



GEMEINDEVERSAMMLUNG

**Mittwoch, 17. April 2019, 20.00 Uhr,
in der Aula der MZA Eschergut**

Traktanden:

- 1. Gemeindevorstand, Ersatzwahl**
- 2. Gewerbeparzelle Nr. 902, Baurechtsvergabe Sandman AG**
- 3. Escherhaus: Sanierung und Umnutzung / Primarschulhaus Eschergut: Anpassungen, Projektierungskredit**
- 4. Mitteilungen und Umfrage**

Vorgängig der Gemeindeversammlung findet in der Aula von 18.30 bis 19.45 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung des Gemeindevorstandes unter Mitwirkung des Raumplaners im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde Malans statt.

B o t s c h a f t

Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

1. Gemeindevorstand, Ersatzwahl

Gemeinderat Carlo Rainolter hat aus zeitlichen Gründen per Ende Mai 2019 seine Demission als Mitglied des Gemeindevorstandes der Gemeinde Malans eingereicht. Für die angebrochene Amtsperiode (01.06.2017 - 31.05.2021) muss demnach eine Ersatzwahl in den Gemeindevorstand vorgenommen werden.

Innerhalb der vom Gemeindevorstand angesetzten Frist bis Ende Februar 2019 ist folgende offizielle Bewerbung für das Amt eingegangen:

- Kunz Harri, Krüzligasse 6, 7208 Malans (FDP)

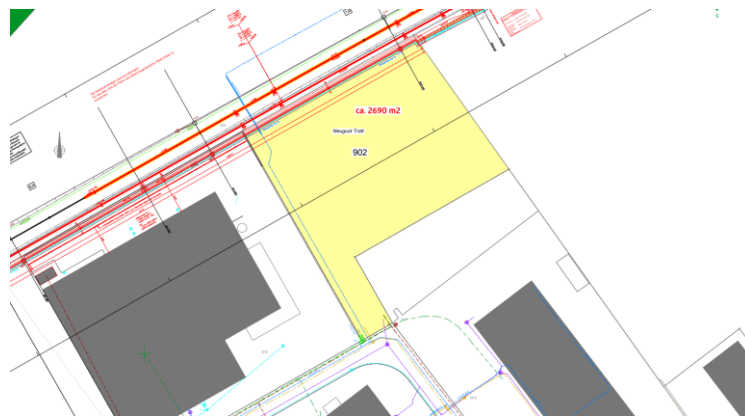
Selbstverständlich können bis zum Wahlabend jederzeit weitere Kandidatinnen / Kandidaten für die Ersatzwahl vorgeschlagen werden.

2. Gewerbeparzelle Nr. 902, Baurechtsvergabe Sandman AG

Die Sandman AG ist ein innovativer und wachsender Familienbetrieb mit Sitz an der Karlihofstrasse 7 in Malans. Seit rund 20 Jahren vertreibt die Familie Cathomas in Malans das Produkt «Naturo-floor», die führende Marke im Bereich der mineralischen fugenlosen Wand- und Bodenbeläge. Anfänglich unter der gleichnamigen Firma durch Mario Cathomas, seit Ende 2015 durch die Söhne Manfred und Sandro Cathomas unter dem Namen Sandman AG.

Mit der Hauptmarke «Naturofloor» ist die Sandman AG im In- und Ausland tätig. Das Unternehmen beschäftigt aktuell 5 Angestellte. Eine weitere Stelle im technischen Aussendienst ist derzeit in Planung. Dadurch, dass die Sandman AG Fachbetriebe schult und zertifiziert, führt sie selbst keine Arbeiten auf der Baustelle aus. Die Sandman AG möchte ihren Betrieb in den kommenden 5 Jahren in den Bereichen Marketing, Buchhaltung, Verkauf und Produktion (Labor) bis auf 10 Mitarbeitende erweitern. Gerne möchten sie auch Lernende aufnehmen, um Fachleute in diesem Nischensegment aufzubauen.

Aufgrund ihres kontinuierlichen Wachstums stösst die Sandman AG an ihrem heutigen Standort an räumliche Kapazitätsgrenzen. Die Sandman AG hat deshalb im vergangenen Jahr mit der Gemeinde Malans Verhandlungen betreffend Einräumung eines Baurechts auf der Gewerbeparzelle Nr. 902, Zeughausstrasse 10, Malans, aufgenommen. Die noch freie Gewerbefläche zwischen WESO La-sertech AG, #GARTEHAG Hardegger GmbH und Bahngleise entspricht sowohl flächenmässig als auch erschliessungstechnisch den Anforderungen der Baurechtswilligen für den geplanten Neubau.



Das vorliegende Baurechtsgesuch erfüllt die baulichen Voraussetzungen bezüglich bestmöglicher Nutzung des noch vorhandenen Gewerbelandes, aber auch in Bezug auf die wirtschaftlichen Vorgaben in bester Weise. Das wirtschaftlich solide Unternehmen beabsichtigt gemäss Projektstudie, auf 4 resp. 5 Geschossen u.a. eine Tiefgarage, Produktions- und Lagerräume, Büros, Ausstellungs- und Schulungsräume sowie eine Wohnung (Dachgeschoss) zu realisieren.

Die betreffende Teilparzelle wird derzeit im Rahmen einer Gebrauchsleihe auf Zusehen hin durch einen Landwirt bewirtschaftet und kann aus diesem Grund jederzeit überbaut werden.

Eine Realisierung des Projektes ist vorbehältlich der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen sowie in Koordination mit dem Doppelspurausbau Landquart – Malans der RhB bis Sommer 2020 angedacht.

Nach eingehender Prüfung der eingereichten Unterlagen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, der Sandman AG, Malans, auf der Parzelle Nr. 902, Zeughausstrasse 10, Malans, die im vorliegenden Plan gelb eingefärbte Fläche im Baurecht abzutreten. Der Baurechtsvertrag soll mit folgenden Bedingungen abgeschlossen werden:

- | | |
|----------------|---|
| Umfang: | Das Baurecht umfasst eine Fläche von gesamthaft ca. 2'690 m2 Gewerbeland ab der Parzelle 902, Zeughausstrasse 10, Malans. |
| Dauer: | Das Baurecht wird auf die Dauer von 80 Jahren eingeräumt. |
| Zweck: | Die Sandman AG ist verpflichtet, den im Baurecht übernommenen Boden mit einer Geschäftsstätte betriebszweckdienlich zu überbauen. |
| Baurechtszins: | Der jährliche Baurechtszins beträgt aktuell CHF 5.00 pro m2 Baurechtsfläche. Die Zinspflicht beginnt am 1. Januar 2020. Der Baurechtszins wird nach Ablauf einer 5-jährigen Periode, erstmals auf den 1. Januar 2025, neu festgesetzt. Bei der Anpassung des Baurechtszinses sind der bei der Graubündner Kantonalbank, Chur, am 1. Januar einer neuen Zinsperiode geltende Zinssatz für 1. Hypotheken auf Gewerbeliegenschaften (Bonitätsstufe III) sowie der zu diesem Zeitpunkt aktuelle |

Bodenwert gemäss amtlicher Schätzung zu berücksichtigen.

- Domizil: Das Geschäftsdomizil der Sandman AG ist während der gesamten Dauer der Baurechtseinräumung in Malans zu belassen.
- Spezielles: Der im Zusammenhang mit dem Neubau der Geschäftsstätte nicht mehr auf dem betreffenden Baurechtsgrundstück benötigte Humus wird der Gemeinde Malans entschädigungslos überlassen.
- RhB: Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes sind nebst den baupolizeilichen Vorgaben der Gemeinde Malans auch die Bestimmungen der Rhätischen Bahn AG betreffend Geleiseabstand (Doppelspur und NISV) zu beachten. Des Weiteren ist ein Neubau auf dem Grundstück Nr. 902 terminlich mit dem Doppelspur-Ausbau Landquart-Malans entsprechend zu koordinieren.

3. Escherhaus: Sanierung und Umnutzung / Primarschulhaus Eschergut: Anpassungen, Projektierungskredit

Ausgangslage

Die gemeindeeigene Liegenschaft Escherhaus auf der Nordseite des Schulareals Eschergut ist in die Jahre gekommen.



Das Escherhaus umfasst aktuell im Ober- und Erdgeschoss je eine grosse Wohnung, ein ebenfalls geräumiges Untergeschoss mit Nebenräumen sowie beidseitig je einen angebauten Holzschopf. Die Wohnungen sind derzeit vermietet. Der Standard dieser Wohnungen, die energetische Situation, aber auch der Zustand verschiedener Einrichtungen sind nicht mehr zeitgemäss, respektive sanierungsbedürftig. Der Gemeindevorstand erachtet deshalb den Zeitpunkt als geeignet, die künftige Nutzung des Hauses zu überdenken. Signale von Seiten der Schule wurden aufgenommen, welche bereits in der Vergangenheit gewisse räumliche Bedürfnisse angemeldet hatte. Der Schulrat nahm sich in der Folge dem Thema Escherhaus hinsichtlich einer möglichen künftigen Nutzung für die Schule oder für schulergänzende Angebote an. Eine Arbeitsgruppe evaluierte die räumlichen Bedürfnisse und legte plausibel dar, dass die Liegenschaft Escherhaus geeignet sei, dafür eine optimale Lösung anzubieten. Die zeitliche wie auch örtliche Situation erweist sich als ideal, um Mittagstisch, Tagestruktur und Musikschulunterricht, aber auch Schulleitung und Schulsekretariat entweder aus Provisorien oder aus weniger geeigneten Räumlichkeiten herauszunehmen und im Escherhaus zentral zu platzieren.

Aktuelle Situation

Das heutige räumliche Angebot der Kinderbetreuung im Primarschulhaus sowie in der Mehrzweckanlage Eschergut weist gewisse Unzulänglichkeiten auf, welche dazu führen können, dass Eltern ihr Kind nicht für die Betreuung anmelden. Organisatorische Abläufe sind erschwert, sei dies beim Mittagstisch oder bei der Aufsicht in der Betreuung. Bemängelt wird das Öfteren der Standort des Raumes im Untergeschoss des Primarschulhauses, wie auch das Fehlen von genügend spezifizierten Räumen. Das heisst, dass separate Räume für die Erledigung von Hausaufgaben, für Ruhepausen (stille Räume), wie auch Räume mit unterschiedlicher Ausstattung fürs Spielen, Austoben oder Basteln fehlen.

Die von Malanser Schülerinnen und Schülern erfreulich stark frequentierte Musikschule ist darauf angewiesen, dass sie Räume während den Randzeiten, teilweise aber auch während der Unterrichtszeit selber belegen und gewisse Instrumente vor Ort belassen kann. Diese Bedürfnisse können aktuell nicht genügend abgedeckt werden, weil die entsprechenden Räume oftmals mit der Schule oder Vereinen geteilt werden müssen.

Künftige Nutzung des Escherhauses

Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie und Grobkostenschätzungen hat sich der Gemeindevorstand dafür entschieden, die Liegenschaft Escherhaus einer Zweifachnutzung zuzuführen, beziehungsweise den politischen Weg dorthin zu beschreiten: Wohnung im Obergeschoss, Räumlichkeiten für schulergänzende Angebote und Büroräume im Erd- und Untergeschoss.

Im Obergeschoss des Escherhauses soll eine Mietwohnung im heutigen Umfang realisiert werden.

Kernstück des Erdgeschosses bilden gemäss Studie mehrere Räume für die schulergänzenden Tagesstrukturen, welche eine zeitgemässe und kindgerechte Betreuung ermöglichen. Ebenso sind im Erdgeschoss u.a. die Büros für Schulleitung und Schulsekretariat vorgesehen. Das Erdgeschoss weist im Weiteren einen Multifunktionsraum auf. Schulsitzungen, Sitzungen von Kommissionen, Besprechungen von Schulleitung mit ihren Besuchern, können unter anderem dort abgehalten werden.

Der im Untergeschoss des Escherhauses angedachte Musikraum bietet neben dem normalen Unterricht auch die Möglichkeit, Musikstunden mit ganzen (Musikschul-)Klassen oder ein Konzert im kleineren Rahmen durchzuführen. Als wichtiger Ort im Untergeschoss ist ein Bewegungsraum angedacht, wo sich die Kinder vor allem auch bei schlechtem Wetter geschützt aufhalten, gewisse Gruppenspiele machen oder einfach herumtollen können.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung soll das Escherhaus wärme- und schalltechnisch saniert werden. Da sich das Escherhaus in Bezug auf das Mauerwerk in einem guten bis sehr guten Zustand befindet, ist die Basis für eine solche Sanierung gegeben. Das Gebäude ist gemäss Generellem Gestaltungsplan als ortsbaulich bedeutende Baute eingestuft, weshalb eine Sanierung mit grösster Sorgfalt auszuführen ist, so dass auch der architektonische Ausdruck bewahrt wird.

Zusammenfassend zeigt die erstellte Machbarkeitsstudie auf, dass im Escherhaus eine Lösung für die verschiedenen Anspruchsgruppen möglich ist, welche die unterschiedlichen Bedürfnisse ideal abzudecken vermag.

Räumliche Bedürfnisse der Schule im Primarschulhaus Eschergut

Ein weiterer Faktor, der für den Umzug der Tagesstrukturen ins Escherhaus spricht, ist folgender: Aufgrund von neueren Lehr- und Lernmethoden nutzen die Schulklassen neben dem eigentlichen Klassenzimmer vermehrt Gruppenräume. Diese Räume sind von Seiten der Schule / Lehrpersonen gewünscht und müssen aufgrund aktueller und künftiger Ansprüche zwingend bereitgestellt werden. Mit der in der Machbarkeitsstudie angedachten Umnutzung, beziehungsweise der vorgeschlagenen Belegung der Räume im Escherhaus durch die verschiedenen Nutzer, werden im Primarschulhaus Räume frei, welche künftig als Gruppenräume genutzt werden können. Dazu müssten geringfügige bauliche Anpassungen gemacht und die Gruppenräume mit geeignetem Inventar versehen werden. Grob geschätzt kann hierfür mit Kosten von CHF 150'000 für die baulichen Anpassungen und, bei fünf Gruppenräumen, mit CHF 45'000 für Mobiliar gerechnet werden.

Diesen Kosten steht der Verzicht auf einen Erweiterungsbau des Primarschulhauses entgegen, welcher notwendig würde, wenn die Gruppenräume nicht im obigen Sinne erstellt werden könnten. Für einen Erweiterungsbau (in Richtung Süden, drei Stockwerke hoch) muss, abhängig von der Grösse der angebauten Räume, mit Aufwendungen von CHF 1'150'000 (Ausbau auf Gruppenraumgrösse) bis CHF 1'800'000 (Ausbau auf Klassenzimmergrösse) gerechnet werden.

Mit der vorliegenden Bereitstellung von zusätzlichen Gruppenräumen sowie unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums sollte ein Erweiterungsbau des Primarschulhauses in den kommenden Jahren nicht notwendig sein.

Kostenfolge

Eine erstellte Grobkostenschätzung geht für die Umnutzung des Escherhauses von Kosten im Umfang von CHF 2.5 Mio. aus (+/- 20 %), welche sich wie folgt zusammensetzen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	100'000
BKP 2 Gebäude	CHF	2'220'000
BKP 4 Umgebung	CHF	60'000
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	120'000
Total	CHF	<u>2'500'000</u>

Dazu kommen, wie oben erwähnt, noch Kosten im Umfang von rund CHF 200'000 für Umbauarbeiten im Primarschulhaus Eschergut inkl. Möblierung.

Im Zusammenhang mit den notwendigen Projektierungsarbeiten für die Umbauten im Escherhaus sowie im Primarschulhaus Eschergut wurde nachfolgender Projektierungskredit errechnet:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		
Honorar Schadstoffanalyse	CHF	8'500
BKP 2 Gebäude		
Honorar Architekt	CHF	170'000
Honorar Bauingenieur	CHF	17'000
Honorar Elektroingenieur	CHF	10'500
Honorar HLK/S-Ingenieur	CHF	21'000
Honorar Bauphysiker	CHF	6'000
Honorar Bauherrenvertretung	CHF	10'000
Unvorhergesehenes	CHF	7'000
Total Projektierungskredit	CHF	<u>250'000</u>

Terminplan

Vorbehältlich der Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit ist vorgesehen, innerhalb eines Jahres die beiden Umbauprojekte auszuarbeiten, damit im Frühjahr 2020 mit dem Baukredit vor die Gemeindeversammlung getreten werden kann. Die Realisierung der Umbauten ist, in Abhängigkeit der weiteren geplanten Investitionsprojekte der Gemeinde, in den Jahren 2020 oder 2021 geplant.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 250'000 im Zusammenhang mit der Sanierung und Umnutzung des Escherhauses und den Anpassungen im Primarschulhaus Eschergut zu genehmigen.

4. Mitteilungen und Umfrage

Der Gemeindevorstand nimmt gerne allgemeine Anregungen der Versammlung entgegen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung offeriert der Gemeindevorstand den Anwesenden einen Apéro.