GEMEINDEVERSAMMLUNG

Donnerstag, 4. Dezember 2025, 20:00 Uhr, in der MZA Eschergut

Traktanden:

1. **Energiestadt, Label-Übergabe**
2. **Budget 2026**
3. **Finanzplanung 2026 – 2030, Orientierung**
4. **Steuerfuss 2026**
5. **Gewerbeparzelle 902, Baurechtsvergabe Cattori Immobilien AG**
6. **Mitteilungen und Umfrage**

Der Anlass wird durch Schülerinnen und Schüler der Musikschule Landquart und Umgebung umrahmt.

Botschaft

Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

1. Energiestadt, Label-Übergabe

Die Gemeinde Malans ist seit dem Jahr 2009 Mitglied des Trägervereins Energiestadt und wurde 2013 erstmals mit dem Energiestadt-Label ausgezeichnet. Seither verfolgt sie eine konsequente Energie- und Klimapolitik mit ambitionierten Netto-Null-Zielen: für die Gemeindebetriebe bis 2030 und für das gesamte Gemeindegebiet bis 2040.

LABEL «ENERGIESTADT»

Das Label «Energiestadt» ist das sichtbare Zeichen der Anerkennung an Gemeinden und Städte und symbolisiert deren Bemühungen, einen Management-Prozess für Energie und Umwelt in Gang zu bringen und zu halten. Die Auszeichnung stellt ferner das verbindende Merkmal zwischen den energiepolitisch vorbildlichen Gemeinwesen dar und ist als äusserlich sichtbares Markenzeichen gleichsam das zentrale Instrument zur Weiterverbreitung der Ideen.

Re-Audit 2025 – Erfolgreiche Rezertifizierung

Gemäss Vorgaben des Trägervereins muss das Label «Energiestadt» alle vier Jahre durch die Prüfungsinstanzen bestätigt werden. Im September 2025 hat die Gemeinde Malans erfolgreich das Re-Audit absolviert. Die Auditorin Thalia Meyer (Spektrum-Energie GmbH) und die langjährige Energiestadtberaterin Nora Herbst (Planar AG, Zürich) begleiteten den Prozess. Grundlage bildete eine umfassende Bestandesaufnahme und die Aktualisierung des energiepolitischen Programms.

Zentrale Ergebnisse des Re-Audits

- Erreichte Punktzahl: 288.4 von 357 möglichen Punkten
- Labelbestätigung mit 80.8 % Zielerreichung
- Keine Auflagen durch die Auditstelle
- Bewertung aller sechs Energiestadt-Bereiche zwischen 75 % und 95 %

- Besonders stark: Interne Organisation (95 %)

Das Amt für Energie und Verkehr Graubünden unterstützt den Antrag auf Rezertifizierung ausdrücklich.

Umgesetzte und geplante Massnahmen

Die Gemeinde Malans hat in den letzten vier Jahren zahlreiche wirksame Projekte umgesetzt:

- Kommunale Gebäude: Über 80 % der eigenen Gebäude sind an die Fernwärme angeschlossen
- Klimastrategie: Netto-Null-Ziele sind verankert, Energiebilanzen werden alle zwei Jahre aktualisiert
- Mobilität: Ausbau des ÖV-Angebots, Einführung von Car- und Cargobike-Sharing
- Kommunikation: Laufende Information der Bevölkerung zu Energie- und Klimathemen über verschiedene Kanäle
- Klimawandelanpassung: Erstmalige Bearbeitung des freiwilligen Kapitels mit einer Punktzahl von 64 %.

Ausblick

Das beschlossene energiepolitische Aktivitätenprogramm für die nächsten vier Jahre sieht weitere Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, zur Förderung erneuerbarer Energien sowie zur Anpassung an den Klimawandel vor.

2. Budget 2026

Gestützt auf Artikel 42 der Gemeindeverfassung unterbreitet der Gemeindevorstand nachfolgend das Budget für das Jahr 2026. Auch für das kommende Rechnungsjahr ist es den Verantwortlichen gelungen, ein ausgeglichenes Budget zu präsentieren.

Die Erfolgsrechnung 2026 sieht abschliessend bei Aufwendungen von CHF 12'997'718 und Erträgen von CHF 13'001'486 einen Ertragsüberschuss von CHF 3'768 vor. Der Cashflow beläuft sich auf CHF 476'800 (Vorjahresbudget: CHF 597'600). Als Grundlage für die Budgetierung 2026 diente wiederum ein Steuerfuss von 75 %.

Der Gesamtaufwand erhöht sich gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 305'100. Die grösste Zunahme (+ CHF 315'200) ist erneut beim Personalaufwand zu verzeichnen. Die Hauptursache dafür liegt in der Teilrevision des kantonalen Volksschulgesetzes per August 2025 begründet (Anpassung Besoldungen). Da im Rahmen dieser Gesetzesanpassung auch die Kantonssubventionen erhöht wurden, kann auf der Ertragsseite eine Zunahme von insgesamt CHF 160'900 beim Transferertrag erwartet werden. Davon betreffen CHF 130'000 die Schülerpauschalen. Die Zunahme des Aufwandes beim Sach- und Betriebsaufwand beträgt CHF 73'500. Der Transferaufwand 2026 (CHF 2'541'618) hat sich gegenüber dem Vorjahresbudget auf hohem Niveau stabilisiert.

Der Fiskalertrag wurde insgesamt um CHF 35'000 höher budgetiert als im Vorjahr. Aufgrund der Stagnation beim Ertrag aus Einkommens- und Vermögenssteuern in der Jahresrechnung 2024 und dem allgemein unsicheren wirtschaftlichen Umfeld ist eine Einschätzung der künftigen Steuererträge im Moment schwierig.

Die Nettoinvestitionen werden sich 2026 aufgrund des aktuellen Investitionsplanes auf rund CHF 1,59 Mio. belaufen. Erfahrungsgemäss sind darin noch einige Unsicherheiten vorhanden bzw. kann ein Teil davon auch erst im Folgejahr anfallen. Bei den budgetierten, grösseren Projekten handelt es sich u.a. um die Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 (CHF 150'000), die ersten beiden Etappen der Neuerstellung der Langsamverkehrsverbindung Malans-Landquart (CHF 200'000), die Strassen- und Werkleitungssanierung des Zinggliweges (CHF 507'500), die Sanierung der Trinkwasserversorgung inkl. Anschaffung Stromgenerator für das Grundwasserpumpwerk Panxwiesen (CHF 217'000), die Ertüchtigung der ARA Landquart (CHF 190'200), die Sanierung der Hirtenhütte in der Malanser Tarnutz (CHF 121'000) sowie der Erneuerung der Entwässerung Carnellis (CHF 115'000). Die diesbezüglichen Kreditanträge erfolgen – soweit die Beschlüsse nicht bereits vorliegen – anlässlich einer nächsten Gemeindeversammlung.

Wie in den Vorjahren wird darauf verzichtet, jedem Haushalt ein detailliertes Budget zuzustellen. Stattdessen präsentieren wir nachfolgend eine entsprechende Kurzfassung. Die ausführliche Version des Budgets 2026 kann bei der Gemeindeverwaltung (Tel. 081 300 00 20 / E-Mail: info@malans.ch) bezogen oder auf der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.

Gemeinde Malans: Erfolgsrechnung nach Funktionen

	Rechnung 2024		Budget 2025		Budget 2026	
	Aufwand in CHF	Ertrag in CHF	Aufwand in CHF	Ertrag in CHF	Aufwand in CHF	Ertrag in CHF
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'641'682.29	116'100.35	1'663'300.00	90'600.00	1'698'803.00	99'500.00
Saldo		***1'525'581.94***		***1'572'700.00***		***1'599'303.00***
1 ÖFF. ORDNUNG U. SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG	205'139.36	244'744.07	194'200.00	167'300.00	186'300.00	180'600.00
Saldo	***39'604.71***			***26'900.00***		***5'700.00***
2 BILDUNG	5'248'268.26	722'476.37	5'473'600.00	812'000.00	5'661'852.00	919'300.00
Saldo		***4'525'791.89***		***4'661'600.00***		***4'742'552.00***
3 KULTUR, SPORT U. FREIZEIT , KIRCHE	328'370.85	41'172.90	315'800.00	38'000.00	311'647.00	28'200.00
Saldo		***287'197.95***		***277'800.00***		***283'447.00***
4 GESUNDHEIT	841'822.35	24'961.85	781'500.00	12'000.00	837'000.00	12'000.00
Saldo		***816'860.50***		***769'500.00***		***825'000.00***
5 SOZIALE SICHERHEIT	717'184.53	128'135.58	629'200.00	52'900.00	686'900.00	75'300.00
Saldo		***589'048.95***		***576'300.00***		***611'600.00***
6 VERKEHR	1'289'905.94	756'217.59	1'376'600.00	729'300.00	1'399'935.00	742'800.00
Saldo		***533'688.35***		***647'300.00***		***657'135.00***
7 UMWELTSCHUTZ U. RAUMORDNUNG	991'230.97	807'567.45	1'151'000.00	830'500.00	1'177'100.00	897'100.00
Saldo		***183'663.52***		***320'500.00***		***280'000.00***
8 VOLKSWIRTSCHAFT	732'319.17	703'748.55	736'900.00	619'400.00	691'381.00	596'586.00
Saldo		***28'570.62***		***117'500.00***		***94'795.00***
9 FINANZEN UND STEUERN	363'741.78	9'689'718.95	370'500.00	9'355'200.00	346'800.00	9'450'100.00
Saldo	***9'325'977.17***		***8'984'700.00***		***9'103'300.00***	
Total Aufwand	12'359'665.50		12'692'600.00		12'997'718.00	
Total Ertrag		13'234'843.66		12'707'200.00		13'001'486.00
Gesamtergebnis	**875'178.16**		**14'600.00**		**3'768.00**	

Gemeinde Malans: Gestufter Erfolgsausweis

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Differenz zum Vorjahr	
				Absolut in CHF	Prozent
Betrieblicher Aufwand	**11'390'520.47**	**11'661'600.00**	**12'018'832.00**	**357'232.00**	**3.06**
30 Personalaufwand	5'704'276.66	5'895'400.00	6'210'600.00	315'200.00	5.35
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'303'856.51	2'514'800.00	2'588'300.00	73'500.00	2.92
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	526'683.45	569'800.00	541'314.00	-28'486.00	-5.00
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	185'272.39	137'000.00	137'000.00	0.00	0.00
36 Transferaufwand	2'670'431.46	2'544'600.00	2'541'618.00	-2'982.00	-0.12
Bebrieblicher Ertrag	**12'068'773.08**	**11'464'900.00**	**11'748'700.00**	**283'800.00**	**2.48**
40 Fiskalertrag	9'287'239.40	8'954'000.00	8'989'000.00	35'000.00	0.39
41 Regalien und Konzessionen	167'716.50	156'400.00	156'400.00	0.00	0.00
42 Entgelte	1'288'581.76	1'209'500.00	1'215'600.00	6'100.00	0.50
43 Verschiedene Erträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Fonds u. Spez.finanzierungen	89'787.48	153'700.00	235'500.00	81'800.00	53.22
46 Transferertrag	1'235'447.94	991'300.00	1'152'200.00	160'900.00	16.23
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**678'252.61**	**-196'700.00**	**-270'132.00**	**-73'432.00**	**-37.33**
34 Finanzaufwand	63'140.05	57'100.00	50'100.00	-7'000.00	-12.26
44 Finanzertrag	280'065.60	268'400.00	324'000.00	55'600.00	20.72
Ergebnis aus Finanzierung	**216'925.55**	**211'300.00**	**273'900.00**	**62'600.00**	**29.63**
Operatives Ergebnis (1. Stufe)	**895'178.16**	**14'600.00**	**3'768.00**	**-10'832.00**	**-74.19**
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis (2. Stufe)	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
Gesamtergebnis (3. Stufe)	**895'178.16**	**14'600.00**	**3'768.00**	**-10'832.00**	**-74.19**

Gemeinde Malans: Investitionsrechnung nach Funktionen						
	Rechnung 2024		Budget 2025		Budget 2026	
	Ausgaben in CHF	Einnahmen in CHF	Ausgaben in CHF	Einnahmen in CHF	Ausgaben in CHF	Einnahmen in CHF
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	30'004.20	0.00	0.00	40'000.00	0.00	40'000.00
Saldo		***30'004.20***	*40'000.00*		***40'000.00***	
1 ÖFF. ORDNUNG U. SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG	0.00	0.00	0.00	0.00	1'000'000.00	1'000'000.00
Saldo		***0.00***		***0.00***		***0.00***
2 BILDUNG	148'196.38	0.00	100'000.00	0.00	180'000.00	0.00
Saldo		***148'196.38***		***100'000.00***		***180'000.00***
3 KULTUR, SPORT U. FREIZEIT , KIRCHE	57'691.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo		***57'691.65***		***0.00***		***0.00***
4 GESUNDHEIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo		***0.00***		***0.00***		***0.00***
5 SOZIALE SICHERHEIT	45'930.40	0.00	250'000.00	0.00	150'000.00	0.00
Saldo		***45'930.40***		***250'000.00***		***150'000.00***
6 VERKEHR	295'072.55	128'189.60	1'964'200.00	1'000'000.00	2'015'500.00	1'400'000.00
Saldo		***166'882.95***		***964'200.00***		***615'500.00***
7 UMWELTSCHUTZ U. RAUMORDNUNG	335'174.50	499'768.00	1'599'000.00	613'000.00	999'200.00	555'000.00
Saldo	***164'593.50***			***986'000.00***		***444'200.00***
8 VOLKSWIRTSCHAFT	29'949.43	0.00	555'000.00	219'400.00	236'000.00	0.00
Saldo		***29'949.43***		***335'600.00***		***236'000.00***
9 FINANZEN UND STEUERN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo		***0.00***		***0.00***		***0.00***
Total Investitionsausgaben	942'019.11		4'468'200.00		4'580'700.00	
Total Investitionseinnahmen		627'957.60		1'872'400.00		2'995'000.00
Nettoinvestitionen	**314'061.51**		**2'595'800.00**		**1'585'700.00**	

Anlässlich der Gemeindeversammlung werden weitere Erläuterungen zu den einzelnen Budgetpositionen abgegeben und allfällige Fragen durch das zuständige Gemeindevorstandsmitglied beantwortet.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, das vorliegende Budget 2026 zu genehmigen.

3. Finanzplanung 2026 – 2030, Orientierung

Die kantonale Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (BR 710.200) hält in Art. 3 fest, dass der Finanzplan so zu erstellen ist, dass er die künftige Entwicklung des Finanzhaushaltes frühzeitig erkennen lässt und dazu beiträgt, eine negative Entwicklung zu vermeiden. Der Finanzplan umfasst mindestens drei dem Budget folgende Jahre. Er enthält die finanz- und wirtschaftspolitisch relevanten Eckdaten, einen Überblick über den zukünftigen Aufwand und Ertrag der Erfolgsrechnung sowie die Ausgaben und Einnahmen der Investitionsrechnung, die Entwicklung wesentlicher Finanzkennzahlen und einen Ausblick auf die finanzpolitischen Konsequenzen und allenfalls auf die einzuleitenden vorsorglichen Massnahmen. Der Finanzplan ist der Gemeindeversammlung jeweils zur Kenntnis zu bringen.

Langfristige Planungssicherheit

Ein mehrjähriger Finanzplan ermöglicht der Gemeinde Malans, ihre finanziellen Ressourcen über einen längeren Zeitraum hinweg zu planen. Dies schafft Planungssicherheit für zukünftige Projekte und Investitionen, da die Gemeinde weiss, welche Mittel zur Verfügung stehen und wie diese mittelfristig eingesetzt werden können.

Strategische Priorisierung von Projekten

Mit einem mehrjährigen Finanzplan kann die Gemeinde strategisch entscheiden, welche Projekte und Initiativen priorisiert werden sollen. Dies ist besonders wichtig in Zeiten begrenzter finanzieller Mittel, da es hilft, die wichtigsten Bedürfnisse der Gemeinde zu identifizieren und entsprechend zu budgetieren.

Vermeidung von kurzfristigem Denken

Ein mehrjähriger Ansatz fördert ein langfristiges Denken und verhindert kurzfristige Entscheidungen, die möglicherweise negative Auswirkungen auf die finanzielle Stabilität der Gemeinde haben könnten. Durch die Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen kann Malans proaktiv auf Herausforderungen reagieren.

Bessere Risikobewertung

Ein mehrjähriger Finanzplan ermöglicht es der Gemeinde, potenzielle Risiken besser zu identifizieren und zu bewerten.

Dazu gehören wirtschaftliche Schwankungen, demografische Veränderungen oder unerwartete Ausgaben. Mit einer soliden Planung kann Malans Strategien entwickeln, um diesen Risiken entgegenzuwirken.

Transparenz und Bürgerbeteiligung

Ein klarer und transparenter Finanzplan fördert das Vertrauen der Bevölkerung in die Gemeindeverwaltung. Wenn die Einwohner sehen können, wie öffentliche Gelder verwendet werden und welche Projekte geplant sind, erhöht dies die Akzeptanz von Entscheidungen und fördert die Bevölkerungsbeteiligung an kommunalen Angelegenheiten.

Optimierung der Ressourcennutzung

Durch einen mehrjährigen Finanzplan kann die Gemeinde Malans ihre Ressourcen effizienter nutzen. Indem sie langfristige Verpflichtungen eingeht und Investitionen plant, kann sie Synergien schaffen.

Finanzielle Stabilität

Ein gut durchdachter Finanzplan trägt zur finanziellen Stabilität der Gemeinde bei. Er hilft dabei, Schulden zu managen, Rücklagen zu bilden und sicherzustellen, dass zukünftige Investitionen verantwortungsvoll und nachhaltig getätigt werden.

Die Finanzkommission und der Gemeindevorstand haben sich im Verlauf dieses Jahres intensiv mit der Finanzplanung auseinandergesetzt. Als Resultat entstand das vorliegende Finanz-Cockpit, welches der Gemeindeversammlung inskünftig im Rahmen der Budget-Gemeindeversammlung zur Kenntnisnahme unterbreitet wird.

Kennzahlen Finanzplan 2027 - 2030

	Kanton ø 2023	RG 2024	BU 2026	2027	2028	2029	2030
Ergebnis der Erfolgsrechnung		**895'178.16**	**3'768.00**	**-42'040.00**	**-170'590.00**	**-200'690.00**	**-216'590.00**
+ planmässige Abschreibungen		556'902.45	571'532.00	640'460.00	756'550.00	836'830.00	841'400.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen		185'272.39	137'000.00	137'000.00	137'000.00	137'000.00	137'000.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen		-89'787.48	-235'500.00	-235'500.00	-235'500.00	-235'500.00	-223'000.00
Selbstfinanzierung		**1'547'565.52**	**476'800.00**	**499'920.00**	**487'460.00**	**537'640.00**	**538'810.00**
- Buchgewinn Finanzvermögen		-5'003.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cash Flow		**1'542'561.92**	**476'800.00**	**499'920.00**	**487'460.00**	**537'640.00**	**538'810.00**
Nettoinvestitionen		**314'061.51**	**1'585'700.00**	**2'848'700.00**	**2'981'400.00**	**2'432'600.00**	**1'838'700.00**
Saldo Finanzierung (Cash Flow ./. Nettoinvestitionen)		**1'228'500.41**	**-1'108'900.00**	**-2'348'780.00**	**-2'493'940.00**	**-1'894'960.00**	**-1'299'890.00**
Nettovermögen/Einwohner in CHF	**7'458**	**9'527**	**9'467**	**9'073**	**8'679**	**8'481**	**8'284**
Finanzvermögen ./. Fremdkapital : Einw ohner							
Bruttovermögen/Einwohner in CHF		**2'464**	**2'367**	**1'972**	**1'578**	**1'381**	**1'183**
kurzfr. Finanzverm. ./. Fremdkapital : Einw ohner							
Selbstfinanzierungsgrad in %	**99.57**	**492.76**	**30.07**	**17.55**	**16.35**	**22.10**	**29.30**
Selbstfinanzierung x 100 : Nettoinvestition							
Selbstfinanzierungsanteil in %	**17.41**	**12.53**	**3.95**	**4.14**	**4.01**	**4.38**	**4.36**
Selbstfinanzierung x 100 : Laufender Ertrag							
Kapitaldienstanteil in %	**8.84**	**4.68**	**4.76**	**5.33**	**6.33**	**7.01**	**7.01**
Kapitaldienst (33 + 340 - 440) x 100 : Laufender Ertrag							
Zinsbelastungsanteil in %	**0.09**	**0.17**	**0.03**	**0.03**	**0.11**	**0.19**	**0.19**
Nettozinsaufw and (340, 440) x 100 : Laufender Ertrag							
Bruttoverschuldungsanteil in %	**62.16**	**22.70**	**23.19**	**39.73**	**47.66**	**51.36**	**55.08**
Bruttoschulden x 100 : Laufender Ertrag							
Investitionsanteil in %	**23.50**	**8.08**	**28.74**	**27.07**	**22.17**	**19.10**	**15.22**
Bruttoinvest. x 100 : Gesamtausgaben (5+3-330-366-38-39)							

Stand 30.10.2025

Erläuterungen zur Erfolgs- und Investitionsrechnung 2026-2030

Strukturelle Punkte

Als Basis für die Planerfolgsrechnung 2026 – 2030 dienen die Budgetzahlen 2026. Punktuelle Anpassungen erfolgen nur bei wesentlichen voraussichtlichen Änderungen, insbesondere beim Abschreibungs- und Zinsaufwand. Daneben werden folgende pauschale Anpassungen vorgenommen:

Fiskalertrag

Es wird mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet, mit einem Wachstum des Steuerertrags von 1 % (rund

CHF 61'000) bei den natürlichen Personen und 0,5 % (rund CHF 4'000) bei den juristischen Personen pro Jahr.

Personalkosten
Es wird von den aktuellen Anstellungsbedingungen ausgegangen sowie von einem Anstieg der Lohnkosten von 1 % (rund CHF 61'000) pro Jahr. Die Personalstruktur der Gemeinde wird als weitgehend unverändert angenommen.

Strukturelle Investitionen
Die Immobilienbewirtschaftung ist ein zentraler Aspekt der Investitionsplanung. Die grösseren Immobilien sowie das Strassen- und Werkleitungsnetz werden seit diesem Jahr mittels spezifischer Software bewirtschaftet.

Projektinvestitionen
Die Investitionsprojekte der kommenden Jahre wurden mit den Departementsverantwortlichen besprochen und mit den strategischen Zielen abgeglichen. Nebst den bereits seit vielen Jahren praktizierten Erneuerungen in die Werkleitungsinfrastruktur der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung stehen in den kommenden Jahren auch diverse Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an, so unter anderem in die Schulliegenschaften und in den Werkhof.

4. Steuerfuss 2026

Der Gemeindesteuerfuss wurde letztmals per Steuerjahr 2018 angepasst, und zwar von 80 % auf 75 % der einfachen Kantonssteuer.

Als Grundlage für die Budgetierung für das Jahr 2026 diente wiederum ein Steuerfuss von 75 %.

Nach sorgfältiger Prüfung der Budgetzahlen 2026 sowie der allgemeinen Finanzlage der Gemeinde beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Gemeindesteuerfuss für das Jahr 2026 auf 75 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

5. Gewerbeparzelle 902, Baurechtsvergabe Cattori Immobilien AG

Mit Beschluss vom 5. Dezember 2022 hat die Gemeindeversammlung einer Erweiterung der Baurechtsparzelle 1578, Zeughausstrasse 12, Malans, im Umfang von 2'600 m^2 an die Klus Management AG zugestimmt. Anfangs 2025 wurde die Baubewilligung für die «Erweiterung Produktionshalle mit Tiefgarage und Abwartswohnung im bestehenden Bürotrakt» auf der Baurechtsparzelle Nr. 1578 durch die Baukommission erteilt.

Ende Mai 2025 teilte die Klus Management AG dem Gemeindevorstand mit, dass sich aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auch die Voraussetzungen in Bezug auf die bewilligte Hallenerweiterung geändert hätten und weder die Baurechtsnehmerin noch die eingemietete WESO Lasertech AG derzeit einen Bedarf für die bewilligte Gebäudeerweiterung aufweist.

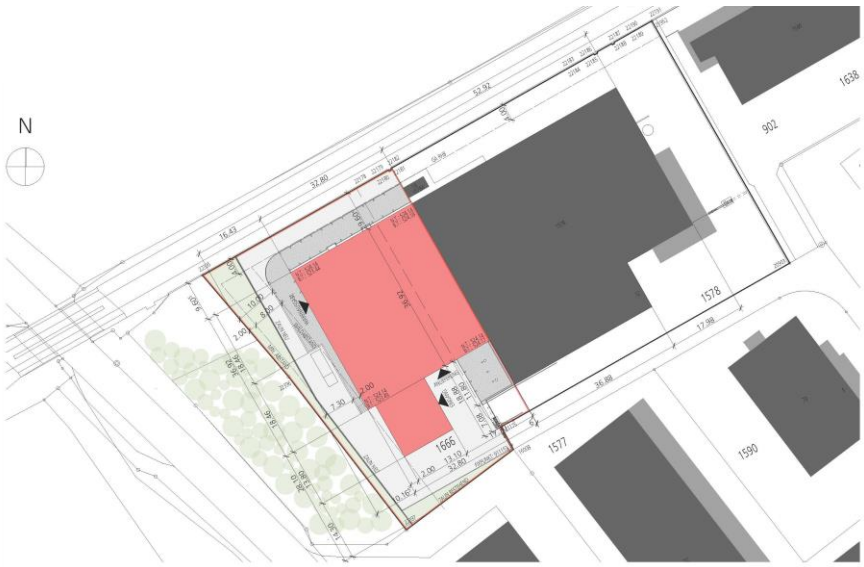
Gleichzeitig wurde die Sacchet Metallwaren AG, Trimmis, bei der Klus Management AG vorstellig und zeigte grosses Interesse, das genehmigte Bauprojekt zu übernehmen. Die Parteien prüften in der Folge verschiedene Möglichkeiten einer Übernahme des Projekts (Miete, Baurecht, Unterbaurecht). Schlussendlich verständigte man sich dahingehend, dass die Klus Management AG die nicht überbaute bzw. nicht benötigte Teilfläche der Baurechtsparzelle 1578 an die Gemeinde Malans zurückgibt und für die besagte Teilfläche im Umfang von 3'218 m^2 ein separates, eigenständiges Baurecht beantragt wird. Die Rückgabe der Teilfläche der Baurechtsparzelle 1578 bzw. deren Neuvergabe soll per 1. Januar 2026 abgewickelt werden.

Die Sacchet Metallwaren AG wurde 1938 durch Mario Sacchet in Seewis Dorf, ursprünglich als Schlosserei, gegründet. 1946 zügelte das Unternehmen an den heutigen Standort in Trimmis. Die Schlosserei war damals schon in eine Spenglerei und ein Installationsgeschäft übergegangen. In den 90er Jahren wurde das ursprüngliche Installationsgeschäft verkauft und die Firma konzentrierte sich neu auf das Geschäft mit Spenglerei-Halbfabrikaten, ein Bereich der durch Walter Sacchet, Sohn des Firmengründers, damals praktisch neu erfunden wurde und bei den Kunden schnell auf grossen Anklang stiess. 2020 verkaufte Walter Sacchet im Alter von 73 Jahren die Sacchet Metallwaren AG im Rahmen der Nachfolgeregelung an Sandro und Gabriela Christen, wohnhaft in Jenaz. Mit neuem Elan wuchs das Geschäft in den folgenden Jahren signifikant. Es wurden Investitionen in neue Produktionsanlagen getätigt und 4 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt. Die

Platzverhältnisse in den bestehenden Räumlichkeiten in Trimmis sind jedoch mittlerweile ausgeschöpft und trotz kleinerer baulicher Massnahmen reicht die bestehende Grundfläche nicht aus, um weitere benötigte Anlagen installieren zu können. Aktuell beschäftigt die Sacchet Metallwaren AG 14 Personen (8 Vollzeit / 6 Teilzeit). Gerne würde die Firma die Anzahl der Beschäftigten in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Alle Bemühungen, in der direkten Umgebung eine Industrieparzelle erwerben zu können (u.a. auch auf dem ehem. Fussballplatz / Parzelle 760), blieben jedoch erfolglos.

Die Übernahme einer Teilfläche von 3'218 m^2 ab der Stammparzelle 902 der Gemeinde Malans erfolgt durch die Cattori Immobilien AG (in Gründung). Die Cattori Immobilien AG wird eine Tochtergesellschaft der Avagnir Invest AG. Sie wird spezifisch zum Zweck der Baurechtsübernahme, der Erstellung der Industriehalle und Bürobauten sowie der Vermietung an die Sacchet Metallwaren AG (ebenfalls eine Tochtergesellschaft der Avagnir Invest AG) gegründet. Alle drei Gesellschaften sind im Besitz von Sandro und Gabriela Christen und werden ihren Sitz nach der Erteilung des Baurechts nach Malans verlegen.

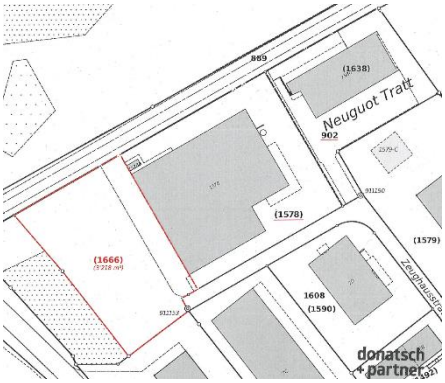
Die Cattori Immobilien AG plant, auf dem neuen Baurechtsgrundstück in enger Absprache mit der Klus Management AG eine Industriehalle mit Büroräumlichkeiten zu erstellen. Damit der Hallenbau auf der neuen Baurechtsparzelle umgesetzt werden kann (Grenz- und Waldabstand), ist die Klus Management AG mit der Einräumung eines gegenseitigen Grenzbaurechts einverstanden. Die Räumlichkeiten werden nach der Erstellung durch die Sacchet Metallwaren AG genutzt.



Auszug Vorprojekt Cattori Immobilien AG, Parz. 902, Zeughausstrasse 14, inkl. Baurechtsfläche

Das vorliegende Baurechtsgesuch erfüllt die baulichen Voraussetzungen bezüglich bestmöglicher Nutzung des noch vorhandenen Gewerbelandes, aber auch in Bezug auf die wirtschaftlichen Vorgaben in bester Weise.

Der mit der Cattori Immobilien AG abzuschliessende Baurechtsvertrag orientiert sich grundsätzlich am Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Malans und der Klus Management AG und enthält folgende Eckdaten:



Baurechtsnehmerin	Cattori Immobilien AG (in Gründung), mit Sitz in 7208 Malans, Zeughausstrasse 14
Umfang	Das Baurecht umfasst eine Fläche von gesamthaft ca. 3'218 m^2 Gewerbeland ab der Parzelle 902, Zeughausstrasse 14, Malans, gemäss vorliegendem Planausschnitt rot markiert
Dauer	Das Baurecht beginnt am 1. Januar 2026 und endet – analog der Baurechtsparzelle 1578 - am 31. Dezember 2090.
Zweck	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück eine Gewerbebaute zu erstellen und die nicht überbaute Baurechtsfläche betriebszweckdienlich zu nutzen. Dieses Recht darf nur im Rahmen der Gemeindebaugesetzgebung und weiteren Anordnungen des öffentlichen Rechts ausgeübt werden.

Baurechtszins	Der jährliche Baurechtszins beträgt aktuell CHF 4.50 pro m^2 Baurechtsfläche. Die Zinspflicht beginnt am 1. Januar 2026. Der Baurechtszins wird nach Ablauf einer 5-jährigen Periode, erstmals jedoch auf den 1. Januar 2030, neu festgesetzt. Bei der Anpassung des Baurechtszinses sind der bei der Graubündner Kantonalbank, Chur, am 1. Januar einer neuen Zinsperiode geltende Zinssatz für 1. Hypotheken auf Gewerbeliegenschaften (Bonitätsstufe III) sowie der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Bodenwert gemäss amtlicher Schätzung zu berücksichtigen.
Domizil	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, ihren Firmensitz während der gesamten Vertragsdauer in Malans beizubehalten. Dasselbe gilt für Mieter und/oder Stockwerkeigentümer auf dem Baurechtsgrundstück, wobei diesbezüglich auch eine Zweigniederlassung in Malans möglich ist.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, der Cattori Immobilien AG (in Gründung), Malans, auf der Parzelle Nr. 902, Zeughausstrasse 14, Malans, die im vorliegenden Plan rot markierte Fläche im Umfang von 3'218 m^2 gemäss vorgenannten Eckdaten im Baurecht abzutreten.

6. Mitteilungen und Umfrage

Der Gemeindevorstand nimmt gerne allgemeine Anregungen aus der Versammlung entgegen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt der Gemeindevorstand alle Anwesenden herzlich zu einem Apéro ein, dessen Organisation die Vorstandsmitglieder persönlich übernehmen.