



## GEMEINDEVERSAMMLUNG

**Montag, 2. Dezember 2019, 20.00 Uhr,  
in der MZA Eschergut**

### Traktanden:

- 1. Budget 2020**
- 2. Steuerfuss 2020**
- 3. Neugestaltung Dorfkern Malans inkl. Rathaussanierung, Projektierungskredit**
- 4. Bahnunterführung, Verpflichtungskredit Ersatz Strassenbeleuchtung und Bodenmarkierungen**
- 5. Mitteilungen und Umfrage**

Zu Beginn der Gemeindeversammlung werden Schülerinnen und Schüler der Musikschule Landquart und Umgebung einige Musikstücke zum Besten geben.

## B o t s c h a f t

Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

### **1. Budget 2020**

Die Erfolgsrechnung 2020 sieht bei Aufwendungen von CHF 10'514'500 und Erträgen von CHF 10'539'800 einen Ertragsüberschuss von CHF 25'300 vor. Dieser liegt unter dem Vorjahres-Budget 2019 (CHF 174'800). Der budgetierte Cashflow (Ergebnis vor Abschreibungen und Einlagen bzw. Entnahmen aus Spezialfinanzierungen) beziffert sich auf CHF 379'300 und liegt somit auch tiefer als im Budget 2019 (CHF 460'200).

Insgesamt wird von einer Zunahme des Gesamtaufwandes im Rahmen von knapp 0.3 % ausgegangen. Der Personalaufwand steigt gegenüber dem Vorjahresbudget um 2.1 % auf CHF 4'827'800, der Transferaufwand um 3.0 % auf CHF 2'148'600. Hingegen reduziert sich der Sachaufwand um 3.7 % auf CHF 2'247'900. Der Gesamtertrag wurde leicht tiefer budgetiert als im Vorjahr. Auf der Basis der aktuellen Berechnungsgrundlagen kann nicht mit einer Zunahme des ordentlichen Steuerertrages gerechnet werden. Ebenso werden die Nachträge aus früheren Jahren und die Sondersteuern die hohen Werte der letzten Jahre voraussichtlich nicht erreichen. Als Grundlage für die Budgetierung diente ein Steuerfuss von 75 %.

Die im Jahre 2020 vorgesehenen Nettoinvestitionen liegen mit rund CHF 2.8 Mio. um einiges höher als im langjährigen Durchschnitt. Die grössten Beträge entfallen dabei auf die Fussgänger- und Velounterführung, auf die Sanierung der Jeninserstrasse (3. Etappe), auf Optimierungen in der Wasserversorgung, auf Planungskosten für die Neugestaltung Dorfkern Malans / Sanierung Rathaus und Sanierung Escherhaus, sowie auf Verbesserungsmassnahmen im Bereich Bahnunterführung. Die definitive Krediterteilung für neue Investitionen erfolgt jeweils durch die Gemeindeversammlung.

Wie in den Vorjahren wird darauf verzichtet, jedem Haushalt ein detailliertes Budget zuzustellen. Stattdessen wird auf den nachfolgenden Seiten eine entsprechende Kurzfassung präsentiert. 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](http://www.malans.ch/de/politik/gemeindeversammlung) heruntergeladen werden.

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

| <b>Gemeinde Malans</b>             |                    |                   |                    |                   |                      |                      |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ERFOLGSRECHNUNG</b>             |                    |                   |                    |                   |                      |                      |
| <b>Funktionale Gliederung</b>      | <b>Budget 2020</b> |                   | <b>Budget 2019</b> |                   | <b>Rechnung 2018</b> |                      |
|                                    | <b>Aufwand</b>     | <b>Ertrag</b>     | <b>Aufwand</b>     | <b>Ertrag</b>     | <b>Aufwand</b>       | <b>Ertrag</b>        |
| <b>0 ALLGEMEINE VERWALTUNG</b>     | <b>1'159'800</b>   | <b>116'300</b>    | <b>1'233'100</b>   | <b>177'200</b>    | <b>1'129'949.60</b>  | <b>177'280.70</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>1'043'500</b>  |                    | <b>1'055'900</b>  |                      | <b>952'668.90</b>    |
| <b>1 ÖFF. ORDNUNG/SICHERHEIT</b>   | <b>243'500</b>     | <b>162'400</b>    | <b>203'700</b>     | <b>154'900</b>    | <b>202'021.13</b>    | <b>175'140.70</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>81'100</b>     |                    | <b>48'800</b>     |                      | <b>26'880.43</b>     |
| <b>2 BILDUNG</b>                   | <b>4'689'200</b>   | <b>602'500</b>    | <b>4'486'200</b>   | <b>598'100</b>    | <b>4'301'561.02</b>  | <b>588'603.80</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>4'086'700</b>  |                    | <b>3'888'100</b>  |                      | <b>3'712'957.22</b>  |
| <b>3 KULTUR, SPORT U. FREIZEIT</b> | <b>345'800</b>     | <b>130'200</b>    | <b>345'200</b>     | <b>136'200</b>    | <b>337'821.97</b>    | <b>127'803.65</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>215'600</b>    |                    | <b>209'000</b>    |                      | <b>210'018.32</b>    |
| <b>4 GESUNDHEIT</b>                | <b>524'500</b>     | <b>6'000</b>      | <b>527'800</b>     | <b>6'000</b>      | <b>491'357.82</b>    | <b>6'278.10</b>      |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>518'500</b>    |                    | <b>521'800</b>    |                      | <b>485'079.72</b>    |
| <b>5 SOZIALE SICHERHEIT</b>        | <b>428'600</b>     | <b>41'700</b>     | <b>495'300</b>     | <b>42'400</b>     | <b>457'361.40</b>    | <b>57'018.45</b>     |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>386'900</b>    |                    | <b>452'900</b>    |                      | <b>400'342.95</b>    |
| <b>6 VERKEHR</b>                   | <b>1'266'500</b>   | <b>682'400</b>    | <b>1'228'800</b>   | <b>717'600</b>    | <b>1'086'527.05</b>  | <b>677'795.80</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>584'100</b>    |                    | <b>511'200</b>    |                      | <b>408'731.25</b>    |
| <b>7 UMWELT U. RAUMORDNUNG</b>     | <b>924'800</b>     | <b>707'400</b>    | <b>967'600</b>     | <b>754'700</b>    | <b>844'276.22</b>    | <b>712'581.21</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>217'400</b>    |                    | <b>212'900</b>    |                      | <b>131'695.01</b>    |
| <b>8 VOLKSWIRTSCHAFT</b>           | <b>599'800</b>     | <b>551'100</b>    | <b>636'900</b>     | <b>562'700</b>    | <b>564'440.72</b>    | <b>596'547.39</b>    |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>48'700</b>     |                    | <b>74'200</b>     |                      | <b>32'106.67</b>     |
| <b>9 FINANZEN UND STEUERN</b>      | <b>332'000</b>     | <b>7'539'800</b>  | <b>357'400</b>     | <b>7'507'000</b>  | <b>329'079.43</b>    | <b>8'423'422.70</b>  |
| <i>Saldo</i>                       |                    | <b>7'207'800</b>  |                    | <b>7'149'600</b>  |                      | <b>8'094'343.27</b>  |
| <b>Total Aufwand</b>               | <b>10'514'500</b>  |                   | <b>10'482'000</b>  |                   | <b>9'744'396.36</b>  |                      |
| <b>Total Ertrag</b>                |                    | <b>10'539'800</b> |                    | <b>10'656'800</b> |                      | <b>11'542'472.50</b> |
| <b>Ertragsüberschuss</b>           |                    | <b>25'300</b>     |                    | <b>174'800</b>    |                      | <b>1'798'076.14</b>  |

| Gemeinde Malans                           |                   | ERFOLGSRECHNUNG   |                      |  |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|--|
| Artengliederung                           | Budget 2020       | Budget 2019       | Rechnung 2018        |  |
| <b>3 A U F W A N D</b>                    | <b>10'514'500</b> | <b>10'482'000</b> | <b>9'744'396.36</b>  |  |
| 30 Personalaufwand                        | 4'827'800         | 4'730'300         | 4'637'235.80         |  |
| 31 Sach- und übriger Betriebsaufwand      | 2'247'900         | 2'334'400         | 1'933'194.44         |  |
| 33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen     | 250'500           | 254'000           | 191'173.05           |  |
| 34 Finanzaufwand                          | 31'100            | 39'200            | 46'673.38            |  |
| 35 Einlagen Fonds u. Spez.finanzierungen  | 182'900           | 175'000           | 167'049.70           |  |
| 36 Transferaufwand                        | 2'148'600         | 2'086'900         | 2'019'518.85         |  |
| 39 Interne Verrechnungen                  | 825'700           | 862'200           | 749'551.14           |  |
| <b>4 E R T R A G</b>                      | <b>10'539'800</b> | <b>10'656'800</b> | <b>11'542'472.50</b> |  |
| 40 Fiskalertrag                           | 7'154'000         | 7'104'000         | 8'000'359.70         |  |
| 41 Regalien und Konzessionen              | 155'000           | 146'000           | 140'391.95           |  |
| 42 Entgelte                               | 1'186'400         | 1'193'200         | 1'223'262.57         |  |
| 44 Finanzertrag                           | 268'200           | 307'100           | 332'172.55           |  |
| 45 Entnahmen Fonds u. Spez.finanzierungen | 102'800           | 167'000           | 129'034.52           |  |
| 46 Transferertrag                         | 847'700           | 877'300           | 967'700.07           |  |
| 49 Interne Verrechnungen                  | 825'700           | 862'200           | 749'551.14           |  |
| <b>Total Aufwand</b>                      | <b>10'514'500</b> | <b>10'482'000</b> | <b>9'744'396.36</b>  |  |
| <b>Total Ertrag</b>                       | <b>10'539'800</b> | <b>10'656'800</b> | <b>11'542'472.50</b> |  |
| <b>Ertragsüberschuss</b>                  | <b>25'300</b>     | <b>174'800</b>    | <b>1'798'076.14</b>  |  |

| Gemeinde Malans                    |                  | INVESTITIONSRECHNUNG |                  |                  |                     |                     |
|------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Funktionale Gliederung             | Budget 2020      |                      | Budget 2019      |                  | Rechnung 2018       |                     |
|                                    | Ausgaben         | Einnahmen            | Ausgaben         | Einnahmen        | Ausgaben            | Einnahmen           |
| 0 ALLGEMEINE VERWALTUNG            | 210'000          | 0                    | 0                | 0                | 0.00                | 0.00                |
| Saldo                              |                  | 210'000              |                  | 0                |                     | 0.00                |
| 2 BILDUNG                          | 230'000          | 0                    | 50'000           | 0                | 200'778.40          | 0.00                |
| Saldo                              |                  | 230'000              |                  | 50'000           |                     | 200'778.40          |
| 3 KULTUR, SPORT U. FREIZEIT        | 10'000           | 10'000               | 10'000           | 10'000           | 4'845.40            | 2'500.00            |
| Saldo                              |                  | 0                    |                  | 0                |                     | 2'345.40            |
| 6 VERKEHR                          | 2'010'500        | 200'000              | 683'000          | 0                | 613'697.15          | 2'910.55            |
| Saldo                              |                  | 1'810'500            |                  | 683'000          |                     | 610'786.60          |
| 7 UMWELT U. RAUMORDNUNG            | 760'000          | 240'000              | 352'000          | 240'000          | 2'474'816.78        | 1'768'695.70        |
| Saldo                              |                  | 520'000              |                  | 112'000          |                     | 706'121.08          |
| 8 VOLKSWIRTSCHAFT                  | 55'000           | 0                    | 395'000          | 180'000          | 87'348.20           | 20'000.00           |
| Saldo                              |                  | 55'000               |                  | 215'000          |                     | 67'348.20           |
| <b>Total Investitionsausgaben</b>  | <b>3'275'500</b> |                      | <b>1'490'000</b> |                  | <b>3'381'485.93</b> |                     |
| <b>Total Investitionseinnahmen</b> |                  | <b>450'000</b>       |                  | <b>430'000</b>   |                     | <b>1'794'106.25</b> |
| <b>Nettoinvestition</b>            |                  | <b>2'825'500</b>     |                  | <b>1'060'000</b> |                     | <b>1'587'379.68</b> |

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2020 zu genehmigen.

## 2. Steuerfuss 2020

Der Gemeindesteuerfuss wurde letztmals per Steuerjahr 2018 gesenkt, und zwar von 80 % auf 75 % der einfachen Kantonssteuer. Als Grundlage für die Budgetierung für das Jahr 2020 diente abermals ein Steuerfuss von 75 %. Aus heutiger Sicht verfügt die Gemeinde mit diesem Steuerfuss über genügend finanziellen Spielraum, um die laufenden Ausgaben sowie die geplanten Investitionen finanzieren zu können. Zudem verfügt die Gemeinde Malans aufgrund von sehr guten Rechnungsabschlüssen in den Vorjahren über entsprechende finanzielle Reserven, sodass die für das kommende Jahr geplanten höheren Nettoinvestitionen aus eigenen Mitteln gedeckt werden können.

Nach sorgfältiger Prüfung der Budgetzahlen 2020 sowie der allgemeinen Finanzlage der Gemeinde beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Gemeindesteuerfuss für das Jahr 2020 auf 75 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

## 3. Neugestaltung Dorfkern Malans inkl. Rathaussanierung, Projektierungskredit

### I. Einleitung

Um dem Ziel einer abschliessenden Neugestaltung des Dorfkerns näherzukommen, hat der Gemeindevorstand im vergangenen Jahr eine Bevölkerungsbefragung zu diesem Thema durchgeführt. Vorgängig zur Umfrage wurden dazu die Bedürfnisse und Anregungen von insgesamt fünf Fokusgruppen (Anwohner/innen, Gewerbe/Restaurants/Landwirtschaft, Vereine/Kulturschaffende, Jugendliche und Gemeindeverwaltung/Schule/Spielgruppe) bezüglich Nutzung und Gestaltung des Dorfplatzes und der angrenzenden gemeindeeigenen Liegenschaften aufgenommen.

Nach Auswertung der Bevölkerungsumfrage hat der Gemeindevorstand die einzelnen Handlungsfelder im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfkerns Malans umrissen und die Grundlagen für die Durchführung eines Planerevaluationsverfahrens ermittelt. Die detailliert umschriebenen Handlungsfelder sind in der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 24. September 2018 aufgeführt.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. September 2018 wurde mit 124 : 1 Stimmen ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 273'000.00 im Zusammenhang mit den bereits aufgelaufenen Kosten der strategischen Planung sowie der Durchführung des Planerevaluationsverfahrens in Sachen Neugestaltung Dorfkern Malans genehmigt.

## II. Projektwettbewerb Neugestaltung Dorfkern Malans

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben des Submissionsgesetzes, des approximativen Auftragswerts sowie der zu erwartenden Investitionsgrösse hat sich der Gemeindevorstand für die Durchführung einer Planerevaluation im Rahmen eines selektiven Verfahrens entschieden. Die Planerevaluation wurde in Form eines Projektwettbewerbs für qualifizierte Planerteams - zusammengesetzt aus je einem Architekten und Landschaftsarchitekten - durchgeführt. Die thematische Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs beinhaltete die Freiraumplanung (Plätze, Aussentreppenaufgang, Nasszellenanlage) sowie einen Hochbau (alter Rathausstall). In einem selektiven, anonymen Verfahren, durchgeführt zwischen Januar und Juni 2019, wurden aus insgesamt 43 Bewerbungen 10 Teilnehmerteams, davon zwei Nachwuchsteams, zum Projektwettbewerb zugelassen.

Im Rahmen der abschliessenden Jurierung Ende Juni 2019 erkor das Preisgericht, bestehend aus Prof. Gion A. Caminada (Vorsitz), Landschaftsarchitektin Rita Illien, Simon Berger, Leiter Denkmalpflege GR, Gemeindepräsidentin Susanne Krättli-Lori sowie Gemeinderat Diego Senti das Projekt mit dem Kennwort «Glückliche Tage» der Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich und extrâ Landschaftsarchitekten AG, Bern, als Sieger. Das Siegerprojekt hat nach Einschätzung des Preisgerichts die vorgegebenen Handlungsfelder sowie das Raumprogramm bestmöglichst umgesetzt. Das Preisgericht hielt in ihrer Beurteilung zum Siegerprojekt u.a. was folgt fest:

*«Ziel der Projektverfasser ist eine kontinuierliche Raumfigur, deren Qualitäten durch die unterschiedlichen Blickwinkel fassbar gemacht werden sollen. Ziel ist nicht die Gleichschaltung der unterschiedlichen Bereiche, sondern vielmehr eine bewusste Präzisierung und Abgrenzung der einzelnen Fragmente: der Verkehr wird über eine optisch abgesetzte Fahrspur geführt, der Heldstabengarten mit dem Lustgarten wird umfassend eingefriedet, der Pavillon wird an drei Seiten freigespielt und wird als zentrales Element inszeniert. Der Dorfplatz bekommt eine Bogenpflasterung, davon abgesetzt auf Niveau der Sternengasse liegen die Parkplätze für den Volg.»*

*Der Rathausstall sieht sich als Versorgungsstruktur und als integraler Bestandteil des Dorfkernes. Er wird gut über alle Aussenniveaus eingebunden, er hat insgesamt vier Zugänge. Die Umbaumaassnahmen sind zurückhaltend, es wird primär der Mittelteil mit einem neuen Foyer und Nebenräumen bespielt. Die neuen Räume lassen sich weitgehend unabhängig voneinander nutzen.»*

Die öffentliche Ausstellung sämtlicher 10 Projektbeiträge fand in der Zeit vom 28. bis 31. August 2019 in der Aula der MZA Eschergut statt und stiess auf reges Interesse.

Der vollständige Bericht des Preisgerichts vom 26. Juni 2019 sowie das Siegerprojekt des Teilnehmer-Teams Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH / extrâ Landschaftsarchitekten AG kann auf der Homepage der Gemeinde unter News/Mitteilungen abgerufen werden. Das Modell des Siegerprojekts ist im Warteraum der Gemeindeverwaltung ausgestellt.

Nachfolgend zusammengefasst einige Erläuterungen zum Siegerprojekt:

### Platzgestaltung / Heldstabengarten / Pavillon:

Die Mauer entlang der Sternengasse wird abgetragen, die Parkierung vis-à-vis Volg erfolgt neu über die Sternengasse. Mittels auslaufender Stufen werden die Parkplätze zur oberen Ebene vor dem Werkraum des Oberstufenschulhauses hin abgetrennt. Die Fahrspur zur Mostgasse wird optisch abgesetzt. Die Parkplätze unterhalb der Liegenschaft Weiss Kreuz bleiben erhalten, werden jedoch wie der Heldstabengarten neu gestaltet. Die Tanne wird entfernt.

### Treppenaufgang / öffentliche WC-Anlage:

Rathaus und Oberstufenschulhaus verfügen weiterhin über separate Treppenanlagen, welche neu jedoch parallel zu den Gebäudefluchten verlaufen. In der Treppenanlage zum Schulhaus befindet sich eine öffentliche WC-Anlage. Die vier Parkplätze zwischen den beiden Gebäuden werden aufgehoben. Sitzgelegenheiten und ein Kastanienbaum vor dem Aufgang runden diesen Bereich ab.

### Alter Rathausstall:

Im Erdgeschoss befindet sich wie bisher ein Jugendraum (vorderer Teil), ergänzt durch ein WC sowie einen Hauswart-/Technikraum. Die Erschliessung bleibt am heutigen Ort auf der Ostseite bestehen. Im hinteren Teil befinden sich die Lagerräumlichkeiten für die IGM.

Im Obergeschoss wird ein Multifunktionsraum samt Foyer, eine separate Nasszelle sowie ein Stuhl-/Tischlager realisiert. Das Obergeschoss ist ostseitig mittels Treppe und westseitig mit einer Rampe erschlossen.



Copyright by Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH / exträ Landschaftsarchitekten AG

Weitere Details zum Siegerprojekt werden anlässlich der Gemeindeversammlung erläutert.

Ebenfalls Bestandteil der Neugestaltung des Dorfkerns bildet die Sanierung der teilweise über hundertjährigen Werkleitungen auf dem Strassenabschnitt zwischen der Sternengasse und der Mostgasse. Die diesbezügliche Projektierung wird einem Strassenbauingenieurbüro übertragen.

Die Energiestadt ist im Weiteren daran, die Realisierung einer Fernwärmeleitung für die gemeindeeigenen Liegenschaften sowie allfällige weitere, grössere Liegenschaften entlang der Leitungsführung zu prüfen. Fakt ist, dass die Ölheizung der drei Gemeindeliegenschaften Oberstufenschulhaus, Rathaus und alter Rathausstall ebenfalls in die Jahre gekommen ist und ein Ersatz des Heizsystems bzw. allfällige Anschlussleitungen zu den drei Gebäuden ebenfalls in die Planung aufgenommen werden müssen.

### **III. Rathausanierung**

Aus submissionsrechtlichen Gründen wurde die Rathausanierung sowie der untere Pausenplatz beim Oberstufenschulhaus vom Bearbeitungsperimeter des Projektwettbewerbes «Neugestaltung

Dorfkern Malans» ausgenommen. Die Vergabe der diesbezüglichen Planungsarbeiten erfolgt autonom. Nichts desto trotz muss die Rathaussanierung in enger Koordination mit der restlichen Neugestaltung des Dorfkerns projektiert und realisiert werden.

Das Rathaus soll - trotz der dringend notwendigen Gebäudehüllensanierung - in seiner Substanz möglichst im Originalzustand belassen werden. Die Gemeindeverwaltung verbleibt im Rathaus, erfährt jedoch eine Erweiterung ins Erdgeschoss (ehem. Gerichtszimmer). So kann u.a. auch dem Bedürfnis nach einem hindernisfreien Zugang nachgekommen werden. Ebenfalls soll der aktuell leerstehende grosse Estrich im Dachgeschoss erschlossen und einer Nutzung als Sitzungszimmer zugeführt werden. Gleichzeitig wird der Anbau eines Liftes vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss geprüft. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde infolge Mieterwechsel anfangs 2019 bereits instand gestellt und soll weiterhin als Mietwohnung zur Verfügung stehen.

Das Untergeschoss des Rathauses (Medienraum / alte Post) soll gemäss Siegerprojekt «Glückliche Tage» gegen den Platz hin geöffnet und mit einer publikumswirksamen Nutzung (bspw. Pop-Up-Store zum Verkauf / Präsentation lokaler Produkte) versehen werden.

Im Rahmen der Rathaussanierung gilt es auch zu berücksichtigen, dass am Rathaus - mit Ausnahme der Ratsstube - seit der letzten Sanierung vor rund 35 Jahren keine grösseren Unterhaltsarbeiten mehr getätigt wurden.

#### IV. Projektierungs- und Baukosten

##### Baukosten:

Gemäss aktuellen Kostenschätzungen der Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH / extrâ Landschaftsarchitekten sowie der Bauherrenvertretung buffoni bühler ag (Teilbereich Rathaus) ist Stand heute mit folgenden Baukosten im Zusammenhang mit der Neugestaltung Dorfkern Malans zu rechnen (Kostengenauigkeit gemäss SIA Grobkostenschätzung +/- 25%):

|   |            |                         |
|---|------------|-------------------------|
| Sanierung alter Rathausstall                                    | CHF        | 1'700'000               |
| Platzgestaltung / Heldstabengarten / Pavillon                   | CHF        | 1'700'000               |
| Treppenanlage und öffentliches WC                               | CHF        | 690'000                 |
| Werkleitungssanierung Sternengasse - Mostgasse                  | CHF        | 300'000                 |
| Anschlussleitungen Fernwärme für Gemeindelienschaften           | CHF        | 120'000                 |
| <b>Grobschätzung Baukosten Neugestaltung Dorfkern (+/- 25%)</b> | <b>CHF</b> | <b><u>4'510'000</u></b> |

Die Baukosten der Rathaussanierung belaufen sich gesamthaft auf CHF 2'090'000 und sind in zwei Teilbereiche aufgeteilt:

|   |            |                         |
|---|------------|-------------------------|
| Umbau UG Rathaus (Medienraum / alte Post)   | CHF        | 550'000                 |
| Rathaussanierung (energetisch, betriebliche Reorganisation und Erweiterung sowie hindernisfrei) | CHF        | 1'540'000               |
| <b>Grobschätzung Baukosten Rathaussanierung (+/- 25%)</b>                                       | <b>CHF</b> | <b><u>2'090'000</u></b> |

Die gesamten Baukosten für die Neugestaltung des Dorfkerns Malans inkl. Rathaussanierung belaufen sich gemäss aktuellem Stand somit auf CHF 6.6 Mio. (Grobkostenschätzung Genauigkeit +/- 25%). Nicht eingerechnet in diesen Kosten sind allfällige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anpassung des unteren Pausenplatzbereiches zwischen Oberstufenschulhaus und Rathaus.

Von den geschätzten CHF 6.6 Mio. muss ein beträchtlicher Anteil in den nächsten Jahren aufgrund des offensichtlichen Sanierungsbedarfs ohnehin aufgewendet werden. Im Finanzplan 2020 - 2026 sind sämtliche Projektierungs- und Baukosten der Neugestaltung Dorfkern Malans inkl. Rathaussanierung bereits berücksichtigt.

##### Projektierungskosten:

Die Projektierungskosten für die vorgenannten Bauteile wurden seitens der buffoni bühler ag wie folgt berechnet:

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Sanierung alter Rathausstall   | CHF        | 170'000        |
| Platzgestaltung / Heldstabengarten / Pavillon / Treppenanlage<br>und öffentliches WC | CHF        | 200'000        |
| Werkleitungssanierung Sternengasse - Mostgasse                                       | CHF        | 22'000         |
| Hausanschlussleitungen Fernwärme Dorfzentrum   | CHF        | 28'000         |
| Total Projektierungskosten Neugestaltung Dorfkern exkl. Rathaus                      | <u>CHF</u> | <u>420'000</u> |

Für die energetische Gebäudehüllensanierung des Rathauses, den hindernisfreien Umbau samt Erweiterung der Gemeindeverwaltung sowie den Umbau im Untergeschoss (ehemaliger Medienraum / alte Post) werden Projektierungskosten von gesamthaft CHF 210'000 veranschlagt.

## V. Terminplanung

Der Verpflichtungskredit / Baukredit im Zusammenhang mit der Neugestaltung Dorfkern Malans inkl. Rathaussanierung soll voraussichtlich bis Ende 2020 (Stand aktuelle Planung) bei der Gemeindeversammlung eingeholt werden.

Die koordinierte Umsetzung der einzelnen Projektteile ist bis Sommer 2023 vorgesehen, damit das Weinfest 2023 u.a. auch auf dem neugestalteten Dorfplatz durchgeführt werden kann.

## VI. Fazit

Die Neugestaltung des Dorfplatzes, die Sanierung des alten Rathausstalles und die Erneuerung des Treppenaufganges zum Rathaus / Oberstufenschulhaus inkl. öffentliche WC-Anlagen entsprechen gestützt auf die Bevölkerungsumfrage einem öffentlichen Bedürfnis. Dasselbe gilt für die dringend notwendige Sanierung des Rathauses.

Die vorgesehene Neugestaltung bietet einerseits den Rahmen für die angestrebte Belebung des Dorfkerns und soll andererseits der schleichenden Abwanderung der Gewerbebetriebe im Zentrum entgegenwirken.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass mit der Realisierung des Siegerprojektes «Glückliche Tage» der Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH / extrā Landschaftsarchitekten AG eine Aufwertung des Dorfkerns erreicht werden könnte. Diverse positive Rückmeldungen anlässlich der öffentlichen Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge bestätigen dies.

Damit der neugestaltete Dorfkern bis zum nächsten Weinfest 2023 fertiggestellt werden kann, müssen nun in einem nächsten Schritt die Projektierungen und detaillierten Kostenermittlungen der einzelnen Objekte an die Hand genommen werden.

## VII. Anträge

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung,

1. den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 420'000 im Zusammenhang mit der Neugestaltung Dorfkern Malans zu genehmigen;
2. den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 210'000 im Zusammenhang mit der Rathaussanierung zu genehmigen.

#### **4. Bahnunterführung, Verpflichtungskredit Ersatz Strassenbeleuchtung und Bodenmarkierungen**

Im Rahmen der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2019 sowie anlässlich der Gemeindeversammlung selber wurde im Rahmen der Behandlung des Traktandums «Fussgänger- und Velounterführung, Wiedererwägung / Verbesserungsmaßnahmen Verkehr im Bereich der Bahnunterführung, Projektierungskredit» u.a. auch über geplante Verbesserungsmaßnahmen in der Hauptunterführung informiert.

##### **I. Strassenbeleuchtung**

Die im Jahr 2012 erstellte Bahnunterführung wurde mit einer Beleuchtung für die Dunkelzeiten ausgerüstet. Aufgrund der geringen Überdeckung der Unterführung steht die Sonne zu diversen Zeiten so ungünstig, dass aufgrund der Gegenbeleuchtungssituation die Unterführung schlecht oder gar nicht einsehbar ist. Der Verkehrsteilnehmer fährt sozusagen in ein «schwarzes Loch». Die Kurve der Unterführung verstärkt diesen Effekt noch zusätzlich, da die Fahrbahn sowohl mit Motorfahrzeugen als auch mit Fahrrädern befahren wird. Es entsteht eine Konfliktsituation und ein erhöhtes Unfallrisiko. Die Gemeinde hat deshalb die Brüniger + Co. AG, Chur, mit der Ausarbeitung einer Expertise samt Kostenvoranschlag zur Verbesserung der heutigen Beleuchtungssituation beauftragt.

Die jetzige Beleuchtung wurde nur als Nachtbeleuchtung ausgelegt und ist aufgrund der Lichtleistung und -lenkung nicht als Tagesbeleuchtung für die beschriebenen Ausnahmesituationen geeignet. Das Projekt sieht darum den Ersatz der bestehenden Natriumdampf-Hochdruckleuchten in der Unterführung vor. Bei den neuen Leuchten handelt es sich um LED-Leuchten mit hoher Lichtleistung und einer Gegenstrahl-optik. Diese Leuchten ermöglichen einen Negativkontrast von Fahrzeugen und Gegenständen auf der Fahrbahn und verbessern deren Erkennung. Da diese Art der Beleuchtung trotz LED-Technologie sehr energieintensiv ist, ist eine Steuerung erforderlich, welche die Lichtleistung bei nicht benötigten auf ein Minimum reduziert. Ob die Montagepunkte beibehalten werden können, hängt von den zu beschaffenden Leuchten und letztendlich vom Hersteller ab.

Als weitere Massnahme wird bei Bedarf in einem zweiten Schritt eine optische Leiteinrichtung installiert. Dabei handelt es sich um kleine LED-Leuchten, die in einem Abstand von ca. 6 m im Bankett der Fahrbahn eingelassen werden. Die Leiteinrichtung ermöglicht dem Verkehrsteilnehmer das bessere Erkennen des Fahrbahnrandes und der Kurve. Die LED-Module werden ebenfalls tageszeitabhängig gedimmt.

Bei der Beleuchtung der Unterführung kann auf keine Norm oder Richtlinie zurückgegriffen werden. Aufgrund der erwähnten Eigenschaften kann die Unterführung nicht optimal beleuchtet werden. Die beiden vorgeschlagenen Massnahmen verbessern die Beleuchtungssituation aber massiv und tragen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Explizite Lichtberechnungen sind in der nächsten Projektphase, mit der von den Herstellern zur Verfügung gestellten Leuchtencharakteristika, zu erstellen.

Gemäss Kostenzusammenstellung der Brüniger + Co. AG ist für die Beleuchtungssanierung in der Bahnunterführung mit folgenden Kosten zu rechnen:

| <u>Etappe 1 Umrüstung bestehende Beleuchtung</u> |     |               | <u>Etappe 2 optische Leiteinrichtung am Boden</u> |     |               |
|--|-----|---------------|---|-----|---------------|
| Material   | CHF | 11'500        | Material  | CHF | 12'500        |
| Montagearbeiten                                  | CHF | 2'900         | Montagearbeiten                                   | CHF | 8'000         |
| Steuerung  | CHF | 14'000        |   |     |               |
| Honorare   | CHF | 2'900         | Honorare  | CHF | 2'500         |
| Unvorhergesehenes                                | CHF | 3'500         | Unvorhergesehenes                                 | CHF | 2'500         |
| Mehrwertsteuer / Rundung                         | CHF | <u>2'700</u>  | Mehrwertsteuer / Rundung                          | CHF | <u>2'000</u>  |
| Total inkl. MwSt.                                | CHF | <u>37'500</u> | Total inkl. MwSt.                                 | CHF | <u>27'500</u> |

## II. Bodenmarkierungen

Ebenso ist angedacht, die beiden grossflächigen, roten Bodenmarkierungen nördlich und südlich der Hauptunterführung durch einen rot eingefärbten Belag zu ersetzen. Die einmaligen Kosten müssen ebenfalls durch die Gemeinde getragen werden und belaufen sich gemäss Offerteinzug auf rund CHF 65'000. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

|                   |     |               |
|-------------------|-----|---------------|
| Belagsarbeiten    | CHF | 55'000        |
| Markierungen      | CHF | 3'000         |
| Unvorhergesehenes | CHF | <u>7'000</u>  |
| Total inkl. MwSt. | CHF | <u>65'000</u> |

Die roten Markierungen müssen aus Sicherheitsgründen wiederkehrend durch eine Fachperson auf ihre Rutschfestigkeit hin überprüft werden, was Kosten von jeweils CHF 4'000 verursacht. Bei einem eingefärbten Teerbelag entfallen sowohl die wiederkehrende Überprüfung als auch die verhältnismässig teure Erneuerung der farbigen Bodenmarkierung.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit in der Höhe von gesamthaft CHF 130'000 im Zusammenhang mit dem Ersatz der Strassenbeleuchtung in der Bahnunterführung und den beiden roten Bodenmarkierungen vor und nach der Bahnunterführung zu genehmigen.

## 5. Mitteilungen und Umfrage

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