



GEMEINDE MALADERS

Hinder der Chilcha 81, 7026 Maladers

Telefon: 081-252 11 19 / Fax: 081 253 30 84 / Mail: gemeinde@maladers.ch

Botschaft und Einladung zur Gemeindeversammlung

Datum: Donnerstag, 30. November 2017
Zeit: 20.00 Uhr
Ort: Turnhalle

Traktanden

1. Teilrevision Ortsplanung;
 - a) Revision Baugesetz
 - b) Festlegung Gefahrenzonen und Ausscheidung Gewässerraum
 2. Voranschlag 2018 (Laufende Rechnung und Investitionsrechnung)
 3. Festsetzung Steuerfuss 2018
 4. Mitteilungen und Umfrage
-

Detaillierte Unterlagen

Das detaillierte Budget mit zusätzlichen Erläuterungen kann auf der Gemeindekanzlei geholt oder bestellt werden (081 252 11 19, gemeinde@maladers.ch). Die Unterlagen der Teilrevision Ortsplanung können eingesehen werden. Das komplette Baugesetz wird an jeden Haushalt zugestellt.

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde wohnhaften Bürger und niedergelassenen Schweizerbürger beiderlei Geschlechts, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und seit mindestens 3 Monaten in der Gemeinde seit Abgabe des Heimatscheines wohnhaft sind.

1. Teilrevision Ortsplanung

1 Ausgangslage

1.1.1 Überarbeitung Baugesetz

Die derzeit gültige Ortsplanung der Gemeinde Maladers stammt aus den Neunzigerjahren. Sie wurde von der Gemeindeversammlung am 7. bzw. 20. Februar 1997 beschlossen und am 9. Juni 1998 von der Regierung genehmigt. Verschiedene geringfügige Ergänzungen erfolgten in den Jahren 1999 und 2005. Das heute rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Maladers wurde letztmals anlässlich der Totalrevision 1997 gesamthaft überarbeitet. Aufgrund des am 1. November 2005 in Kraft getretenen Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) entsprechen diverse Bestimmungen des Baugesetzes nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung.

1.1.2 Ausscheidung Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz (GSchG) minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. In der Gemeinde Maladers ist insbesondere für die Plessur sowie für den Sagenbach eine Gewässerraumausscheidung erforderlich.

1.1.3 Festlegung Gefahrenzonen

Die heute rechtskräftigen Gefahrenzonen sind mit dem Zonenplan von 1997 genehmigt worden. Die zuständige Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) hat im Jahr 2015 für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen neu ausgeschieden.

2. Inhalte und Ziele der Revision

Die vorliegende Teilrevision umfasst im Wesentlichen folgende Ziele und Inhalte:

- Gesamtüberarbeitung Baugesetz: Es soll ein zweckmässiges, den aktuellen Bedürfnissen angepasstes und der übergeordneten Gesetzgebung entsprechendes Baugesetz geschaffen werden. Insbesondere ist eine Anpassung an das kantonale Raumplanungsrecht (KRG/KRVO) vorzunehmen.
- Ausscheidung Gewässerraum: Gestützt auf die kantonalen Vorgaben wird für die betroffenen Gewässer der Gemeinde Maladers der Gewässerraum ermittelt und nutzungsplanerisch festgelegt. Die Festlegung erfolgt mittels Gewässerraumzone im Zonenplan.
- Gefahrenzonen: Gestützt auf die Gefahrenzonenausscheidung des AWN werden die neuen Gefahrenzonen grundeigentümergebunden im Zonenplan umgesetzt.

Auf eine Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet die Gemeinde Maladers derzeit. Die Frage der Bauzonengrösse ist von der vorliegenden Teilrevision nicht tangiert und soll erst nach Vorliegen des überarbeiteten kantonalen Richtplans behandelt werden. Im Baugesetz werden im Hinblick auf Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzung sowie zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven bereits Bestimmungen aufgenommen.

3. Mitwirkungsaufgabe

Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- und Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Im Rahmen dieser Auflage - vom 15. September bis 14. Oktober 2017 - ist eine Eingabe eingereicht worden. Der Gemeindevorstand hat die beiden Anträge abgelehnt.

4. Planungsmittel

Die vorliegende Teilrevision umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz (Gesamtrevision)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Legenden 1:2'000 / 1:10'000
- Zonenplan Gefahrenzonen und Gewässerraum (Teil Süd) 1:2'000
- Zonenplan Gefahrenzonen (Teil Nord und Übriges Gemeindegebiet) 1:2'000 / 1:20'000

Die Anpassungen in den Zonenplänen umfassen die Neufestlegung der Gefahrenzonen und die Festlegung des Gewässerraumes. Das Baugesetz wird gesamthaft erneuert und ersetzt das bisherige Baugesetz.

1. a) Revision Baugesetz

Das Baugesetz ist grundsätzlich gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut. Die wesentlichen Inhalte betreffend Zonenbestimmungen und Gestaltungsvorschriften wurden aus dem bestehenden Baugesetz übernommen und überführt. Das neue Baugesetz berücksichtigt die Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Das bisherige Baugesetz wird abgelöst.

1.1 Wichtigste Änderungen gegenüber rechtskräftigem Baugesetz

1.1.1 Boden und Baulandpolitik (Art. 3)

Bei erheblichen Vor- und Nachteilen im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich.

1.1.2 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Art. 4)

Ein bewährtes Instrument zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven ist die gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem „Modell Rothenbrunnen“. Alle eigenständig überbaubaren Parzellen oder Parzellenteile werden mit dieser Regelung belegt (Schraffur im Zonenplan). Damit wird der Gemeinde ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht für die im Zonenplan bezeichneten Bauzonenflächen eingeräumt. Überbauen die Grundeigentümer solche Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage nicht zur Verfügung, ist die Gemeinde berechtigt (sie muss nicht), nach einer bestimmten Frist (i. d. R. 8 Jahre nach Rechtskraft) diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen. Im Falle einer Übernahme hat die Gemeinde eine Interessenabwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen vorzunehmen.

Im Hinblick auf eine Bezeichnung der Flächen im Zonenplan wird die Bestimmung bereits ins Baugesetz aufgenommen. Solange keine Flächen im Zonenplan bezeichnet sind, ist die Bestimmung noch nicht anwendbar.

1.1.3 Bauberatung (Art. 9)

Die Bauberatung erlaubt eine unabhängige Beurteilung von Bauvorhaben. Insbesondere in der Dorfkern- und in der Dorfzone kommt der Bauberatung eine wichtige Bedeutung zu, sowohl bei Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden wie auch bei Neubauten.

1.1.4 Abweichungen von der Regelbauweise (Art. 12)

Im Rahmen von Quartier- und Arealplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Zusätzlich zu den bisherigen Möglichkeiten kann neu auch ein Ausnützungsbonus von max. 10 %, Abweichungen von der Dachform und Dachgestaltung sowie Abweichungen bezüglich der Bemessung der Höhen bei gestaffelten Bauten gewährt werden. Dies jedoch nur, wenn mit der Folgeplanung ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.

1.1.5 Zonenschema (Art. 15)

Die bisherigen Masse des rechtskräftigen Zonenschemas wurden mehrheitlich unverändert übernommen.

Die maximale Gebäudehöhe wird neu als Fassadenhöhe für die Bergseite übernommen (Begriffsänderung infolge IVHB). Die Firsthöhe wird durch eine separate Regelung in Art. 18 (Fassadenhöhe) abgelöst. Der First darf die Fassadenhöhe demnach um maximal 3 m übersteigen.

1.1.6 Ausnützungsziffer (Art. 16)

Die Definition der Ausnützungsziffer ist neu in Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) abschliessend geregelt. Aufgrund der Definition in der KRVO sind gegenüber der bisherigen Definition im Baugesetz tendenziell mehr Flächen anrechenbar (z.B. Wandstärken über 30 cm). Um dies auszugleichen, werden die Ausnützungsziffern um ca. 10% erhöht.

1.1.7 Haushälterische Bodennutzung (Art. 17)

Die Gemeinde beabsichtigt im Baugesetz die Voraussetzungen zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung, insbesondere bei Bauvorhaben, zu schaffen. Dies entspricht auch der Zielsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014, welches unter anderem eine bodensparende Nutzung der Bauzone anstrebt. Zu diesem Zweck werden im neuen Baugesetz die Anforderungen an eine optimale Bodennutzung bei Bauvorhaben vorgeschrieben. In der Regel hat ein Bauvorhaben mindestens 80 % der maximalen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Erfüllt ein Bauvorhaben diese Anforderungen nicht, kann die Baubehörde geeignete Massnahmen zur Sicherstellung einer optimalen Bodennutzung treffen:

- 1 Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
- 2 Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
- 3 Einleitung einer Folgeplanung

Eine etappenweise Überbauung grösserer Grundstücke ist möglich. Die Gemeinde kann in diesem Fall eine Folgeplanung (z.B. Quartierplan) verlangen.

1.1.8 Baubewilligungspflicht (Art. 41)

Sämtliche Bauvorhaben sind schriftlich der Baubehörde anzuzeigen (Anzeigepflicht). Die Baubehörde entscheidet sodann, ob das Meldeverfahren (vereinfachtes Verfahren) oder das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.

1.1.9 Solaranlagen (Art. 48)

Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden. Im Baugesetz werden ergänzend dazu Grundsätze für Solaranlagen an Fassaden und freistehende Anlagen formuliert. In der Dorfkerzone und der Dorfzone (Kerngebiet der Siedlung) werden im Übrigen zusätzliche Voraussetzungen bezüglich der Gestaltung und Anordnung von Solaranlagen festgelegt.

1.1.10 Artikelverweise Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Abgestimmt auf das neue Baugesetz werden die Legenden der Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne formell mit den Artikelverweisen ergänzt. Die Forstwirtschaftszone wird aufgehoben und durch den Hinweis „Wald“ ersetzt.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, der Revision des Baugesetzes, bestehend aus

- Baugesetz (Gesamtrevision) und
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Legenden 1:2'000 / 1:10'000 zuzustimmen.

1. b) Festlegung Gefahrenzonen und Ausscheidung Gewässerraum

1.1. Gefahrenzonenausscheidung

Für die Gemeinde Maladers liegt ein neuer Gefahrenzonenplan vor. Die Festlegung der Gefahrenzonen erfolgt nur noch innerhalb der Erfassungsbereiche. Diese umfassen hauptsächlich das engere Siedlungsgebiet. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden Gefahrenzonen nur noch bei konkretem Bedarf ermittelt.

Damit die neuen Gefahrenzonen für jedermann ersichtlich und grundeigentümergebunden sind, sind diese in den Zonenplan aufzunehmen. Die bisherigen Gefahrenzonen werden vollständig abgelöst. Bauzonen, welche neu in der roten Gefahrenzone (hohe Gefahr) liegen, werden der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen bzw. ausgezont. Die Auszonung betrifft eine Fläche 7.35 m² auf der Parz. Nr. 1.

2.1. Gewässerraumausscheidung

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- den Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

In der Gemeinde Maladers sind lediglich der Sagenbach und die Plessur für die Gewässerraumausscheidung relevant. Das Gambombsbächli wurde im Jahr 2010 saniert bzw. revitalisiert. Das Gewässer ist jedoch nicht Bestandteil der Landeskarte 1:25'000. Auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes wird daher verzichtet.

Zu diesen zwei Fliessgewässern ergeben sich folgende Ausführungen:

2.1.1 Sagenbach

Beim Sagenbach handelt es sich um einen kleinen Wiesenbach, welcher durch Landwirtschaftsfläche führt und im Wald oberhalb der Bahnstrecke versickert. Da der Bach maximal 1 m Breite aufweist, aber teilweise eine eingeschränkte Wasserspiegelbreitenvariabilität aufzeigt, ergibt sich eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 1.5 m und es wird ein minimaler Gewässerraum von 11 m festgelegt.

Am Gewässerraum erfolgen keine Anpassungen.

2.1.2 Plessur

Auch wenn bei der Plessur aufgrund der Schluchtsituation im Waldgebiet keine Nutzungskonflikte vorherrschen, wird ein Gewässerraum ausgeschieden, da es sich um einen grossen Talfluss handelt. Die Plessur wird auf dem Gemeindegebiet von Maladers in vier Abschnitte geteilt. Für Abschnitt 1 (Bereich Meiersboden) wurde die Gewässerraumbreite aufgrund einer Vergleichsstrecke mit 45 m festgelegt (natürliche Breite 15 m). Für die Abschnitte 2 – 4 zwischen Meiersboden und der Gemeindegrenze zu Arosa beträgt die Gewässerraumbreite zwischen 55 und 70 m. Der Gewässerraum befindet sich grösstenteils in einer Schluchtsituation.

Bedingt durch die Gemeindegrenze wird der Gewässerraum der Plessur nur einseitig festgelegt.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, der Festlegung Gefahrenzonen und Ausscheidung Gewässerraum, bestehend aus

- Zonenplan Gefahrenzonen und Gewässerraum (Teil Süd) 1:2'000 und
- Zonenplan Gefahrenzonen (Teil Nord und Übriges Gemeindegebiet) 1:2'000 / 1:20'000 zuzustimmen.

Voranschlag 2018 (Laufende Rechnung und Investitionsrechnung)

Ergebnisse im Überblick

Laufende Rechnung

Bezeichnung	Budget 2017	Budget 2018
Ertrag	2'877'600	2'823'400
Aufwand (ohne Abschreibungen)	2'516'500	2'533'100
Ergebnis vor Abschreibungen	361'100	290'300
./.. ordentliche Abschreibungen	262'000	229'100
./.. übrige Abschreibungen Verwaltungsvermögen	0	
./.. Abschreibungen auf Finanzvermögen	0	0
Ergebnis (+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)	+ 99'100	+ 61'200
Eigenkapital 1.1.2018 (Prognose)		1'428'496.30
Eigenkapital 31.12.2018 (Prognose)		1'489'696.30

Investitionsrechnung

	Budget 2018	Budget 2017	Rechnung 2016
Ausgaben	631'000.00	877'500.00	1'079'822.38
Einnahmen	254'900.00	344'000.00	300'675.05
Nettoinvestitionen	376'100.00	533'500.00	779'147.33

Der Voranschlag 2018 ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- *Erfreulich ist, dass erneut ein Ertragsüberschuss budgetiert werden kann. Die Höhe des Eigenkapitals zur Deckung von allfälligen Aufwandüberschüssen kann als komfortabel beurteilt werden.*
- Projekt „Erhebung Gebäudeadressierung“ mit Gesamtkosten von rund CHF 25'000.00
- Zunahme des Schulgeldes für die Oberstufe in Chur von CHF 17'900.00 auf CHF 20'600.00, d.h. um rund 15 %
- Weniger geplante Arbeitsleistungen des Forst-/Werkdienstes für andere Bereiche und Weiterbeschäftigung des Forstwartlehrlings von August bis Ende Jahr, dadurch Zunahme des „Defizits“ im Forstbereich
- Gegenüber den Vorjahren massiver Rückgang beim Ertrag aus der Kieskonzession
- Die gebührenfinanzierten Selbstfinanzierungen (SF) stehen alle gut da. Dank der Rückgängigmachung einer Quersubventionierung zwischen der SF Energie und der SF Abwasserentsorgung steht letzterer wieder genügend Eigenkapital zu Verfügung um die relativ hohen Aufwandüberschüsse decken zu können.
- Die geplanten Investitionen sind wahrscheinlich nicht selbst zu finanzieren. Es ist mit einer geringen Neuverschuldung von knapp CHF 60'000.00 zu rechnen.

Erfolgsausweis (neu nach HRM2)

	ERFOLGSRECHNUNG	Budget 2018	Budget 2017	Rechnung 2016
	Betrieblicher Aufwand	2'731'400	2'747'700	2'848'624.73
30	Personalaufwand	938'000	950'200	957'593.60
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	726'100	711'700	707'983.27
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	229'100	262'000	282'235.50
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanz.	55'300	41'900	64'121.25
36	Transferaufwand	615'500	580'800	696'223.31
39	Interne Verrechnungen	167'400	201'100	134'467.80
	Betrieblicher Ertrag	- 2'716'500	- 2'771'500	- 2'814'156.98
40	Fiskalertrag	- 1'193'000	- 1'180'000	- 1'133'762.90
41	Regalien und Konzessionen	- 189'000	- 206'000	- 203'289.86
42	Entgelte	- 645'600	- 633'700	- 887'164.38
43	Verschiedene Erträge	- 18'000	- 20'000	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanz.	- 27'700	- 26'000	- 39'199.64
46	Transferertrag	- 475'900	- 504'700	- 416'272.40
49	Interne Verrechnungen	- 167'400	- 201'100	- 134'467.80
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	14'800	- 23'800	34'467.75
34	Finanzaufwand	30'800	30'800	33'741.90
44	Finanzertrag	- 106'800	- 106'100	- 108'291.00
	Ergebnis aus Finanzierung	- 76'000	- 75'300	- 71'549.10
	Operatives Ergebnis	- 61'200	- 99'100	- 40'081.35
38	ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	- 61'200	- 99'100	- 40'081.35
	(- = Ertragsüberschuss / + = Aufwandüberschuss)			

Laufende Rechnung (nach Funktionen)

		Budget 2018	Budget 2017	Rechnung 2016
0	Allgemeine Verwaltung	236'900.00	246'900.00	276'008.96
1	Öff. Ordnung, Sicherheit, Verteidigung	131'500.00	100'800.00	35'254.95
2	Bildung	679'300.00	682'900.00	686'878.65
3	Kultur, Sport/Freizeit, Kirche	37'100.00	51'000.00	35'629.95
4	Gesundheit	169'900.00	165'800.00	126'360.55
5	Soziale Sicherheit	95'500.00	63'000.00	40'867.20
6	Verkehr	177'500.00	195'700.00	111'663.95
7	Umweltschutz und Raumordnung	20'100.00	40'200.00	17'166.90
8	Volkswirtschaft	83'900.00	50'100.00	62'762.35
9	Finanzen und Steuern	-1'692'900.00	- 1'695'500.00	- 1'432'674.81
	Ertragsüberschuss	- 61'200.00	- 99'100.00	- 40'081.35

Investitionsrechnung (Zusammenzug)

Die Investitionsrechnung ist ein Bestandteil der Jahresrechnung. Sie dient dem Gemeindevorstand als Führungs- und Planungsinstrument, z.B. für die Berechnung des Mittelbedarfs oder der Erstellung des Finanzplanes. Investitionsausgaben können nicht mit dem Investitionsbudget beschlossen werden. Dazu braucht es einen Beschluss von Verpflichtungskrediten durch das kreditkompetente Organ, d.h. der Gemeindeversammlung.

Investitionsrechnung	Budget 2018		Budget 2017	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2 BILDUNG Saldo	40'000	40'000		
3 KULTUR, SPORT/FREIZEIT, KIRCHE Saldo			35'000	35'000
6 VERKEHR Saldo	284'000	160'900 123'100	278'000	147'000 131'000
7 UMWELT UND RAUMORDNUNG Saldo	208'000	60'000 148'000	168'000	10'000 158'000
8 VOLKSWIRTSCHAFT Saldo	99'000	34'000 65'000	396'500	187'000 209'500
Total Investitionsausgaben	631'000		877'500	
Total Investitionseinnahmen		254'9000		344'200
Nettoinvestitionen		376'100		533'500
Selbstfinanzierung (Cashflow)		317'900		373'000
Finanzierungsfehlbetrag (= Neuverschuldung)		- 58'200		- 160'500

Die wichtigsten Aussagen zur Investitionsrechnung

Für folgende Investitionen bestehen bereits Kreditbeschlüsse der Gemeindeversammlung:

- **CHF 160'000.00 – Sanierung Güterweg Birkwald**
Die Sanierung der Strasse musste auf das Jahr 2018 verschoben werden (v.a. wegen einer Einsprache gegen das Auflageprojekt. Die Einsprache wurde zurückgezogen.) Der Bau- und Kreditbeschluss erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 24. März 2017.
- **CHF 6'500.00 – Sonderwaldreservat „Eichwald“**
Jährliche Nettokosten gemäss 1. Massnahmenplan 2014 – 2019 (Beschluss Gemeindeversammlung vom 27.11.2013)

Folgende Investitionsvorhaben benötigen eine separate Kreditvorlage an einer kommenden Gemeindeversammlung und werden hier nur zur Kenntnis gebracht:

- **Anschaffung Medien/Informatik für LP21**

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Lehrplans21 sind diverse Anschaffungen im IT-Bereich und für Präsentationstechnik notwendig. Hinzu kommen relativ aufwändige Installationsarbeiten.

- **Sanierung Wasserversorgungsanlagen**

Der Rahmenkredit für die Sanierung von diversen Wasserversorgungsanlagen und einer Qualitätssicherung beläuft sich auf CHF 218'00.00. Das Projekt soll in den Jahren 2018 und 2019 durchgeführt werden.

Konkret sollen folgende Anlagen saniert werden: 1. Quellschacht „Sieben Brünen“ (Siphonierung für Ablaufleitung montieren), 2. Quellschächte „Blau Rüfi“ (Rückbau von Quellschächten auf bzw. neben dem Wanderweg), Brunnenstube „Blau Rüfi“ (v.a. Objektschutztüre aus Edelstahl), 4. Reservoir „Sax“ (komplette Innensanierung, Objektschutztüre aus Edelstahl, Blocksteinmauer im Eingangsbereich, Auszäunung etc.), 5. Überlaufschacht „Müli“ (Ersetzen Steigeisen-Leiter, bestehende Armaturen etc.), 6. Reservoir „Fassa“ (komplette Innensanierung, Objektschutztüre aus Edelstahl etc.), 7. Schiebergruppe „Auf dem Boden“ (Funktionsüberprüfung, Sondagearbeiten, ev. Ausbauarbeiten). Zudem wird ein Qualitätssicherungssystem erarbeitet.

Die erste Etappe mit Kosten von rund CHF 138'000.00 im 2018 umfasst die Teilprojekte Nr. 1 – 4 und das QS-Konzept. Im 2019 ist die Sanierung der Teilprojekte Nr. 5 – 7 mit Kosten von rund CHF 80'000.00 geplant.

Im Zusammenhang mit der in diesem Frühjahr erstellten neuen Wasserleitung von der Brunnenstube Müli bis zu Reservoir Fassa ist ein Beitragsgesuch beim Amt für Natur und Umwelt eingereicht worden. Eventuell kann für beide Projekte mit Beiträgen im Rahmen der eidgenössischen Strukturverbesserungsverordnung SVV gerechnet werden.

- **Ersatz diverser Trafos**

Gemäss Investitionsplan der EW-Kommission ist vorgesehen, in den Jahren 2018 bis 2020 die Trafos Sax, Selias und Wingert zu ersetzen und den Verteilkasten Selias zu sanieren. Es besteht eine Kostenschätzung für rund CHF 80'000.00. Im 2018 ist der Ersatz des Trafos Sax für rund CHF 21'000.00 geplant.

- **Erschliessungsstrasse Molla-Hinder Selias; neuer Deckbelag**

Es ist vorgesehen, für die Erschliessungsstrasse im Eigentum der Gemeinde einen neuen Deckbelag einzubauen. Gemäss Schätzung des Ingenieurbüros ist mit Kosten von rund CHF 111'000.00 zu rechnen.

- **Alpweg Urden; Verbreiterung/Felsabbruch**

Der Alpweg Urden auf Gemeindegebiet Tschierschen-Praden soll an einer besonders engen Stelle (beim sog. Chrüz) verbreitert werden. Dazu ist ein Felsabbruch notwendig. Gemäss Offerten ist mit Kosten von CHF 35'000.00 zu rechnen (= Bruttokredit).

Davon leistet die Alpengenossenschaft Urden einen Beitrag von CHF 10'000.00 und die Gemeinde Arosa trägt gemäss Kostenverteiler für den Wegunterhalt 2/3 der Restkosten, sodass sich der Beitrag für die Gemeinde auf ca. CHF 8'500.00 belaufen wird.

- Weitere Investitionen, welche derzeit noch in Bearbeitung sind, aber für die Berechnung des Mittelbedarfs bereits ein geschätzter Betrag eingesetzt ist, sind:

- **Wasserableitung Tumma-Waldheim;** Im Sommer 2016 konnte nach Starkniederschlägen das aus der Runse „Inner Nesselris“ im Gebiet Tumma ablaufende Wasser nicht versickern und führte zu einem grösseren Schaden bei der Liegenschaft Waldheim 119B.

Ein erstes Projekt für eine gesicherte Wasserableitung wurde vom Amt für Wald und Natur als zu teuer eingestuft. Eine Subventionierung wurde deshalb ausgeschlossen. Nun soll eine weit günstigere Variante erstellt werden. Dabei geht man von Restkosten für die Gemeinde von rund CHF 20'000.00 aus.

- **Alp First: Sanierung Hangrutsch/Wegverbesserung;** eine grobe Kostenschätzung geht von Restkosten für die Gemeinde von CHF 30'000.00 aus

Finanzplan 2018 - 2021

Der Finanzplan ist für den Gemeindevorstand ein wichtiges Instrument der Haushaltsführung. Ziel des Finanzplanes ist es, die Entwicklung der Gemeindefinanzen mittelfristig und in einer Übersicht darzustellen. Der Finanzplan wird als rollende Planung jährlich überarbeitet, um neue Bedürfnisse, Forderungen und Erkenntnisse einfließen zu lassen. Der Finanzplan ist ein Arbeitsinstrument ohne verpflichtende oder ermächtigende Wirkung. Er wird deshalb auch nicht zur Abstimmung vorgelegt.

Der Finanzplan zeigt, dass mit auch in den nächsten Jahren mit Ertragsüberschüssen gerechnet werden kann. Dadurch wird jährlich ein Cash Flow (= Selbstfinanzierung) von rund CHF 350'000.00 erreicht. Investitionen bis zu diesem Betrag können ohne Neuverschuldung finanziert werden. Wenn die Investitionen unter diesem Wert sind, resultiert ein Finanzierungsüberschuss und damit die Möglichkeit, Schulden zu amortisieren.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, den Voranschlag 2018 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 62'100.00 in der Erfolgsrechnung und mit Nettoinvestitionen von CHF 376'100 in der Investitionsrechnung zu genehmigen.

3. Festsetzung Steuerfuss 2018

Gemäss Gemeindeverfassung ist der Steuerfuss jährlich festzusetzen. Das Budget beruht auf einem unveränderten Steuerfuss von 110 % der einfachen Kantonssteuer. Ebenfalls wurde der Finanzplan mit dem bestehenden Steuerfuss erstellt.

Aus Sicht des Gemeindevorstandes besteht derzeit keine Veranlassung, den Steuerfuss zu ändern.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, den Steuerfuss 2018 auf 110 % der einfachen Kantonssteuer beizubehalten.