



GEMEINDEVERSAMMLUNG

Donnerstag, 23. Mai 2013, 20.00 Uhr, in der Aula der MZA Eschergut

Traktanden:

- 1. Jahresrechnung 2012 und Bericht der Geschäftsprüfungskommission**
- 2. Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und Entlastung des Gemeindevorstandes**
- 3. Baurechtsverträge, Anpassung Baurechtsdauer**
- 4. Ringleitung Karlihof, Baukredit**
- 5. Baugesetz, Teilrevision**
- 6. Schulordnung der Gemeinde Malans, Totalrevision**
- 7. Mitteilungen und Umfrage**
- 8. Verabschiedungen**

B o t s c h a f t

Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

1. Jahresrechnung 2012 und Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Jahresrechnung 2012 der Gemeinde Malans steht im Zeichen der Kontinuität und schliesst erneut erfreulich ab. Zum guten Rechnungsergebnis haben eine insgesamt sehr gute Budgetdisziplin sowie gegenüber dem Budget höhere Steuereinnahmen beigetragen. Bei einem Cashflow von rund 2.9 Millionen Franken ist es möglich, zusätzliche Abschreibungen in der Höhe von gut 2.4 Millionen Franken vorzunehmen.

Das Rechnungsjahr 2012 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 28'710 aus. Im Budget 2012 war ein Überschuss von CHF 1'500 vorgesehen. Im Jahr 2012 wurden Nettoinvestitionen in der Höhe von gut 1.7 Millionen Franken getätigt. Die Nettoinvestitionen fielen rund 1.2 Millionen tiefer aus als budgetiert, weil gewisse Investitionsausgaben tiefer und die Investitionseinnahmen höher ausfielen.

Die Entwicklung wichtiger finanzieller Eckwerte der Gemeinde geht aus untenstehender Tabelle hervor.

(Beträge in 1000 Franken)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bruttoinvestitionen	4'700	1'371	4'691	3'509	2'359	2'460	2'718
Anschlussbeiträge Wasser/Abwasser/TV	-373	-199	-302	-323	-449	-939	-305
Subventionen/Beiträge Privater	-836	-244	-308	-571	-458	-461	-675
Liegenschaftsverkauf Finanzvermögen					-157		
Nettoinvestitionen	3'491	928	4'081	2'615	1'295	1'060	1'738
Ergebnis Laufende Rechnung	246	55	46	21	22	16	29
Einlagen in Spezialfinanzierungen	70	15	61	55	149	85	103
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	-96	-130	-103	-97	-184	-72	-19
Abschreibung Verwaltungsvermögen	4'860	1'848	1'964	1'850	1'805	1'641	2'795
Abschr. Liegenschaften Finanzvermögen	135		4	108	2	1	9
Buchgewinn Liegensch. Finanzvermögen					-157		
Cashflow	5'215	1'788	1'972	1'937	1'637	1'671	2'917
Finanzbedarf (+)/-überschuss (-)	-1'724	-860	2'109	678	-342	-611	-1'179

Der nachhaltig positiven Entwicklung unserer Gemeindefinanzen haben wir mit der im Dezember 2012 beschlossenen moderaten Steuerfusssenkung um 2% auf 83% bereits Rechnung getragen. Im Zusammenhang mit den neuen Aufgaben im Schulbereich, welche gestützt auf das neue kantonale Schulgesetz auf das Schuljahr 2013/14 umgesetzt werden müssen, werden neue finanzielle Lasten auf die Gemeinde zukommen. Dennoch sind wir angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und den Prognosen auch für die künftige Entwicklung unserer Gemeindefinanzen zuversichtlich.

Wie in den Vorjahren verzichten wir darauf, jedem Haushalt eine detaillierte Jahresrechnung zuzustellen und präsentieren Ihnen stattdessen auf den nachfolgenden Seiten eine entsprechende Kurzfassung. Die ausführliche Version kann bei der Gemeindeverwaltung (Tel. 081 300 00 20 / E-Mail: info@malans.ch) bezogen oder auf der Homepage unter www.malans.ch/de/politik/gemeindeversammlung herunter geladen werden.

	Rechnung 2012		Voranschlag 2012		Rechnung 2011	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	892'126.02	153'525.95	925'500	144'300	908'332.39	146'910.65
Saldo		738'600.07		781'200		761'421.74
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	265'875.90	176'164.45	259'200	227'700	308'340.45	268'870.05
Saldo		89'711.45		31'500		39'470.40
2 BILDUNG	3'676'563.87	558'180.64	3'674'300	547'100	3'567'707.48	479'954.75
Saldo		3'118'383.23		3'127'200		3'087'752.73
3 KULTUR UND FREIZEIT	551'983.90	259'088.25	560'700	270'800	542'365.61	289'057.00
Saldo		292'895.65		289'900		253'308.61
4 GESUNDHEIT	391'552.84	14'182.65	426'900	22'000	480'283.31	22'386.10
Saldo		377'370.19		404'900		457'897.21
5 SOZIALE WOHLFAHRT	266'727.75	49'125.90	285'200	55'900	281'912.20	153'600.65
Saldo		217'601.85		229'300		128'311.55
6 VERKEHR	1'064'206.78	703'909.50	1'134'700	589'800	1'068'561.91	664'474.45
Saldo		360'297.28		544'900		404'087.46
7 UMWELT U. RAUMORDNUNG	755'190.35	606'672.90	873'200	656'500	847'502.21	691'901.96
Saldo		148'517.45		216'700		155'600.25
8 VOLKSWIRTSCHAFT	460'039.90	414'270.85	511'400	440'400	465'216.00	450'825.85
Saldo		45'769.05		71'000	-14'390.15	
9 FINANZEN UND STEUERN	3'115'443.43	8'533'299.47	846'800	6'544'900	1'957'669.00	7'275'914.98
Saldo	5'417'856.04		5'698'100		5'318'245.98	
Total Aufwand	11'439'710.74		9'497'900		10'427'890.56	
Total Ertrag		11'468'420.56		9'499'400		10'443'896.44
Ertragsüberschuss	28'709.82		1'500		16'005.88	

	Rechnung 2012	Voranschlag 2012	Rechnung 2011
3 A U F W A N D	11'439'710.74	9'497'900	10'427'890.56
30 Personalaufwand	4'109'265.75	4'068'500	4'042'361.20
31 Sachaufwand	1'774'315.61	2'212'400	1'916'958.43
32 Passivzinsen	79'329.22	85'800	82'586.70
33 Abschreibungen	2'819'484.21	532'000	1'663'744.15
34 Anteile und Beiträge ohne Zweckbindung	45'907.35	35'000	39'517.40
35 Entschädigungen an Gemeinwesen	491'659.88	488'700	471'322.96
36 Eigene Beiträge	1'218'489.05	1'235'500	1'333'794.11
38 Einlagen in Spezialfinanzierungen	102'626.47	60'600	85'294.46
39 Interne Verrechnungen	798'633.20	779'400	792'311.15
4 E R T R A G	11'468'420.56	9'499'400	10'443'896.44
40 Steuern	8'151'678.82	6'177'500	6'920'994.13
41 Regalien und Konzessionen	144'176.15	134'000	144'118.20
42 Vermögenserträge	399'678.65	333'800	322'885.35
43 Entgelte	1'044'197.90	1'026'700	1'232'543.65
45 Rückerstattung von Gemeinwesen	173'646.05	243'700	284'259.25
46 Beiträge für eigene Rechnung	737'800.69	744'900	674'389.90
48 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	18'609.10	59'400	72'394.81
49 Interne Verrechnungen	798'633.20	779'400	792'311.15
Total Aufwand	11'439'710.74	9'497'900	10'427'890.56
Total Ertrag	11'468'420.56	9'499'400	10'443'896.44
Ertragsüberschuss	28'709.82	1'500	16'005.88

	Rechnung 2012		Voranschlag 2012		Rechnung 2011	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	0.00	0.00	0	0	0.00	6'952.85
Saldo	0.00			0	6'952.85	
2 BILDUNG	135'284.50	0.00	200'000	0	519.85	0.00
Saldo		135'284.50		200'000		519.85
3 KULTUR UND FREIZEIT	46'353.65	10'050.00	30'000	10'000	17'330.90	23'550.00
Saldo		36'303.65		20'000	6'219.10	
4 GESUNDHEIT	298'840.00	0.00	390'000	0	368'569.00	0.00
Saldo		298'840.00		390'000		368'569.00
6 VERKEHR	1'216'402.06	300'000.00	1'620'000	0	707'386.50	0.00
Saldo		916'402.06		1'620'000		707'386.50
7 UMWELT U. RAUMORDNUNG	824'423.90	562'405.45	886'000	362'000	1'366'457.60	1'369'235.20
Saldo		262'018.45		524'000	2'777.60	
8 VOLKSWIRTSCHAFT	197'146.95	108'000.00	245'000	25'000	0.00	0.00
Saldo		89'146.95		220'000		0.00
Total Investitionsausgaben	2'718'451.06		3'371'000		2'460'263.85	
Total Investitionseinnahmen		980'455.45		397'000		1'399'738.05
Nettoinvestition		1'737'995.61		2'974'000		1'060'525.80

Gemeinde Malans		BESTANDESRECHNUNG			
		<i>Bestand am 01.01.2012</i>	<i>Bestand am 31.12.2012</i>	<i>Veränderungen</i>	
				<i>Zuwachs</i>	<i>Abgang</i>
1 AKTIVEN		13'108'153.17	13'091'808.77		16'344.40
10 FLÜSSIGE MITTEL	726'989.48	1'581'804.15	854'814.67		
11 GUTHABEN	7'611'138.49	7'858'329.62	247'191.13		
12 ANLAGEN	643'436.90	628'012.60			15'424.30
13 TRANSITORISCHE AKTIVEN	456'545.30	523'619.40	67'074.10		
14 SACHGÜTER	3'670'035.00	2'500'035.00			1'170'000.00
16 INVESTITIONSBEITRÄGE	6.00	6.00			
17 ÜBRIGE AKTIVIERTE AUFWENDUNGEN	2.00	2.00			
2 PASSIVEN		13'108'153.17	13'091'808.77		16'344.40
20 LAUFENDE VERPFLICHTUNGEN	2'002'557.00	1'768'743.05			233'813.95
21 KURZFRISTIGE SCHULDEN	0.00	0.00			
22 MITTEL- U. LANGFRISTIGE SCHULDEN	2'000'000.00	2'000'000.00			
23 VERPFLICHTUNGEN FÜR SONDERRECHNUNGEN	265'160.00	254'635.21			10'524.79
24 RÜCKSTELLUNGEN	250'000.00	250'000.00			
25 TRANSITORISCHE PASSIVEN	301'175.90	925'180.60	624'004.70		
28 VERPFLICHTUNGEN FÜR SPEZIALFINANZIERUNGEN	6'100'829.29	5'676'109.11			424'720.18
29 EIGENKAPITAL	2'188'430.98	2'217'140.80	28'709.82		
Gesamtaktiven	13'108'153.17	13'091'808.77			16'344.40
Gesamtpassiven	13'108'153.17	13'091'808.77			16'344.40

Anlässlich der Gemeindeversammlung werden weitere Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Jahresrechnung abgegeben und allfällige Fragen durch den zuständigen Departementchef beantwortet.

2. Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und Entlastung des Gemeindevorstandes

Gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und die Entlastung von Gemeindevorstand und Verwaltung.

3. Baurechtsverträge, Anpassung Baurechtsdauer

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2012 wurde die Verlängerung des Baurechtsvertrages der Firma Roffag Metallbau AG von 50 auf 80 Jahre bewilligt. Zu diesem Zeitpunkt waren keine anderen Baurechtsnehmer bekannt, die eine solche Verlängerung wünschten.

Inzwischen hat sich Silvio Losa, Frevio Bike + Sport, gemeldet und auch eine Verlängerung des Baurechtsvertrages auf 80 Jahre mit der Begründung verlangt, dass die Nachfolge im Betrieb gesichert sei.

Da es nicht sinnvoll ist, jedes Jahr einen weiteren Antrag um Baurechtsverlängerung der Gemeindeversammlung vorzulegen, wurden alle Baurechtsnehmer, die noch 50-jährige Verträge haben, angefragt, ob sie allenfalls eine Verlängerung ihres Vertrages wünschen. Schlussendlich haben sich alle Baurechtsnehmer positiv zu einer Verlängerung geäußert.

Betrieb	Ablauf alt	Ablauf neu
Losa Silvio (Frevio Bike + Sport)	2050	2080
Luzi Rudolf (Luzi Baukeramik)	2050	2080
Müller Joh. Heinrich und Weber Müller Bettina Müller (Landwirtschaftsbetrieb Wynegg)	2043	2073
Sprecher Jürg (möbelwerkstatt linea ätärna)	2051	2081
STWEG Haus Grass	2043	2073
STWEG Wohn- und Geschäftshaus am Mühlbach	2041	2071

Es stellt sich sicher die Frage, ob ein Baurechtsvertrag auf 80 Jahre verlängert werden soll. Bei allen Verträgen wird der ursprüngliche Baurechtsnehmer nach Ablauf des 80-jährigen Baurechtsvertrages nicht mehr aktiv im Betrieb mitarbeiten. Bei den Gewerbebetrieben, die eine Verlängerung beantragen, ist jedoch in zwei Fällen die Nachfolge bereits geregelt, in weiteren Fällen ist ein Verkauf einfacher durchzuführen, wenn ein Baurechtsvertrag vorliegt, welcher nicht in wenigen Jahren abläuft. Dasselbe gilt für die Baurechtsverträge Haus Grass und Haus am Mühlbach, welche Wohn- und Gewerbeigentum betreffen. Auch hier kann eine solche Stockwerkeinheit zu besseren Bedingungen weitergegeben werden, wenn der Baurechtsvertrag nicht in absehbarer Zeit abläuft. Da Weiterveräusserungen immer auch vom Gemeindevorstand genehmigt werden müssen, kann sicher auch die Verlängerung des Baurechtsvertrages der Familie Müller-Weber, Wynegg, (Landwirtschaftsbetrieb) gerechtfertigt werden.

Ausserdem können bei Erweiterungen oder Sanierungen bessere Konditionen für die Finanzierung mit den Banken ausgehandelt werden, wenn längerfristige Baurechtsverträge vorliegen.

Aus Sicht der Gemeinde ist vor allem zu beachten, dass nicht alle Baurechtsverträge zum gleichen Zeitpunkt ablaufen. Beim Ablauf des Baurechts infolge Zeitablauf oder Kündigung gehen die bestehenden Bauten ins Eigentum der Gemeinde über. Sollten zu viele Baurechtsverträge gleichzeitig auslaufen und nicht mehr erneuert werden, wäre die Übernahme durch die Gemeinde eine grosse finanzielle Belastung. Bei den in Frage kommenden Baurechtsverträgen ist der Ablaufzeitpunkt gestaffelt auf 10 Jahre verteilt. Die in den vergangenen Jahren abgeschlossenen 80-jährigen Baurechtsverträge in der Gewerbezone laufen ab dem Jahre 2090 aus.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, die Baurechtsdauer der Baurechtsverträge der Gemeinde Malans mit

- Silvio Losa, Baurechtsparzelle Nr. 1485, Karlihofstrasse 10, Malans;
- Rudolf Luzi, Baurechtsparzelle Nr. 1486, Neugutstrasse 2, Malans;
- Joh. Heinrich Müller und Bettina Weber Müller, Baurechtsparzelle Nr. 1412, Wynegg;
- Jürg Sprecher, Baurechtsparzelle Nr. 1492, Zeughausstrasse 3, Malans;
- STWEG Haus Grass, Baurechtsparzelle Nr. 1411, Heerengasse 2 / Kronengasse 2, Malans;
- STWEG Wohn- und Geschäftshaus am Mühlbach, Baurechtsparzelle Nr. 1393, Bahnhofstrasse 1 und 3, Malans.

von heute 50 auf neu 80 Jahre zu verlängern.

4. Ringleitung Karlihof, Baukredit



Die Gemeinde betreibt und erstellt gemäss Reglement über die Wasserversorgung der Gemeinde Malans eine eigene Wasserversorgung und eine Hydrantenanlage. Sie trifft die notwendigen Massnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Trinkwassers.

Das Industriegebiet von Malans verfügt aktuell nur über eine Wasserzuleitung vom Dorf her entlang dem Bahngeleise. Die besagte Leitung ist teilweise über 80 Jahre alt. Bei einem Versorgungsunterbruch könnte im Notfall via Verbindungsleitung bei der oberen Zollbrücke bei der Gemeinde Landquart gegen Entschädigung Wasser bezogen werden.

Damit das Industriegebiet dauerhaft sicher und mit eigenem Wasser versorgt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde Malans, ab Höhe Californiahof entlang der Landstrasse auf der rechten Seite dorfsaustrwärts eine Ringleitung bis zur Industriestrasse zu erstellen.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden über die Absicht der Realisierung des Bauwerkes sowie die damit verbundene Duldungspflicht im Zusammenhang mit der Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gemäss Schweizerischen Zivilgesetzbuch informiert. Die beanspruchte Fläche wird durch die Gemeinde ordnungsgemäss wiederhergestellt und allfällige Schäden im Zusammenhang mit den Bauarbeiten angemessen vergütet. Die angrenzenden, alten Obstbäume werden von den Bauarbeiten nicht tangiert.

Die Ausführung der Arbeiten ist vegetationsbedingt im Verlauf des Spätsommers / Herbstes 2013 vorgesehen.

Gemäss Kostenvoranschlag der Donatsch Ingenieure AG, Landquart, belaufen sich die gesamten Baukosten für die Erstellung der Ringleitung Karlihof auf CHF 202'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Baumeisterarbeiten	CHF	82'000.00
Durchstossungsarbeiten	CHF	18'000.00
Installationsarbeiten	CHF	68'000.00
Honorare	CHF	16'000.00
Unvorhergesehenes	CHF	18'000.00
Total (inkl. MwSt.)	CHF	202'000.00

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den formellen Baubeschluss für den Bau der Ringleitung Karlihof zu fassen und den diesbezüglichen Baukredit von CHF 202'000.00 zu genehmigen.

5. Baugesetz, Teilrevision

Ausgangslage

Gewerbezone: Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Malans wurde anlässlich einer Totalrevision am 29. Oktober 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 468 vom 12. Mai 2009 genehmigt. Die Gewerbezone der Gemeinde Malans befindet sich im Gebiet Karlihof, zwischen Autobahnzubringer und RhB-Linie. Es handelt sich um ein grösstenteils überbautes Gewerbegebiet mit nur sehr schwachem siedlungsbaulichem Zusammenhang mit den umliegenden Wohngebieten. Der Bereich "Neugut Tratt" bildet die einzig grössere und zusammenhängende Bauzonenreserve in der Gewerbezone der Gemeinde Malans. Mit Ausnahme des Gebietes beim ehemaligen Fussballplatz existieren ansonsten lediglich kleinere Baulücken innerhalb der Gewerbezone. Anlässlich einer Bereinigung der mit Regierungsbeschluss Nr. 468 übergangsmässig festgelegten Bestimmungen zur Gewerbezone sowie im Hinblick auf künftige Bauvorhaben im Gewerbegebiet, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eine Anpassung des Baugesetzes bezüglich den Bestimmungen zur Gewerbezone.

Dachgestaltung: Es ist ein Anliegen der Gemeinde, einen Beitrag an eine ökologische Bauweise zu leisten. Unter diesem Aspekt soll eine baugesetzliche Bestimmung betreffend Begrünung von Flachdächern aufgenommen werden.

Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden für die Gewerbezone die baugesetzlichen Bestimmungen so angepasst, dass diese mit den wirtschaftlichen und betrieblichen Erfordernissen von bauinteressierten Unternehmen vereinbar sind. Wie im erwähnten Regierungsbeschluss verlangt, wird eine definitive Lösung für die Beschränkung des Nutzungsmasses in der Gewerbezone durch die Gemeinde festgelegt.

Im Sinne eines Beitrages an eine ökologische Bauweise sollen ungenutzte Flachdächer begrünt werden, sofern diese nicht anderweitig genutzt werden.

1. Vorprüfung

Die Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im Februar 2011 erstmalig dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 21. Februar 2011 beurteilte das ARE die Teilrevision. Das ARE anerkannte, dass innerhalb der Gewerbezone keine grossflächigen Überbauungen mehr möglich sind. Dennoch sei das Mass der Nutzung im Sinne von Art. 25 KRG zusätzlich durch eine Gebäudelänge zu definieren. Eine ersatzlose Aufhebung der Gebäudelänge sei nicht zulässig. Zur Präzisierung von Art. 21 Abs. 2 Baugesetz betreffend Zulässigkeit von Wohnraum innerhalb der Gewerbezone äusserte sich das ARE dazumal positiv.

1. Mitwirkungsverfahren

Vom 25. Februar 2011 bis 26. März 2011 erfolgte die erste öffentliche Auflage der Planungsmittel, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wurde. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen dazumal keine Anträge ein.

Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2011

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2011 wurde der Antrag eines Stimmberechtigten angenommen, wonach Gebäude in der Gewerbezone unterkellert werden müssen. Der Gemeindevorstand wurde beauftragt, die Teilrevision des Baugesetzes entsprechend zu ergänzen. Diese Ergänzung wurde vorgenommen und in die vorliegende Teilrevision integriert.

2. Vorprüfung

Aufgrund des Entscheides der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2011 wurde die vorliegende Teilrevision überarbeitet und ergänzt. Die angepasste Vorlage wurde parallel zur öffentlichen Auflage nochmals dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet (März 2013). Das Amt wies die Gemeinde in ihrem zweiten Vorprüfungsbericht von Mitte April 2013 an, zwecks Sicherstellung einer guten Qualität bei Bauten mit grossen Volumen, d.h. bei einer Gebäudelänge von über 75 m, obligatorisch die Bauberatung beizuziehen. Der Passus wurde im nachfolgenden Antrag an die Gemeindeversammlung entsprechend ergänzt. Auf die Empfehlung des Amtes, bei Neubauten in der Gewerbezone generell eine Bauberatung einzuführen, wurde hingegen verzichtet, da es sich bei der Malan-

ser Gewerbezone um ein ausgesprochenes Gewerbegebiet handelt und keine besondere Empfindlichkeit betreffend Landschafts- und Ortsbild besteht. Die Gemeinde behält sich allerdings im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens allfällige Massnahmen im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung, gestützt auf Art. 73 KRG, vor. Entgegen dem ersten Vorprüfungsbericht warf das ARE auch die Frage auf, was unter Wohnraum, welcher in engem Zusammenhang mit der Gewerbebaute steht, genau zu verstehen sei und empfahl der Gemeinde, die aktuell gültige Version des Musterbaugesetzes beizubehalten.

2. Mitwirkungsverfahren

Im März/April 2013 fand eine 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe der ergänzten Planungsmittel statt. Auch im Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe gingen keine Anträge ein.

Baugesetz

Zonenschema (Art. 9 BauG)

Ausschlaggebend für die Festlegung der Gebäudelänge von 75 m durch die Regierung war insbesondere das Gebiet "Neugut Tratt" (Grundstück Nr. 902), welches aufgrund seiner Grösse von rund 2 ha mit flächenmässig sehr grossen Bauten hätte bebaut werden können. Die Gemeinde schloss mittlerweile Baurechtsverträge mit bauwilligen Unternehmen ab. Die einzelnen Baurechtspartellen teilen die ursprüngliche Parzelle nun in mehrere Teilparzellen, welche durch die Gemeinde im Baurecht abgetreten werden. Die Gemeinde stellt deshalb fest, dass sich die Grundstücksverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Genehmigung der Totalrevision wesentlich verändert haben, sodass eine grossflächige Überbauung wie dies im Regierungsbeschluss umschrieben wird, nicht mehr möglich ist. Im Übrigen bestehen in der Gewerbezone nur noch kleinere Baulandreserven (Ausnahme: ehemalige Fussballplatzparzelle Nr. 760), bei denen diese Problematik nicht massgebend ist. Diese kleineren Baulandreserven sind zudem überwiegend im Besitz der Gemeinde Malans.

Mit einer Fläche von knapp 1 ha bildet das Grundstück Nr. 760 nun die grösste, selbständige und zusammenhängende Parzelle innerhalb der Gewerbezone. Die Anordnung und Ausdehnung des Grundstücks ist dabei vergleichbar mit dem bereits überbauten Nachbargrundstück Nr. 1234. Dementsprechend ist eine Baute in vergleichbarem Ausmass wie auf dem Nachbargrundstück realisierbar, was dem Zweck der Zone nicht entgegensteht und den Absichten der Gemeinde entspricht. Aus genannten Gründen (Entschärfung Problematik Nutzungsmass durch Aufteilung Parzelle Nr. 902 / Zweckmässigkeit Parzelle Nr. 760) wollte die Gemeinde ursprünglich auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge innerhalb der Gewerbezone verzichten, da sich die Abmessungen der Bauten vielmehr aufgrund der konkreten betrieblichen Bedürfnisse oder dem Produktionsablauf ergeben. Aufgrund der Vorprüfungsberichte wird nun die maximale Gebäudelänge von 75 m definitiv festgelegt bzw. belassen, wobei der Gemeindevorstand die Gebäudelänge auf maximal 100 m erhöhen kann, sofern dies mit dem betrieblichen Ablauf begründet werden kann, eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen (neue Fussnote 4 im Zonenschema). Der Ansiedlung neuer und allfälliger Erweiterungen bestehender Betriebe wird damit Rechnung getragen, was dem Interesse an einem funktionierenden und entwicklungsfähigen Gewerbe in der Gemeinde entgegenkommt.

Gewerbezone (Art. 21 BauG)

In Artikel 21 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde Malans wird die Zulässigkeit von Wohnraum innerhalb der Gewerbezone geregelt. Demnach ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber und Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Im Sinne einer Präzisierung wird neu festgelegt, dass nur eine Wohnung pro Gewerbebaute mit maximal 200 m² BGF zulässig ist. Der Wohnraum muss weiterhin einen engen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb aufweisen und ist nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Mit der vorliegenden Änderung strebt die Gemeinde eine transparentere Bewilligungspraxis an, ohne den Grundsatz der bestehenden Bestimmung zu unterlaufen. Die Planungssicherheit bleibt somit gewahrt.

Aufgrund eines gutgeheissenen Antrages anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2011 wird das Baugesetz zusätzlich mit einer Bestimmung betreffend Unterkellerung ergänzt. Im Sinne einer bodensparenden Bauweise sind Gebäude in der Gewerbezone grundsätzlich auf mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche zu unterkellern und haben eine minimale Gebäudehö-

he von 8.00 m aufzuweisen. Der Flächenverbrauch innerhalb der Gewerbezone soll auf diese Weise verringert werden. In begründeten Fällen, beispielsweise bei Konflikten mit dem Grundwasser, ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit oder wenn aus betrieblichen Gründen eine Unterkellerung nicht möglich ist, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren. Bei einem Verzicht auf eine Unterkellerung erhöht sich im Gegenzug die minimale Gebäudehöhe auf 11.00 m.

Dächer (Art. 47 BauG)

Als Ergänzung zu den bestehenden Dachvorschriften wird neu eine Bestimmung betreffend Begrünung von Flachdächern ins Baugesetz aufgenommen. Soweit Flachdächer zulässig sind, diese mindestens 30 m² aufweisen und nicht als Terrassen genutzt werden, sind diese künftig zu begrünen. Im Vergleich zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde die nun zur Abstimmung gelangende Formulierung noch ein wenig präzisiert.

Mit der beabsichtigten Begrünung von Flachdächern kann ein Beitrag an eine ökologische Bauweise geleistet werden.

Antrag zuhanden Gemeindeversammlung

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Teilrevision des Baugesetzes, beinhaltend die Anpassungen der Artikel 9, 21 und 47 BauG gemäss nachfolgendem Wortlaut:

"Zonenschema Art. 9 BauG

	Zone	AZ	Firsthöhe	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe
		Art. 11	Art. 13	Art. 13	Art. 14	gross	klein	
...								
G	Gewerbezone	-	16.0 m	13.0 m	75 m ⁴	4.0 m	4.0 m	III
...								

⁴ Kann durch den Gemeindevorstand auf maximal 100 m erhöht werden, sofern dies aus betrieblicher Sicht zweckmässig erscheint, eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Gewerbezone Art. 21 BauG

¹ Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Es ist nur Wohnraum, welcher in engem Zusammenhang mit der Gewerbebaute steht und gegenüber der gewerblichen Nutzung lediglich einen untergeordneten Umfang aufweist, zulässig. Pro Gewerbebaute darf maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 200 m² BGF erstellt werden.

³ Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Gebäudehöhe von 8.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbunden, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.

⁴ Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses gemäss Abs. 3 verzichtet, erhöht sich die minimale Gebäudehöhe auf 11.00 m.

Dächer Art. 47 BauG

...

⁶ Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, sofern die Dachfläche mindestens 30 m² aufweist und nicht als Terrasse genutzt wird."

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes tritt mit deren Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

6. Schulordnung der Gemeinde Malans, Totalrevision

Kommunale Schulordnungen stellen als Ergänzung zum kantonalen Recht die gesetzliche Grundlage für den Betrieb der Volksschule auf Gemeindeebene dar. Sie folgen übergeordnetem Recht wie zum Beispiel dem kantonalen Schulgesetz und der Gemeindeverfassung.

Die Schulordnung der Gemeinde Malans wurde letztmals im Jahre 2001 einer Revision unterzogen und ist dementsprechend etwas in die Jahre gekommen. Einige wesentliche Veränderungen auf kantonomer und kommunaler Ebene haben sich seither ergeben, u.a. die Einführung der Schulleitung und vor allem das neue kantonale Schulgesetz, welches am 1. August 2013 in Kraft tritt.

Der Schulrat hat deshalb beschlossen, die Gelegenheit zu einer Totalrevision zu nutzen, unter Anwendung der folgenden Kriterien:

- Zu vereinfachen:
 - o Wiederholungen zum kantonalen Gesetz zu vermeiden oder zu reduzieren;
 - o Die Schulordnung von Ballast zu befreien (z.B. Absenzen, Urlaube, die bereits heute in einem separaten Reglement festgehalten sind);
- Die heute geltende Schulordnung, sofern dem neuen Gesetz entsprechend, inhaltlich zu übernehmen;
- Die vom Departement (EKUD) zur Verfügung gestellte Mustervorlage in weiten Teilen zu übernehmen.

Schulrat und Gemeindevorstand sind überzeugt, dass die nun vorliegende neue Schulordnung den Bedürfnissen von Malans entspricht und die Schule Malans auf eine klar verständliche, solide und aktuelle gesetzliche Basis stellt. Der Grundsatz "weniger ist mehr" gilt auch hier - Gesetze sollen verständlich und übersichtlich sein. Die Schulordnung wurde durch den Rechtsdienst des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements einer juristischen Vorprüfung unterzogen.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung in Absprache mit dem Schulrat, der Totalrevision der Schulordnung der Gemeinde Malans gemäss nachfolgendem Wortlaut zuzustimmen und diese per 1. August 2013, gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des neuen kantonalen Schulgesetzes, in Kraft zu setzen:

"Schulordnung der Gemeinde Malans

*Gestützt auf Art. 20 des Gesetzes für die Volksschulen des Kantons Graubünden (Schulgesetz)
vom 21. März 2012*

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 23. Mai 2013

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Schulstufen

¹ Die Gemeinde führt folgende Schulstufen:

- a) Kindergartenstufe
- b) Primarstufe
- c) Sekundarstufe I

² Der Kindergartenbesuch kann für fremdsprachige Kinder obligatorisch erklärt werden.

Art. 2 Schulpflicht, Schulort, Unentgeltlichkeit

Die Schulpflicht, der Schulort sowie die Unentgeltlichkeit richten sich nach kantonalem Recht.

Art. 3 Blockzeit

Die Gemeinde gewährleistet auf der Kindergarten- und Primarstufe die kantonal vorgeschriebene Blockzeit.

Art. 4 Tagesstrukturen

Die Gemeinde kann bei Bedarf weiter gehende Tagesstrukturen anbieten.

Art. 5 Zusätzliche Angebote

¹ Die Gemeinde kann bei Bedarf zusätzliche Angebote wie Schulsozialarbeit oder Time-out-Angebote schaffen.

² Bei Bedarf können spezielle Angebote für Schülerinnen und Schüler mit besonderen Begabungen eingerichtet werden.

Art. 6 Sonderpädagogische Massnahmen im niederschweligen Bereich

Für die Anordnung und Umsetzung der sonderpädagogischen Massnahmen im niederschweligen Bereich ist die Gemeinde zuständig.

Art. 7 Beurteilung, Promotion und Übertritt

Die Beurteilung sowie die Promotion und der Übertritt der Schülerinnen und Schüler erfolgt nach kantonalem Recht.

II. Lehrpersonen

Art. 8 Anstellungsverhältnis

¹ Die Lehrpersonen sind Angestellte der Gemeinde.

² Das Anstellungsverhältnis der Lehrpersonen wird unter Beachtung des kantonalen Rechts durch öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet.

III. Schulleitung

Art. 9 Schulleitung

Die Gemeinde setzt eine Schulleitung ein.

IV. Schulrat

Art. 10 Organisation

¹ Der Schulrat besteht aus fünf Mitgliedern. Ihm steht die Schulratspräsidentin bzw. der Schulratspräsident vor. Im Übrigen konstituiert er sich selbst.

² Der Schulrat wird von der Schulratspräsidentin bzw. vom Schulratspräsidenten einberufen, so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn ein Mitglied des Schulrates es verlangt.

³ Zu den Sitzungen des Schulrates können bei Bedarf weitere Personen mit beratender Stimme beigezogen werden.

⁴ Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen.

Art. 11 Beschlussfähigkeit

Der Schulrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend ist.

Art. 12 Pflichten und Kompetenzen

¹ Der Schulrat leitet und beaufsichtigt die Schule und vollzieht die kantonale und kommunale Schulgesetzgebung. Er erfüllt alle Aufgaben im Schulwesen, welche nicht durch kantonale oder kommunale Erlasse einer anderen Behörde oder Instanz übertragen sind.

² Ihm obliegen insbesondere:

1. Entscheid über die Vorverlegung beziehungsweise den Aufschub des Eintritts in die Primarstufe;
2. Entscheid über die Fortsetzung des Schuljahres in einer unteren Klasse bei Überforderung eines Kindes;
3. Entscheid betreffend das Überspringen einer Klasse;
4. Entscheid über zusätzliche Angebote für fremdsprachige Kinder;
5. Entscheid über den obligatorischen Besuch des Kindergartens für fremdsprachige Kinder;
6. Entscheid über die Anordnung und Aufhebung von sonderpädagogischen Massnahmen im niederschweligen Bereich;
7. Entscheid über den Schulausschluss eines Kindes während der obligatorischen Schulzeit;
8. Entscheid über die vorzeitige Entlassung eines Kindes frühestens nach acht obligatorischen Schuljahren;
9. Entscheid über den Besuch weiterer Schuljahre nach Erfüllung der obligatorischen Schulzeit;
10. Entscheid über den Schulausschluss während des nachobligatorischen Schulbesuches;
11. Entscheid über die Aufnahme eines Kindes einer anderen Schulträgerschaft sowie über das Schulgeld;

12. Festlegung der Ferien - mit Ausnahme der Herbst- und Weihnachtsferien - in Absprache und Koordination mit den Schulräten der Region sowie Obligatorischerklärung besonderer Schulanlässe an freien Nachmittagen oder Samstagen;
13. Erlass eines Reglementes über Absenzen und Urlaub;
14. Erlass einer Disziplinarordnung;
15. Anstellung und Entlassung der Lehrpersonen und der Schulleitung;
16. Erlass eines Pflichtenheftes für die Schulleitung;
17. Erlass eines Reglements über die Weiterbildung und den Weiterbildungsurlaub der Lehrpersonen und der Schulleitung;
18. Ahndung von Verstössen gegen Art. 68 des kantonalen Schulgesetzes;
19. Wahl der Schulärztin oder des Schularztes und der Schulzahnärztin oder des Schulzahnarztes.

Art. 13 Präsidium

¹ Die Schulratspräsidentin bzw. der Schulratspräsident vertritt den Schulrat gegen aussen, bereitet die Geschäfte des Schulrates vor und sorgt für die Ausführung der gefassten Beschlüsse.

² In dringlichen Fällen, die in den Kompetenzbereich des Schulrates fallen, trifft sie bzw. er die erforderlichen Massnahmen. Soweit möglich entscheidet der Schulrat darüber endgültig in der nächsten Sitzung.

V. Rechtspflege

Art. 14 Rechtsweg

¹ Verfügungen und Entscheide der Lehrpersonen, der Schulleitung und der Schulratspräsidentin bzw. des Schulratspräsidenten in Schulangelegenheiten können innert zehn Tagen an den Schulrat weitergezogen werden.

² Verfügungen und Entscheide des Schulrates in Schulangelegenheiten können innert zehn Tagen an das Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement weitergezogen werden, sofern das kantonale Schulgesetz nichts anderes bestimmt.

³ Negative Zuweisungsentscheide und Verfügungen betreffend Nichtpromotion beziehungsweise Promotion können innert zehn Tagen an das Amt für Volksschule und Sport weitergezogen werden. Das Amt kann ein besonderes Verfahren zur Einsprachebeurteilung vorsehen.

VI. Schlussbestimmung

Art. 15 Inkrafttreten

Diese Schulordnung tritt nach der Genehmigung durch das Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement auf den 1. August 2013 in Kraft und ersetzt die bisherige Schulordnung vom 3. Dezember 2001."

7. Mitteilungen und Umfrage

Der Gemeindevorstand nimmt gerne allgemeine Anregungen der Versammlung entgegen.

8. Verabschiedungen

Die per 31. Mai 2013 aus dem Gemeindevorstand, der Geschäftsprüfungskommission und weiteren Kommissionen zurücktretenden Behördenmitglieder werden anlässlich der Gemeindeversammlung verabschiedet.

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