



## **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Donnerstag, 28. Oktober 2021, 20.00 Uhr,  
in der MZA Eschergut**

### **Traktanden:**

- 1. Teilrevision Ortsplanung, Mobilfunkanlagen**
- 2. Neugestaltung Dorfkern Malans, TP3 Sanierung Rathaus - Nachtragskredit Projektänderung**
- 3. Kabelfernsehanlage Gemeinde Malans: Überführung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen / Aufhebung Gesetz über den Bau und den Betrieb einer Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage in der Gemeinde Malans / Veräusserung der Anlage**
- 4. Mitteilungen und Umfrage**

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2021 gelten verschiedene Schutzmassnahmen i.S. Coronavirus. Nebst einer generellen Maskenpflicht innerhalb der Anlage werden auch die Kontaktdaten der Anwesenden aufgenommen. Damit es beim Einlass nicht zu längeren Wartezeiten und grösseren Personenansammlungen kommt, bitten wir die Stimmberechtigten, vorab auf der Vorderseite des Stimmrechtsausweises die Telefonnummer für das Contact Tracing zu notieren. Vielen Dank für Ihre diesbezügliche Mithilfe.

## **B o t s c h a f t**

Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

### **1. Teilrevision Ortsplanung, Mobilfunkanlagen**

#### **1 Anlass**

##### **1.1 Ausbau Mobilfunkanlagen 5G**

Die grossen Mobilfunkanbieter in der Schweiz sind dabei, die Breitbandtechnologie der leistungsstarken 5. Generation (5G) auszubauen. Dazu sind Ausbauten bestehender Mobilfunkantennenstandorte sowie neue Antennenstandorte erforderlich. Die Versorgung mit 5G ist einerseits ein wichtiger Standortfaktor für die Wirtschaft. Andererseits können die Technologie und die erforderlichen Antennen bei den Betroffenen auch Unbehagen auslösen. Dies aufgrund der von den Anlagen ausgehenden Strahlung (materielle Immissionen) und wegen sogenannter ideeller Immissionen, die Mobilfunkantennen bei Betroffenen in Form von unangenehmen psychischen Eindrücken bewirken können. Dies kann sich auch auf die Attraktivität eines Wohngebietes und schliesslich auf die Liegenschaftspreise auswirken. Antennenanlagen können schliesslich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entfalten.

##### **1.2 Situation in der Gemeinde Malans**

In der Gemeinde Malans sind im Sommer 2019 die ersten Anfragen bzw. Baugesuche für den Ausbau der 5G-Technologie bzw. von Antennenstandorten eingegangen. Die Gemeinde verfügt bisher über keine kommunalen Bestimmungen über Standorte von Mobilfunkanlagen. Auf Stufe Bund und

Kanton besteht ebenfalls keine eigentliche Planung für solche Mobilfunkanlagen. Derweil sind die drei grossen Mobilfunkanbieter dabei, ihre Infrastruktur im Bereich der Versorgung mit dem 5G-Standard massiv auszubauen. Aufgrund der Bestrebungen der Mobilfunkanbieter einerseits und der fehlenden übergeordneten Planung andererseits sieht die Gemeinde Malans ein erhebliches Risiko eines unkoordinierten Aus- und Neubaus von Mobilfunkantennenanlagen. Dies könnte sich nachhaltig negativ auf das Ortsbild von Malans und/oder die Attraktivität von Wohngebieten auswirken. Die Gemeinde Malans hat im August 2019 eine Planungszone für Mobilfunkanlagen beschlossen, welche mit Bewilligung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales GR zwischenzeitlich bis zum 15. August 2023 verlängert wurde. Damit besteht die Möglichkeit, nutzungsplanerische Festlegungen umzusetzen, bevor Antennen gebaut oder ausgebaut werden.

### **1.3 Regelungsmöglichkeiten der Gemeinden**

Die Regierung hat sich im Rahmen der Anfrage von Grossrat Tomaschett zu den Regelungsmöglichkeiten der Gemeinden betreffend Standorten von 5G-Antennen geäussert (Antwort der Regierung vom 21. August 2019). Darin führt sie aus, dass die Gemeinden im Zusammenhang mit Anliegen des Ortsbildschutzes sowie auch zur Vermeidung von ideellen Immissionen in Wohngebieten raumplanerische Bestimmungen zu Antennenstandorten erlassen können. Heute bestehen in einzelnen Gemeinden bereits sogenannte Kaskadenmodelle, wonach Mobilfunkanlagen etwa in erster Priorität in Arbeitszonen, in 2. Priorität in gemischten Zonen und erst in letzter Priorität in Wohnzonen zulässig sind. Die Regierung lässt es den Gemeinden offen, in welchem Planungsmittel Regelungen für Antennenanlagen getroffen werden (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan oder Baugesetz).

### **1.4 Bisherige Rechtsprechung**

Zur Frage der Regelungsmöglichkeiten der Gemeinden besteht eine umfangreiche Rechtsprechungspraxis des Bundesgerichtes. Mit der Einführung der 5G-Technologie und der damit einhergehenden Rechtsmittelverfahren ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Rechtsprechung weiterentwickelt oder präzisiert.

### **1.5 Ziele und Inhalt der Teilrevision**

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Malans ist mit Bestimmungen zu Standorten von Mobilfunkantennen zu ergänzen. Das Ziel der Planung besteht darin, Antennenstandorte unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und der Wohnqualität auf dem Gemeindegebiet von Malans zu regeln. Der Erlass von Bestimmungen zu Mobilfunkantennenstandorten ist relativ neu, bzw. hat mit dem derzeitigen grossflächigen Ausbau der 5G-Technologie eine neue Relevanz erlangt. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage erscheint es auch gerechtfertigt, nebst dem bisherigen Kaskadenmodell auch weitere Regelungen für Mobilfunkanlagen in der Nutzungsplanung festzulegen.

## **2 Allgemeines**

### **2.1 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO**

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 22. Juli 2020 äusserte sich der Kanton zur Teilrevision. Basierend darauf wurden sowohl im Baugesetz als auch im Generellen Gestaltungsplan Anpassungen vorgenommen.

### **2.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO**

Gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung wurde die vorliegende Teilrevision vom 26. März bis 26. April 2021 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge zur vorgesehenen Planung an den Gemeindevorstand richten. Während der Mitwirkungsaufgabe sind insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen. Dabei handelte es sich um zwei Eingaben von Privatpersonen sowie eine gemeinsame Stellungnahme dreier Mobilfunkanbieter.

#### **2.2.1 Änderungen infolge Mitwirkungsaufgabe**

Gestützt auf die Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurde die Teilrevision insofern angepasst, als dass auf die verbindliche Festlegung von «bevorzugten Standorten» verzichtet wurde. Der vorgesehene Art. 51a Abs. 2 wurde entsprechend angepasst und auf den Anhang des Baugesetzes verzichtet. Im Weiteren wurde eine Anpassung bei Art. 51a Abs. 1 vorgenommen, wonach bei allen bauli-

chen Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich wird und nicht nur bei wesentlichen baulichen Änderungen.

### **3 Regelungskonzept Mobilfunkanlagen**

#### **3.1 Schutz des historischen Ortsbildes**

Malans verfügt über ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Dem Erhalt des historischen Ortsbildes kommt daher bei raumwirksamen Tätigkeiten ein besonderes öffentliches Interesse zu. In der Nutzungsplanung der Gemeinde Malans bestehen zahlreiche Festlegungen, welche die Anliegen des Ortsbildschutzes berücksichtigen. Dies in Form eines Ortsbildschutzbereiches für den Ortskern, Gebäudeschutzfestlegungen sowie der Grünzone zwecks Freihaltung der charakteristischen Grün- und Freiräume im Bereich der historischen Siedlung. Im kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde Malans, welches gestützt auf den kantonalen Richtplan Siedlung unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet wurde, sind die entsprechenden Strategien für den Dorfkern und die Grünräume ebenfalls festgehalten. Nebst dem engeren historischen Siedlungsteil an sich, ist auch der direkte Ansichtsbereich des Ortskerns von Malans für den Erhalt des Ortsbildes von zentraler Bedeutung. Das ISOS würdigt denn auch die hohen räumlichen Qualitäten des äusseren Ortsbildes von Malans, insbesondere «die Art und Weise, wie der Ort in die sanfte Mulde eingebettet ist und sich der Gegebenheit der Topografie anpasst [...]».

Die Erstellung einer Mobilfunkantennenanlage innerhalb des engeren historischen Ortskerns oder im direkten Ansichtsbereich würde zu einer starken Beeinträchtigung des Ortsbildes von Malans führen. Auch durch gestalterische Massnahmen (Farbgebung etc.) würde sich eine solche technische Anlage kaum mit dem schützenswerten Ortsbild vereinbaren lassen. Die Gemeinde erachtet es daher als verhältnismässig und erforderlich, dass im Bereich des Ortskerns von Malans keine Mobilfunkantennen zugelassen werden (Ausschlussgebiet I). Dies im Sinne einer Ergänzung der bereits bestehenden Bestimmungen zum Ortsbildschutz. Im direkten Ansichtsbereich des Ortsbildes sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn diese die Ansicht des historischen Ortsbildes nicht beeinträchtigen (Ausschlussgebiet II). Dies erlaubt eine Einzelfallbeurteilung innerhalb des Ausschlussgebietes II.

#### **3.2 Neue Antennen nur auf Basis einer umfassenden Standortevaluation**

Nebst dem öffentlichen Interesse einer genügenden Versorgung mit Mobilfunk bestehen zahlreiche weitere öffentliche Interessen, welche beim Aus- und Neubau von Mobilfunkanlagen zu berücksichtigen sind. Insbesondere handelt es sich um folgende Anliegen:

- Vereinbarkeit mit dem Ortsbild- und Landschaftsschutz;
- Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen;
- Möglichst geringer Eingriff durch Koordination und Bündelung von Antennenstandorten;
- Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen.

Die Gesuchstellerin einer Mobilfunkanlage hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie diese Kriterien bei der Standortevaluation eingeflossen sind und berücksichtigt wurden.

Im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist zudem eine möglichst geringe Anzahl zusätzlicher Antennenstandorte anzustreben. Insbesondere gilt es zu vermeiden, dass verschiedene Anbieter unabhängig voneinander eine Infrastruktur aufbauen, obwohl technisch und betrieblich eine Kombination möglich gewesen wäre (gemeinsame Nutzung eines Antennenstandortes). Im Baugesetz wird daher eine Koordinationspflicht unter den Anbietern festgelegt. Eine Pflicht zur gemeinsamen Nutzung von Standorten bildet im Übrigen auch Bestandteil der Konzessionen der Mobilfunkanbieter.

#### **3.3 Standortevaluation auch über Bauzonengrenzen hinaus**

Die bisherigen Mobilfunkanlagen bis zur 4. Generation (4G) dienen primär der Telefonie und dem Datenaustausch zwischen Smartphones und anderen, ähnlichen mobilen Geräten. Die Versorgung fokussierte sich daher stark auf das Siedlungsgebiet, weshalb solche Anlagen gemäss der bisherigen Rechtsprechung in der Regel innerhalb der Bauzone zu realisieren waren.

Die Mobilfunkanlagen der 5. Generation sind demgegenüber auf einen viel breiteren Einsatzbereich ausgelegt. Beispielsweise soll diese Technologie künftig auch das autonome Fahren von Fahrzeugen ermöglichen oder flächendeckend Internet mit sehr hohen Bandbreiten bzw. Geschwindigkeiten anbieten. Dies ermöglicht mittel- bis langfristig die Verbindung und den Datenaustausch unter diversen Geräten. Die künftigen Einsatzmöglichkeiten können aufgrund der laufenden Entwicklung noch nicht abschliessend beurteilt werden. Auch wenn die Mobilfunkantennen im Moment noch nicht mit der vollen Leistung betrieben werden, zeigt sich, dass der Ausbau von 5G aufgrund des enormen Potenzials mittel- bis langfristig viel grössere Auswirkungen haben wird als die bisherigen Mobilfunkgenerationen.

Aufgrund des stetig wachsenden Einsatzgebietes von 5G ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, auch Standorte ausserhalb der Bauzone in Betracht zu ziehen. Der bisherige Umstand, dass die Mobilfunkanlagen praktisch ausschliesslich dem Siedlungsgebiet dienen, trifft auf 5G nicht mehr bzw. nur noch teilweise zu. So erscheint es zweckmässig, beispielsweise auch Standorte im Bereich von Verkehrsachsen zu prüfen, da die 5G Technologie in absehbarer Zeit auch bei Fahrzeugen zum Einsatz kommen soll. Zumindest kann diesbezüglich festgestellt werden, dass sich zahlreiche bereits realisierte 5G-Standorte im Bereich von wichtigen Verkehrsachsen (auch ausserhalb der Bauzone) befinden. Allein im Umkreis von 10 km um Malans befinden sich fünf 5G-Antennenstandorte ausserhalb der Bauzone. In diesem Zusammenhang wird auch zu klären sein, in wieweit die Dienstleistungen, welche durch 5G (künftig) angeboten werden können, noch dem Versorgungsauftrag des Fernmeldegesetzes entsprechen.

Aufgrund der vorstehend geschilderten Anliegen des Ortsbildschutzes und des Schutzes vor ideellen Immissionen in Wohngebieten sind aus Sicht der Gemeinde beispielsweise Standorte innerhalb der Gewerbezone potenziell geeignet für Mobilfunkantennen. Ebenso werden im Rahmen der Standortevaluation Standorte auf bestehenden Infrastrukturanlagen wie Hochspannungsmasten, Seilbahnanlagen, Fahrleitungsmasten der RhB usw. zu prüfen sein. Die Gemeinde hat entsprechende, potenziell geeignete Standorte eruiert (siehe Anhang zum Planungs- und Mitwirkungsbericht) und durch eine Fachperson überprüfen lassen. Daraus ergibt sich, dass im Grundsatz alle vorgesehenen Standorte umsetzbar sind. Zwar bestehen unterschiedliche Eignungen bei den Standorten, v.a. hinsichtlich der Distanz, aber alle Standorte kommen als Option in Frage. Die detaillierte Prüfung dieser oder weiterer Standorte erfolgt im Baubewilligungsverfahren und wird mit vorliegender Teilrevision nicht präjudiziert.

#### **4 Umsetzung in der Nutzungsplanung**

Das Regelungskonzept für Mobilfunkanlagen wird im Baugesetz der Gemeinde Malans sowie im Generellen Erschliessungsplan wie folgt umgesetzt:

- *Ergänzung Artikel 51a (Mobilfunkanlagen) im Baugesetz mit Anforderungen an die Standortevaluation und Interessenabwägung bei Mobilfunkanlagen.*

Das Baugesetz der Gemeinde Malans vom 29. Oktober 2008 wird wie folgt ergänzt:

##### **Mobilfunkanlagen Art. 51a**

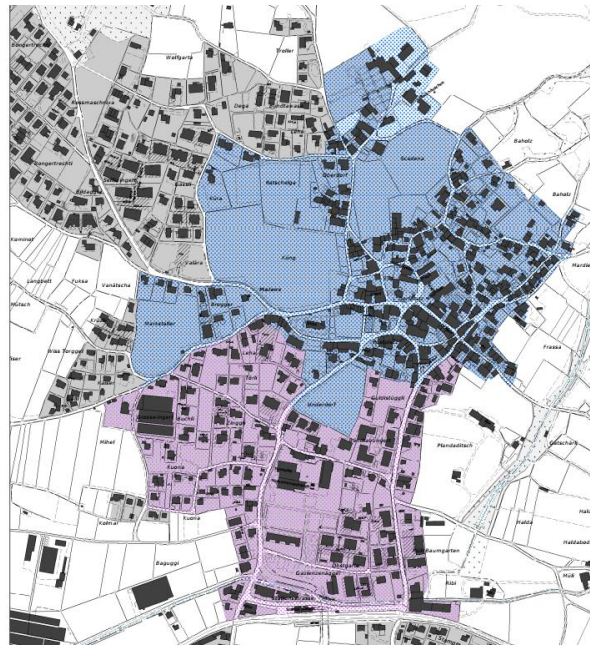
- 1 *Für die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und bei baulichen Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen ist eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen erforderlich.*
- 2 *Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:*
  - a) *Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes*
  - b) *Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen*
  - c) *Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen*
- 3 *Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.*
- 4 *Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.*
- 5 *Die Baubehörde kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.*

- 6 Innerhalb des im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Ausschlussgebietes 1 ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nicht zulässig. Im Ausschlussgebiet 2 ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn diese die Ansicht des historischen Ortsbildes nicht beeinträchtigen.
  - 7 Nach Inbetriebnahme der neuen oder geänderten Anlage wird auf Kosten der Betreiberin eine NIS-Abnahmemessung an den drei höchstbelasteten Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN gemäss NISV) durchgeführt.
  - 8 Nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte Mobilfunkantennen sind auf Kosten der Mobilfunkbetreiber zu entfernen und gesetzeskonform zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Die Baubehörde setzt eine angemessene Beseitigungsfrist.
- Festlegung eines Ausschlussgebietes für Mobilfunkanlagen im Generellen Erschliessungsplan.

Festlegungen			
bestehend	geplant		
		Ausschlussgebiet 1 für Mobilfunkanlagen	51a BauG
		Ausschlussgebiet 2 für Mobilfunkanlagen	51a BauG

Informative Inhalte		
Orientierend		
	Wald	WaG/KWaG
Hinweisend		
	Bauzone	
	Gewässer	
	Gebäude projektiert	
<small>           WaG Bundesgesetz über den Wald            KWaG Kantonales Waldgesetz            BauG Baugesetz der Gemeinde         </small>		



## 5 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Mobilfunkanlagen die Teilrevision des Baugesetzes betr. Art. 51a «Mobilfunkanlagen» sowie des «Generellen Erschliessungsplans 1:5'000 Mobilfunkanlagen» zu genehmigen.

## 2. Neugestaltung Dorfkern Malans, TP3 Sanierung Rathaus – Nachtragskredit Projektänderung

### 1 Ausgangslage

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020 hat die Stimmbürgerschaft einem Kredit in der Höhe von CHF 6'250'000 im Zusammenhang mit den vier Teilprojekten der «Neugestaltung Dorfkern Malans» zugestimmt. Die Gesamtkosten für das Teilprojekt 3 «Sanierung Rathaus» wurden seinerzeit mit CHF 2'390'000 veranschlagt. Inbegriffen in diesem Betrag waren auch CHF 210'000 für Projektierungskosten, deren Kredit bereits an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2019 eingeholt wurde.

Im Rahmen der seinerzeitigen Erarbeitung des Sanierungsprojektes wurden auch verschiedene Optionen eines Lifteinbaus im Rathaus geprüft. Sämtliche Lösungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes mussten schlussendlich jedoch verworfen werden, sei dies aus statischen, betrieblichen oder denkmalpflegerischen Aspekten sowie aus Kostengründen. Da eine Liftlösung über sämtliche 4 Geschosse im Rathaus nicht realisierbar schien, wurde stattdessen ein Treppenlift als pragmatische Lösung zur Erfüllung der Mindestanforderungen vorgesehen, welcher das Erd- mit dem 1. Obergeschoss verbindet.

Eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Anspruchsgruppen des Rathauses ist jedoch ohne Lift insbesondere auch für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung und Behördenvertreter nicht gewährleistet. Der erwähnte Treppenlift erfüllt wohl die Minimalanforderungen für ein öffentliches

Gebäude gemäss Behindertengleichstellungsgesetz, jedoch nur was den unmittelbaren Kundenkontakt anbelangt. Für Mitarbeitende und Behörden, welche ihre Aufgaben auf mehreren Stockwerken ausüben, ist die hindernisfreie Erschliessung allerdings unzulänglich. Zusätzlich ist auch ein gesetzeskonformer hindernisfreier Zugang ins Gebäude selber via die denkmalgeschützte Eingangstüre technisch nicht lösbar und bildet somit bereits ein erstes Hindernis beim Eintritt ins Rathaus.

Durch den Baufortschritt im Rathaus - die Rückbauarbeiten sind gemäss Terminprogramm soweit abgeschlossen - ist nun die Bausubstanz des Gebäudes, insbesondere was den Aufbau der Böden und den Zustand der Balkenlagen (Statik) anbelangt, im ganzen Ausmass ersichtlich geworden. Die vielen verschiedenen Nutzungen und Umbauten innerhalb des Gebäudes während den letzten Jahrhunderten haben deutliche Spuren hinterlassen. Um die Bausubstanz zu erhalten und die bauphysikalischen Anforderungen zu erfüllen, sind zusätzliche Massnahmen notwendig.

Bedingt durch die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten sowie die Gewährleistung einer hindernisfreien Erschliessung für die Kundschaft mussten bei der Arbeitsplatzgestaltung sowie der praktischen Zuordnung der Tätigkeitsbereiche der Gemeindeverwaltung Abstriche gemacht werden (Arbeitsbereiche verteilt auf 3 Stockwerken).

## **2 Machbarkeitsstudie Projektänderung TP3**

Die vorgenannte Ausgangslage hat die Planungskommission Neugestaltung Dorfkern Malans (Plako NDM) Mitte Juli 2021 dazu bewogen, die Möglichkeiten einer Projektanpassung des TP3 Sanierung Rathaus näher abzuklären. Dazu gab sie die Erstellung einer Machbarkeitsstudie in Auftrag, um die Realisierung einer vertikalen Erschliessung mittels Lift vom Keller bis zum Dachgeschoss sowie eines repräsentativen und schwellenlosen Zugangs auf der Westseite des Rathauses nochmals mit den Fachplanern (Statik, Haustechnik, Bauphysik, etc.) und den kantonalen Behörden (Denkmalpflege, Brandschutz) im Grundsatz zu prüfen. Ebenfalls Bestandteil der Studie bildete die Erstellung einer Kostenschätzung der Mehr- und Minderkosten einer Projektänderung auf Basis der aktuellen Kostenprognose.

Die notwendig werdende Sanierung des Bodenaufbaus der oberen beiden Stockwerke sowie die neu geschaffenen Erschliessungsmöglichkeiten mittels Lift veranlasste den Gemeindevorstand, das Nutzungskonzeptes des Rathauses nochmals zu überdenken. Der Gemeindevorstand gelangte dabei zum Schluss, dass eine nachhaltige und längerfristig orientierte Nutzung sowie eine zeitgemässe räumliche Ausgestaltung nur unter Einbezug der Rathauswohnung resp. deren Fläche sinnvoll erscheint. Dahingehend wurde mit der Projektänderung TP3 auch eine Neuzuweisung der Flächen resp. der Räumlichkeiten vorgenommen, welche sich neu wie folgt präsentiert:

### *Sockelgeschoss:*

- Rathauhalle
- Keller / Abwärtsraum
- Heizungsraum
- Archiv

### *Erdgeschoss:*

- Ratsstube inkl. Hinterzimmer
- Ausstellungsraum / Archiv / Lagerraum / Arbeitsraum (ehem. Gerichtszimmer / Archiv Regionalgericht und Gefängnis)
- WC-Anlagen für Ratsstube (ehem. Hauswartraum und IGM-Lager)

### *Obergeschoss:*

- 6 Büros Gemeindeverwaltung
- Kopier- / Materialraum
- Lager

### *Dachgeschoss:*

- Grosses Sitzungszimmer
- Kleines Sitzungszimmer
- Reservebüro
- Aufenthaltsraum Mitarbeitende
- WC-Anlagen Mitarbeitende

Ende August 2021 präsentierte die futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH der Plako NDM ihre Machbarkeitsstudie bezüglich Projektänderung des TP3. Planerisch wurden die Vorgaben bezüglich Nutzungskonzept umgesetzt, wobei bei verschiedenen Punkten noch weitergehende Abklärungen notwendig sind. Die Mehrkosten der erarbeiteten Projektänderung wurden durch die Andreas Lütcher Baumanagement AG mit CHF 1'058'300 beziffert (Kostenschätzung +/-20%).

Im Rahmen des 2019 durchgeführten Projektwettbewerbs «Neugestaltung Dorfkern Malans» bildete das Rathaus nicht Bestandteil des Bearbeitungsperimeters. Hingegen wurde das Areal in den Projektperimeter aufgenommen mit dem Ziel, je nach Juryentscheid mit den Architektinnen des Siegerprojektes des Rathausstalles auch die Rathaussanierung in Angriff zu nehmen. Dieser Schritt wurde mit der futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH vollzogen, was auch im Einklang mit der Submissionsgesetzgebung stand. Im Rahmen der Projektierung der Rathaussanierung zeigte sich je länger je mehr, dass sich die Haltungen und Ansichten bezüglich Innenraumgestaltung sowie bezüglich der Projektabwicklung zwischen Architektur und Nutzern stark unterschieden. Mehrmals wurden Versuche zur Konsensfindung unternommen, was jedoch nicht im gewünschten Umfang gelang.

Zu Vergleichszwecken wurde deshalb seitens der Planungskommission die Ritter Schumacher AG, Chur, ebenfalls mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die angedachte Projektänderung des TP3 beauftragt. Aufgrund der Ressourcen sowie der Fachkenntnisse der Ritter Schumacher AG erstellte diese innerhalb weniger Wochen ebenfalls eine Konzeptidee basierend auf den Vorgaben der Planungskommission. Der Entwurf der Ritter Schumacher AG überzeugt sowohl aus planerischer als auch konzeptioneller Hinsicht. Verschiedene Details wirken bereits ausgereift. Die Mehrkosten der Konzeptidee wurden ebenfalls durch die Andreas Lüscher Baumanagement AG berechnet und belaufen sich auf CHF 871'500 (Kostenschätzung +/-20%).

Die Ritter Schumacher AG ist ein grosses, renommiertes, regional ansässiges und gut vernetztes Architekturbüro. In Malans wurden in den vergangenen Jahrzehnten verschiedene Bauten durch das Architekturbüro erstellt; die örtlichen Gegebenheiten sind den involvierten Personen bestens bekannt. So wohnt u.a. auch der Vorsitzende der Geschäftsleitung seit einigen Jahren in Malans. Des Weiteren kann die Ritter Schumacher AG ein breites Spektrum an realisierten und geplanten Bauten im denkmalpflegerisch Kontext aufweisen und dementsprechend auf einer guten und konstruktiven Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Behörde aufbauen.

Aufgrund der angesprochenen unterschiedlichen Auffassungen zwischen Bauherrschaft / Plako und der futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH einerseits, aber auch aufgrund der überzeugenderen Variante der Ritter Schumacher AG sowie der verfügbaren Ressourcen andererseits hat der Gemeindevorstand auf Antrag der Planungskommission beschlossen, für den Innenausbau der Sanierung des Rathauses einen Wechsel in der Planungsverantwortung vorzunehmen.

Die futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH bleibt weiterhin für die Sanierung und Umnutzung des Rathausstalles verantwortlich.

Mehrkosten gegenüber dem im Nachtragskredit ausgewiesenen und im bisherigen Projektumfang enthaltenen Honoraren sind aufgrund des Wechsels bei den Architekturleistungen keine zu erwarten. Die Aufwendungen werden auftragsgemäss abgerechnet. Die vorliegenden Offerten zeigen überdies, dass der Honoraraufwand der Ritter Schumacher AG für die Projektänderung vergleichsweise tiefer ausfällt.

### **3 Projektänderung im Detail**

Die vorliegende Projektänderung des TP3 Sanierung Rathaus orientiert sich von innen nach aussen. Kernstück bildet die neue vertikale Erschliessung über sämtliche 4 Geschosse, welche auf der Westseite des Rathauses resp. im Zwischenraum zum Rathausstall realisiert wird.

Das Sockelgeschoss erfährt nur geringfügige Anpassungen im Vergleich zum ursprünglichen Projekt. Der grösste Eingriff bildet hier der Lifteinbau im mittleren Bereich des Geschosses.

Die Ratsstube sowie der vis-à-vis befindliche öffentliche Teil des Archivs / Bibliothek soll noch vermehrter für repräsentative Zwecke zur Verfügung stehen. Im rückwärtigen Bereich sind WC-Anlagen sowie Lagerräume angedacht. Der Hauptzugang ins Rathaus erfolgt nach wie vor via neuer Ausstertrepp auf der Ostseite. Auf der Westseite wird ein zweiter, stufenloser Zugang angrenzend an den Lift erstellt.

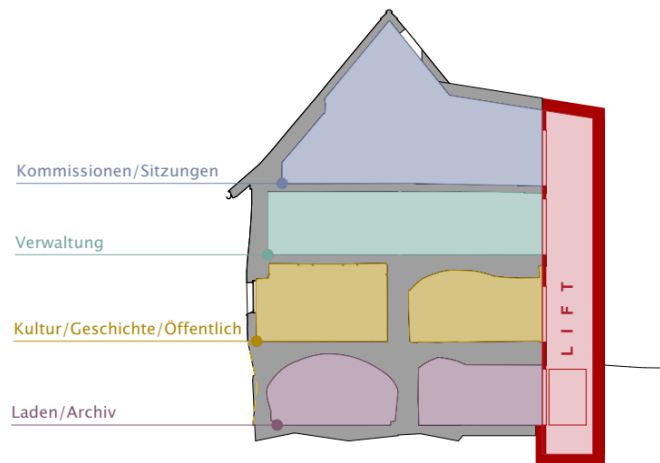
Im Obergeschoss befinden sich neu wiederum die Büros der Gemeindeverwaltung inkl. dem neu hindernisfrei zugänglichen Schalterbereich. Insgesamt sind hier 6 Büroräume vorgesehen, welche

je nach Nutzung mit einem oder zwei Arbeitsplätzen und/oder einem Besprechungsbereich ausgestattet sind.

Das Dachgeschoss weist nebst dem grossen Sitzungszimmer auch ein kleineres Besprechungszimmer, ein Reservebüro sowie ein Aufenthaltsraum und WC's für die Mitarbeitenden auf. Das Dachgeschoss ist autonom per Lift von jedem Geschoss oder via interner Treppe vom Obergeschoss aus erreichbar.

Ein weiterer wichtiger Punkt bildet die Verbesserung verschiedener statischer Massnahmen, insbesondere was den Bodenaufbau im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss anbelangt.

Äusserlich in Erscheinung treten einzig die Anpassungen auf der Westseite, also der vom Dorfplatz abgewandten und weniger einsichtigen Seite des Rathauses. Nebst dem Lifteinbau handelt es sich hierbei um den neuen hindernisfreien Zugang sowie die Dachfenster und den Kamin für die Pelletheizung im Bereich des Firstes.



Rathaus: Querschnitt mit Übersicht der Nutzung je Stockwerk inkl. vertikale Erschliessung über sämtliche Etagen

Die Projektänderung wurde insbesondere mit der Denkmalpflege sowie mit weiteren kantonalen Behörden vorbesprochen. Die Denkmalpflege hat nach verschiedenen Besprechungen ihre grundsätzliche Zustimmung zum Einbau eines Liftes über sämtliche Stockwerke des geschützten Gebäudes erteilt. Verschiedene Ausführungsdetails sind im weiteren Planungsverlauf bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch zu regeln.

#### **4 Rathauswohnung**

Um die werterhaltenen Massnahmen innerhalb des Rathauses gesamtheitlich vornehmen zu können, ist eine Sanierung des Bodenaufbaus des gesamten Dachgeschosses unabdinglich. Besagte Sanierung ist jedoch nur im Rahmen eines kompletten Rückbaus der Rathauswohnung realistisch.

Die Rathauswohnung hat seit jeher eine untergeordnete Rolle in der Gebäudenutzung eingenommen. Die Erschliessung erfolgt heute über eine steile und nicht normgerechte Treppe. Im Rahmen des letzten Mieterwechsels wurde die Rathauswohnung in den Jahren 2018/2019 wohl umfassend saniert (Küche, Bad, Böden, Malerarbeiten), diese Kosten wurden zu rund 2/3 mit den darauffolgenden Mietzinszinseinnahmen bereits wieder refinanziert.

Im Zuge der Installation der Pelletheizung im Rathaus hat sich gezeigt, dass der Einbau des benötigten Kamins aus statischen Gründen nicht einfach zu realisieren ist. Mit der Neueinteilung des Dachgeschosses und dem damit einhergehenden Wegfall der Wohnung kann die Kaminanlage besser innerhalb des Gebäudes angeordnet werden.

Für die Rathauswohnung besteht ein gültiger Mietvertrag, welcher unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfrist frühestens auf dem 31. März 2022 aufgelöst werden kann. Ein diesbezügliches Gespräch mit der Mieterin hat bereits stattgefunden und die Gemeinde hat ihre Bereitschaft bezüglich kulanter Handhabung bei einer aussertemilichen sprich vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages zugesichert.



Der Wegfall des Mietzinses für die Rathauswohnung kann je nach künftiger Nutzung der Rathaus-  
halle im Sockelgeschoss voraussichtlich teilweise wieder kompensiert werden.

Unabhängig der geplanten Projektänderung muss festgehalten werden, dass eine Benutzung der  
Rathauswohnung während den bereits getätigten Rückbauarbeiten und auch bis zum Bauende nur  
sehr schwer zugemutet werden kann. Nebst grossen Lärm- und Staubimmissionen muss hin und  
wieder auch temporär die Strom- und Wasserzufuhr unterbrochen werden. Die Wohnung selbst ist  
nur unter erschwerten Bedingungen zugänglich. Die Gemeinde hat der Mieterin deshalb ab 1. Juli  
2021 eine Mietreduktion von 50% zugestanden.

### **5 Kosten Projektänderung (Nachtragskredit)**

Die Kosten der Projektänderung des TP3 Sanierung Rathaus setzen sich im Detail wie folgt zusam-  
men:

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	38'500
2	Gebäude	CHF	587'900
5	Baunebenkosten / Honorare	CHF	191'100
9	Ausstattung	CHF	54'000
	Total	<u>CHF</u>	<u>871'500</u>

In der vorliegenden Kostenschätzung sind unter der Position «Gebäude» Ohnehinkosten im Umfang  
von CHF 110'000 ausgewiesen. Diese Sanierungskosten stehen in direktem Zusammenhang mit  
dem im Rahmen der Rückbauarbeiten zu Tage getretenen Zustand der Boden- und Wandaufbauten.  
Diese Sanierungskosten fallen unabhängig der angedachten Projektänderung an.

Im Rahmen der Prüfung der aktuellen Kostensituation der 5 Teilprojekte der Neugestaltung Dorfkern  
Malans konnte ein Teil der eingesetzten Reserve im Umfang von CHF 110'000 aufgrund der vorlie-  
genden Werkvertragsabschlüsse und der Kostenprognose aufgelöst werden. Im Zusammenhang  
mit den erwähnten Ohnehinkosten vertreten sowohl der Gemeindevorstand als auch die Planungs-  
kommission sowie der verantwortliche Planer für das Kostenmanagement die Ansicht, dass zusätz-  
lich CHF 90'000 der ausgewiesenen Reserven für diese Aufwendungen eingesetzt werden können.  
Der bei der Gemeindeversammlung einzuholende Nachtragskredit reduziert sich dementsprechend  
um CHF 200'000 auf CHF 670'000.

Aus Sicht des Finanzhaushalts der Gemeinde Malans sind die Mehrkosten von CHF 670'000 gut  
verkräftbar. Gemäss Finanzplan ist ab 2024 wohl ein leichtes Minus budgetiert, jedoch verfügt die  
Gemeinde aktuell nach wie vor über flüssige Mittel im Umfang von über CHF 8 Mio. Der Finanzplan  
sieht überdies in den Jahren 2025 ff Investitionen vor, welche teilweise im Sinne von «Erinnerungs-  
werten» aufgeführt, deren Realisierung jedoch noch nicht abschliessend festgelegt sind. Des Wei-  
teren gilt es zu bemerken, dass die Gemeinde zumindest aktuell Fremdkapital praktisch gratis auf-  
nehmen könnte, sofern solches denn benötigt würde.

Die neu geplanten Investitionen in das Rathaus im Betrag von insgesamt rund CHF 3 Mio. (exkl.  
Pelletheizung für Gemeindeliegenschaften Dorfzentrum) kommt einer Gesamtsanierung gleich, de-  
ren Kosten aufgrund der Kubatur einem Vergleich ohne Weiteres standhalten.

Infolge der zurzeit ausserordentlichen Materialteuerung haben diverse Unternehmer bereits vorsorg-  
lich Nachforderungen bei der Bauherrschaft und der Bauleitung im Zusammenhang mit der Projek-  
tausführung «Neugestaltung Dorfkern Malans» angemeldet. Die Gemeinde hat sich im vorliegenden  
Fall der Praxis von Bund und Kanton Graubünden angeschlossen, welche bei Nachforderungen von  
Unternehmern im Zusammenhang mit ausserordentlichen Materialpreiserhöhungen die Empfehlun-  
gen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren  
(KBOB) übernommen haben. Nachweislich begründete Forderungen liegen bis heute nur vereinzelt  
vor. Es ist ferner ungewiss, ob aufgrund der prognostizierten Entschärfung der Lage bis Ende 2021  
schlussendlich überhaupt mit Mehrkostenforderungen zu rechnen ist. Sollte dies tatsächlich eintref-  
fen, könnten diese nach wie vor über die ausgewiesenen Reserven abgedeckt werden. Vorbehalten  
bleibt die Entwicklung auf den globalen Märkten.

## **6 Terminliche Auswirkung**

Nach den erfolgten Rückbauarbeiten im und am Rathaus hat die Planungskommission Ende Juli 2021 - mitunter um Kosten und Doppelspurigkeiten zu vermeiden - einen Baustopp für die Sanierung des Rathauses verfügt. Mit Ausnahme des Heizungswechsels im Kellergeschoss ruhen die Arbeiten im Rathaus seither.

Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur vorliegenden Projektänderung müssen die planerischen Auswirkungen im Anschluss nochmals der Baukommission unterbreitet werden. Da die Projektänderung im Sinne einer revidierten Baueingabe überdies auch nochmals öffentlich ausgeschrieben werden muss, kann frühestens Mitte Dezember 2021 mit einer Baubewilligung gerechnet werden. Die Bauarbeiten im Rathaus können somit voraussichtlich frühestens anfangs Januar 2022 bzw. je nach Beendigung des Mietverhältnisses auch erst anfangs April 2022 im vollen Umfang wieder aufgenommen werden. Eine Verzögerung des Bauabschlusses des TP3 Sanierung Rathaus bis gegen Ende 2022 hin dürfte die Folge sein.

## **7 Fazit**

Die erstellten Machbarkeitsstudien zeigen auf, dass sowohl ein Lifteinbau als auch ein hindernisfreier Zugang auf der Westseite des Rathauses baupolizeilich und denkmalpflegerisch genehmigungsfähig sind.

Mit dem Liftanbau können sämtliche 4 Geschosse des Rathauses erschlossen werden. Der barrierefreie Zugang gemäss SIA-Norm 500 ist mit dieser vertikalen Erschliessung sowohl für Kunden als auch für Mitarbeitende und Behördenmitglieder gewährleistet.

Die optimalen Arbeitsabläufe und die räumlichen Voraussetzungen der Gemeindeverwaltung sowie der Behörden werden mit dem neuen Konzept nachhaltig sichergestellt. Die Arbeitsplätze der Gemeindeverwaltung befinden sich grösstenteils wieder auf einer Etage.

Mit dem vollständigen Einbezug des Dachgeschosses ist eine ganzheitliche Sanierung des Rathauses möglich. Der Werterhaltung der alten Bausubstanz und der Behebung der statischen Mängel kann bestmöglich Rechnung getragen werden.

Das flexible Raumkonzept lässt eine bedarfsorientierte Nutzung des Rathauses zu. Zusätzlicher Raumbedarf für die Gemeindeverwaltung kann bei entsprechender Erfordernis ohne weitere Kostenfolge zur Verfügung gestellt werden.

Die zusätzlichen baulichen Massnahmen dienen insbesondere dem Gebäude. Sollte das Rathaus oder Teile davon dereinst einer anderen Nutzung zugeführt werden, sind die vorgenannten Massnahmen keinesfalls verloren, da insbesondere die vertikale, hindernisfreie Erschliessung des gesamten Gebäudes neu vorhanden ist und die Bodenaufbauten dem heutigen Stand entsprechen.

Der nach wie vor gesunde Finanzhaushalt der Gemeinde verträgt die Mehrkosten von CHF 670'000 Stand heute problemlos und dies ohne einschneidende Gegenmassnahmen (kein Verzicht oder Verschiebung von geplanten Investitionen notwendig).

## **8 Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den formellen Baubeschluss im Zusammenhang mit der angedachten Projektänderung des Teilprojekts 3 «Sanierung Rathaus» der Neugestaltung Dorfkern Malans zu fassen und den diesbezüglichen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 670'000 zu genehmigen.

## **3. Kabelfernsehanlage Gemeinde Malans: Überführung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen / Aufhebung Gesetz über den Bau und den Betrieb einer Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage in der Gemeinde Malans / Veräusserung der Anlage**

### **1 Ausgangslage**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1987 hat der Souverän einerseits das Gesetz über den Bau und den Betrieb einer Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage sowie andererseits einen Kredit für den Vollausbau der Kabelfernsehanlage Malans im Betrag von CHF 898'466

genehmigt. In den Jahren 1988 bis 1991 erfolgte der besagte Bau der Kabelfernseh-Anlage, wobei schlussendlich rund CHF 1.4 Mio. investiert wurden.

In den Jahren 2002 und 2003 befasste sich der Gemeindevorstand erstmals intensiv mit dem weiteren Vorgehen in Sachen Kabelfernsehen. Aufgrund der veralteten Infrastruktur stellte sich seinerzeit die Frage, ob die Anlage erneuert oder allenfalls veräussert werden soll. Zu diesem Zweck wurde u.a. auch eine Umfrage bei den Nutzern des Kabelfernsehens durchgeführt. Der Gemeindevorstand gelangte schlussendlich zur Auffassung, dass eine Erneuerung der Anlage aufgrund der vorhandenen Mittel aus der Spezialfinanzierung und der seinerzeitigen Abonnentenzahl vertretbar sei. Die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2003 folgte diesem Ansinnen und sprach für die Erneuerung der Anlage inkl. Einbau eines Glasfasernetzes einen Baukredit in der Höhe von CHF 600'000. Mitunter aufgrund der seinerzeitigen Abonnentenzahlen konnte die Investition in die Kabelfernsehanlage per Ende Rechnungsjahr 2009 bereits wieder vollständig abgeschrieben werden. Der Buchwert der Anlage beläuft sich seither auf CHF 1.00. Dieser Umstand führte auch dazu, dass die Abonnementsgebühren für den Grundanschluss an das Kabelfernsehen damals (und letztmals) auf CHF 228.00 pro Anschluss (Wohnung oder EFH) und Jahr angepasst wurden.

Die TV- und Radio-Signale wurden von Beginn an eingekauft, ebenso der Betrieb und Unterhalt des Netzes und nach der Modernisierung auch Internet und Telefonie. Die besagten Arbeiten werden durch die connecta ag, Ilanz, ausgeführt. Die Gemeinde Malans verrechnet ausschliesslich die TV-Gebühren selber.

Die Situation des Kabelnetzes hat sich im letzten Jahrzehnt komplett gewandelt. Früher war es konkurrenzlos und über 85% der Einwohner nutzten das Kabelnetz. Die Gemeinde erfüllte mit dem Betrieb einen Service Public. Heute nutzen nur noch knapp 40% der Haushalte das Kabelnetz und die Konkurrenz ist gross. Die Margen sinken, entsprechend sind Netze nur noch im grösseren Verbund überlebensfähig. Aus dem ehemaligen Service Public ist ein Markt in knallhartem Konkurrenzumfeld geworden. Die konkurrierenden Netzbetreiber überbieten sich gegenseitig mit immer besseren Angeboten und moderneren Netzen. Bei neuen Überbauungen kommen immer öfter Konkurrenten zum Zug, da die Preise solcher Anschlüsse, je nach Fall, verhandelt und in Einzelfällen sogar gratis erstellt werden. Ein solches Vorgehen ist für eine Gemeinde nicht geeignet, da die Gesetze so ausgelegt sind, dass alle Einwohner gleichbehandelt werden. Die Teilnehmer- und Ertragszahlen der Kabelfernsehanlage Malans sind dementsprechend rückläufig.

## **2 Sanierungsbedarf**

In das Kabelnetz stehen grosse Investitionen an. Die eingesetzten Komponenten entsprechen den gesteigerten Anforderungen an die heutigen, breitbandigen Dienste nicht mehr und sind dringend zu ersetzen. Zu den veralteten Komponenten sind zudem schon seit Jahren keine Ersatzteile mehr erhältlich, die Störungshäufigkeit nimmt zu. Die Kommunikationskabel stammen fast ausnahmslos aus der Anfangszeit (über 30-jährig) und sind teilweise schadhaft, insbesondere jene mit kleineren Durchmessern. Viele der Rohranlagen weisen einen sehr geringen Durchmesser auf. Bei einem Kabelersatz ist deshalb damit zu rechnen, dass alte Kabel festsitzen respektive neue Kabel nicht in die dünnen Rohre passen, so dass neu gegraben werden muss. Erschwerend kommt hinzu, dass die ganze Gemeinde mit nur 4 Glasfaserknoten erschlossen ist. Eine höhere Anzahl Glasfaserknoten sollte realisiert werden um die Zukunftstauglichkeit zu gewährleisten. Das Starkstrominspektorat hat ferner strukturelle Mängel in der Speisung der Anlage und Erdung bemängelt. Diese sind zeitnah zu beheben. Die 11 Strombezugsstellen sind ebenfalls neu zu erstellen und den heute gültigen Vorschriften anzupassen. Die Kostenschätzung für die Sanierung des Kabelnetzes beläuft sich auf rund CHF 650'000 (+/- 20%).

Analog dem Jahr 2003 stand der Gemeindevorstand somit neuerlich vor der Frage, ob notwendige und zeitnah umzusetzende Investitionen in den Unterhalt sowie die Modernisierung der Netzinfrastuktur selber getätigt oder ob stattdessen eine Veräusserung der Anlage ins Auge gefasst werden soll. Aus heutiger Sicht lassen sich die notwendigen Investitionen in das Verteilnetz unter den gegebenen Umständen innert angemessener Frist nicht mehr amortisieren. Die durchschnittliche Nutzungsdauer des Netzes beträgt gemäss Verband zwischen 12 und 16 Jahren. Erschwerend kommt dazu, dass der Teilnehmerbestand seit Jahren kontinuierlich sinkt. Verringert sich dieser weiterhin, so muss die Betriebsreserve für den laufenden Betrieb genutzt werden und stünde für künftige Erneuerungen somit nicht mehr zur Verfügung.

Entsprach die Kabelfernsehanlage bei ihrer Inbetriebnahme 1989 einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung bezüglich Empfang einer Vielzahl an Radio- und Fernsehprogrammen, so präsentiert sich heute die Auswahl an vergleichbaren Produkten um ein Vielfaches grösser. Auch das seinerzeit ins Feld geführte Argument bezüglich Schutz des Ortsbildes (Verdrängung von Satellitenanlagen) verfährt nicht mehr, da die Anbieter heute überwiegend via erdverlegter (Swisscom-) Leitung in die Haushalte gelangen.

Aufgrund der konstant rückläufigen Abbonnentenzahlen, der bevorstehenden Investitionen sowie dem Umstand, dass der Betrieb einer Kabelfernsehanlage in der heutigen Zeit nicht mehr zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehört, drängt sich eine Veräusserung der Anlage mehr denn je auf. Die Gemeinde hat deshalb bereits vor geraumer Zeit den Kontakt mit der connecta ag aus Ilanz gesucht. Die genannte Firma hat nach Analyse der Situation in Malans der Gemeinde nachfolgendes Angebot unterbreitet.

### **3 Angebot connecta ag**

Die grösste Bündner Kabelnetzbetreiberin, connecta ag, Ilanz, ist interessiert an der Zusammenführung der Kommunikationsnetze in Graubünden. Sie betreibt unter anderem seit vielen Jahren die Kabelnetze Malans und Landquart und unterhält die Netze Jenins und Maienfeld. Die connecta glaubt an die Zukunft der Kabelnetze auch im heutigen Konkurrenzumfeld, insbesondere unter Nutzung der Synergien in grösseren Netzzusammenschlüssen. Durch die örtliche Nähe mit der Filiale in Landquart und den weiteren Netzen, welche in unmittelbarer Nachbarschaft durch die connecta ag betrieben werden, sieht die connecta ag die Möglichkeit eines kostendeckenden Betriebes. Damit kann ein langfristiger Betrieb des Netzes gesichert und die Arbeitsplätze in Landquart erhalten werden. Die connecta ag hat der Gemeinde Malans im Rahmen einer Offerte angeboten, das Kabelnetz Malans zu sanieren und mindestens 10 Jahre weiter zu betreiben. Dabei garantiert die connecta ag, dass die Preise für die Endkunden gleichbleiben, wie in allen durch connecta ag vollständig betriebenen Netzen (diskriminierungsfrei). Es entstehen für die Kunden des Kabelnetzes und der Gemeinde Malans keine Kosten für die Modernisierung, das Netz wird weiter betrieben und auf einem hohen technischen Ausbaustandard gehalten, sodass die Malanser Bevölkerung weiterhin von Kommunikationsdiensten erster Güte profitieren kann. Die Übernahme aller Kabelnetzbestandteile, Rechte und Pflichten erfolgt zum symbolischen Preis von CHF 1.-, die gesamte Betriebsreserve, welche für die Modernisierung des Kabelnetzes angespart wurde, verbleibt bei der Gemeinde Malans (Stand Jahresabschluss 2020 = CHF 544'575.02). Das Glasfaserkabel (ohne Rohranlage) zwischen den Schulliegenschaften (Oberstufenschulhaus - Primarschulhaus - MZA Eschergut - Kindergarten - Werkhof) sowie zwischen Werkhof und neuem Grundwasserpumpwerk bzw. Grundwasserpumpwerk bis Gemeindegrenze Landquart verbleiben im Eigentum der Gemeinde Malans, die connecta ag hat das Nutzungsrecht von je 2 Fasern. Damit ist sichergestellt, dass der Gemeinde keine Betriebskosten für die bestehende, interne Vernetzung entstehen. Dieses Angebot gilt verbindlich bis Ende Dezember 2021, unter der Voraussetzung, dass keine wesentlichen Änderungen in der Teilnehmerzahl, respektive dem Netzzustand erfolgen.

Verschiedene Gespräche mit der connecta ag haben ferner gezeigt, dass eine Veräusserung der Anlage grundsätzlich alternativlos ist. Ein gemeindeseits ebenfalls geprüftes Generalunternehmer-Modell (analog Gemeinde Landquart) ist aufgrund des aktuellen und künftigen Investitionsbedarfs, welcher durch die Gemeinde getragen werden müsste, nicht kostendeckend.

Gespräche mit anderen Netzanbietern wurden seitens des Gemeindevorstandes nicht geführt. Die Swisscom hat in den vergangenen Jahren ihr Breitbandnetz in Malans grossflächig modernisiert. Die weiteren Anbieter beliefern ihre Endkunden ebenfalls via Swisscom-Netz. Ein wie seitens der connecta ag offerierter Weiterbetrieb der Kabelfernsehanlage für die nächsten 10 Jahre wäre mit den mehrheitlich international tätigen Anbietern überdies nur schwer verhandelbar.

### **4 Gesetzesgrundlage / Überführung in Finanzvermögen**

Das Gesetz über den Bau und den Betrieb einer Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage in der Gemeinde Malans, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Dezember 1987, regelt gemäss Titel den Bau und Betrieb der Kabelfernsehanlage und wird mit der Veräusserung somit hinfällig. Das Gesetz ist durch die Gemeindeversammlung entsprechend aufheben zu lassen.

Die Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage gehört aufgrund der rechtlichen Tatsache, dass damit eine öffentliche Aufgabe erfüllt wird, derzeit zum Verwaltungsvermögen der Gemeinde Malans. Beim

Verwaltungsvermögen handelt es sich um jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Dem Verwaltungsvermögen ist das Finanzvermögen gegenübergestellt, welches von der Gemeinde Malans - wiederum auf Beschluss der Gemeindeversammlung - veräussert oder mit Sondernutzungsrechten an Dritte vermietet werden kann, ohne dass dadurch die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beeinträchtigt wird. Aufgrund des Wegfalls der öffentlichen Aufgabe ist die Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage zu entwidmen, d.h. vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu überführen. Die Entwidmung schafft die Grundlage, die Anlage auch veräussern zu können.

### **5 Fazit**

Das vorliegende Angebot der connecta ag ist aus Sicht des Gemeindevorstandes fair und zeigt den aktuellen Stand der Anlage schonungslos auf. Mit der Veräussderung an die connecta ag ist eine umfassende Modernisierung des Netzes und der Weiterbetrieb der Anlage zumindest für die kommenden 10 Jahre gewährleistet. Langjährige Mitarbeitende aus Malans und Umgebung sorgen weiterhin für einen reibungslosen Unterhalt der Anlage. Die gemeindeeigenen Verbindungsleitungen (Schulliegenschaften / Wasserversorgung) verbleiben bei der Gemeinde. Mit der Annahme dieses Angebotes erzielt die Gemeinde einen (buchhalterischen) Gewinn in der Höhe von rund CHF 544'000.

### **6 Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen unterbreitet der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung im Zusammenhang mit der Veräussderung der Kabelfernseh-Anlage der Gemeinde Malans nachfolgende Anträge:

1. Die Sachwerte zugehörend zum gemeindeeigenen Werk «Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage» (Kabelfernsehen) inklusive aller daran anknüpfenden Vertragsbeziehungen mit Dritten sind vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Gemeinde Malans zu überführen;
2. Das Gesetz über den Bau und den Betrieb einer Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage in der Gemeinde Malans, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Dezember 1987, sei aufzuheben;
3. Die Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage (Kabelfernsehanlage) der Gemeinde Malans soll zum symbolischen Preis von CHF 1 an die connecta ag, Ilanz, zu den in der vorgenannten Offerte vom 25. Februar 2021 genannten Bedingungen veräussert werden.

## **4. Mitteilungen und Umfrage**

Der Gemeindevorstand nimmt im Weiteren gerne allgemeine Anregungen aus der Versammlung entgegen.