



GEMEINDEVERSAMMLUNG

**Mittwoch, 9. Dezember 2020, 20.00 Uhr,
in der MZA Eschergut**

Traktanden:

- 1. Budget 2021**
- 2. Steuerfuss 2021**
- 3. Neugestaltung Dorfkern Malans, Verpflichtungskredit**
- 4. Mitteilungen und Umfrage**

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020 wie auch für die vorab stattfindende Orientierungsversammlung betreffend Neugestaltung Dorfkern Malans vom 26. November 2020 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, erhalten Sie beiliegend sowohl einen Stimmrechtsausweis für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020 (blau) als auch einen solchen für die Orientierungsversammlung vom 26. November 2020 (rot). Wir bitten Sie, den betreffenden Ausweis an den jeweiligen Anlass mitzubringen und vorab auf der Vorderseite des Ausweises Ihre Telefonnummer 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. Budget 2021

Die Erfolgsrechnung 2021 sieht bei Aufwendungen von CHF 10'680'900 und Erträgen von CHF 10'902'900 einen Ertragsüberschuss von CHF 222'000 vor. Dieser liegt über dem Vorjahres-Budget 2020 (CHF 25'300). Der budgetierte Cashflow (Ergebnis vor Abschreibungen und Einlagen bzw. Entnahmen aus Spezialfinanzierungen) beziffert sich auf CHF 128'300 und liegt markant tiefer als im langjährigen Durchschnitt und als im Budget 2020 (CHF 379'300).

Insgesamt geht der Gemeindevorstand von einer leichten Zunahme des Gesamtaufwandes im Rahmen von rund 1.6% aus. Der Personalaufwand steigt gegenüber dem Vorjahresbudget um 4.3% auf CHF 5'034'900. Hingegen reduzieren sich die Abschreibungen um 16.1% auf CHF 229'900. Der Gesamtertrag wurde etwas höher budgetiert als im Vorjahr, insbesondere aufgrund von Marktwertanpassungen auf Liegenschaften im Finanzvermögen infolge der Schätzungsrevision (+CHF 400'000). Hingegen muss auf der Basis der aktuellen Berechnungsgrundlagen und aufgrund der Unsicherheiten bezüglich Auswirkungen der Corona-Pandemie mit einem leichten Rückgang bei den Einkommenssteuern gerechnet werden. Andererseits sollten die Vermögens- und Liegenschaftssteuern aufgrund der Neuschätzungen etwas höher ausfallen. Als Grundlage für die Budgetierung diente ein Steuerfuss von 75 %.

Die im Jahre 2021 vorgesehenen Nettoinvestitionen liegen mit rund CHF 5.11 Mio. überdurchschnittlich hoch im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt. Die grössten Beträge entfallen dabei auf die

Sanierung/Umbau des Rathauses und Rathausstalles, auf die neue Platzgestaltung mit Ersatz der Werkleitungen, auf die Sanierung und Umnutzung des Escherhauses, auf die Fussgänger- und Velounterführung (2. Etappe), auf Optimierungen in der Wasserversorgung sowie auf einen Ersatzbau für die Alphütte Tarnutz. 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 heruntergeladen werden.

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

Gemeinde Malans ERFOLGSRECHNUNG						
Funktionale Gliederung	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'216'900	118'000	1'159'800	116'300	1'179'120.93	123'748.40
<i>Saldo</i>		<i>1'098'900</i>		<i>1'043'500</i>		<i>1'055'372.53</i>
1 ÖFF. ORDNUNG/SICHERHEIT	229'800	164'400	243'500	162'400	169'271.17	220'652.56
<i>Saldo</i>		<i>65'400</i>		<i>81'100</i>	<i>51'381.39</i>	
2 BILDUNG	4'679'800	579'900	4'689'200	602'500	4'519'786.39	651'102.35
<i>Saldo</i>		<i>4'099'900</i>		<i>4'086'700</i>		<i>3'868'684.04</i>
3 KULTUR, SPORT U. FREIZEIT	347'800	119'200	345'800	130'200	339'908.23	112'870.70
<i>Saldo</i>		<i>228'600</i>		<i>215'600</i>		<i>227'037.53</i>
4 GESUNDHEIT	534'200	6'000	524'500	6'000	472'079.54	6'160.60
<i>Saldo</i>		<i>528'200</i>		<i>518'500</i>		<i>465'918.94</i>
5 SOZIALE SICHERHEIT	440'600	35'300	428'600	41'700	406'388.70	91'110.75
<i>Saldo</i>		<i>405'300</i>		<i>386'900</i>		<i>315'277.95</i>
6 VERKEHR	1'279'300	694'900	1'266'500	682'400	1'174'820.23	752'773.00
<i>Saldo</i>		<i>584'400</i>		<i>584'100</i>		<i>422'047.23</i>
7 UMWELT U. RAUMORDNUNG	966'300	728'300	924'800	707'400	991'653.52	827'717.50
<i>Saldo</i>		<i>238'000</i>		<i>217'400</i>		<i>163'936.02</i>
8 VOLKSWIRTSCHAFT	649'100	535'600	599'800	551'100	669'758.87	571'740.29
<i>Saldo</i>		<i>113'500</i>		<i>48'700</i>		<i>98'018.58</i>
9 FINANZEN UND STEUERN	337'100	7'921'300	332'000	7'539'800	336'268.45	8'161'151.50
<i>Saldo</i>	<i>7'584'200</i>		<i>7'207'800</i>		<i>7'824'883.05</i>	
Total Aufwand	10'680'900		10'514'500		10'259'056.03	
Total Ertrag		10'902'900		10'539'800		11'519'027.65
Ertragsüberschuss	222'000		25'300		1'259'971.62	

<i>Artengliederung</i>	<i>Budget 2021</i>	<i>Budget 2020</i>	<i>Rechnung 2019</i>
3 AUFWAND	10'680'900	10'514'500	10'259'056.03
30 Personalaufwand	5'034'900	4'827'800	4'789'246.39
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'232'200	2'247'900	2'287'525.39
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	206'500	250'500	249'872.85
34 Finanzaufwand	24'100	31'100	16'279.25
35 Einlagen Fonds u. Spez.finanzierungen	157'800	182'900	160'041.50
36 Transferaufwand	2'135'800	2'148'600	1'942'777.80
39 Interne Verrechnungen	889'600	825'700	813'312.85
4 E R T R A G	10'902'900	10'539'800	11'519'027.65
40 Fiskalertrag	7'124'000	7'154'000	7'382'505.15
41 Regalien und Konzessionen	169'000	155'000	154'829.50
42 Entgelte	1'137'300	1'186'400	1'318'352.17
43 Verschiedene Erträge	0	0	540.00
44 Finanzertrag	656'900	268'200	669'154.35
45 Entnahmen Fonds u. Spez.finanzierungen	81'400	102'800	134'937.75
46 Transferertrag	844'700	847'700	1'005'734.23
48 Ausserordentlicher Ertrag	0	0	39'661.65
49 Interne Verrechnungen	889'600	825'700	813'312.85
Total Aufwand	10'680'900	10'514'500	10'259'056.03
Total Ertrag	10'902'900	10'539'800	11'519'027.65
Ertragsüberschuss	222'000	25'300	1'259'971.62

Gemeinde Malans INVESTITIONSRECHNUNG						
Funktionale Gliederung	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'690'000	0	210'000	0	0.00	0.00
Saldo		1'690'000		210'000		0.00
2 BILDUNG	1'100'000	0	230'000	0	158'879.35	0.00
Saldo		1'100'000		230'000		158'879.35
3 KULTUR, SPORT U. FREIZEIT	10'000	10'000	10'000	10'000	6'149.10	0.00
Saldo		0		0		6'149.10
6 VERKEHR	2'260'000	200'000	2'010'500	200'000	725'921.26	4'157.80
Saldo		2'060'000		1'810'500		721'763.46
7 UMWELT U. RAUMORDNUNG	280'000	240'000	760'000	240'000	341'415.30	1'214'999.60
Saldo		40'000		520'000	873'584.30	
8 VOLKSWIRTSCHAFT	300'000	80'000	55'000	0	225'083.05	125'000.00
Saldo		220'000		55'000		100'083.05
Total Investitionsausgaben	5'640'000		3'275'500		1'457'448.06	
Total Investitionseinnahmen		530'000		450'000		1'344'157.40
Nettoinvestition		5'110'000		2'825'500		113'290.66

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2021 zu genehmigen.

2. Steuerfuss 2021

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 2021 diene abermals ein Steuerfuss von 75 %. Aus heutiger Sicht verfügt die Gemeinde Malans mit diesem Steuerfuss über genügend finanziellen Spielraum, um die laufenden Ausgaben sowie die geplanten Investitionen finanzieren zu können. Aufgrund von sehr guten Rechnungsabschlüssen in den Vorjahren verfügt die Gemeinde Malans über entsprechende finanzielle Reserven, sodass auch die für das kommende Jahr geplanten höheren Nettoinvestitionen aus eigenen Mitteln gedeckt werden können.

Nach sorgfältiger Prüfung der Budgetzahlen 2021 sowie der allgemeinen Finanzlage der Gemeinde beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Gemeindesteuerfuss für das Jahr 2021 auf 75% der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

3. Neugestaltung Dorfkern Malans, Verpflichtungskredit

I. Einleitung

Um dem Ziel einer abschliessenden Neugestaltung des Dorfkerns näherzukommen, hat der Gemeindevorstand in den Monaten März / April 2018 durch die Fachhochschule GR 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. Als wichtigste Erkenntnis der Umfrage wurde festgehalten, dass viele Malanserinnen und Malanser eine Neugestaltung des Dorfzentrums als wünschenswert erachten. Die Sicherstellung der Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum sowie die Stärkung des Zentrums für Begegnungen der Bevölkerung aller Generationen wurden dabei am höchsten gewichtet.

Nach Auswertung der Bevölkerungsumfrage hat der Gemeindevorstand die einzelnen Handlungsfelder 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 besagter Gemeindeversammlung wurde 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.

Die Planerevaluation wurde in Form eines Projektwettbewerbs für qualifizierte Planerteams - zusammengesetzt aus je einem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro - durchgeführt. Die thematische Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs beinhaltete die Freiraumplanung (Plätze, Aussenstiegenaufgang, Nasszellenanlage) sowie einen Hochbau (Rathausstall). In einem selektiven, anonymen Verfahren wurden anfangs 2019 aus insgesamt 43 Bewerbungen 10 Teilnehmerteams zum Projektwettbewerb zugelassen. Im Rahmen der abschliessenden Jurierung der 10 Wettbewerbsbeiträge 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 exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern, als Sieger. Die öffentliche Ausstellung sämtlicher 10 Projektbeiträge fand Ende August 2019 in der Aula der MZA Eschergut statt und stiess auf reges Interesse.

Mit grossem Mehr genehmigte die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2019 den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 420'000 im Zusammenhang mit der Neugestaltung Dorfkern Malans und gar ohne Gegenstimmen einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 210'000 im Zusammenhang mit der Rathaussanierung.

II. Organisation Projektierung

Basierend auf dem Siegerprojekt «Glückliche Tage» beauftragte der Gemeindevorstand die exträ Landschaftsarchitekten AG mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes für die Platzgestaltung sowie die futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH mit der Erstellung eines Sanierungsprojektes für den Rathausstall. Im Einklang mit dem Submissionsrecht sowie zur Vermeidung weiterer Schnittstellen wurde die futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH zusätzlich mit der Projektierung der Rathaussanierung beauftragt.

Ebenfalls Bestandteil der Neugestaltung des Dorfkerns bildet die Sanierung der teilweise über hundertjährigen Werkleitungen auf dem Strassenabschnitt zwischen der Sternengasse und der Mostgasse. Der diesbezügliche Auftrag wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen einer separaten Submission an die wlv Bauingenieure AG aus Fläsch vergeben.

Im Rahmen der Projektorganisation setzte der Gemeindevorstand ferner eine Planungskommission, bestehend aus Gemeindepräsidentin Susanne Krättli-Lori (Vorsitz), Gemeinderat Diego Senti, Baukommissionsmitglied Ueli Schlegel, Werkmeister Thomas Meyer und Gemeindeschreiber Martin

Pitschi, ein. Unterstützt wurde die Planungskommission durch Bauherrenvertreter Michael Bühler, buffonibühler ag, St. Gallen.

Die Ausarbeitung des nun vorliegenden Bauprojekts erfolgte ferner in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege Graubünden und dem Bauberater der Gemeinde Malans, sowie unter Einbezug verschiedener Fachplaner (Elektro, HLKS, Bauphysik, Bauingenieur Holz- und Massivbau, Brandschutz), der Bauleitungen / Kostenplaner Hoch und Tiefbau sowie der Pro Infirmis bezüglich hindernisfreiem Bauen.

III. Perimeter Projektierung / Bezeichnung Teilprojekte

Das Projekt «Neugestaltung Dorfkern Malans» wurde neu in 4 Teilprojekte unterteilt, welche nach wie vor den ursprünglichen Sanierungsperimeter bilden:

- Teilprojekt 1: Sanierung / Umbau Rathausstall
- Teilprojekt 2: Platzgestaltung (inkl. Pavillon, Aussentreppen Rathaus/Schulhaus sowie öffentliche WC-Anlage)
- Teilprojekt 3: Sanierung Rathaus
- Teilprojekt 4: Sanierung Werkleitungen



 Rathausstall
Teilprojekt 1

 Platzgestaltung
Teilprojekt 2

 Rathaus
Teilprojekt 3

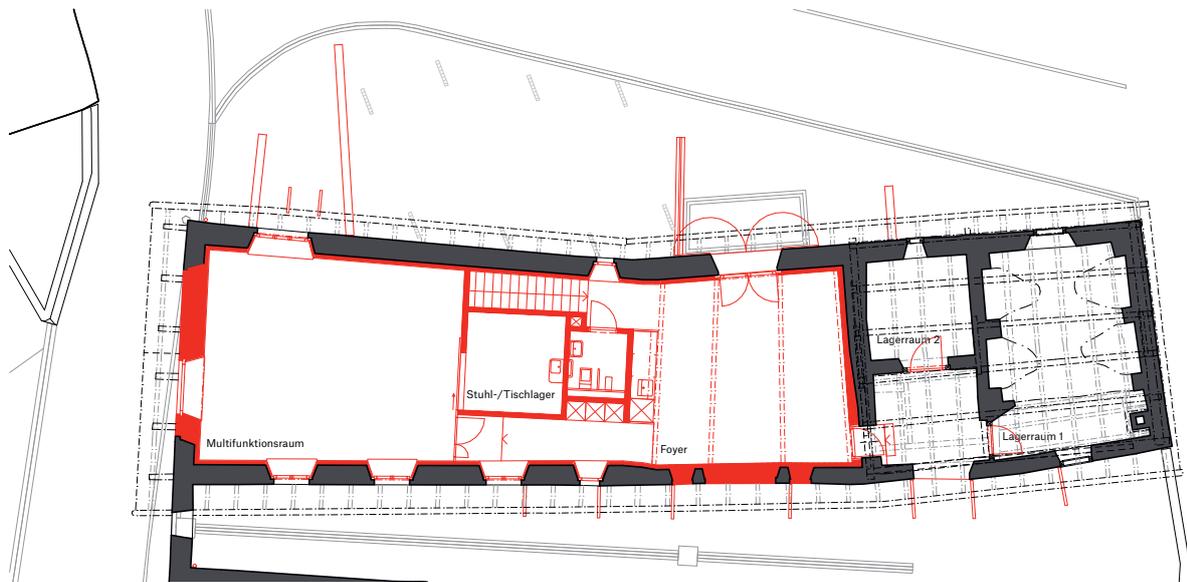
 Werkleitungen
Teilprojekt 4

IV. Baubeschrieb der einzelnen Teilprojekte

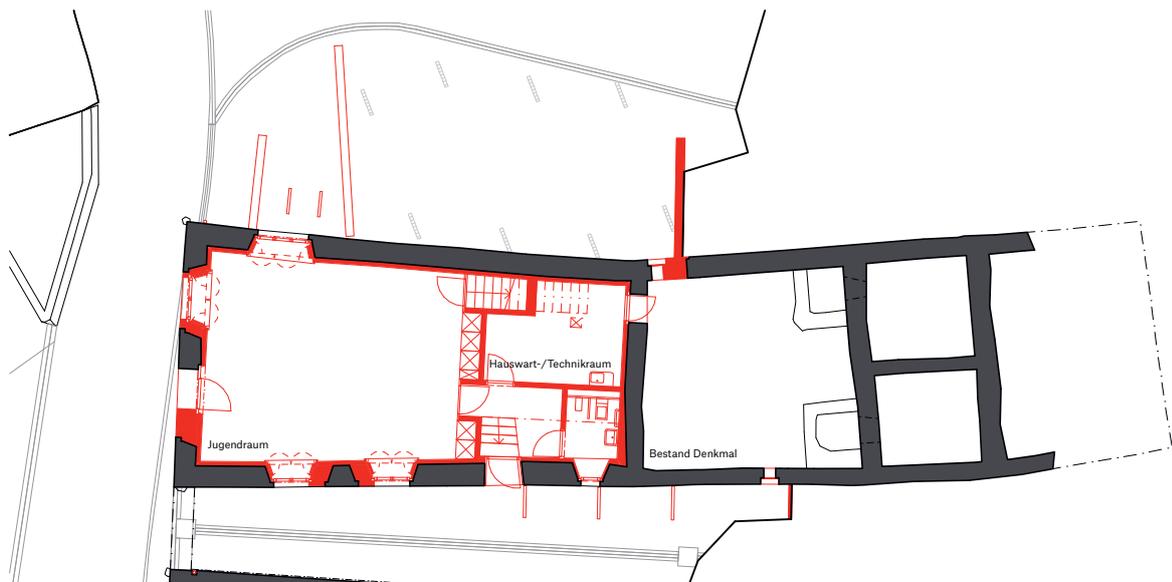
Teilprojekt 1: Sanierung / Umbau Rathausstall

Der alte, sanierungsbedürftige Rathausstall wird als öffentlicher Ort reaktiviert. Das Raumangebot ist in erster Linie eine Versorgungsstruktur für die zahlreichen Aktivitäten und verschiedenen Zielgruppen im Dorf. Die Räume werden so aufgeteilt, dass sie jeweils unabhängig nutzbar sind, bei Bedarf aber auch kombiniert werden können. Der Multifunktionsraum bietet gemäss Brandschutzbestimmungen Platz für 50 Personen.

Der Hauptzugang des Jugendraums befindet sich nach wie vor in der Gasse zwischen Rathaus und Rathausstall, der hindernisfreie Zugang auf der Südwestseite ab der Strasse. Der hindernisfreie Hauptzugang ins Obergeschoss erfolgt über eine neue Türe auf der Nordwestseite des Gebäudes. Die Materialität bleibt einfach, denn es handelt sich im Gegensatz zum historischen Rathaus auch in Zukunft um einen Nutzbau.



Obergeschoss 1:200 / schwarz = Bestand, rot = Neubau



Erdgeschoss 1:200 / schwarz = Bestand, rot = Neubau

Die beiden Haupträume - Jugend- und Multifunktionsraum sowie die Versorgungsstruktur mit Lager, Nasszellen und Teeküche - finden Platz im südwestlichen, bereits mehrfach umgebauten Teil. Als grösster Eingriff überspannt das neue Foyer die alten Badeanlagen und belässt diese unberührt und gut geschützt. In den kompakt angeordneten, beheizten Räumen werden sämtliche Fenster ersetzt

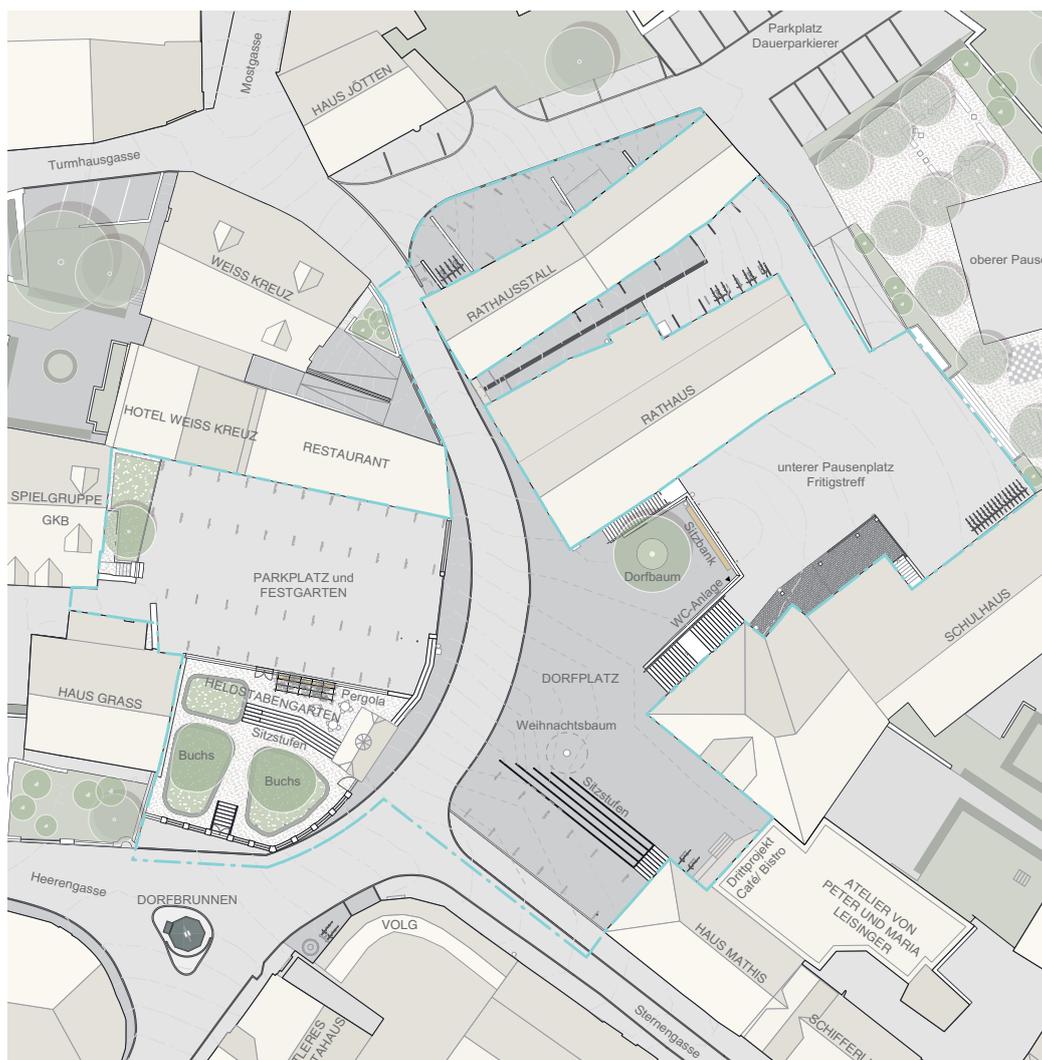
und die bestehenden Aussenwände raumseitig gedämmt sowie in Teilen ergänzt, was Oberflächentemperatur und Behaglichkeit erhöht. Ziel ist es, einen zeitgemässen und vorschriftskonformen energetischen Standard zu erreichen, jedoch ohne Anspruch auf Label und Zertifizierungen.

Der nordöstliche Abschnitt beherbergt weiterhin ausschliesslich unbeheizte Lagerräume (u.a. IGM), welche durch das sanierte Dach und die ertüchtigte Fassade wind- und wetterfest gemacht werden. In Ergänzung zum Wettbewerbsprojekt wird neu auch das obere Geschoss mit einem neuen Boden und einer Öffnung in der Nord-Ost Fassade als Lagerraum zugänglich gemacht.

Wo immer möglich, bleiben historische Bauteile und Oberflächen erhalten. Die teilweise neuen oder veränderten Öffnungen weisen auf die neuen Nutzungen der Räume hin und lehnen sich an den historischen Zustand des Hauses an. Zugleich führen sie das Gebäude im Ausdruck in einen neuen Lebenszyklus. Das Dach wird unter Erhalt und Ertüchtigung des Gebälks integral erneuert.

Teilprojekt 2: Platzgestaltung

Der Malanser Dorfplatz ist Teil eines historisch gewachsenen Kerns, der wesentlich durch mächtige, scharf an den öffentlichen Raum angrenzende Patrizierbauten, deren eingefriedete Nutz- und Ziergärten und die notwendigen Erschliessungsflächen geformt wird. Die neue Platzgestaltung des Dorfplatzes Malans baut stark auf historischen und ortstypischen Elementen und Materialien auf, respektiert grösstmöglich den Bestand und schafft neue attraktive Teilräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzungsflexibilität.



Übersicht Platzgestaltung / blau umrandet Perimeter TP 2

Eine grosszügige Platzfläche im Kern von Malans wird zwischen den Mauern des Heldstabengartens, dem Rathaus, der neuen Treppenanlage und dem Haus Mathis aufgespannt. Die gesamte Platzfläche wird mit einem ortstypischen Naturstein gepflästert. Die Zufahrtsstrassen im Zentrum bleiben asphaltiert, womit der Verkehr klar geführt und von den Aufenthaltsbereichen lesbar getrennt wird. Sitzstufen im Bereich des Haus Mathis verbinden das Niveau vor dem Oberstufenschulhaus mit demjenigen des Strassenraums der Sternengasse. Fünf Parkplätze werden vor dem Volg auf dem Strassenniveau rechtwinklig zur Sternengasse angeordnet.

Eine neue Treppenanlage verbindet den Dorfplatz mit den Zugängen zum Rathaus und zum Schulhaus. Eine grosszügige Treppe führt zum Eingang des Schulhauses und kann von den Schülerinnen und Schülern auch als Sitztreppe genutzt werden. Ungehindert können Kunden des Rathauses den schmaleren Treppenaufgang nutzen. Die beim Treppenaufgang zurück versetzte Mauer spannt eine attraktive Raumnische auf. Eine lange Sitzbank entlang der Mauer lädt zum Aufenthalt ein und ermöglicht einen Überblick über das Geschehen auf dem Dorfplatz. Der neue Dorfbaum (Zerr-Eiche) spendet in den heissen Sommermonaten einen angenehm kühlenden Schatten. Unterhalb des Treppenlaufs auf der Schulhausseite ist die öffentliche WC-Anlage platziert. Der untere Pausenplatzbereich wird mit einem neuen Asphaltbelag versehen. Nebst der Nutzung als Pausenplatz dient dieses Areal auf Wunsch der IGM auch weiterhin als Durchführungsort für den Fritgstreff.

Der Heldstabengarten wird als attraktiver Aufenthaltsort aktiviert und gestalterisch aufgewertet. Eine Grundausstattung des Pavillons mit Strom und Wasser ermöglicht je nach Bedürfnis eine Nutzung der Kleinbaute. Sei es für eine sommerliche Buvette oder eine Präsentationsfläche zum Verkauf von einheimischen Produkten. Im Garten werden neu unterschiedliche Sitzmöglichkeiten geschaffen. Entlang der Mauerabgrenzung zum Parkplatz spendet im Sommer eine begrünte Pergola einen angenehmen Schatten, die Stufen vor dem Pavillon laden Kleinkinder zum Hüpfen und Sitzen ein. Auf den Stühlen an den runden Tischen können die im Volg angebotenen Produkte genossen werden. Die zu grossen Bäumen herangewachsenen Buchspflanzen werden in Erinnerung an die Erstellungszeit des Gartens in traditioneller Manier zu kompakten Pflanzenkörpern geschnitten. Duft- und Kräuterpflanzen wachsen in den kleinen Gärten, welche mit einer niedrigen, geschnittenen Heckenpflanze eingefasst sind. Im Alltag wird die grosszügige Fläche im Norden des Heldstabengartens als Parkplatz (18 Parkfelder) genutzt. Zum Weinfest wird der Ort zum Festgarten und bietet Platz für das grosse Zelt.

Teilprojekt 3: Sanierung Rathaus

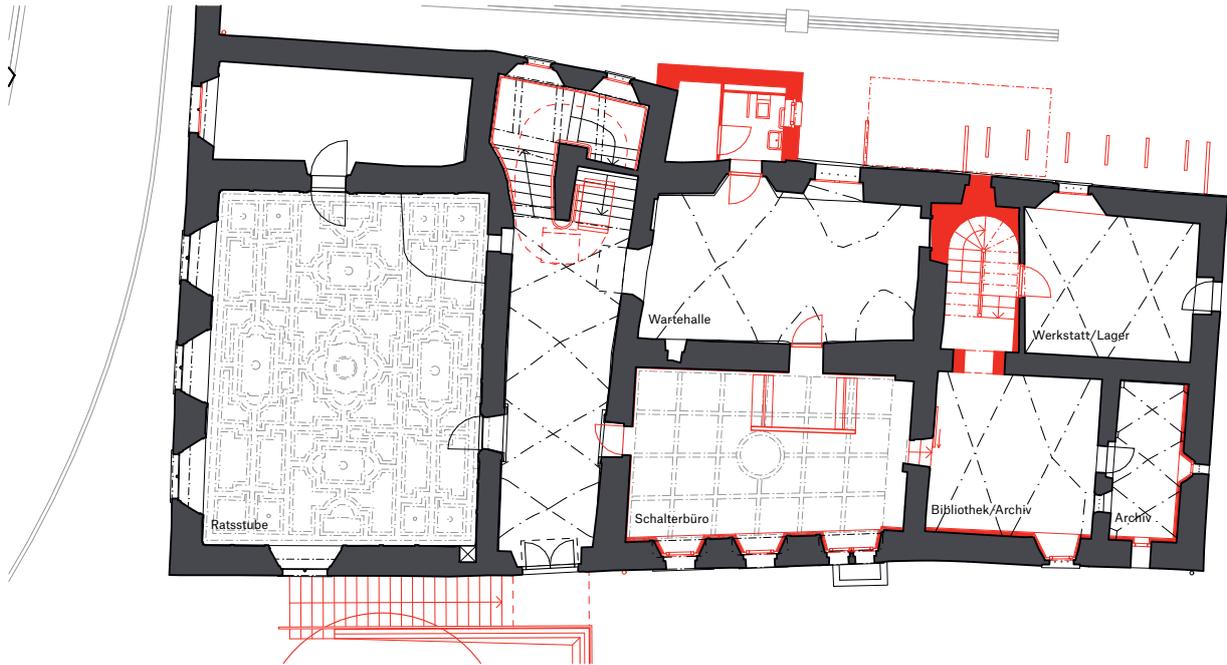
Das Rathaus ist unbestritten das markanteste Gebäude auf dem Dorfplatz und prägt nebst den im historischen Dorfkern gelegenen Patrizierhäusern das Ortsbild. Entsprechend seiner Funktion soll auch seine Wirkung und Ausstrahlung erhalten, respektive verstärkt werden. Ein zweckdienliches Raumangebot, eine kundenorientierte Wegführung sowie attraktive Arbeitsplätze bilden nebst der notwendigen Gebäudehüllensanierung die Bestandteile der vorliegenden Sanierung.

Der hindernisfreie Zugang zu allen Hauptnutzungen wird durch die neue Anordnung der Räume garantiert: Das ehemalige Gerichtszimmer im Erdgeschoss wird zur Kanzlei mit Schalter umgebaut. Besucher der Gemeindeverwaltung können somit neu hindernisfrei zum Schalter gelangen. Im dahinterliegenden heutigen Gerichtsarchiv wird ein zusätzlicher Arbeitsplatz samt Zwischenarchiv realisiert. Von da aus führt eine interne Treppe ins 1. OG. Hier werden die Büros sanft renoviert sowie teilweise neu eingeteilt bzw. erschlossen. Das Sitzungszimmer wird auf die Mauerflucht vergrössert und der Schallschutz verbessert. Der offensichtlich später dazugekommene, nordwestliche Anbau wird zweigeschossig in Einsteinmauerwerk ersetzt. In diesem Bereich finden sich sowohl im EG als auch im 1. OG neue WC-Anlagen (unten für Ratsstube und Besucher Gemeindeverwaltung / oben für Mitarbeitende und Behörden). Durch die Umplatzierung der WC-Anlage wird auch der Pausenraum im 1. OG neu erstellt. Als Fortsetzung der internen Verbindung vom EG ins 1. OG führt die Treppe weiter in den Estrichbereich. Dieser wird zu einem zusätzlichen, grossen Sitzungszimmer ausgebaut. Auf den Einbau eines Liftes wird aus baulichen und erschliessungstechnischen Gründen verzichtet. Die Pro Infirmis ist mit einer Treppenlift-Lösung im öffentlichen Gangbereich zwischen EG und 1. OG grundsätzlich einverstanden.

Die Wohnung erfährt, mit Ausnahme der Fenstersanierung sowie einer neuen Erschliessung, keine Anpassungen.

Nicht zuletzt öffnen die teilweise wieder hergestellten, teilweise neu angelegten Doppelflügeltüren das Sockelgeschoss des Rathauses zum Platz. Durch seine unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten signalisiert der Ort eine neue Öffentlichkeit, durch welche der Platz eine zusätzliche Tiefe erlangt.

Um das Rathaus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen, wird die Aussenhülle einfach aber solide ertüchtigt. Mit Ausnahme derjenigen in der Ratsstube werden sämtliche Fenster ersetzt, das Dach samt Eindeckung erneuert, Putzflächen ausgebessert und neu gestrichen. Die Haustechnik wird an die zukünftigen Anforderungen angepasst und elektrische Leitungen werden erneuert. Innere Oberflächen werden da aufgefrischt, wo bauliche Massnahmen vorgesehen sind. Zudem wird alles für den Wechsel von der heutigen Ölheizung zu einer alternativen Wärmeerzeugung vorbereitet (siehe auch nachfolgende Ausführungen unter «Wärmeerzeugung»).



Erdgeschoss 1:200 / schwarz = Bestand, rot = Neubau



Sockelgeschoss 1:200 / schwarz = Bestand, rot = Neubau

Teilprojekt 4: Sanierung Werkleitungen

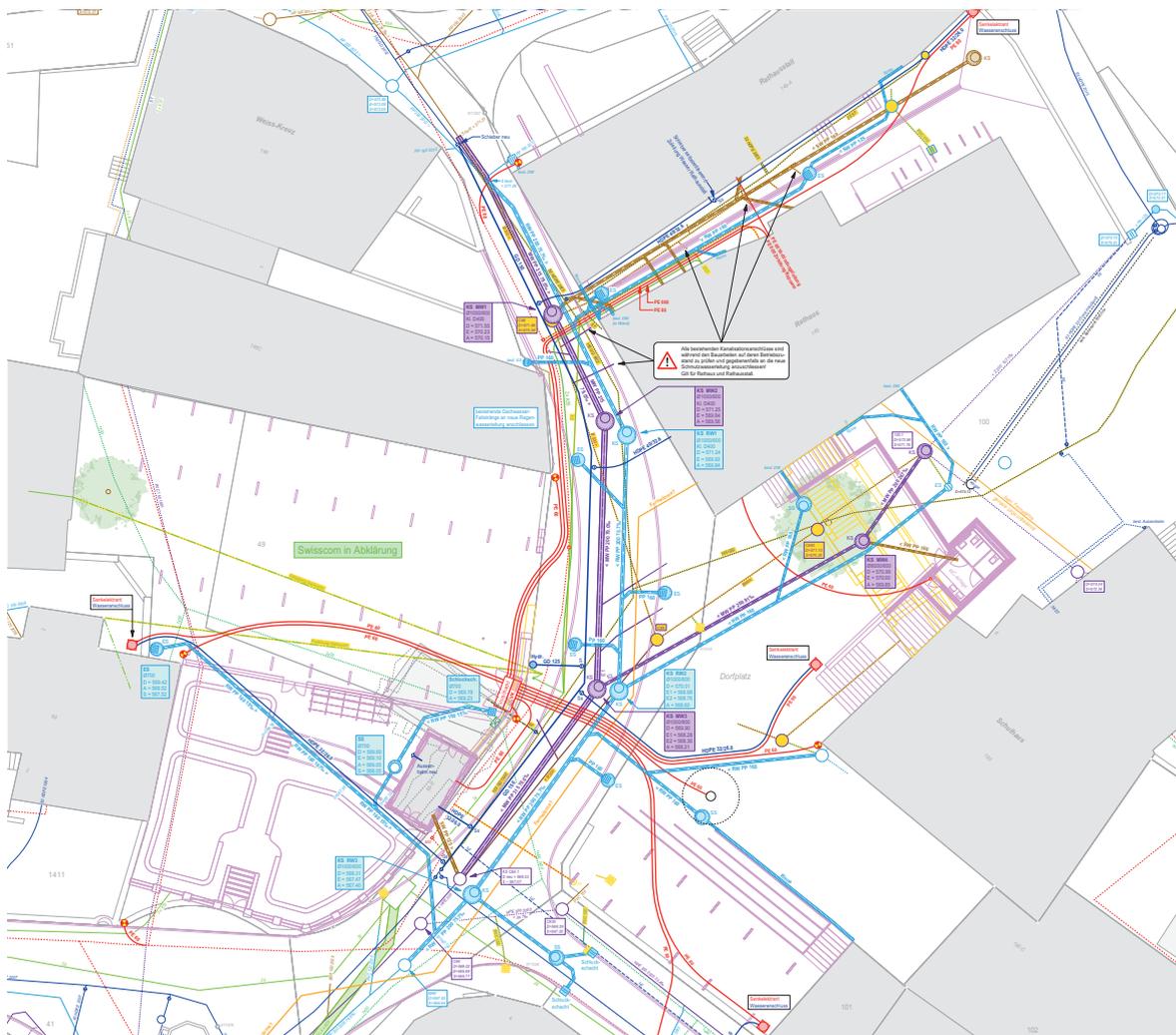
Der Strassenabschnitt Rathausstall bis zum Volg weist an einigen Stellen Risse im Belag auf. Die Strassenbreite liegt im Bereich der Ecke Rathausstall bei ca. 3.0 m, beim Weiss-Kreuz bis zum Dorfplatz bei einer Breite von über 7.0 m.

Die Strassenentwässerung inkl. der Regenabwasserleitung ist neu zu erstellen. Die Einlaufschächte werden mit Schlamm sack erstellt, damit das anfallende Platzwasser vorgereinigt wird. In Bereichen, in welchen die Erstellung von konventionellen Einlaufschächten aufgrund von Konflikten mit bestehenden Werkleitungen nicht möglich ist, werden Schluckschächte erstellt. Das Wasser wird über einen nachgeschalteten Schlamm sammu ler dem Hauptsammelkanal zugeführt. Die Mischabwasserleitung ist in die Jahre gekommen und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Diese wird ebenfalls neu erstellt und in ein Kiesgemisch eingebettet.

Die über 100-jährige Hydrantenleitung ist in einem schlechten Zustand. Diese wird neu aus duktilem Guss erstellt. Gleichzeitig wird der Feuerschutz angepasst und die Hydranten erneuert. Im Strassenbereich werden die privaten Hausschieber und die Leitungen bis ausserhalb des Strassenbelags neu erstellt.

Die Strassenbeleuchtung wird an die neuen Bedürfnisse angepasst und mit LED-Spot-Leuchten ausgestattet. Dank zusätzlichen Leuchten können neu sämtliche Plätze individuell ausgeleuchtet werden.

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Festanlässen auf dem Dorfplatz werden neu an vier verschiedenen Orten auf dem Gelände Unterflur-Senkelekranten installiert, welche jeweils über die notwendigen Strom- und Wasseranschlüsse verfügen.



Situationsplan Werkleitungen

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung von Rathaus, Rathausstall und Oberstufenschulhaus erfolgt aktuell mittels einer gemeinsamen Ölheizung. Da diese mittelfristig abgelöst werden muss, ist die Gemeinde derzeit daran, Alternativen näher zu prüfen (Fernwärmelösung mittels Holzschnitzelheizung / Pelletheizung im Rathaus / Oberstufenschulhaus).

Der Gemeindevorstand beabsichtigt, im Frühjahr 2021 abschliessend mit einem Verpflichtungskredit für eine neue Wärmeerzeugung vor die Gemeindeversammlung zu treten. Somit kann gewährleistet werden, dass die Realisierung eines neuen Wärmeerzeugers zusammen mit der Neugestaltung des Dorfkerns vorgenommen werden kann.



Visualisierung Neugestaltung Dorfkern Malans / copyright OVI Images GmbH für Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH / exträ Landschaftsarchitekten AG

Projekt Café / Bistro

Wie bereits anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2019 festgehalten, soll die Platzgestaltung dem Betrieb eines privaten Cafés / Bistros nicht entgegenstehen. Die Gemeinde tritt jedoch weder als Betreiberin noch Investorin eines solchen Betriebes auf.

Der Grundeigentümer der Liegenschaft Haus Mathis an der Sternengasse 3 hat sich in den vergangenen Monaten Gedanken bezüglich Realisierung eines Weinkaffees mit Verkauf von einheimischen Produkten im hinteren Gebäudeteil der Liegenschaft gemacht und diesbezüglich das Gespräch mit verschiedenen lokalen Produzenten aufgenommen. Das Weinkaffee könnte gemäss seinen Vorstellungen u.a. auch über den Platz unterhalb des Schulhauses erschlossen werden. Des Weiteren lässt die vorliegende Gestaltung auch die teilweise Mitbenützung des Areals als Aussenbestuhlung des Weinkaffees grundsätzlich zu. Abschliessende Gespräche mit der Gemeinde müssen diesbezüglich jedoch noch geführt werden. Die mögliche Realisierung des Weinkaffees bildet keinen Bestandteil der vorliegenden Neugestaltung des Dorfkerns und müsste somit ein separates Baubewilligungsverfahren durchlaufen.

V. Baukosten

Die seitens der Gemeinde beauftragten Kostenplaner / Bauleiter Hochbau, Andreas Lütcher Baumanagement AG, Haldenstein, sowie Tiefbau, wlv Bauingenieure AG, Fläsch, haben nachfolgenden Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% errechnet:

TP 1 Sanierung / Umbau Rathausstall

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	36'900
2 Gebäude	CHF	1'430'800
5 Baunebenkosten	CHF	224'700
6 Förderbeiträge	- CHF	56'500
9 Ausstattung	CHF	29'100
Total	CHF	1'665'000

TP 2 Platzgestaltung

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	192'200
2 Gebäude	CHF	564'300
4 Umgebung	CHF	1'576'100
5 Baunebenkosten	CHF	173'800
6 Förderbeiträge	- CHF	43'100
9 Ausstattung	CHF	56'100
Abzug «Ohnehinkosten Werkleitungen»	- CHF	148'000
Abzug öffentliche Beleuchtung	- CHF	61'400
Total	CHF	2'310'000

TP 3 Sanierung Rathaus

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	63'700
2 Gebäude	CHF	2'020'000
5 Baunebenkosten	CHF	287'200
6 Förderbeiträge	- CHF	91'000
9 Ausstattung	CHF	110'100
Total inkl. MwSt.	CHF	2'390'000

TP 4 Sanierung Werkleitungen

Strassenbau	CHF	190'000
Kanalisation	CHF	125'000
Hydrantenleitung	CHF	80'000
Wasserhausanschlüsse	CHF	45'000
Öffentliche Beleuchtung	CHF	75'000
Total inkl. MwSt.	CHF	515'000

Zusammenzug TP 1 - 4

TP 1 Sanierung / Umbau Rathausstall	CHF	1'665'000
TP 2 Platzgestaltung	CHF	2'310'000
TP 3 Sanierung Rathaus	CHF	2'390'000
TP 4 Sanierung Werkleitungen	CHF	515'000
Gesamttotal	CHF	6'880'000

abzüglich Projektierungskosten (Versammlungsbeschluss vom 2.12.2019)	- CHF	630'000
Verpflichtungskredit netto inkl. MwSt.	CHF	6'250'000

Anlässlich der Einholung des Projektierungskredits im Dezember 2019 wurden Baukosten im Umfang von CHF 6.6 Mio. veranschlagt. Obschon der Sanierungsumfang innerhalb des Rathauses vergrössert wurde und auch die Sanierungskosten des unteren Pausenplatzes in der seinerzeitigen Kostenschätzung nicht berücksichtigt waren, konnte der gesetzte Kostenrahmen unterschritten werden.

Nach wie vor gilt es festzuhalten, dass von den nun veranschlagten CHF 6.25 Mio. ein beträchtlicher Anteil in den nächsten Jahren aufgrund des offensichtlichen Sanierungsbedarfs verschiedener Anlagen ohnehin aufgewendet werden muss. Im Finanzplan sind sämtliche Projektierungs- und Baukosten der Neugestaltung Dorfkern Malans bereits seit längerer Zeit berücksichtigt.

VI. Terminplanung

Vorbehältlich der Genehmigung des Verpflichtungskredites durch die Gemeindeversammlung ist Stand heute folgendes weiteres Vorgehen geplant:

Dezember 2020	Einreichung Baugesuch
Februar 2021	Erteilung Baubewilligung
Mai 2021	Baubeginn Platzgestaltung und Werkleitungssanierung
Juli 2021	Baubeginn Rathaus und Rathausstall
August 2022	Fertigstellung Rathaus und Rathausstall
August 2022	Fertigstellung Platzgestaltung und Werkleitungssanierung

Die koordinierte Umsetzung der einzelnen Projektteile sollte bis Ende Sommer 2022 abgeschlossen werden können. Die Bauarbeiten werden gesamthaft somit rund 1 ½ Jahre in Anspruch nehmen, wobei insbesondere bei der Platzgestaltung und der Werkleitungssanierung darauf geachtet wird, dass eine gewisse Anzahl Parkplätze im Dorfkern stets benutzbar bleiben. Die Bauarbeiten im Bereich des Schulhauses (Treppenaufgang) werden auf die Schulferien gelegt. Die Gemeindeverwaltung wird insbesondere den Schalterbetrieb für eine gewisse Zeit in die ehemaligen Räumlichkeiten der GKB an die Kronengasse 4 verlegen.

VII. Einbezug Nutzergruppen

Die verschiedenen Nutzer- bzw. Fokusgruppen «Anwohner/innen», «Gewerbe/Restaurants/Landwirtschaft», «Vereine/Kulturschaffende», «Jugendliche» und «Gemeindeverwaltung/Schule/ Spielgruppe» wurden auch im Rahmen der Projekterarbeitung verschiedentlich beigezogen, über den aktuellen Projektstand informiert und um ihr Feedback gebeten.

VIII. Ergänzende Unterlagen

Nebst der vorliegenden Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020 können weitergehende Unterlagen zum Projekt «Neugestaltung Dorfkern Malans» wie folgt eingesehen werden:

[Homepage www.malans.ch](http://www.malans.ch) (unter News / Mitteilungen):

- Planunterlagen (Situationspläne, Grundrisse, Fassaden und Schnitte) der 4 Teilprojekte als PDF

Schalter Gemeindeverwaltung (während Öffnungszeiten):

- Planunterlagen (Situationspläne, Grundrisse, Fassaden und Schnitte) der 4 Teilprojekte in Papierform
- Modell des Siegerprojekts «Glückliche Tage» des Projektwettbewerbs Neugestaltung Dorfkern Malans

IX. Orientierungsversammlung

Am Donnerstag, 26. November 2020 findet um 20.00 Uhr in der Mehrzweckanlage Eschergut eine Orientierungsversammlung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfkerns Malans statt. Nebst einer Vorstellung der einzelnen Teilprojekte stehen der Gemeindevorstand, die Bauherrenvertretung, die involvierten Architektinnen und Ingenieure sowie die Kostenplaner für Fragen zur Verfügung.

X. Fazit

Die Neugestaltung des Dorfplatzes mit seinen verschiedenen Plätzen und Zugängen entspricht einem öffentlichen Bedürfnis.

Die vorliegende Neugestaltung der verschiedenen Plätze und Anlagen bietet den Rahmen für die angestrebte Belebung des Dorfkerns für Einheimische und Touristen und soll andererseits der schleichenden Abwanderung der Gewerbebetriebe im Zentrum entgegenwirken. Die Neugestaltung erlaubt eine flexible Nutzung, u.a. für das Weinfest und weitere Anlässe.

Die dringend notwendige Gebäudehüllensanierung des Rathauses wurde mit einem möglichst sanften Umbau der Innenräume ergänzt. Kernstück bildet nebst der Schaffung eines hindernisfreien Zugangs zum Schalter der Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss die Öffnung des Gebäudes im Sockelgeschoss. Durch diese Öffnung gegen den Platz hin kann der neue Innenraum mit einer publikumswirksamen Nutzung (bspw. Pop-Up-Store zum Verkauf / Präsentation lokaler Produkte) versehen werden.

Durch die Neuerstellung der Aussentreppen wird auch dem Wunsch nach einer zeitgemässen öffentlichen WC-Anlage im Dorfzentrum nachgekommen.

Die Sanierung des maroden Rathausstalles geht mit der teilweisen Umnutzung des Obergeschosses in einen Multifunktionalraum mit Foyer einher, welcher neu u.a. auch den einheimischen Vereinen zur Verfügung steht.

Im Zuge der Neugestaltung kann überdies ein weiteres Teilstück mit teilweise über hundertjährigen Werkleitungen saniert und die Infrastruktur auf den neusten Stand gebracht werden. Mit Bezug auf die Versorgungssicherheit im Dorfzentrum kann insbesondere die Sanierung der Wasserleitung nicht mehr länger aufgeschoben werden, da andernfalls mit Leitungsbrüchen gerechnet werden muss.

Die beliebten Fritigstreffe der Malanser Dorfvereine können wie gewünscht nach wie vor auf dem Schulhausplatz abgehalten werden. Die Lagerräume der IGM werden im Rathausstall zusammengefasst und erhalten einen besseren Zugang.

Um den Bedürfnissen des Gewerbes auch künftig gerecht zu werden, stehen innerhalb des Projektperimeters auch weiterhin 23 Parkplätze zur Verfügung (aktuell 28). Die 19 Parkplätze hinter dem Rathausstall bleiben auch weiterhin für Dauerparkierer erhalten.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Bauprojekt eine Aufwertung des Dorfkerns erreicht wird. Räumlichkeiten im Rathaus (Sockelgeschoss) sowie im Rathausstall (Multifunktionalraum / Foyer), aber auch Freiflächen im Aussenareal (Hof bei Treppenaufgängen, Platz vor Werkraum Schulhaus, Heldstabengarten) bieten Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen und laden zum Verweilen ein. Anstelle der ortsfremden Tanne übernimmt neu eine Zerr-Eiche bei den Treppenaufgängen die Rolle des Platzbaumes. Mittels einer installierten Bodenhülse auf dem Platz leuchtet auch künftig während der Weihnachtszeit ein Weihnachtsbaum im Dorfzentrum.

Die Neugestaltung des Dorfkerns trägt seinem Status gemäss ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz Rechnung und wurde dementsprechend sorgsam in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege GR und der Bauberatung der Gemeinde erarbeitet.

Der langjährige Wunsch nach einer Neugestaltung des Dorfkerns kann mit dem vorliegenden Projekt und einem vertretbaren finanziellen Aufwand abschliessend umgesetzt werden, damit der Dorfkern am nächsten Weinfest 2024 in neuem Glanz erstrahlt.



Visualisierung Neugestaltung Dorfkern Malans / copyright OVI Images GmbH für Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH / exträ Landschaftsarchitekten AG

XI. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Baubeschluss im Zusammenhang mit dem Projekt «Neugestaltung Dorfkern Malans» zu fassen und den diesbezüglichen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 6'250'000 zu genehmigen.

4. Mitteilungen und Umfrage

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