



BOTSCHAFT

UND

EINLADUNG

ZUR

GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM MITTWOCH,

12.12.2018

20.00 UHR IN DER MEHRZWECKHALLE LUST

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Namen des Stadtrates lade ich Sie herzlich zur Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 12.12.2018 in die Mehrzweckhalle Lust ein.

Neben dem Budget für das Jahr 2019 und zwei Sachgeschäften sind an dieser Versammlung auch noch Wahlen durchzuführen. Unter Traktandum 5 finden die Ersatzwahlen von zwei Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission statt.

Wir werden die Zeit während der Auszählung der Wahlen für das Traktandum 6 Mitteilungen nutzen. Bei diesem Traktandum wird die Labelübergabe (Reaudit) für die Energiestadt durch zwei kurze Ansprachen der Herren Michael Casutt (Präsident Labelkommission / Vertreter des Kantons Graubünden) sowie Stefan Brändle (Energie-stadtberater) vorgenommen.

Die ursprünglich vorgesehenen Traktanden zur Schulraumerweiterung entfallen an dieser Gemeindeversammlung, da der Stadtrat beschlossen hat, sämtliche drei Teilprojekte (Schulraumerweiterung, Umbau und Sanierung der bestehenden Schulanlage, Baurechtsvertrag mit Kunstturnervereinigung Graubünden / Verein Kindertagesstätte plus) dem Souverän zusammen zu unterbreiten. Die ersten Kostenschätzungen zum Teilprojekt Schulraumerweiterung waren für den Stadtrat zu hoch, so dass das Projekt nochmals durch die Baukommission Schulraumerweiterung beurteilt wird. Die zwei anderen Teilprojekte sind noch nicht für die definitive Vorlage an der Gemeindeversammlung bereit.

Durch die Verschiebung der oben aufgeführten Projekte zeigt das Investitionsbudget 2019 (Traktandum 2) nur einen Ausgabenüberschuss von CHF 631'000.00 auf. In diesem Betrag ist der an dieser Gemeindeversammlung beantragte Verkauf der Fernwärmeversorgung von CHF 800'000.00 (Traktandum 3) enthalten.

Das Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung zeigt im Budget 2019 ein Ergebnis von CHF 2'377'900.00 auf. Sie können das Budget, wie gewohnt, auf unserer Homepage einsehen. Dieses erfreuliche Ergebnis wird für die zukünftigen Investitionen benötigt.

Mit dem Traktandum 3, Verkauf der Fernwärmeversorgung an die AG Elektrizitätswerk Maienfeld, bringt Ihnen der Stadtrat eine Vorlage zur Abstimmung, welche von der Gemeindeversammlung im Dezember 2016 zurückgewiesen wurde.

Ich freue mich, wenn Sie an der Gemeindeversammlung dabei sein werden. Falls nicht, wünsche ich Ihnen und Ihrer Familie mit dem untenstehenden Zitat ein friedliches Weihnachtsfest.

„Ich werde Weihnachten in meinem Herzen ehren und versuchen, es das ganze Jahr hindurch aufzuheben.“

Charles Dickens, engl. Schriftsteller (1812 – 1870)

Maienfeld, im November 2018

Der Stadtpräsident

Heinz Dürler

TRAKTANDEN

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26.06.2018, Genehmigung
2. Budget 2019, Genehmigung
Festlegung des Steuerfusses
3. Fernwärmeversorgung der Stadt Maienfeld,
Genehmigung Verkauf an AG Elektrizitätswerk Maienfeld
4. Erschliessung äussere Pardella,
Projekt- und Kreditgenehmigung, Genehmigung Kostenverteiler und Tauschverträge
5. Geschäftsprüfungskommission der Stadt Maienfeld
Ersatzwahlen
6. Mitteilungen
- Energiestadt Maienfeld, Reaudit, Labelübergabe,
Vortritt Präsident Labelkommission / Vertreter Kanton Graubünden
7. Umfrage

Das Budget 2019 kann auf der Stadtverwaltung bezogen oder auf unserer Homepage www.maienfeld.ch (Pfad: Politik, Budget/Rechnung, bzw. unter Neuigkeiten) heruntergeladen werden. Die Unterlagen zu den Traktanden 3 und 4 liegen ab 12.11.2018 während den Schalterstunden auf der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Zudem können verschiedene Unterlagen sowie das Gemeindeversammlungsprotokoll und die Botschaft auf unserer Homepage www.maienfeld.ch (Pfad: Politik, Gemeindeversammlung) eingesehen werden.

Gemäss revidiertem kantonalem Gemeindegesetz (Art. 22) sind die Gemeindeversammlungen neu öffentlich. Diese kantonale Bestimmung geht der kommunalen Regelung gemäss Stadtverfassung vor. Aufgrund der dargelegten Sachlage wird die Regelung bezüglich Zulassung von Nicht-Stimmberechtigten an Gemeindeversammlungen wie folgt festgelegt:

- Die Eingangskontrolle wird im bisherigen Rahmen weitergeführt.
- Um weiterhin einen geordneten Ablauf sicherstellen zu können, wird für Nicht-Stimmberechtigte ein separater Tisch bereitgestellt. Nicht-Stimmberechtigte dürfen nur an diesem Tisch Platz nehmen und die Gemeindeversammlung von dort aus mitverfolgen.

- Nicht-Stimmberechtigte haben weder das Recht, sich zu Wort zu melden, noch das Recht, sich an Abstimmungen und Wahlen zu beteiligen.
- Im Hinblick auf die mögliche Teilnahme von Medienvertretern an Gemeindeversammlungen gilt während den Gemeindeversammlungen ein Aufnahme- und Filmverbot.

Der Stadtrat

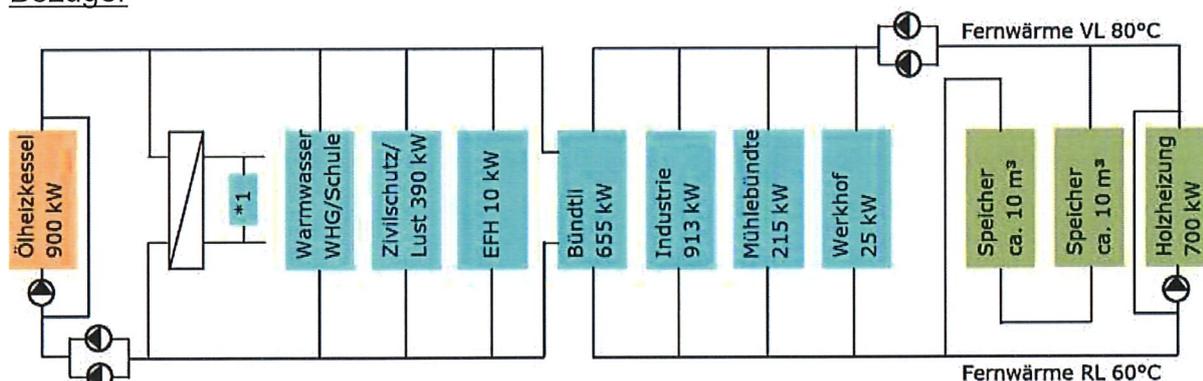
Traktandum 3

Fernwärmeversorgung der Stadt Maienfeld, Genehmigung Verkauf an AG Elektrizitätswerk Maienfeld

Die Stadt Maienfeld betreibt seit dem Jahre 2003 eine Fernwärmeversorgung (FWVM). Die Wärmeerzeugungsanlagen stehen im Eigentum der Stadt Maienfeld. Die Wärme wird mittels Holzsnitzel-Heizkessel im Werkhof der Stadt Maienfeld und einer Ölheizung im Schulhaus Bündtli erzeugt. Für einen reibungslosen Betrieb wurden im Jahre 2015 zwei Heisswasser-Speicher eingebunden und die Steuerung optimiert. 95 % der Energie wird aus Holz produziert, 5 % fossile Energie im Sommerbetrieb (Verbrauchszahlen 2017). Eine nahezu vollständige Redundanz zwischen Holz- und Ölheizung kann sichergestellt werden.

Die Wärmeversorgung funktioniert heute primär über die Holzsnitzelheizung „Werkhof“ mit einer Leistung von 700 kW und einem Ölheizkessel im Schulhaus Bündtli mit ca. 900 kW. Die Ölheizung wird benötigt, um die Spitzen abzudecken sowie als ergänzende Anlage bei allfälligen Störungen der Holzsnitzelheizung. Die beiden Anlagen sind über eine Fernleitung (460 Meter) miteinander verbunden.

Bezüger



*1) diverse Heizgruppen Schulanlage

Zurzeit beziehen 17 private Kunden sowie die Stadt Maienfeld Energie von der Fernwärmeversorgung Maienfeld. 51 % der Bezüger befinden sich im Industriegebiet, 29 % im Gebiet Bündtli (inkl. Schule), 18 % in der Mühlebündtli und 2 % Energie wird im Werkhof benötigt.

An der Gemeindeversammlung vom 12.12.2016 beantragte der Stadtrat, dem Verkauf der Fernwärmeversorgung im Grundsatz zuzustimmen und dem Stadtrat die Kompetenz zu erteilen, unter Einhaltung der festgelegten Rahmenbedingungen, die Fernwärmeversorgung Maienfeld an ein geeignetes Unternehmen zu verkaufen. Der vorerwähnte Antrag wurde von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen, mit dem Auftrag, Transparenz zu schaffen über Käufer und Preis.

Der neu konstituierte Stadtrat hat an seiner Landsitzung vom 23.06.2017 beschlossen, als Legislaturziel, einen Verkauf der Fernwärmeversorgung Maienfeld an die AG Elektrizitätswerk Maienfeld zu prüfen und der Gemeindeversammlung dieses Traktandum zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die AG Elektrizitätswerk Maienfeld ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Maienfeld, mit einem Aktienkapital von CHF 50'000.00. Sie wurde bereits im Jahre 1941 gegründet und gehört zu 100 % der Stadt Maienfeld (d.h. sämtliche Aktien an der AG Elektrizitätswerk Maienfeld sind im Eigentum der Stadt Maienfeld).

Der Stadtrat hat eine Delegation bestimmt, welche zusammen mit Vertretern der AG Elektrizitätswerk Maienfeld diese Thematik prüfen und mittels Bericht dokumentieren soll.

Die Projektgruppe bestehend aus Marc Handlery (Verwaltungsratspräsident AG Elektrizitätswerk Maienfeld), Marco Padrun (Verwaltungsrat AG Elektrizitätswerk Maienfeld), Stadtpräsident Heinz Dürler und Michael Gabathuler (Betriebsleiter Zweckverband Falknis) haben zusammen mit einer externen Begleitung das bestehende Fernwärmesystem analysiert und verschiedene Szenarien für die Zukunft technisch, strukturell und wirtschaftlich geprüft.

Aus Sicht der Projektgruppe und des Stadtrates ist eine Eingliederung der Fernwärmeversorgung Maienfeld in die AG Elektrizitätswerk Maienfeld aus folgenden Gründen ideal:

- Die AG Elektrizitätswerk Maienfeld kann eine zusätzliche Sparte / Division organisatorisch aufnehmen.
- „Netze“ passen zur AG Elektrizitätswerk Maienfeld.
- Das Marketing und die Kundenbetreuung kann professionalisiert werden.
- Der Ausbau und die Investitionen sind rascher realisierbar.
- Der „Eigentümer“ der Fernwärmeversorgung Maienfeld bleibt die Stadt Maienfeld (über die Aktienbeteiligung der Stadt an der AG).
- Die Buchführung und Auswertungen werden detaillierter erstellt.
- Die AG Elektrizitätswerk Maienfeld hat Erfahrung in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern.
- Das Potential der Fernwärmeversorgung Maienfeld kann besser ausgenützt werden.
- Die Entwicklungen im Energiebereich können allenfalls kombiniert und strategisch ausgerichtet werden.
- Die betriebswirtschaftlichen Grundsätze werden durch den Verwaltungsrat optimal berücksichtigt.

Die Stadt Maienfeld hat somit Gewähr, dass die Fernwärmeversorgung optimal und effizient betrieben und unterhalten sowie für die Zukunft richtig positioniert wird.

Die Holzschnitzel werden weiterhin von der Stadt Maienfeld (Zweckverband Falknis) und somit aus den Wäldern der Stadt Maienfeld und der Gemeinde Fläsch bezogen.

Rechtliches / Betrieb

Die bestehenden Kundenverträge (Wärmelieferungsverträge) werden von der AG Elektrizitätswerk Maienfeld zu den aktuellen Konditionen übernommen. Die Bedingungen/Tarife für die Kunden bleiben bestehen. Die künftigen Tarifanpassungen werden durch die AG Elektrizitätswerk Maienfeld vorgenommen. Die Kontinuität bei der Preisentwicklung ist bei diesem (internen) Verkauf wesentlich höher, als bei einem Verkauf an einen Dritten.

Die Modalitäten werden in einem Vertragswerk zwischen der Stadt Maienfeld und der AG Elektrizitätswerk Maienfeld geregelt. Der Besitzantritt ist per 01.01.2019 vorgesehen.

Der AG Elektrizitätswerk Maienfeld soll die Fernwärmeversorgung Maienfeld zum aktuellen Buchwert (CHF 793'385.70) verkauft werden. Es werden somit keine Buchgewinne realisiert.

Der Betrieb der Fernwärmeversorgung Maienfeld wird weiterhin vom Zweckverband Falknis sichergestellt.

Businessplan

Der Businessplan sieht bei einer Erweiterung der Fernwärmeversorgung vor, dass die Investitionen finanziert werden können. Derzeit besteht Interesse von weiteren potentiellen Wärmebezüglern an die Fernwärmeversorgung Maienfeld anschliessen zu können. Einzelne Bezüglern können gemäss aktueller Analyse noch ohne zusätzlichen Ausbau der Anlage angeschlossen werden. Eine Optimierung mittels Laststeuerung kann die Kapazität in Zukunft ebenfalls erhöhen.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Stadtrat beantragt Ihnen, die Fernwärmeversorgung der Stadt Maienfeld per 01.01.2019 zum Buchwert von CHF 795'000.00 an die AG Elektrizitätswerk Maienfeld zu verkaufen.

Weiter ist dem Stadtrat die Kompetenz zu erteilen, mit der AG Elektrizitätswerk Maienfeld die Übernahmemodalitäten vertraglich zu regeln, zugunsten der Stadt Maienfeld bestehende Dienstbarkeitsverträge (z.B. Leitungsdienstbarkeiten, Bauverbote für andere Heizanlagen etc.) auf die AG Elektrizitätswerk Maienfeld zu übertragen und die notwendigen neuen Dienstbarkeitsverträge (z.B. Baurechte, Überbaurechte, Benützungsrechte an Gebäuden und Anlagen, Leitungsdienstbarkeiten etc.) zulasten von Grundstücken im Eigentum der Stadt Maienfeld zu begründen, soweit diese Geschäfte den Gesamtbetrag von CHF 100'000.00 übersteigen sollten.

Traktandum 4

Erschliessung äussere Pardella Projekt- und Kreditgenehmigung sowie Genehmigung Kostenverteiler und Tauschverträge

Einleitung

Mit der Ortsplanungsrevision im Jahre 2010 (Regierungsbeschluss vom 05.07.2011) wurde die Grundlage geschaffen, den Landwirtschaftsbetrieb Lindenhof (neu Landwirtschaftsbetrieb Eichengut) in das Gebiet äussere Pardella auszusiedeln.

Die Planungsgrundlagen für die Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes Lindenhof wurden in den vergangenen Jahren durch die Bauherrschaft (Projekt Neubau Landwirtschaftsbetrieb) sowie der Stadt Maienfeld (Erschliessungsprojekt) gemeinsam erarbeitet und die entsprechenden Bewilligungsverfahren ausgelöst.

Das vorliegende Erschliessungsprojekt äussere Pardella bildet die Grundlage zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetrieb Lindenhof einerseits sowie für die notwendigen Sanierungen der stadteigenen Anlagen wie Brücken, Geschiebesammler, forst- und landwirtschaftliche Erschliessungsstrasse, Parkierungsanlage beim Fussballplatz und der Trinkwasserleitung andererseits.

Für den neuen Landwirtschaftsbetrieb Eichengut (vormals Aussiedlung Lindenhof genannt) sind auch Erschliessungsleitungen bezüglich der Wasser- und Stromversorgung sowie der Kabelkommunikation notwendig.

Projektbeschreibung

Kernpunkt des Erschliessungsprojekts ist die direkte Verkehrsanbindung des neuen Landwirtschaftsbetriebs Eichengut an die Kantonsstrasse (Landstrasse). Mit dieser Anbindung sowie der Sanierung und dem Ausbau der bestehenden Verbindungsstrasse kann der forst- und landwirtschaftliche Verkehr direkt abgeführt werden. Durch diese neue Anbindung können die Pardellgasse, wie auch die Falknisstrasse entlastet werden.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Projekts bildet der Anschluss des Betriebs an die Wasserversorgung. Damit die Trink- und Löschwassersicherheit für das gesamte Gebiet Pardella gewährleistet werden kann, werden die beiden bestehenden Stumpenleitungen zu einer Ringleitung verbunden.

Für die neuen Werkleitungen muss die Pardellgasse auf der ganzen Länge aufgegraben und wieder aufgebaut werden. Die AG Elektrizitätswerk Maienfeld wird bei dieser Gelegenheit ihre Stromversorgungsleitungen neu verlegen und eine neue Trafostation erstellen.

Aufgrund der kantonalen Zonenanforderungen (Gewässerraum, Gefahrenzone) müssen private wie auch öffentliche Erschliessungsleitungen in der privaten Erschliessungsstrasse des Eichengutes, ausserhalb der Gefahrenbereiche, verlegt werden.

Tauschvertrag mit der Lindenhof Maienfeld AG

Die Lindenhof Maienfeld AG beabsichtigt auf ihrem Grundstück Nr. 1833 eine neue landwirtschaftliche Siedlung zu erstellen. Die Erschliessung dieser Siedlung erfolgt über eine ebenfalls neu zu erstellende Strasse auf dem Grundstück Nr. 1832, welches heute im Eigentum der Stadt Maienfeld steht. Für den Bau der Strasse müssen Rodungen auf dem Grundstück Nr. 1832 vorgenommen werden, welche Ersatzaufforstungen zur Folge haben. Mit dem vorliegenden Tauschvertrag soll die auf Grundstück Nr. 1832 neu zu erstellende Strasse ins Eigentum der Lindenhof Maienfeld AG übergehen und als Gegenleistung ein Teilstück des Grundstückes Nr. 1833 zur Wiederaufforstung ins Eigentum der Stadt Maienfeld übertragen werden. Die Parteien bewerten die Tauschobjekte als gleichwertig. Somit sind gegenseitig keine weiteren Tauschaufpreiszahlungen geschuldet.

Tauschvertrag mit Herr David Riederer, Maienfeld

Im Zuge der Sanierung der Pardellgasse müssen die Radian an den Strassenkreuzungen gemäss den einschlägigen Bestimmungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist ein Landabtausch mit Herr David Riederer, Eigentümer des Grundstücks Nr. 1787, an der Pardellgasse notwendig. Mit dem vorliegenden Tauschvertrag soll eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1787 an die Stadt Maienfeld übergehen und als Gegenleistung ein Teilstück des Grundstückes Nr. 1832 (Wald) ins Eigentum von Herrn David Riederer übertragen werden. Die Parteien bewerten die Tauschobjekte als gleichwertig. Somit sind gegenseitig keine weiteren Tauschaufpreiszahlungen geschuldet.

Kosten

Die Gesamtkosten für das Projekt Erschliessung äussere Pardella werden mit CHF 1'525'000.00 (inkl. MwSt) veranschlagt.

Unter den Bauherren Stadt / AG Elektrizitätswerk Maienfeld / Lindenhof Maienfeld AG ist der Kostenteiler gemäss der Projektgrundlage (theoretische Grabenprofile) erstellt worden.

Die Kostenaufteilung wurde unter den Parteien wie folgt vereinbart:

• Stadt Maienfeld	CHF	1'114'800.00
• AG Elektrizitätswerk Maienfeld	CHF	305'000.00
• Lindenhof Maienfeld AG	CHF	<u>105'200.00</u>
Total (inkl. MwSt)	CHF	1'525'000.00

Der Kostenbeitrag der Stadt Maienfeld setzt sich wie folgt zusammen:

- | | | |
|--|-----|-------------------|
| • Einlenker Landstrasse inkl. Brücke Mühlbach
(60 % zulasten Stadt, 40 % zulasten Lindenhof Maienfeld AG) | CHF | 157'800.00 |
| • Erschliessung Pardellgasse inkl. Brücke Teilerrüfe
(100 % zulasten Stadt) | CHF | 422'000.00 |
| • Parkplätze beim Fussballplatz/Kynologischen Verein
(100 % zulasten Stadt) | CHF | 78'000.00 |
| • Wasserversorgung (inkl. Ringschlussleitung)
(100 % zulasten Stadt) | CHF | <u>457'000.00</u> |

Total (inkl. MwSt) CHF 1'114'800.00

Der Bau der neuen privaten Erschliessungsstrasse des Eichengutes, ab Ende Einlenker Landstrasse ist in den vorerwähnten Kosten nicht enthalten. Die diesbezüglich anfallenden Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Lindenhof Maienfeld AG.

Schlussbemerkungen

Mit dem Projekt Erschliessung äussere Pardella können die beteiligten Bauherren (Stadt / AG Elektrizitätswerk Maienfeld / Lindenhof Maienfeld AG) die Infrastrukturen neu erstellen, bestehende Einrichtungen ausbauen und die Unterhaltmassnahmen gemäss den Unterhaltskatastern erfüllen.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Projekt Erschliessung äussere Pardella zuzustimmen, den benötigten Bruttokredit von CHF 1'525'000.00 (inkl. MwSt) zu sprechen und den vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu genehmigen.

Weiter beantragt Ihnen der Stadtrat, den Tauschverträgen zwischen der Stadt Maienfeld und der Lindenhof Maienfeld AG bzw. zwischen der Stadt Maienfeld und Herr David Riederer, Maienfeld, zuzustimmen.

Traktandum 5

Geschäftsprüfungskommission der Stadt Maienfeld, Ersatzwahlen

Die beiden amtierenden Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission Yves Gmür und Thomas Tanner haben infolge beruflicher Weiterbildung und aus privaten Gründen (Familienzuwachs) per 31.12.2018 ihre Demission eingereicht.

Gestützt auf Art. 13 der geltenden Stadtverfassung ist für den Rest der Amtsperiode eine Ersatzwahl zu treffen, sofern die nächsten ordentlichen Wahlen nicht innerhalb der nächsten sechs Monate stattfinden. Für die Ersatzwahlen gelten die gleichen Bestimmungen wie für die ordentlichen Wahlen.

Die vorerwähnten Amtsinhaber sind an der Wahl-Gemeindeversammlung vom 17.02.2017 für eine weitere vierjährige Amtsperiode gewählt worden. Somit sind gestützt auf Art. 13 der geltenden Stadtverfassung Ersatzwahlen durchzuführen.

Bis zum Redaktionsschluss dieser Botschaft sind dem Stadtrat keine Kandidatinnen und Kandidaten, welche sich für das vakante Amt zur Verfügung stellen, gemeldet worden. Mögliche Kandidatinnen und Kandidaten werden somit erst an der Gemeindeversammlung bekannt gegeben.

Der Amtsantritt der neu gewählten Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission erfolgt per 01.01.2019. Die Amtsübergabe wird durch die bestehende Geschäftsprüfungskommission gewährleistet.