



BOTSCHAFT

des Gemeindevorstandes Malans zur

KOMMUNALEN URNENABSTIMMUNG VOM 8. MÄRZ 2026

Abstimmungsvorlage:

1. Sanierung Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA, Verpflichtungskredit

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gestützt auf Art. 37 der Verfassung der Gemeinde Malans unterbreitet Ihnen der Gemeindevorstand nachfolgend die Botschaft zum vorliegenden Sachgeschäft.

1. Sanierung Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA, Verpflichtungskredit

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Malans verfolgt das strategische Ziel, ein familiengerechtes Betreuungsangebot im Dorf bereitzustellen, das auch den Bedürfnissen berufstätiger Personen entspricht. Im Jahr 2024 besuchten 47 Kinder aus Malans im Alter von 0 bis 5 Jahren eine Kindertagesstätte. Diese Kinder verteilten sich auf 13 Kindertagesstätten zwischen Maienfeld und Chur sowie Schiers und beanspruchten Total 33'050 Betreuungsstunden (+ 10 % gegenüber Vorjahr). Eine ebenfalls im letzten Jahr durchgeführte, anonyme und unverbindliche Umfrage bei 80 Malanser Eltern mit Kindern der Jahrgänge 2021 – 2024 zeigte überdies, dass der Bedarf an einer KITA in Malans von 45 % als «sehr gross», von 29 % als «gross» und von 24 % als «mittel» eingestuft wird.

Die gemeindeeigene Liegenschaft an der Kronengasse 4 (Parzelle 49) bedarf einer umfassenden Sanierung. Aktuell ist im Obergeschoss vorübergehend der Jugendraum untergebracht, für welchen jedoch zukünftig sowohl eine gemeindeeigene als auch externe Lösung an anderer Stelle im Dorf möglich scheint. Im Erdgeschoss an der Kronengasse 4 betreibt die GKB einen Bancomat und die Post an der Aussenfassade des Anbaus eine Postfachanlage. Nach der Beanspruchung des Erdgeschosses durch die Gemeindeverwaltung im Rahmen eines Provisoriums während der Rathaussanierung 2021 – 2023 sind die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss seither ungenutzt.

Der Gemeindevorstand hat im vergangenen Jahr im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Bausubstanz und die Möglichkeit der Unterbringung einer KITA in diesem Gebäude abklären lassen. Die Machbarkeitsstudie hat festgehalten, dass die Grundstruktur des Gebäudes intakt ist und erhalten werden kann, dass eine umfangreiche wärmetechnische Sanierung unumgänglich ist, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen zu ersetzen sind sowie der Dachstuhl und die Aussen- und teilw. auch die Innenwände auf deren Statik hin geprüft werden müssen. Ebenfalls kommt die Machbarkeitsstudie zum Schluss, dass der Betrieb einer KITA in diesem Gebäude sehr gut möglich ist und das räumliche Angebot der zwei Geschosse sowie des Aussenbereichs alle Bedürfnisse abzudecken vermag.

Um die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes in eine KITA fachlich und wirtschaftlich bestmöglich umsetzen zu können, hat der Gemeindevorstand die Firma Fanzun AG, Chur, als Bauherrenvertretung beigezogen sowie eine Planungskommission, bestehend aus den drei Mitgliedern der Geschäftsleitung der Gemeinde Malans, eingesetzt. Unter deren Leitung wurden die Submissionen bezüglich Architektur- und Fachplanerleistungen (Elektro, HLKS und Bauingenieur) durchgeführt. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 haben die Stimmberechtigten mit 75 : 15 Stimmen einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 173'000 für die Ausarbeitung eines Vorprojekts samt Kostenvoranschlag für die Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA genehmigt.

1.2 Erarbeitung Vorprojekt

Im Rahmen der daraufhin erfolgten Ausarbeitung des Vorprojekts stiess die beauftragte Brändli Gioia Architekten GmbH, Igis, auf verschiedene Herausforderungen, so u.a. bezüglich Gebäudestatik / Erdbebensicherheit, der eingeschränkten Nutzung des Obergeschosses aufgrund der Dachschräge, der Realisierung einer neuen Entfluchtung des Obergeschosses sowie der Neuplatzierung des Bancomaten und der Postfächer. Auch der Umstand, dass das Gebäude an zwei Seiten auf der Parzellengrenze steht und auf der Südseite der Grenzabstand unterschritten wird, schränken die Bebauungsmöglichkeiten zusätzlich stark ein bzw. erfordern die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn.

Nebst der Prüfung verschiedener Bebauungsvarianten hat sich der Gemeindevorstand in dieser Phase auch nochmals Gedanken bezüglich einem allfälligen Alternativstandort zur Kronengasse 4 gemacht und dabei u.a. auch die Möglichkeit der Realisierung einer KITA im heutigen Pfarrhaus der Evangelischen Kirchengemeinde abgeklärt. Das besagte Umbauprojekt fokussiert sich gemäss Rückmeldung des Kirchengemeindevorstandes jedoch auf die Realisierung von Wohnraum.

Basierend auf den vorgegebenen Rahmenbedingungen haben sich während der Vorprojektphase schlussendlich 3 mögliche Varianten eines Bebauungskonzepts herauskristallisiert:

Variante «Mini»

Kosten: CHF 1,45 Mio.

Minimaler Eingriff

Nicht energiegesetzkonform

Keine nachhaltige Lösung

Variante «Nachhaltig»

Kosten: CHF 2,62 Mio.

Nachhaltige Sanierung

Ressourcenschonend

Energiegesetzkonform

Variante «Neubau»

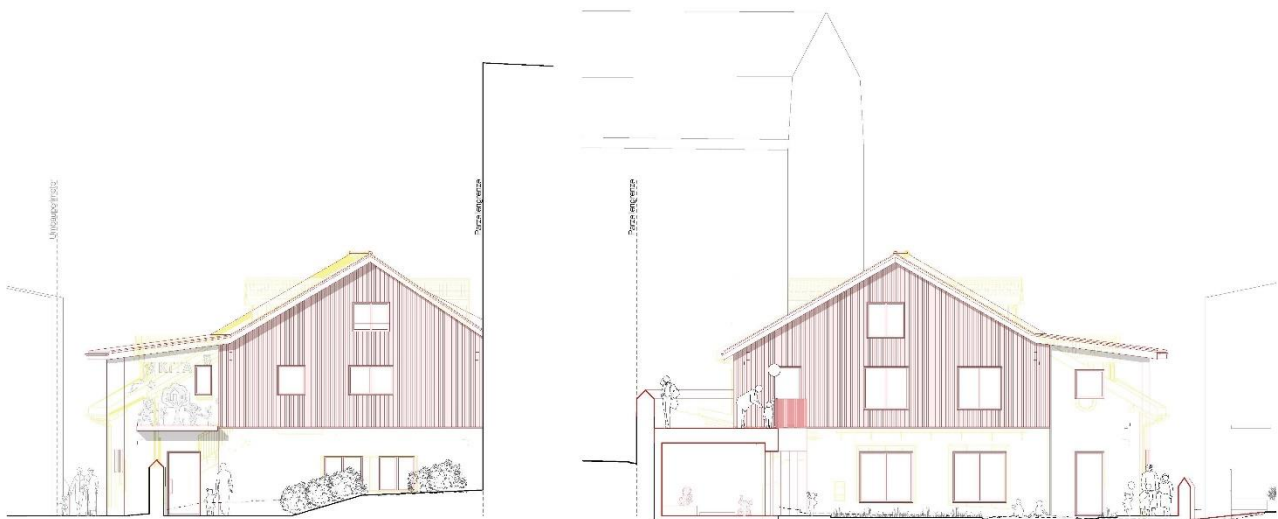
Kosten: CHF 3,5 Mio.

Energiegesetzkonform

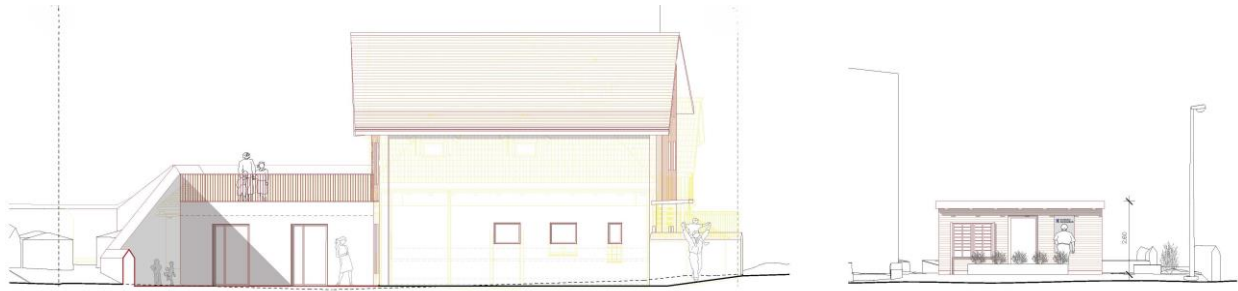
Nicht ressourcenschonend

Teuerste Lösung

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen hat sich der Gemeindevorstand klar für die Variante «Nachhaltig» ausgesprochen. Die besagte Variante sieht eine umfassende Gebäudesanierung unter bestmöglicher Beibehaltung der Gebäudestruktur vor. Damit das Obergeschoss auf der Südseite vollflächig genutzt werden kann, wird dieser Gebäudeteil jedoch erhöht. Der Anbau auf der Nordseite (ehem. Lager) wird aufgrund der mangelhaften Abdichtung neu erstellt. Auf dem Dach wird eine kleine Terrasse erstellt, über welche neu auch der Fluchtweg des Obergeschosses führt. Nebst der energetischen Gebäudehüllensanierung sowie dem Anschluss der Liegenschaft an die Pelletheizung Rathaus muss gestützt auf die geltende Energiegesetzgebung sowie Art. 56 des neuen Baugesetzes auch eine PV-Anlage auf dem Dach erstellt werden. Die heutigen Dachgauben werden demgegenüber vollständig rückgebaut.

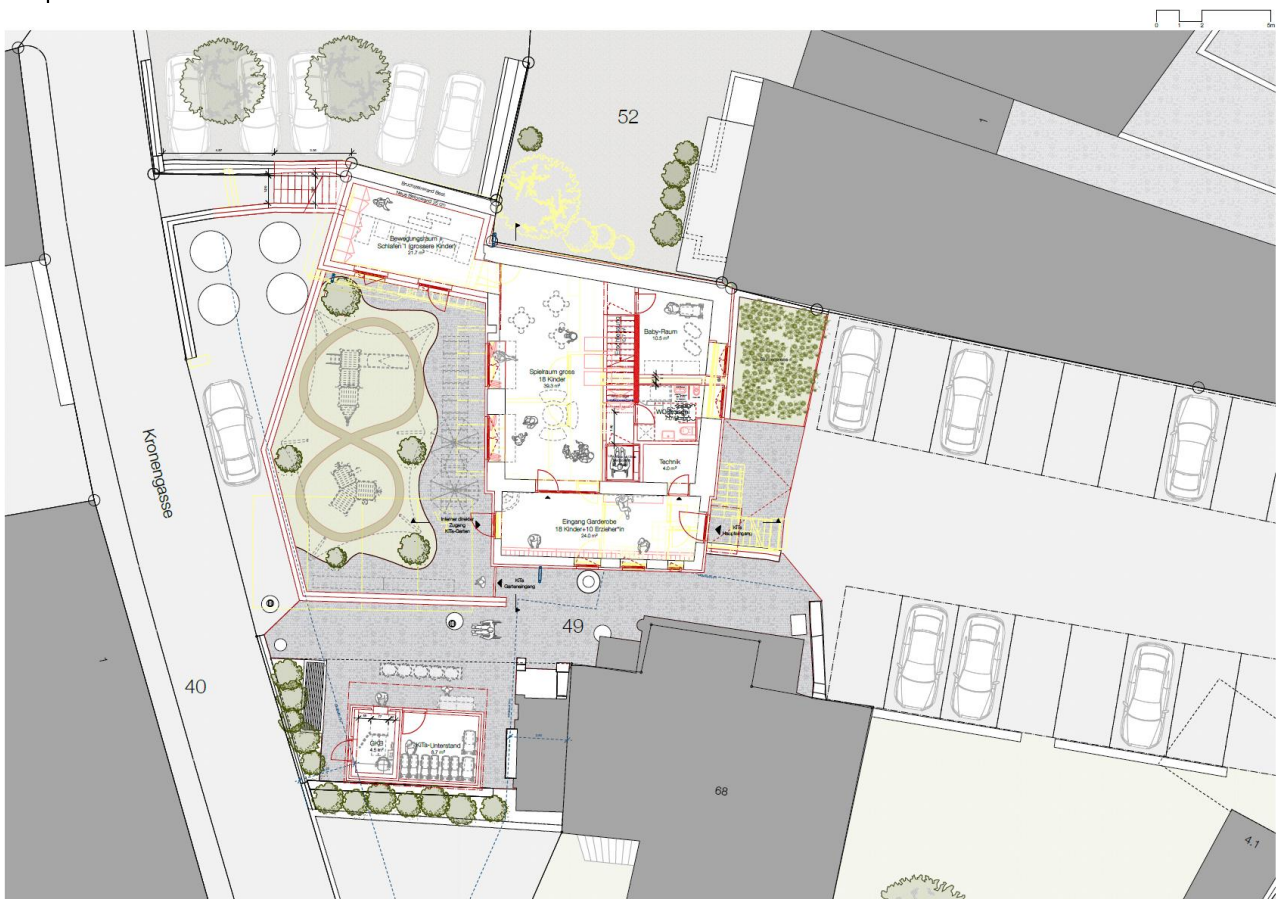


Vorprojekt Brändli Gioia Architekten GmbH | Fassade Ost (Haupteingang) und Fassade West (Garten)



Vorprojekt Brändli Gioia Architekten GmbH | Fassade Süd und Anbau GKB/Postfächer/Kinderwagen-Depot

Der Aussenbereich der KITA wird mit einer ortstypischen Wingertmauer eingefasst und ist sowohl vom Gebäudeinnern als auch von aussen zugänglich. Die Kehrrichtsammelstelle mit den Halbuntergrundcontainern bleibt am Ort bestehen, abgetrennt durch die neue Umfassungsmauer des KITA-Aussenbereichs. Aus Platz- und Kostengründen wurde entschieden, den Bancomat, die Postfächer sowie den Abstellplatz für betriebseigene Kinderwagen in einem separaten Gebäude gegenüber dem KITA-Aussenbereich zusammenzufassen. Die heutigen Aussenparkplätze vor dem Gebäude müssen aufgehoben werden, entlang der Kronengasse werden stattdessen zwei Kurzzeitparkplätze für die Kehrrichtsentsorgung bzw. den Gang zum Bancomaten oder dem Postfach erstellt. Der heutige Durchgang für Fussgänger zwischen Kronengasse und Dorfplatz bleibt bestehen.



Vorprojekt Brändli Gioia Architekten GmbH | Grundriss Erdgeschoss

Das Projekt wurde mit den direkt angrenzenden Grundstücksnachbarn eingehend vorbesprochen und deren Anregungen bestmöglich aufgenommen.

Kindertagesstätten sind Betreuungseinrichtungen für Babys und Kinder im Vorschulalter. Kinder werden schon in den ersten Lebensmonaten in der KITA aufgenommen und verbringen oft mehrere Jahre und viele Stunden am Tag in derselben Einrichtung bis zum Eintritt in den Kindergarten. Es ist daher wichtig, dass neben qualifizierten und kompetenten Betreuungspersonen auch die Räumlichkeiten den Bedürfnissen der Kleinsten entsprechen. Man muss lernen, mit den Augen der Kinder zu sehen, um zu verstehen, welche Räume für sie am besten geeignet sind. Das neue Raumprogramm, welches auch mit der vorgesehenen Betreiberin der KITA besprochen wurde, kann wie folgt zusammengefasst werden:

Erdgeschoss

- Eingang / Garderobe
- Technikraum / Lift
- Spielbereich
- Bewegungsraum und Schlafen
- Baby-Raum
- WC Anlage (IV-WC)

Obergeschoss

- Essraum / Basteln
- Küche
- Spensa / Waschküche
- 2 Ruheräume
- WC-Anlage
- Terrasse

Dachgeschoss

- Büro mit Besprechungsmöglichkeit
- Aufenthaltsraum Mitarbeitende

Das sanierte Objekt an der Kronengasse 4 bietet künftig Platz für 18 bis max. 24 Kinder.



Vorprojekt Brändli Gioia Architekten GmbH | Skizzen Garderobe und Spielzimmer Erdgeschoss

1.3 Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag ist im Zusammenhang mit der Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung		Betrag
0	Grundstück	CHF	4'000
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	98'000
2	Gebäude	CHF	1'638'000
4	Umgebung	CHF	220'000
5	Baunebenkosten	CHF	182'000
6	Reserve (10 %)	CHF	214'000
9	Ausstattung	CHF	29'000
Zwischentotal		CHF	2'385'000
Kostenungenauigkeit + 10 %		CHF	238'000
Total brutto inkl. MwSt. und inkl. 10 %		CHF	2'623'000
abzgl. Projektierungskredit vom 3.12.2024		./.	CHF 173'000
Verpflichtungskredit brutto inkl. MwSt. und 10 %		CHF	2'450'000

Vom Bruttokredit können noch Fördergelder des Kantons im Zusammenhang mit der Gebäudehüllensanierung (ca. CHF 76'000) und der Realisierung der PV-Anlage (Betrag noch offen) abgezogen werden. Die energetischen Sanierungsmassnahmen sowie die verbleibenden Restkosten der PV-Anlage werden über den Energiefonds der Gemeinde abgebucht. Der künftige genaue Abschreibungsbedarf des Objekts steht in Abhängigkeit zur finalen Nettosumme der Investition. Das Investitionsprojekt ist im Finanzplan 2026 - 2030 der Gemeinde Malans bereits berücksichtigt.

Nicht Bestandteil des vorliegenden Kredits sind sämtliche Anschaffungen von Möbeln und Spielgeräten (innen und aussen), Textilien und Kleininventar im Zusammenhang mit dem KITA-Betrieb. Besagte Kosten bzw. Anschaffungen sind durch die KITA-Betreiberin zu übernehmen.

1.4 Terminplan

Die weiteren Meilensteine des Projekts sind Stand heute wie folgt geplant:

April 2026	Baubewilligungsverfahren
September 2026	Submissionen / Ausführungsprojekt
Februar 2027	Baubeginn
März 2028	Bezug und Eröffnung KITA

1.5 Betrieb der KITA

Der Gemeindevorstand hat von Beginn an festgehalten, dass sich die Gemeinde vorliegend nicht als Betreiberin einer Kindertagesstätte sieht. Vielmehr möchte der Gemeindevorstand die sanierte Liegenschaft an eine Organisation mit entsprechender Erfahrung in diesem Bereich sowie nach den gängigen Vorschriften des Kantons vermieten. Gestützt auf eine durchgeführte Evaluation anfangs 2025 hat der Gemeindevorstand beschlossen, mit der Praulas Kindertagesstätte GmbH, Bonaduz, einer Non-Profit-Organisation welche bereits Kindertagesstätten in Bonaduz, Chur und Trimmis, betreibt, eine Absichtserklärung im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages für die Nutzung der Liegenschaft an der Kronengasse 4 als KITA abzuschliessen. Das Mietverhältnis soll für eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren ab der Inbetriebnahme der KITA abgeschlossen werden. Die Räumlichkeiten dürfen explizit nur zum Betrieb einer Kindertagesstätte genutzt werden. Die angedachte KITA-Betreiberin wurde in den vergangenen Monaten ferner bereits punktuell in die Erarbeitung des Sanierungsprojekts eingebunden.

1.6 Vorberatende Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2025

Gestützt auf Art. 38 der Gemeindeverfassung sind die der Urnenabstimmung unterliegenden Geschäfte von der Gemeindeversammlung vorzubereiten und samt Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden. Das vorliegende Geschäft wurde der Bevölkerung anlässlich einer separaten Orientierungsversammlung am 23. September 2025 vorgestellt und an der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2025 der Stimmbürgerschaft zur Vorberatung unterbreitet.

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden verschiedene Fragen gestellt, welche zusammenfassend wie folgt beantwortet wurden:

Einfriedung des Aussenareals mittels Mauern / fehlende Grünfläche	Eine Einfriedung des Areals ist aus Sicherheitsgründen erwünscht. Diese erfolgt als ortstypische, verputzte Wingertmauer mit einer Höhe von ca. 1.40 m. Im Innenbereich sind ferner auch Grünelemente geplant, welche das Areal im Vergleich zum heute bestehenden Parkplatz aufwerten.
Standortwahl / Prüfung Alternativstandorte	Es wurden verschiedene Alternativstandorte geprüft, so z.B. das Pfarrhaus an der Heerengasse 8. Sofern die KITA dereinst expandieren möchte, könnte dies auch andernorts bzw. in den diesbezüglichen Entwicklungsgebieten (Nähe Bahnhof) erfolgen. Für das Objekt an der Kronengasse 4 wurden auch andere Nutzungsmöglichkeiten geprüft, wobei keine Nutzung Mietzinseinnahmen in der vorliegenden Höhe erwarten lassen. Der Umbau wird so geplant, dass auch eine Exitstrategie jederzeit möglich bleibt. Durch die nachhaltige Sanierung des Bestandes ist nach Ablauf der Abschreibungsdauer nicht bereits wieder mit einer umfassenden Sanierung zu rechnen.
Kosten / Notwendigkeit PV-Anlage	Das neue Baugesetz schreibt für die vorliegende Gebäudesanierung die Erstellung einer PV-Anlage vor. Für die PV-Anlage wurde noch keine Submission durchgeführt. Der Gemeindevorstand ist jedoch bestrebt, die Kosten möglichst tief zu halten.
Parkplatzbedarf	Für Eltern, welche ihre Kinder nicht zu Fuss oder mit dem Velo zur KITA bringen, stehen die öffentlichen Parkplätze auf dem Dorfplatz zur Verfügung. Mitarbeitende der KITA, welche mit dem Auto nach Malans kommen, stellen ihr Fahrzeug vorzugsweise auf dem Parkplatz Sägereiareal ab.

Ersatz Jugendraum

Der Jugendraum bildet ein Angebot seitens der Gemeinde, wofür Räumlichkeiten bereitgestellt werden müssen. Verschiedene gemeindeeigene und private Alternativen zum heutigen Standort wurden geprüft und liegen vor, ohne dass ein Neubau für den Jugendraum erstellt werden müsste.

Die Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2025 hat schlussendlich mit 45 : 6 Stimmen zuhanden der Urnenabstimmung vom 8. März 2026 beschlossen, den Brutto-Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'450'000 im Zusammenhang mit der Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA zur Genehmigung zu empfehlen.

1.7 Planunterlagen

Ergänzende Planunterlagen zum vorliegenden Geschäft finden Sie auf der Website der Gemeinde Malans unter Neuigkeiten > Urnenabstimmung vom 8. März 2026.

1.8 Fazit

Eine umfassende und nachhaltige Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 ist unumgänglich, kann jedoch mit der heutigen Nutzung nicht finanziert werden.

Das Gebäude eignet sich gemäss Machbarkeitsstudie und Vorprojekt in idealer Weise für den Betrieb einer KITA und bietet gesicherte Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 72'000. Die Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser) gehen zulasten der Vermieterin, wobei der Strom durch die eigene PV-Anlage und die Wärme durch die Pelletheizung Rathaus geliefert wird.

Eine KITA im Dorf entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis. An die 50 Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahren besuchen aktuell in 13 verschiedenen Einrichtungen im Kanton eine Kindertagesstätte und beanspruchen über 33'000 Betreuungsstunden pro Jahr.

Mit der Praulas Kindertagesstätte GmbH, Bonaduz, konnte eine anerkannte KITA-Betreiberin gewonnen werden, welche bereits in drei anderen Gemeinden im Kanton Kindertagesstätten führt.

Mittels einem separaten Neubau können Bancomat und Postfächer in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort weiterbetrieben werden. Für den Jugendraum bestehen Alternativ-Standorte im unteren Dorfteil.

Mit der Realisierung des vorliegenden Investitionsprojekts können zusammenfassend folgende Ziele erreicht werden:

- Nachhaltige Instandstellung und Belebung der gemeindeeigenen Liegenschaft im Dorfzentrum
- Aktive Liegenschaftsbewirtschaftung samt Generierung von Mieteinnahmen
- Ausbau des familienergänzenden Betreuungsangebots in Malans
- Attraktivitätssteigerung des Dorfes als Wohnort für Familien

1.9 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand zuhanden der Urnenabstimmung vom 8. März 2026, den Brutto-Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'450'000 im Zusammenhang mit der Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA zu genehmigen.

1.10 Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Wollen Sie im Zusammenhang mit der Sanierung der Liegenschaft Kronengasse 4 und Umnutzung als KITA dem Brutto-Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'450'000 zustimmen?