



## **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Donnerstag, 24. Mai 2012, 20.00 Uhr, in der Aula der MZA Eschergut**

### **Traktanden:**

- 1. Gemeindevorstand, Ersatzwahl**
- 2. Jahresrechnung 2011 und Bericht der Geschäftsprüfungskommission**
- 3. Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und Entlastung des Gemeindevorstandes**
- 4. Halb- und Untergrundcontainer (Molok), Baukredit**
- 5. Baugesetz, Teilrevision Artikel 21 - Wiedererwägung**
- 6. Alp Calfeisen, Sanierungsarbeiten - Baukredit**
- 7. Gewerbeparzelle Nr. 1236, Verlängerung Baurechtsvertrag mit Roffag Metallbau AG**
- 8. Mitteilungen und Umfrage**

Zu Beginn der Gemeindeversammlung wird der MSLU-Freifachchor der Primarschule Malans unter der Leitung von Roland Aregger, Schulleiter der Musikschule Landquart und Umgebung, einige Lieder zum Besten geben.

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

Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

### **1. Gemeindevorstand, Ersatzwahl**

Gemeinderat Andrea Lauber hat per 31. Mai 2012 seinen Rücktritt aus dem Gemeindevorstand bekannt gegeben.

Für die angebrochene Amtsperiode bis zum 31. Mai 2013 muss demnach eine Ersatzwahl vorgenommen werden.

Innerhalb der vom Gemeindevorstand angesetzten Frist ist folgende offizielle Bewerbung für das Amt einer Gemeinderätin / eines Gemeinderates eingegangen:

- Montalta Felicia, Luggagasse 2B, 7208 Malans

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

## 2. Jahresrechnung 2011 und Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Jahresrechnung 2011 der Gemeinde Malans steht im Zeichen der Kontinuität und schliesst erneut erfreulich ab. Zum guten Rechnungsergebnis haben eine insgesamt sehr gute Budgetdisziplin sowie Steuereinnahmen, welche knapp das Vorjahresniveau erreichten, beigetragen. Bei einem Cashflow von rund 1.7 Millionen Franken ist es möglich, zusätzliche Abschreibungen in der Höhe von fast 1.3 Millionen Franken vorzunehmen.

Das Rechnungsjahr 2011 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 16'005 aus. Im Budget 2011 war ein Überschuss von CHF 1'300 vorgesehen. Im Jahr 2011 wurden Nettoinvestitionen in der Höhe von gut 1 Million Franken getätigt. Die Nettoinvestitionen fielen rund 1.8 Millionen tiefer aus als budgetiert, weil mit den Bauarbeiten der RhB-Unterführung und der Stampfackerstrasse erst gegen Ende 2011 begonnen werden konnte. Zudem fielen die Investitionseinnahmen höher aus, dies insbesondere, weil mehr Wasser- und ARA-Anschlussbeiträge zu verzeichnen waren.

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

<i>(Beträge in 1000 Franken)</i>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bruttoinvestitionen	2'882	4'700	1'371	4'691	3'509	2'359	2'460
Anschlussbeiträge Wasser/Abwasser/TV	-181	-373	-199	-302	-323	-449	-939
Subventionen/Beiträge Privater	-531	-836	-244	-308	-571	-458	-461
Liegenschaftsverkauf Finanzvermögen						-157	
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>2'170</b>	<b>3'491</b>	<b>928</b>	<b>4'081</b>	<b>2'615</b>	<b>1'295</b>	<b>1'060</b>
Ergebnis Laufende Rechnung	182	246	55	46	21	22	16
Einlagen in Spezialfinanzierungen	38	70	15	61	55	149	85
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	-1'384	-96	-130	-103	-97	-184	-72
Abschreibung Verwaltungsvermögen	1'941	4'860	1'848	1'964	1'850	1'805	1'641
Abschr. Liegenschaften Finanzvermögen	100	135		4	108	2	1
Buchgewinn Liegensch. Finanzvermögen						-157	
<b>Cashflow</b>	<b>877</b>	<b>5'215</b>	<b>1'788</b>	<b>1'972</b>	<b>1'937</b>	<b>1'637</b>	<b>1'671</b>
<b>Finanzbedarf (+)/-überschuss (-)</b>	<b>1'293</b>	<b>-1'724</b>	<b>-860</b>	<b>2'109</b>	<b>678</b>	<b>-342</b>	<b>-611</b>

Die europäische Schuldenkrise und die damit verbundenen wirtschaftlich negativen Folgen haben unsere Wirtschaft weniger stark beeinflusst, als dies bei der Budgetierung angenommen wurde. Angesichts der aktuellen Konjunkturprognosen sind wir auch für die künftige Entwicklung unserer Gemeindefinanzen zuversichtlich.

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

	Rechnung 2011		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	908'332.39	146'910.65	928'800	142'900	939'639.46	158'651.35
Saldo		761'421.74		785'900		780'988.11
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	308'340.45	268'870.05	291'300	225'900	307'320.45	238'410.50
Saldo		39'470.40		65'400		68'909.95
2 BILDUNG	3'567'707.48	479'954.75	3'647'600	502'700	3'760'143.39	617'005.40
Saldo		3'087'752.73		3'144'900		3'143'137.99
3 KULTUR UND FREIZEIT	542'365.61	289'057.00	545'700	302'600	496'614.21	265'953.95
Saldo		253'308.61		243'100		230'660.26
4 GESUNDHEIT	480'283.31	22'386.10	522'900	12'000	355'521.20	5'991.50
Saldo		457'897.21		510'900		349'529.70
5 SOZIALE WOHLFAHRT	281'912.20	153'600.65	244'100	60'700	251'481.85	61'033.90
Saldo		128'311.55		183'400		190'447.95
6 VERKEHR	1'068'561.91	664'474.45	1'011'800	561'100	1'093'426.30	640'617.20
Saldo		404'087.46		450'700		452'809.10
7 UMWELT U. RAUMORDNUNG	847'502.21	691'901.96	842'800	670'300	855'076.75	721'996.95
Saldo		155'600.25		172'500		133'079.80
8 VOLKSWIRTSCHAFT	465'216.00	450'825.85	544'900	446'300	484'444.45	466'651.15
Saldo		14'390.15		98'600		-17'793.30
9 FINANZEN UND STEUERN	1'957'669.00	7'275'914.98	757'900	6'414'600	2'147'099.15	7'536'900.10
Saldo		5'318'245.98		5'656'700		5'389'800.95
<b>Total Aufwand</b>	<b>10'427'890.56</b>		<b>9'337'800</b>		<b>10'690'767.21</b>	
<b>Total Ertrag</b>		<b>10'443'896.44</b>		<b>9'339'100</b>		<b>10'713'212.00</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>16'005.88</b>		<b>1'300</b>		<b>22'444.79</b>	

	Rechnung 2011	Voranschlag 2011	Rechnung 2010
<b>3 A U F W A N D</b>	<b>10'427'890.56</b>	<b>9'337'800</b>	<b>10'690'767.21</b>
30 Personalaufwand	4'042'361.20	4'101'500	4'254'318.55
31 Sachaufwand	1'916'958.43	2'015'600	1'783'500.20
32 Passivzinsen	82'586.70	83'800	84'024.50
33 Abschreibungen	1'663'744.15	472'000	1'828'651.85
34 Anteile und Beiträge ohne Zweckbindung	39'517.40	27'000	37'814.30
35 Entschädigungen an Gemeinwesen	471'322.96	499'800	608'373.25
36 Eigene Beiträge	1'333'794.11	1'293'000	1'180'749.61
38 Einlagen in Spezialfinanzierungen	85'294.46	93'000	148'732.30
39 Interne Verrechnungen	792'311.15	752'100	764'602.65
<b>4 E R T R A G</b>	<b>10'443'896.44</b>	<b>9'339'100</b>	<b>10'713'212.00</b>
40 Steuern	6'920'994.13	6'090'000	7'038'998.55
41 Regalien und Konzessionen	144'118.20	130'500	133'668.10
42 Vermögenserträge	322'885.35	295'000	453'791.30
43 Entgelte	1'232'543.65	1'053'400	1'168'460.30
45 Rückerstattung von Gemeinwesen	284'259.25	213'100	235'849.75
46 Beiträge für eigene Rechnung	674'389.90	741'700	733'595.30
48 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	72'394.81	63'300	184'246.05
49 Interne Verrechnungen	792'311.15	752'100	764'602.65
<b>Total Aufwand</b>	<b>10'427'890.56</b>	<b>9'337'800</b>	<b>10'690'767.21</b>
<b>Total Ertrag</b>	<b>10'443'896.44</b>	<b>9'339'100</b>	<b>10'713'212.00</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>16'005.88</b>	<b>1'300</b>	<b>22'444.79</b>

	Rechnung 2011		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	0.00	6'952.85	0	0	13'905.70	-2'177.85
Saldo	6'952.85			0		16'083.55
2 BILDUNG	519.85	0.00	120'000	0	4'964.30	0.00
Saldo		519.85		120'000		4'964.30
3 KULTUR UND FREIZEIT	17'330.90	23'550.00	10'000	10'000	23'971.65	12'650.00
Saldo	6'219.10			0		11'321.65
4 GESUNDHEIT	368'569.00	0.00	425'000	0	392'956.00	0.00
Saldo		368'569.00		425'000		392'956.00
6 VERKEHR	707'386.50	0.00	2'085'000	0	606'154.10	-44'343.90
Saldo		707'386.50		2'085'000		650'498.00
7 UMWELT U. RAUMORDNUNG	1'366'457.60	1'369'235.20	840'000	594'000	1'151'518.80	831'818.95
Saldo	2'777.60			246'000		319'699.85
8 VOLKSWIRTSCHAFT	0.00	0.00	0	0	163'716.45	108'989.05
Saldo		0.00		0		54'727.40
9 FINANZEN UND STEUERN	0.00	0.00	0	0	1'957.70	157'349.35
Saldo	0.00		0		155'391.65	
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>2'460'263.85</b>		<b>3'480'000</b>		<b>2'359'144.70</b>	
<b>Total Investitionseinnahmen</b>		<b>1'399'738.05</b>		<b>604'000</b>		<b>1'064'285.60</b>
<b>Nettoinvestition</b>		<b>1'060'525.80</b>		<b>2'876'000</b>		<b>1'294'859.10</b>

Gemeinde Malans		BESTANDESRECHNUNG		
	<i>Bestand am 01.01.2011</i>	<i>Bestand am 31.12.2011</i>	<i>Veränderungen</i>	
			<i>Zuwachs</i>	<i>Abgang</i>
<b>1 AKTIVEN</b>	<b>12'059'252.74</b>	<b>13'108'153.17</b>	<b>1'048'900.43</b>	
10 FLÜSSIGE MITTEL	382'316.18	726'989.48	344'673.30	
11 GUTHABEN	7'156'618.11	7'611'138.49	454'520.38	
12 ANLAGEN	621'386.50	643'436.90	22'050.40	
13 TRANSITORISCHE AKTIVEN	448'889.95	456'545.30	7'655.35	
14 SACHGÜTER	3'450'034.00	3'670'035.00	220'001.00	
16 INVESTITIONSBEITRÄGE	6.00	6.00		
17 ÜBRIGE AKTIVIERTE AUFWENDUNGEN	2.00	2.00		
<b>2 P A S S I V E N</b>	<b>12'059'252.74</b>	<b>13'108'153.17</b>	<b>1'048'900.43</b>	
20 LAUFENDE VERPFLICHTUNGEN	1'764'715.15	2'002'557.00	237'841.85	
21 KURZFRISTIGE SCHULDEN	0.00	0.00		
22 MITTEL- U. LANGFRISTIGE SCHULDEN	2'000'000.00	2'000'000.00		
23 VERPFLICHTUNGEN FÜR SONDERRECHNUNGEN	263'637.30	265'160.00	1'522.70	
24 RÜCKSTELLUNGEN	250'000.00	250'000.00		
25 TRANSITORISCHE PASSIVEN	325'221.00	301'175.90		24'045.10
28 VERPFLICHTUNGEN FÜR SPEZIALFINANZIERUNGEN	5'283'254.19	6'100'829.29	817'575.10	
29 EIGENKAPITAL	2'172'425.10	2'188'430.98	16'005.88	
<b>Gesamtaktiven</b>	<b>12'059'252.74</b>	<b>13'108'153.17</b>	<b>1'048'900.43</b>	
<b>Gesamtpassiven</b>	<b>12'059'252.74</b>	<b>13'108'153.17</b>	<b>1'048'900.43</b>	

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

### **3. Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und Entlastung des Gemeindevorstandes**

Gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und die Entlastung von Gemeindevorstand und Verwaltung.

#### **4. Halb- und Untergrundcontainer (Molok), Baukredit**

Die Mehrzahl der Gemeinden im Bezirk Landquart haben in den vergangenen Jahren für ihre Abfallbereitstellung Halbuntergrundcontainer (sogenannte Moloks) eingebaut oder sehen solche in absehbarer Zeit vor. Auch die Gemeinde Malans hat sich in den vergangenen Monaten mit der Erarbeitung eines Konzepts für die Anschaffung dieses kundenfreundlichen Abfallsammelsystems auseinandergesetzt.

Gestützt auf einen Offerteinzug, Besichtigungen verschiedener Lösungsmöglichkeiten bei umliegenden Gemeinden (Landquart / Fläsch) sowie verschiedene Gespräche mit involvierten Personen hat sich der Gemeindevorstand für das Entsorgungssystem "Trashfox" der renommierten Firma Trashfox AG, Rümlang, entschieden.

Die Gemeinde Malans beabsichtigt, 19 Halbuntergrundcontainer, in der Ausführung wie sie beispielsweise auch in der Gemeinde Landquart seit geraumer Zeit erfolgreich in Betrieb sind, sowie 5 vollständig versenkte Untergrundcontainer (Dorfplatz und Postplatz) anzuschaffen.

Nachfolgende Standorte sind aktuell für die Halb- und Untergrundcontainer vorgesehen:

<b>Standort</b>	<b>Dosen 5 m3</b>	<b>Glas 3 / 5 m3</b>	<b>Kehricht 5 m3</b>
<b>Bahnhofstrasse</b> / Verzweigung Rüfegasse	-	-	<b>1</b>
<b>Degenstrasse</b> / Trafostation im Degen	-	-	<b>1</b>
<b>Dorfplatz</b> / PP unterhalb Weiss Kreuz	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Heuteilerweg</b> / Ende Bauzone	-	-	<b>1</b>
<b>Jeninserstrasse</b> / Bushaltestelle Buchwald	-	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Jeninserstrasse</b> / Trafostation Rossmaschnix	-	-	<b>1</b>
<b>Jeninserstrasse</b> / Valära	-	-	<b>2</b>
<b>Lehengasse</b> / Zugang MZA Eschergut	-	-	<b>1</b>
<b>Postplatz</b> / öffentlicher Parkplatz	-	-	<b>1</b>
<b>Rüfegasse</b> / Überbauung Bündtebongert	-	-	<b>2</b>
<b>Rüfegasse</b> / Überbauung Müli - Baumgarten	-	-	<b>1</b>
<b>Sägereistrasse</b> / Werkhof	-	-	<b>2</b>
<b>Stampfackerstrasse</b> / Ende Bauzone	-	-	<b>2</b>
<b>Unterdorfstrasse</b> / neue Bushaltestelle	-	-	<b>1</b>
<b>Zinggliweg</b> / bestehender Kehrichtplatz	-	-	<b>1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>20</b>

Die vorgesehenen Standorte befinden sich überwiegend auf öffentlichem Grund. Der künftige Einbau von zusätzlichen Moloks ist grundsätzlich möglich, sofern das benötigte Land zur Verfügung gestellt wird, bzw. der Bedarf entsprechend ausgewiesen ist.

Die restlichen Kehrichtsammelstellen im Dorf werden bis auf weiteres beibehalten und entweder durch die Transportfirma oder das Werkamt jeweils mittwochs geleert. Nicht mehr benötigte Kehrichtsammelstellen werden zu gegebener Zeit geschlossen, bzw. nur noch als Grünabfuhr-Sammelstellen markiert.

Für die Anschaffung und den Einbau des neuen Sammelsystems ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

##### Halbuntergrundcontainer OVERGROUND

18 Halbuntergrundcontainer 5'000 lt. in Sichtbeton für Haushaltkehricht

Inhalt pro Container: ca. 100 Stück 35 Liter Kehrichtsäcke CHF 82'800.00

1 Halbuntergrundcontainer 3'000 lt. in Sichtbeton für Glas CHF 6'300.00

Graffitischutz für 19 Halbuntergrundcontainer CHF 3'800.00

### Untergrundcontainer INTEGRAL

2 Untergrundcontainer 5'000 lt. für Haushaltkehricht	CHF	22'800.00
2 Untergrundcontainer 5'000 lt. für Glas	CHF	23'000.00
1 Untergrundcontainer 5'000 lt. für Dosen	CHF	13'000.00

Einbau der Untergrundcontainer inkl. Grabarbeiten  
Versetzen, Hinterfüllen und Belagsanpassungen

19 halbversenkte Container	CHF	85'500.00
5 vollversenkte Container	CHF	27'500.00

Zuschläge für Betonplatte bei Standorten mit mehreren Containern	CHF	10'000.00
Leitungsumlegungen	CHF	10'000.00
Unvorhergesehenes, Pläne, Beschriftungen	CHF	<u>15'300.00</u>

**Total** **CHF 300'000.00**

Sowohl aus Gründen des generellen Unterhalts als auch für Reinigungen von Sprayereien wird bei den Halbuntergrundcontainern die Sichtbetonvariante favorisiert. Analog anderer Gemeinden wird bei den Halbuntergrundcontainern auch eine kleine Beschriftung (Logo der Gemeinde) angebracht.

Die Moloks an der Stampfackerstrasse sowie bei der Überbauung Müli Baumgarten (Rüfegasse 12 / 12A) wurden aus baulichen Gründen bereits installiert und werden voraussichtlich ab Mai 2012 in Betrieb genommen. Die Installation der restlichen Moloks ist für das zweite Halbjahr 2012 vorgesehen.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den formellen Baubeschluss für den Einbau von Halb- und Untergrundcontainern (Molok) auf Gemeindegebiet von Malans zu fassen und den diesbezüglichen Baukredit von CHF 300'000.00 zu genehmigen.

### **5. Baugesetz, Teilrevision Artikel 21 - Wiedererwägung**

Im Rahmen der Behandlung des Traktandums 4 "Baugesetz, Teilrevision (Artikel 9 und 21 / Gewerbezone)" vom 17. Mai 2011 hat die Gemeindeversammlung einem Antrag von Armin Kohler mit 49 : 25 Stimmen zugestimmt, wonach nebst den vom Gemeindevorstand beantragten Änderungen der Artikel 9 und 21 des Baugesetzes neu auch zwingend vorgeschrieben werden soll, dass Gebäude in der Gewerbezone unterkellert werden müssen. Im Nachgang dieser Abstimmung wurde zusätzlich auch ein Antrag von Elisabeth Müggler Dürmüller gutgeheissen, wonach der Gemeindevorstand beauftragt wird, auf eine nächste Gemeindeversammlung hin einen konkreten Vorschlag einer Formulierung betreffend Unterkellerung in der Gewerbezone auszuarbeiten.

Nebst der zentralen Frage, in welchem Ausmass in der Gewerbezone unterkellert werden muss, sind auch weitere Problemfelder vorhanden, welche beachtet werden müssen, so z.B. die Fragen:

*Wie werden die bereits überbauten Grundstücke in der Gewerbezone in die Formulierung einbezogen? Sollen die Bestimmungen für sämtliche Grundstücke in der Gewerbezone (Private und Gemeinde) gelten? Was passiert bei einer Sanierung / einem Neubau einer bereits überbauten Parzelle? Wie geht man mit möglichen Erweiterungsbauten der Klus Management AG um? Was passiert bei allfälligen Neueinzonungen in die Gewerbezone?*

Es steht ausser Frage, dass mit einer verbindlichen Auflage zur Unterkellerung im Baugesetz der Spielraum für lukrative Gewerbeansiedlungen stark eingeschränkt wird. Da beide noch unüberbauten Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind, könnte die Gemeindeversammlung von Fall zu Fall darüber entscheiden, ob eine Baurechtseinräumung mit oder allenfalls ohne Unterkellerung genehmigt werden soll.

Im Rahmen des sorgsamem Umgangs mit dem Kulturland verfolgt der Gemeindevorstand überdies seit langem die Maxime, dass Bauten in der Höhe mindestens zweistöckig erstellt werden müssen. Überdies könnte beispielsweise bei einer allfälligen Neueinzonung von Gewerbeland im Ge-

nerellen Gestaltungsplan eine entsprechende punktuelle Auflage betreffend Unterkellerung der neuen Fläche aufgenommen werden.

Aus vorgenannten Gründen sowie im Sinne einer Wiedererwägung beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung die Rücknahme des Beschlusses bezüglich Unterkellerung in der Gewerbezone gemäss Antrag von Armin Kohler vom 17. Mai 2011 sowie die Genehmigung von Artikel 21 BauG gemäss ursprünglichem, nachfolgendem Wortlaut:

**Gewerbezone Art. 21 BauG**

*„<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.*

*„<sup>2</sup> Es ist nur Wohnraum, welcher in engem Zusammenhang mit der Gewerbebaute steht, zulässig. Pro Gewerbebaute darf maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.“*

Die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 9 und 21) tritt mit deren Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

**6. Alp Calfeisen, Sanierungsarbeiten - Baukredit**

Auf der Alp Calfeisen stehen verschiedene Sanierungsarbeiten an, welche nach Möglichkeit noch in diesem, spätestens jedoch im kommenden Jahr ausgeführt werden müssen.

Das alte Eternitdach des Alpegebäudes ist in einem schlechten Zustand und muss ersetzt werden. Auch das Dach des angebauten Holzunterstandes ist sanierungsbedürftig und soll in der gleichen Art wie das Alpegebäude saniert werden. Gemäss eingezogenen Richtofferten ist mit Kosten zwischen CHF 120'000.00 und CHF 150'000.00 zu rechnen.

Des Weiteren muss die baufällige Stützmauer bei der Hocheinfahrt saniert werden. Die eingezogene Richtofferte beläuft sich auf CHF 8'500.00.

Im Innern des Kuhstalles sind die alten Brückenlager sanierungsbedürftig und müssen ersetzt bzw. gestützt auf die neue Tierschutzverordnung zusätzlich auch verlängert werden. Für die Betonarbeiten werden rund CHF 30'000.00 veranschlagt, für den Unterbau in Holz sind rund CHF 7'000.00 vorgesehen. Für den Oberbau liegen Offerten für eine Ausführung in Holz (CHF 7'600.00) sowie mittels Gummimatten (CHF 12'700.00) vor.

Die vier Stalltüren sowie die Remisentüre sollen aufgrund der fortgeschrittenen Abnutzung ebenfalls ersetzt werden. Diesbezüglich werden CHF 12'000.00 veranschlagt.

Der Plattenbelag in der Sennerei muss ebenfalls saniert werden. Ob der Boden wiederum mit einem Plattenbelag versehen oder ob an dessen Stelle ein fugenloser Belag eingebaut wird, ist derzeit noch offen. Der Richtpreis für einen neuen Plattenbelag beläuft sich auf CHF 12'600.00.

Zusammengefasst ergeben sich somit nachfolgende Kosten im Zusammenhang mit den geplanten Sanierungsarbeiten auf der Alp Calfeisen:

Dachsanierung Alp Calfeisen	CHF	140'000.00
Sanierung Stützmauer	CHF	9'000.00
Neue Brückenlager (Betonarbeiten) in allen 4 Kuhställen	CHF	30'000.00
Krippe und Brückenverlängerung	CHF	7'000.00
Neue Brückenlager mit Unterlagen in Holz	CHF	8'000.00
4 neue Stalltüren und Remisentüre	CHF	12'000.00
Bodenbelag Sennerei	CHF	13'000.00
Unvorhergesehenes	CHF	11'000.00
<b>Total Sanierungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>230'000.00</b>

Gemäss Art. 38 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden fällt der Erlös aus der Veräusserung von Nutzungsvermögen in ein Bodenerlöskonto, das in der Regel für die Beschaf-

fung von Realersatz und für die Verbesserung von Alpen, Weiden und Heimbetrieben bestimmt ist. Gemäss Absatz 2 des genannten Artikels dürfen dem Bodenerlöskonto Mittel nur auf Grund eines übereinstimmenden Beschlusses der zuständigen Organe der politischen und der Bürgergemeinde entnommen werden. Das Bodenerlöskonto der Gemeinde Malans weist per 31. Dezember 2011 einen Stand von CHF 830'977.35 auf. Die Zustimmung seitens des Bürgerrates vorausgesetzt, wäre eine Abbuchung des vorgesehenen Baukredites über das Bodenerlöskonto angedacht.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen sowie nach erfolgter Absprache mit der Alpkommission beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den formellen Baubeschluss im Zusammenhang mit den vorgenannten Sanierungsmassnahmen auf der Alp Calfeisen zu fassen und den diesbezüglichen Baukredit von CHF 230'000.00 zu genehmigen.

## **7. Gewerbeparzelle Nr. 1236, Verlängerung Baurechtsvertrag Roffag Metallbau AG**

Im Jahr 1988 hat die Gemeinde Malans mit der Firma Roffag Metallbau AG an der Karlihofstrasse 12 in Malans einen Baurechtsvertrag für eine Teilfläche der Gewerbeparzelle Nr. 1236 für die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Demzufolge läuft dieser Vertrag am 31. Dezember 2038 aus.

Die Familie Roffler ist seit mehreren Generationen im Metallbau tätig. Der ursprüngliche Betrieb in Klosters wird seit einigen Jahren durch den jüngeren Sohn des Firmengründers der Roffag Metallbau AG geführt. Im Jahr 2011 wurde das zum Betrieb gehörende Bürogebäude der Roffag Metallbau AG an der Karlihofstrasse 12 infolge Platzmangels aufgestockt. Diese Etage wird durch die Firma Roffler Ingenieure GmbH, welche u.a. strategische Aufgaben der Roffag Metallbau AG abwickelt, benutzt und durch den älteren Sohn des Firmengründers geführt. Im Zuge dieser Aufstockung wurde auch die Gebäudehülle saniert und eine fassadenintegrierte Solaranlage eingebaut. Mit dieser kostenintensiven Sanierung konnte erreicht werden, dass nun rund die Hälfte der bisherigen Heizenergie eingespart werden kann.

Ein wichtiger Faktor für die Banken bei der Berechnung der Finanzierung der investierten Sanierungskosten ist die Länge der Restlaufzeit des bestehenden Baurechtsvertrages. In der Regel wird eine 100 %-ige Amortisation der Hypothek bis zum Ablauftag verlangt. Aufgrund der getätigten Investitionen bedeutet dies für die Baurechtsnehmerin eine relativ hohe Belastung, verteilt auf die restlichen 26 Jahre Laufzeit des Baurechtsvertrages. Diese Situation hat die Roffag Metallbau AG veranlasst, dem Gemeindevorstand ein Gesuch um vorzeitige Verlängerung des Baurechtsvertrages um 30 Jahre einzureichen.

Die im Gewerbegebiet der Gemeinde Malans in den vergangenen beiden Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge wurden alle für die Dauer von 80 Jahren ausgestellt. Die Laufzeit von 80 Jahren ist bei Baurechtsverträgen in Gewerbegebieten üblich.

Nebst einer Anpassung der Vertragslaufzeit sind keine weiteren Anpassungen der Vertragsbestimmungen notwendig.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, einer vorzeitigen Verlängerung des Baurechtsvertrages der Gemeinde Malans mit der Roffag Metallbau AG, Malans, vom 26. Oktober 1988 bzw. 7. Dezember 2000 für eine Teilfläche von gesamthaft 1'421 m<sup>2</sup> ab der Parzelle Nr. 1236, Zeughausstrasse 12, Malans, um 30 Jahre auf neu 80 Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 2068, zuzustimmen.

## **8. Mitteilungen und Umfrage**

Der Gemeindevorstand nimmt gerne allgemeine Anregungen der Versammlung entgegen.

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