten

| | | |
|--|------------|---------------------|
| - Kauf der bestehenden Büro- und Betriebshallen der Firma vonbüren restaurieren (ohne Hochregal-Lager), Cunter | CHF | 1'270'000.00 |
| - Grundbuch- und Geometerkosten sowie sonstige Nebenkosten | CHF | 60'000.00 |
| - Umbau der Büro- und Betriebshallen in Grava, Cunter (inkl. Planungskosten) | CHF | 1'250'000.00 |
| - Umbau der Werkhalle in Davos Fallung (inkl. Planungskosten) | CHF | 420'000.00 |
| - Unvorhergesehenes, Reserve | CHF | <u>250'000.00</u> |
| Gesamtkosten | CHF | 3'250'000.00 |

Mit Fredy von Büren, Inhaber der Firma vonbüren restaurieren, wurde ein Vorvertrag für den Kauf der Büro- und Betriebshallen abgeschlossen, worin die Einzelheiten für den Kauf geregelt sind. Das sich auf dem Betriebsareal befindende Hochregal-Lager wird von der Gemeinde Surses nicht benötigt, weshalb es auch nicht erworben wird. Der Firmeninhaber kann dieses Hochregallager an Dritte veräussern.

Entscheidungsbefugnis

Der abschliessende Entscheid über die Gewährung Verpflichtungskredits liegt in der Kompetenz der Urnengemeinde Surses. Der Termin der kommunalen Urnenabstimmung wurde auf den 25. September 2022 festgelegt. Die entsprechenden Abstimmungsunterlagen werden nach der Beratung durch die Gemeindeversammlung der Stimmbevölkerung zugestellt.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Verpflichtungskredit für die Realisierung des kommunalen Werkhofs in Cunter inkl. Umbau Werkhalle in Davos Fallung zuzustimmen und das Geschäft mit Antrag um Genehmigung des Verpflichtungskredits von CHF 3'250'000.00 zuhanden der Urnengemeinde Surses zu verabschieden.

Traktandum 4

Investitionsprojekt «Erstellung Trafostation TS 1 und TS 2 in Tinizong» im Zusammenhang mit der Sägerei der Resurses SA: Antrag um Brutto-Objektkredit von CHF 700'000.00

Im Zusammenhang mit dem Bau der Sägerei der Resurses SA in Tinizong war der Gemeinde bewusst, dass für den Betrieb eine höhere Strombezugsleistung notwendig würde. Im Jahr 2021 hat das Elektrizitätswerk Surses von der Resurses SA ein entsprechendes Anschlussgesuch zur Prüfung erhalten. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Surses für das Budget 2022 für den Bau einer neuen Trafostation einen Betrag von CHF 200'000.00 gesprochen.

Nun stellte sich heraus, dass die angenommenen Angaben sowie der Betrag wegen der Teuerung nicht mehr stimmen. Mit dem Projektfortschritt ging die benötigte Anschlussleistung kontinuierlich nach oben. Mitte Februar 2022 wurden schlussendlich von der Resurses SA mit der eingereichten Installationsanzeige rund 1677 kVA (Kilovoltampere) Anschlussleistung bestellt. Um diese Anschlussleistung bereit stellen zu können, müssen neu zwei Trafostationen auf dem Gelände der neuen Sägerei erstellt werden. Beide Trafostationen wurden im Zusammenhang mit der Bauherrschaft bereits geplant und befinden sich zum Teil auch bereits im Bau. Um keine Verzögerungen für den Bau der neuen Sägerei zu generieren und wegen sehr langen Lieferfristen wurden diese Aufträge und Bestellungen bereits veranlasst.

Es gilt zu erwähnen, dass gemäss Stromversorgungsgesetz des Kantons Graubünden der Betreiber des lokalen Verteilnetzes, sprich das EW Surses bzw. die Gemeinde, den Anschluss aller Endverbraucher auf sämtlichen Spannungsebenen sicherstellen muss.

Die Kosten für die Erstellung der zwei Trafostationen setzen sich nun folgendermassen zusammen:

Kostenschätzung Neubau Trafostation Sägerei 1+2

- **Gesamtkosten TS 1+2** **CHF 700'000.00**

Von diesen Kosten werden über den Netzanschlussbeitrag und der Übernahme der NE5-Kosten durch ewz bis zur Netzübergabestelle (ewz an EW Surses) rund CHF 338'000.00 vom ewz und von der Bauherrschaft übernommen.

- **Nettokosten Gemeinde TS 1+2** **CHF 362'000.00**

Zusätzlich ist von der Anschlussnehmerin, sprich die Resurses SA, noch der Netzkostenbeitrag (Anschlussgebühren) von CHF 150.00/kW der angemeldeten Leistung geschuldet. Bei 1'677 kVA à CHF 150.00 ergeben sich somit Einnahmen von CHF 251'550.00 für das EW Surses bzw. die Gemeinde Surses.

Überlegungen des Gemeindevorstands

Die neue Sägerei der Resurses SA in Tinizong ist von grosser wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde Surses. Um den Sägerei-Betrieb sicherzustellen, ist die Erstellung der zwei Trafostationen zwingend notwendig und durchaus im Interesse der Gemeinde Surses. Wie eingangs erwähnt, ist das EW Surses auch verpflichtet, den Anschluss aller Endverbraucher auf sämtlichen Spannungsebenen sicherzustellen.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Objektkredit in der Höhe von brutto CHF 700'000.00 für die zwei neuen Trafostationen bei der Sägerei in Tinizong zu genehmigen.

Traktandum 5

Verkauf ehemaliges Gemeindehaus in Marmorera (Grundstück Nr. 12043) im Eigentum der Gemeinde Surses

Auf der Parzelle Nr. 12043 befindet sich das ehemalige Gemeindehaus von Marmorera. Das Grundstück hat eine Fläche von 760 m² und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Das Gebäude wurde im Jahr 1974 erbaut und diente für ca. 10 Jahre als Gemeindehaus. Seither steht das Haus leer und seit der Gemeindefusion im 2016 fanden darin nur noch vereinzelt kleinere Veranstaltungen statt.

Im Erdgeschoss sind zwei Zivilschutzräume mit zwei Nasszellen vorhanden. In einem separaten Raum mit separatem Eingang befindet sich eine Transformatorenstation. Im Obergeschoss befindet sich ein grosser Saal sowie zwei kleinere Räume inklusive Toiletten. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut.

Nach einer konkreten Anfrage im 2019 hatte der Gemeindevorstand beschlossen, das ehemalige Gemeindehaus in Marmorera zum Verkauf auszuschreiben. Die Publikation erfolgte am 28. März 2019 in den Amtsblättern der Gemeinde (Pagina da Surmeir und Pöschtli) mit Angebotsfrist bis 22. April 2019. Nachdem die Gemeindeversammlung dem Verkauf der Liegenschaft zugestimmt hatte, sah der damalige Gesuchsteller schlussendlich vom Kauf ab und die Liegenschaft verblieb im Eigentum der Gemeinde. Nun liegt ein Kaufangebot von Herrn Arnaud Joseph Kieffer aus Pontresina vor. Der Interessent möchte das Haus für Wohnzwecke umbauen.

Der Käufer ist sich im Klaren, dass beim Erwerb dieser Liegenschaft verschiedene Einschränkungen bestehen. Das Gebäude kann nur als Erstwohnung genutzt werden, der grosse Schutzraum im Erdgeschoss darf nicht aufgehoben und umgebaut werden und muss gemäss Amt für Militär und Zivilschutz des Kantons Graubünden im Ernstfall für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die im Gebäude enthaltene Trafostation wurde im Zuge des Baus einer neuen Trafostation im Jahre 2020/21 zurückgebaut. Es besteht ferner ein Durchleitungsrecht für Telefonkabelleitungen der Swisscom. Desweiteren muss der Zugang zur gemeindeeigenen Alarmanlage im Dachboden gewährleistet sein. Aufgrund dieser teilweise erheblichen Einschränkungen hat der Gemeindevorstand den Kaufpreis für die Liegenschaft auf CHF 220'000.00 festgesetzt. Diese Summe wurde auch durch ein externes Immobilienbüro als gerechtfertigt angesehen. Diverse Bilder, Holzstühle mit Schnitzereien der Familienwappen und eine Holztruhe, welche durch eine Schenkung von Florin Dora im 1976 an die Gemeinde Marmorera übergegangen ist, werden aus dem Gebäude entfernt und bleiben im Besitz der Gemeinde.

Sofern der Kauf zustande kommt, wird die Gemeinde die Liegenschaft anlässlich einer nächsten Revision der Ortsplanung von der Zone für öffentliche Bauten in die Dorfzone umwidmen.

Da die Gemeinde Surses keinen konkreten Nutzen für die Immobilie hat, sieht der Gemeindevorstand einen Verkauf als sinnvoll an, da sonst das Gebäude weiterhin leer und ungenutzt bleiben würde.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Verkauf des ehemaligen Gemeindehauses von Marmorera zum Preis von CHF 220'000.00 an den eingangs erwähnten Kaufinteressenten zuzustimmen.

Traktandum 6

Kauf Hütte (Grundstück Nr. 11188, Tgesa da Sett, Bivio) im Eigentum der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz); Antrag um Objektkredit von CHF 250'000.00

Die Gemeinde Surses hat im Jahr 2018 vom Militär die Septimerhütte auf der Passhöhe erworben. Diese sollte dann im Rahmen des Projekts Parc Ela-Trek, einer Weitwanderroute in 18 Tagen auf Alpstufe rund um den Parc Ela, in eine Berghütte umgenutzt werden. Für den geplanten Ausbau der Berghütte hat die Gemeindeversammlung vom 30. August 2021 einen Bruttokredit von CHF 760'000.00 genehmigt. Die Umbauarbeiten sind in Gange. Die Nutzung als Berghütte wird ab Sommer 2023 möglich sein.

In unmittelbarer Nähe zur Berghütte befindet sich die Hütte der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz), welche seinerzeit als Unterkunft für die Freileitungsmonteure erstellt wurde, welche die Leitungen in diesem Gebiet unterhalten mussten. Mit dem Übertrag des Übertragungsnetzes an die Swissgrid, wurde auch die Verantwortung für den Unterhalt dieser Leitungen vom ewz auf die Swissgrid übertragen. Das ewz hat damit keine Verwendung mehr für diese Unterkunft, weshalb die Gemeinde angefragt wurde, ob man am Kauf des Grundstücks interessiert wäre.

Wieso ist ein Kauf sinnvoll für die Gemeinde?

Mit dem Kauf des ewz-Grundstücks auf dem Septimer eröffnen sich für die Gemeinde neue Möglichkeiten in der Bewirtschaftung der Berghütte im Rahmen des Parc Ela-Treks:

- Mit dem Kauf des Grundstücks wird auch das Recht an der sich darauf befindenden Wasserquelle erstanden. Dadurch könnte das Wasser für die Berghütte bei dieser Quelle gefasst werden und müsste nicht - wie bisher im Projekt des Parc Ela-Trek geplant - über eine rund 500 m lange Wasserleitung zugeführt werden. Dies würde eine erhebliche Kosteneinsparung bedeuten;
- Die Betreiber der Berghütte (verantwortlich für die Bewirtschaftung ist die Alpkorporation Cavreccia/Settimo) könnten in der ewz-Hütte wohnen. In der Berghütte kann dadurch ein zusätzliches Zimmer mit 2 Betten für Gäste zur Verfügung gestellt werden. Dies wiederum bedeutet zusätzliche Einnahmen;
- Die Alpkorporation Cavreccia/Settimo wäre an der Miete der ewz-Hütte interessiert;
- Aufgrund von Auflagen seitens Amts für Landwirtschaft und Geoinformation GR, Bundesamt für Landwirtschaft und Pro Natura darf die Berghütte nur für Vereine und in der Zeit vom 1. Juni bis 30. Oktober genutzt werden. Die ewz-Hütte ist frei von Auflagen und kann bei Bedarf das ganze Jahr über genutzt werden.

Obwohl das ewz-Grundstück gemäss Schätzung einen bedeutend höheren Wert hat, hat sich das ewz nach den geführten Kaufverhandlungen mit der Gemeinde einverstanden erklärt, das Grundstück (Hütte und Quelle) zum Preis von CHF 250'000.00 zu verkaufen.

Antrag des Gemeindevorstands:

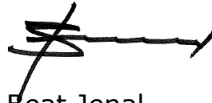
Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit von CHF 250'000.00 für den Kauf der ewz-Hütte (Grundstück Nr. 11188, Tgesa da Sett, Bivio) zu genehmigen.

Tinizong, 12. August 2022

Für den Gemeindevorstand Surses:



Leo Thomann
Gemeindepräsident



Beat Jenal
Gemeindeschreiber