

## **Protokoll der Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 11. Dezember 2025, 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Lust**

Stadtpräsident Heinz Dürler begrüsst die erschienenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie die anwesenden Gäste zur heutigen Gemeindeversammlung. Die Gemeindeversammlung wurde gemäss Art. 32 und 33 der Stadtverfassung fristgerecht einberufen und ist somit beschlussfähig.

Als Stimmzähler werden die Frauen ... sowie die Herren ... vorgeschlagen und gewählt.

Anwesende Stimmberechtigte: 131, was einer Stimmbeteiligung von 5,43 % entspricht.

### **Traktanden:**

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.06.2025, Orientierung
2. Budget 2026, Genehmigung, Festlegung des Steuerfusses
3. Finanzplanung Stadt Maienfeld für die Jahre 2026 bis 2030, Orientierung
4. Zweckverband Falknis, Austritt aus dem Verband, Aufbau neue Organisationseinheit in der Stadt Maienfeld, Genehmigung
5. Sanierung Hauptgebäude, Werkhof Zweckverband Falknis (Parz.-Nr. 2191), Werkhofstrasse 3, Projekt- und Kreditgenehmigung
6. Sanierung Pardellgasse, Projekt- und Kreditgenehmigung
7. Sanierung Werkleitungen im oberen Stieg, Projekt- und Kreditgenehmigung
8. Sanierung Reservoir Wissmürli, Projekt- und Kreditgenehmigung
9. Mitteilungen
  - Gesamtrevision Ortsplanung, Orientierung über Bearbeitungsstand
  - Label Energiestadt, Orientierung über Verzicht auf Weiterführung
10. Umfrage

Die Reihenfolge der Behandlung der Traktanden wird genehmigt.

## **Traktandum 1**

### **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.06.2025, Orientierung**

Gemäss Art. 27 und 28 der Stadtverfassung wurde das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.06.2025 vom 11.07.2025 bis am 11.08.2025 auf der Stadtverwaltung öffentlich aufgelegt. Weiter wurde das Protokoll anonymisiert auf der Homepage der Stadt Maienfeld aufgeschaltet.

Gemäss Art. 11 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden sind Einsprachen gegen das Gemeindeversammlungsprotokoll innert der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich an den Stadtrat einzureichen. Diese werden an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt und das Protokoll anschliessend genehmigt.

Während der vorerwähnten Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Somit gilt das Gemeindeversammlungsprotokoll vom 24.06.2025 als genehmigt.

## **Traktandum 2**

### **Budget 2026, Genehmigung, Festlegung des Steuerfusses**

Referent: Stadtpräsident Heinz Dürler.

Gemäss Art. 31 der Stadtverfassung unterbreitet der Stadtrat der Gemeindeversammlung das Budget für das Jahr 2026.

Das Budget 2026 der Erfolgsrechnung schliesst nach Aufwendungen von CHF 17'936'500.00 und Erträgen von CHF 18'270'100.00 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 333'600.00 ab. Die Selbstfinanzierung (Ergebnis vor Abschreibungen und Einlagen bzw. Entnahmen Spezialfinanzierungen) beziffert sich auf CHF 1'502'700.00.

Die Investitionsrechnung für das Jahr 2026 weist bei Ausgaben von CHF 10'575'000.00 und Einnahmen von CHF 1'079'000.00 Nettoinvestitionen von CHF 9'496'000.00 auf.

Der budgetierte Finanzierungsfehlbetrag für das Jahr 2026 beträgt CHF 7'993'300.00.

Das detaillierte Budget 2026 ist auf der Homepage der Stadt Maienfeld aufgeschaltet und ermöglicht einen umfassenden Einblick in die finanzielle Entwicklung der Stadt Maienfeld.

Stadtpräsident Heinz Dürler stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation vor.

Dabei werden insbesondere die verschiedenen Kennzahlen und Kernaussagen zum Budget 2026, der Erfolgs- und Finanzierungsausweis, die Abweichungen Budget 2025/2026 in den verschiedenen Bereichen der Erfolgsrechnung, die Entwicklung der

Sachkosten, die Aufteilung der geplanten Ausgaben und Investitionen nach Funktionen, die Entwicklung der verzinslichen Schulden sowie die Entwicklung der Steuererträge aufgezeigt und kommentiert.

Stadtpräsident Heinz Dürler fragt die Gemeindeversammlung an, ob eine Detailberatung des vorliegenden Budgets erwünscht ist. Stillschweigend verzichtet die Gemeindeversammlung auf eine Detailberatung bzw. einen seitenweisen Aufruf des vorliegenden Budgets.

Die Diskussion wird nicht benutzt.

#### Antrag 1 des Stadtrates (Budget 2026):

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 in der vorliegenden Form zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dem Antrag 1 des Stadtrates wird mit 130 zu 1 Stimme zugestimmt.

#### Antrag 2 des Stadtrates (Festlegung des Steuerfusses):

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 68 % der einfachen Kantonssteuer 2026 zu belassen.

#### **Abstimmung:**

Dem Antrag 2 des Stadtrates wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme zugestimmt.

### **Traktandum 3**

#### **Finanzplanung der Stadt Maienfeld für die Jahre 2026 bis 2030, Orientierung**

Referent: Stadtpräsident Heinz Dürler.

Basierend auf dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetz) und der Finanzverordnung der Stadt Maienfeld wird eine Finanzplanung geführt. Die Finanzplanung umfasst den gesamten Finanzhaushalt der Stadt und dient der mittelfristigen Planung und Steuerung der Finanzen.

Die Finanzplanung wird vom Stadtrat im Sinne einer rollenden Planung jährlich überarbeitet und ist behördenverbindlich. Die Finanzplanung dient als Grundlage für die Erarbeitung des jährlichen Budgets und wird der Gemeindeversammlung einmal jährlich in orientierendem Sinne vorgelegt. Die Finanzplanung dient vor allem auch der Planung von grösseren Investitionen. Die Genauigkeit ist nicht gleich hoch wie beim Budget.

Stadtpräsident Heinz Dürler stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation vor.

Der Gemeindeversammlung werden insbesondere die Entwicklung der Nettoinvestitionen und der langfristigen Darlehen sowie die Entwicklung der verschiedenen Kennzahlen in den Planjahren 2026 bis 2030 aufgezeigt und kommentiert.

Weiter werden der Gemeindeversammlung die in den kommenden Jahren anstehenden grösseren Investitionen aufgezeigt.

Zudem wird auf die künftigen Herausforderungen wie wirtschaftliche Entwicklung, die Kostenentwicklung im Gesundheits-, Bildungs- und Sozialwesen aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung, die Liquiditätsplanung für Investitionen, die Entwicklung der Sondersteuern aufgrund des Wachstumsrückganges und die Verschiebung von Lasten vom Kanton auf die Gemeinden verwiesen.

Insgesamt wird die finanzielle Substanz der Stadt Maienfeld als gesund beurteilt.

Die detaillierte Finanzplanung ist auf der Homepage der Stadt Maienfeld aufgeschaltet und ermöglicht einen umfassenden Einblick in die finanzielle Entwicklung der Stadt Maienfeld.

Die Diskussion wird nicht benutzt.

Die Gemeindeversammlung nimmt von der Finanzplanung der Stadt Maienfeld für die Jahre 2026 bis 2030 Kenntnis.

#### **Traktandum 4**

#### **Zweckverband Falknis, Austritt aus dem Verband, Aufbau neue Organisationseinheit in der Stadt Maienfeld, Genehmigung**

Referent: Stadtpräsident Heinz Dürler.

#### **Ausgangslage**

Der Zweckverband Falknis (ZVF) wurde im Jahr 2004 von der Stadt Maienfeld und der Gemeinde Fläsch gegründet, um gemeinsame Aufgaben im Forst- und Werkbereich effizient zu erfüllen. Der Verband entwickelte sich seither zu einem vielseitigen Dienstleister mit Tätigkeiten in den Bereichen Forstwirtschaft, Werkdienst, Abfallwesen, Alpen, Natur- und Landschaftspflege sowie Arbeiten für Dritte.

In den letzten Jahren haben sich die betrieblichen und organisatorischen Anforderungen deutlich verändert. Neben neuen gesetzlichen Vorgaben im Forst-, Wasser- und Umweltbereich stieg auch die Komplexität in Führung, Budgetierung und Abrechnung. Parallel dazu haben die Stadt Maienfeld und die Gemeinde Fläsch ihre eigenen Strukturen weiterentwickelt – ergänzt durch Leistungsvereinbarungen mit den Gemeinden Jenins und Malans, die den forstlichen Betrieb zusätzlich stärken.

Vor diesem Hintergrund wurde im Herbst 2024 das Projekt „Reorganisation ZVF / Bauamt Maienfeld“ gestartet. Ziel war es, die bestehenden Strukturen zu überprüfen und die künftige Organisation unter Berücksichtigung von Effizienz, Verantwortlichkeiten und Wirtschaftlichkeit festzulegen.

## Projektziele und Erkenntnisse

Die Projektgruppe – bestehend aus Vertretern der Stadt Maienfeld, der Gemeinde Fläsch und des ZVF – kam nach intensiver Analyse und Rücksprache mit Fachstellen zum Schluss, dass die heutige Organisationsform ihre Grenzen erreicht hat. Die Verflechtung zwischen Forst und Werkdienst, unterschiedliche und aufwendige Verwaltungsprozesse sowie mehrstufige Führungsstrukturen führen zunehmend zu Ineffizienz.

Das Projektziel war daher, klare Verantwortlichkeiten und Führungsstrukturen zu schaffen, die Aufgabenteilung zu präzisieren, betriebliche Prozesse zu vereinfachen und Kosten zu senken.

Die wichtigsten Erkenntnisse:

- Die drei Fachbereiche **Forst, Werk und Infrastruktur** werden ab dem Jahr 2027 als neue Organisationseinheit geführt. Übergeordnet wird eine Leitung die Gesamtkoordination inkl. Budgetverantwortung sicherstellen.
- Die Stadt Maienfeld übernimmt per **01.01.2027** sämtliche Mitarbeitende, Aufgaben und Vermögenswerte des Zweckverbandes Falknis.
- Die Gemeinde Fläsch hat die Möglichkeit, ihre forstlichen und technischen Leistungen weiterhin über Leistungsvereinbarungen mit der Stadt Maienfeld zu beziehen.

Mit dieser Lösung werden Doppelspurigkeiten beseitigt, die Zuständigkeiten klar geregelt und Synergien im Personal- und Maschineneinsatz optimal genutzt. Dies führt zu einer besseren Kontrolle der finanziellen Mittel und insgesamt zu einer effizienteren Aufgabenerfüllung.

## Auflösung und Übergang

Der Zweckverband Falknis wird per **31.12.2026** formell aufgelöst. Um einen geordneten Übergang sicherzustellen wird der operative Betrieb bis zu diesem Zeitpunkt unverändert fortgeführt.

Die eingesetzte Projektgruppe bearbeitet bis Mitte 2026 folgende Punkte:

- Integration der Aufgaben in die neue Organisationseinheit der Stadt.
- Bewertung und Aufteilung von Vermögen, Fahrzeugen, Maschinen und Rückstellungen.
- Überführung des Personals zur Stadt Maienfeld.
- Abschluss neuer Leistungsvereinbarungen mit der Gemeinde Fläsch und weiteren Partnern.
- Anpassung der Finanzplanung und des Budgets 2027.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Das Verbandsvermögen, die Fahrzeuge und Geräte werden gemäss geltenden Statuten zu den aktuellen Buchwerten an die Stadt Maienfeld übertragen. Die Eigenkapitalanteile werden nach dem bestehenden Verteilschlüssel (Maienfeld 75 % / Fläsch 25 %) abgerechnet. Offene Verpflichtungen und Forderungen werden nach dem gleichen Schlüssel bereinigt.

Die Stadt Maienfeld führt ab dem Jahr 2027 die bisherigen Aufgaben des ZVF in einer neuen bzw. angepassten Organisationseinheit weiter.

Nach der Beschlussfassung über den Austritt aus dem Verband wird basierend auf der Schlussbilanz des Zweckverbandes Falknis per 31.12.2026 der Gemeindeversammlung vom Juni 2027 ein entsprechendes Kreditbegehren für die Übernahme des Verbandsvermögens, der Fahrzeuge und Geräte vorgelegt.

## **Würdigung**

Die Zusammenarbeit im Zweckverband Falknis war über viele Jahre ein Erfolgsmodell. Sie ermöglichte eine effiziente Nutzung von Ressourcen und stärkte die regionale Zusammenarbeit im Forst- und Werkbereich.

Mit der geplanten Neuorganisation wird die Organisation an die heutigen Anforderungen angepasst und langfristig stabil aufgestellt. Die Eigenständigkeit der Fachbereiche bleibt gewahrt und die Aufgaben werden künftig schlanker und effizienter ausgeführt.

Der Vorstand des Zweckverbandes Falknis hat dem Austritt zugestimmt. Der Stadtrat hat sich eingehend mit dieser Thematik befasst und beschlossen, der Gemeindeversammlung den Austritt aus dem Verband zu beantragen.

Die Unterlagen zum Traktandum Zweckverband Falknis, Austritt aus dem Verband, Aufbau neue Organisationseinheit in der Stadt Maienfeld, konnten während der Auflagefrist für die Gemeindeversammlung auf der Stadtverwaltung und auf der Homepage der Stadt Maienfeld eingesehen werden.

Stadtpräsident Heinz Dürler stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation vor.

Diskussion:

Herr ... fragt an, was passiert, insbesondere bezüglich des Personalbestands, wenn sich die Gemeinde Fläsch neu orientiert und die bisher vom Zweckverband Falknis bezogenen Leistungen inskünftig anderweitig bezieht.

Stadtpräsident Heinz Dürler erklärt, dass das diesbezügliche Risiko gering ist. Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Fläsch wird, wie mit den Gemeinden Jenins und Malans, über eine Leistungsvereinbarung neu geregelt und umfasst nicht nur die Aufgaben,

welche bisher vom Zweckverband Falknis abgedeckt wurden, sondern auch weitere Aufgabengebiete wie beispielsweise die Wasserversorgung und die Abfallentsorgung.

Die Diskussion wird weiter nicht benutzt.

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 6 in Verbindung mit Art. 10 der geltenden Statuten des Zweckverbandes Falknis, den Austritt aus dem Verband per 31.12.2026 und damit dessen Auflösung und Liquidation zu beschliessen. Weiter ist der Übernahme des Personals sowie der bisherigen Aufgaben des Verbands durch die Stadt Maienfeld zuzustimmen.

Der Stadtrat ist mit der Umsetzung des Austritts, dem Aufbau einer neuen Organisationseinheit in der Stadt Maienfeld, der Vermögensübernahme gemäss Aufteilungsschlüssel sowie der Anpassung der Leistungsvereinbarungen und der Verträge mit der Gemeinde Fläsch und weiteren Partnern zu beauftragen.

**Abstimmung:**

Dem Antrag des Stadtrates wird mit 125 zu 4 Stimmen zugestimmt.

**Traktandum 5**

**Sanierung Hauptgebäude, Werkhof Zweckverband Falknis (Parz.-Nr. 2191), Werkhofstrasse 3, Projekt- und Kreditgenehmigung**

Referent: Statthalter Roman Guler

**Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung hat am 18.06.2024 dem Kaufvertrag zwischen der Gebr. Möhr AG, Maienfeld, und der Stadt Maienfeld sowie der Übernahme der Baurechtsgrundstücke Nr. 2374 und 2739 (obere Industrie 11) zugestimmt.

Wie in der damaligen Botschaft ausgeführt, war ursprünglich vorgesehen, die Werkhalle obere Industrie 11 (ehemals Gebr. Möhr AG) gemeinsam durch die Feuerwehr Herrschaft und den Zweckverband Falknis zu nutzen.

In der Zwischenzeit hat die vom Stadtrat eingesetzte Kommission die Projektierung für die Instandstellung und Umnutzung der Werkhalle obere Industrie 11 weiterbearbeitet. Dabei war vorgesehen, die beiden Bereiche Zweckverband Falknis und Feuerwehr Herrschaft baulich zu trennen. Aufgrund des aktuellen Bearbeitungsstandes, insbesondere der vorliegenden Grobkostenschätzung von CHF 2.54 Mio., soll die ursprünglich geplante gemeinsame Nutzung durch die Feuerwehr Herrschaft und den Zweckverband Falknis nicht weiterverfolgt werden.

Gespräche mit Vertretern der Feuerwehr Herrschaft haben gezeigt, dass diese beim Vorhandensein einer Perspektive (Neubau), bereit sind, für die nächsten 8 bis 10 Jahre beim Status quo zu bleiben (Feuerwehrlokal auf dem Areal der Schulanlage Bündtli).

Anlässlich der Landsitzung vom Juni 2026 wird sich der Stadtrat mit der mittel- und langfristigen Nutzung der stadteigenen Liegenschaften und Grundstücke befassen. In diesem Zusammenhang sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Organisationseinheiten (Stadtverwaltung, Feuerwehr, Stadtpolizei etc.) im Rahmen einer Bedarfs- und Standortanalyse zu definieren.

Die Werkhalle obere Industrie 11 soll im Sinne einer Übergangslösung bis zum Ablauf des Baurechtsvertrages mit der Bürgergemeinde Maienfeld im Jahr 2039 vom Zweckverband Falknis genutzt werden. Bei der ursprünglich geplanten Nutzung durch verschiedene Organisationseinheiten wären separate Brandabschnitte zu bilden, was sehr kostenintensiv ist und die Nutzungsmöglichkeiten einschränkt.

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 06.10.2025, wonach die Werkhalle künftig durch den Zweckverband Falknis genutzt werden soll, sind die Projektinhalte Instandstellung und Umnutzung der Werkhalle obere Industrie 11 hinfällig geworden. Ausgenommen bleibt das Teilprojekt «Werkhof – Hauptgebäude».

Da die Büroräumlichkeiten des Zweckverbandes Falknis – mit Ausnahme des Empfangs – in die Werkhalle obere Industrie 11 verlegt werden sollen, entsteht im bestehenden Hauptgebäude an der Werkhofstrasse 3 (Parz.-Nr. 2191) Anpassungsbedarf.

Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten im Hauptgebäude sind nachhaltige Investitionen, da der Zweckverband Falknis seinen Betrieb auch künftig am heutigen Standort weiterführt. Die bestehenden Gebäude an der Werkhofstrasse bleiben zentraler Bestandteil der Betriebsinfrastruktur und werden langfristig genutzt.

### **Projektbeschreibung**

Das Projekt «Sanierung Hauptgebäude Werkhof Zweckverband Falknis» umfasst folgende Massnahmen:

#### **Optimierung der Raumaufteilung im Untergeschoss:**

- Bildung getrennter Garderoben für die Bereiche Forst und Werk.
- Erstellung gemeinsam genutzter Nasszellen zwischen den beiden Garderoben.
- Umnutzung der bisherigen Werk-Garderobe zur Garderobe/Nasszelle für Damen.

#### **Verbesserung der Aufenthaltsqualität:**

- Vergrösserung des Aufenthaltsraumes und Einbau einer Küchennische.

#### **Massnahmen im Erdgeschoss:**

- Neugestaltung des Empfangsbereichs und Verbesserung der Signaletik.

Die Planung erfolgt durch die Architekten Zindel & Partner AG, Maienfeld, unter Berücksichtigung der aktuellen Normen zu Arbeitssicherheit, Hygiene, Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

## Nachhaltigkeit

Die Sanierung stellt eine dauerhafte und zukunftsgerichtete Investition dar. Die Verbesserungen erhöhen nicht nur die Funktionalität und Arbeitssicherheit, sondern verlängern auch die Lebensdauer des Gebäudes. Durch die geplante Raumoptimierung und den gezielten Mitteleinsatz wird der Werkhof als langfristiger Betriebsstandort gestärkt.

Damit wird die Grundlage geschaffen, den Werkhof auch in Zukunft als eigenständige Betriebseinheit weiterzuführen.

## Finanzen

Die Kostenberechnung der Architekten Zindel & Partner AG weist folgende Baukostenzusammenstellung aus:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	16'000.00
Gebäude (inkl. Honorare)	CHF	274'000.00
Betriebseinrichtungen	CHF	3'000.00
Umgebung (neue Parkplatzmarkierung)	CHF	2'000.00
Baunebenkosten	CHF	15'000.00
<b>Total Baukosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>310'000.00</b>

Subventionen oder Beiträge Dritter sind für dieses Projekt nicht vorgesehen. Die Kostengenauigkeit entspricht der Planungsphase Vorprojekt (SIA 102) mit einer Toleranz von  $\pm 10\%$ .

## Fazit

Mit der Sanierung des Hauptgebäudes an der Werkhofstrasse 3 stellt die Stadt Maienfeld die langfristige Nutzung und Werterhaltung ihrer zentralen Betriebsinfrastruktur sicher. Durch die geplante Raumoptimierung können Arbeitsabläufe im Werk- und Forstbereich effizienter gestaltet und Synergien mit dem Zweckverband Falknis genutzt werden. Weiter werden mit diesen Massnahmen die gesetzlichen Vorgaben an Arbeitsplätze eingehalten.

Das Projekt ist Teil der laufenden organisatorischen Optimierung zwischen dem Bauamt und dem Zweckverband Falknis. Es verursacht keine Mehrkosten infolge der Reorganisation, sondern dient der Modernisierung und funktionalen Anpassung der bestehenden Infrastruktur.

Bauherrin ist die Stadt Maienfeld. Der Zweckverband Falknis nutzt die Räumlichkeiten gemäss Leistungsvereinbarung.

Die Unterlagen zum Traktandum Sanierung Hauptgebäude, Werkhof Zweckverband Falknis (Parz.-Nr. 2191), Werkhofstrasse 3, Projekt- und Kreditgenehmigung, konnten während der Auflagefrist für die Gemeindeversammlung auf der Stadtverwaltung und auf der Homepage der Stadt Maienfeld eingesehen werden.

Statthalter Roman Guler stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation vor.

Diskussion:

Herr ... weist einleitend darauf hin, dass schon lange und insbesondere auch bei der Gründung der Feuerwehr Herrschaft festgestellt und auch kommuniziert wurde, dass das bestehende Feuerwehrdepot den Anforderungen in verschiedener Hinsicht nicht mehr genügt und auch der Standort auf dem Areal der Schulanlage Bündtli aus Sicherheitsgründen sehr problematisch ist. Beim Kauf der ehemaligen Werkhalle der Gebr. Möhr AG wurde klar gesagt, dass dort das neue Feuerwehrdepot der Feuerwehr Herrschaft entstehen soll. Mit dem vorliegenden Sanierungsprojekt soll nun lediglich das Hauptgebäude auf dem Werkhofareal des Zweckverbandes Falknis saniert und das Feuerwehrdepot für die nächsten 8 bis 10 Jahre am bestehenden Standort belassen werden. Seiner Meinung nach ist zeitnah das Thema neues Feuerwehrdepot anzupacken und rasch nach einer tragbaren Lösung zu suchen.

Stadtpräsident Heinz Dürler und Statthalter Roman Guler erklären, dass die vertiefteren Abklärungen nach dem Erwerb der ehemaligen Werkhalle der Gebr. Möhr AG ergeben haben, dass es nicht sinnvoll ist, in dieses Objekt nochmals über 2,5 Mio. Franken (gemäss vorliegender Grobkostenschätzung) zu investieren, um dort ein Feuerwehrdepot unterbringen zu können. Es ist davon auszugehen, dass nach Ablauf des Baurechtes mit der Bürgergemeinde Maienfeld im Jahre 2039 die bestehende Werkhalle abgebrochen und ein Neubau erstellt wird. In der Übergangsphase sollen die bestehenden Räumlichkeiten für Büros und als Lagerräume genutzt werden.

Anlässlich der Landsitzung im Jahre 2026 wird sich der Stadtrat mit der strategischen Landnutzung und Landsicherung sowie den künftigen Infrastrukturbauten befassen. In diesem Zusammenhang ist auch nach einer nachhaltigen, langfristigen Lösung für ein neues Feuerwehrdepot zu suchen.

Die Diskussion wird weiter nicht benutzt.

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Projekt Sanierung Hauptgebäude, Werkhof Zweckverband Falknis (Parz.-Nr. 2191), Werkhofstrasse 3, zuzustimmen und den benötigten Kredit von CHF 310'000.00 (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dem Antrag des Stadtrates wird mit grossem Mehr mit einer Gegenstimme zugestimmt.

**Traktandum 6**

**Sanierung Pardellgasse, Projekt- und Kreditgenehmigung**

Referent: Stadtrat Andreas Nigg.

Die Pardellgasse ist eine wichtige Quartier- und Verbindungsstrasse zwischen dem Kaufhausplatz und der Falknisstrasse, welche sowohl für den Autoverkehr wie auch als Fuss-, Schul- und Veloweg genutzt wird. Die Strasse wird fast durchgehend von Wingertmauern umsäumt.

Infolge ungenügender Tragfähigkeit des Unterbaus befindet sich die Strasse in einem schlechten Zustand. Schlaglöcher, Verdrückungen und Belagsausbrüche sind, insbesondere für den Langsamverkehr (Velo, Mofa usw.), gefährlich.

Projektiert ist eine Gesamtsanierung auf einer Länge von ca. 450 Metern. Der Projektperimeter erstreckt sich von der Liegenschaft «Brockenstube» bis zur Einmündung in die Falknisstrasse.

Um die Verkehrssicherheit der Fussgänger zu erhöhen, wird talseits ein Gehweg mit einer Breite von 1.50 m erstellt. Der Gehwegbereich wird als überfahrbare Verkehrsfläche vorgesehen, damit der motorisierte Verkehr weiterhin kreuzen kann.

Alle bestehenden Werkleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Kommunikation usw.) werden ebenfalls überprüft, je nach Alter und Zustand ersetzt resp. erneuert. Zudem ist die Verlegung von Leerrohren für weitere Ausbauten geplant.

Die Strasse wird inskünftig nicht mehr über die Mischabwasserleitung entwässert, sondern im Trennsystem abgeleitet. Dabei wird das Trennsystem vom Mühlbach bis zur Hochwangstrasse entsprechend dem bestehenden Perimeter der Werkleitungen erweitert.

Es ist ein Totalausbau der bestehenden Foundation und der Einbau einer neuen, frostsicheren Foundationsschicht vorgesehen. Die bestehende Belagsdecke wird aufgebrochen, wiederverwertet und durch eine neue, bituminöse Trag- und Deckschicht ersetzt.

Die Wingertmauern im Projektperimeter, welche sich im Privateigentum befinden, werden in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und den Eigentümern saniert.

Die Baukostenzusammenstellung sieht wie folgt aus:

Strassenbau	CHF	1'280'000.00
Schmutzabwasser	CHF	930'000.00
Regenabwasser	CHF	580'000.00
Wasserversorgung	CHF	490'000.00
Öffentliche Beleuchtung	CHF	60'000.00
<b>Total Baukosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>3'340'000.00</b>

Die Ausführung der Strassensanierung ist in zwei Etappen in den Jahren 2026 und 2027 geplant.

Die Unterlagen zum Traktandum Sanierung Pardellgasse, Projekt- und Kreditgenehmigung, konnten während der Auflagefrist für die Gemeindeversammlung auf der Stadtverwaltung und auf der Homepage der Stadt Maienfeld eingesehen werden.

Stadtrat Andreas Nigg stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels Power-Point-Präsentation vor.

Entgegen den Angaben in der Botschaft kann für die Hydrantenleitung nicht mit einem Beitrag der GVG von 15 %, sondern lediglich mit einem Beitrag von 10 % an die anrechenbaren Kosten gerechnet werden (keine neue Leitung, sondern Leitungsersatz).

Die Diskussion wird nicht benutzt.

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Projekt Sanierung Pardellgasse zuzustimmen und den benötigten Bruttokredit von CHF 3'340'000.00 (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dem Antrag des Stadtrates wird mit grossem Mehr mit fünf Gegenstimmen zugestimmt.

**Traktandum 7**

**Sanierung Werkleitungen im oberen Stieg, Projekt- und Kreditgenehmigung**

Referent: Stadtrat Andreas Nigg.

Die Strasse im oberen Stieg ist eine untergeordnete Quartierstrasse zwischen dem Stieggässli und der Rofelergasse und wird als Fussweg wie auch für den Langsam- und Autoverkehr genutzt. Der Unterbau sowie auch der Belag der Strasse befinden sich in einem guten Zustand.

Auslöser für die Sanierung der Werkleitungen ist das Muffennetz der Stromversorgungskabel. Dieses erlaubt keinen weiteren Ausbau der Elektroinfrastruktur, zudem können in diesem Gebiet auch keine Glasfaserkabel eingezogen und somit die umliegenden Eigentümer nicht ans Glasfasernetz angeschlossen werden.

Seitens der Stadt besteht vor allem bei der Wasserleitung Handlungsbedarf. Die Abwasserleitungen werden geprüft und je nach Zustand ersetzt.

Die Kostenberechnung des beauftragten Ingenieur-Büros Donatsch und Partner AG, Landquart, weist Bruttokosten von CHF 596'000.00 (inkl. MwSt.) aus. Für die Stadt Maienfeld entstehen Kosten in der Höhe von CHF 297'000.00 (inkl. MwSt.).

Die Baukostenzusammenstellung sieht wie folgt aus:

Meteorwasser	CHF	49'000.00
Hydrantenleitung	CHF	248'000.00
Stromversorgung	CHF	162'000.00
Kabelkommunikation	CHF	137'000.00
<b>Total Baukosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>596'000.00</b>

Aus synergetischen Überlegungen macht es Sinn, die Wasser- und Abwasserleitungen gleichzeitig mit den Werkleitungen des EW-Maienfeld zu sanieren. Die Projektierungsarbeiten werden unter den Parteien aufgeteilt. Vorgesehen ist eine anteilmässige Aufteilung der effektiv anfallenden Kosten für die Werkleitungen sowie für die Grab- und Belagsarbeiten.

Die Ausführung dieser Sanierung ist im Jahre 2026 geplant.

Die Unterlagen zum Traktandum Sanierung Werkleitungen im oberen Stieg, Projekt- und Kreditgenehmigung, konnten während der Auflagefrist für die Gemeindeversammlung auf der Stadtverwaltung und auf der Homepage der Stadt Maienfeld eingesehen werden.

Stadtrat Andreas Nigg stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels Power-Point-Präsentation vor.

Entgegen den Angaben in der Botschaft kann für die Hydrantenleitung nicht mit einem Beitrag der GVG von 15 %, sondern lediglich mit einem Beitrag von 10 % an die anrechenbaren Kosten gerechnet werden (keine neue Leitung, sondern Leitungersatz).

Die Diskussion wird nicht benutzt.

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Projekt Sanierung Werkleitungen im oberen Stieg zuzustimmen und den benötigten Bruttokredit von CHF 600'000.00 (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dem Antrag des Stadtrates wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme zugestimmt.

**Traktandum 8**

**Sanierung Reservoir Wissmürli, Projekt- und Kreditgenehmigung**

Referent: Stadtrat Andreas Nigg.

Das aus dem Jahr 1993 stammende Reservoir Wissmürli beinhaltet eine Trinkwasserkammer mit 500 m<sup>3</sup> und eine Löschwasserreserve von 200 m<sup>3</sup>. Das Reservoir wurde laufend aufgerüstet und erweitert. Die nennenswerteste Erweiterung war der Einbau der Ultrafiltrationsanlage (UF) in den Jahren 2010 und 2011. Dank der UF konnten die Versorgungssicherheit, wie auch die Versorgungsqualität, weiterhin sichergestellt und die immer strengeren Vorgaben erfüllt werden.

Projektiert ist eine umfassende Sanierung der 25-jährigen Steuerung der UF, diese hat ihren Lebenszyklus erreicht und muss ersetzt werden. Ebenfalls projektiert sind der Ersatz von Messsonden und Endschalter, Erneuerung von Messtechnik und Lizenzen, Pumpenservice und der Ersatz der Leuchten in den Wasserkammern.

Mit der Errichtung von fehlender Zutritts-, Überflutungs- und Batterieüberwachung werden bestehende Sicherheitslücken geschlossen.

Damit die Sicherheit der sich im Reservoir aufhaltenden Personen gewährleistet werden kann, muss der fehlende Potentialausgleich erstellt werden. Ohne diesen Potentialausgleich besteht zudem die Gefahr von Korrosion der Armierungseisen.

Ausfälle können bei kontinuierlichen Sanierungen und Aufrüstungen von Anlagen minimiert und die Wasserqualität und Versorgungssicherheit weiterhin gewährleistet werden.

Die Sanierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Steuerung UF-Anlage	CHF	57'300.00
Überwachungen, Service und Lizenzen	CHF	24'600.00
Erneuerung Messtechnik	CHF	28'600.00
Ersatz Endschalter und Sonden	CHF	13'300.00
Beleuchtung und Potentialausgleich	CHF	60'000.00
Interne Verrechnung und Unvorhergesehenes	CHF	16'200.00
<b>Total Baukosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>200'000.00</b>

Gemäss Personaldienstbarkeitsvertrag vom 11.04.2013 zwischen der Stadt Maienfeld und der Gemeinde Fläsch hat sich die Gemeinde Fläsch mit 25 % an den Werterhaltungs- und Ersatzmassnahmen der Ultrafiltrationsanlage und mit 50 % an den weiteren Unterhaltskosten des Reservoirs zu beteiligen.

Die Sanierung soll im Jahr 2026 durchgeführt und abgeschlossen werden.

Die Unterlagen zum Traktandum Sanierung Reservoir Wissmürli, Projekt- und Kreditgenehmigung, konnten während der Auflagefrist für die Gemeindeversammlung auf der Stadtverwaltung und auf der Homepage der Stadt Maienfeld eingesehen werden.

Stadtrat Andreas Nigg stellt der Gemeindeversammlung das Traktandum mittels Power-Point-Präsentation vor.

Die Diskussion wird nicht benutzt.

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Projekt Sanierung Reservoir Wissmürli zuzustimmen und den benötigten Bruttokredit von CHF 200'000.00 (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dem Antrag des Stadtrates wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme zugestimmt.

#### **Traktandum 9** **Mitteilungen**

Gesamtrevision Ortsplanung, Orientierung über Bearbeitungsstand

Stadtpräsident Heinz Dürler orientiert über den Bearbeitungsstand bezüglich Gesamtrevision Ortsplanung. Nach der Rückweisung durch die Gemeindeversammlung am 07.05.2025 wurde vom Stadtrat eine neue Kommission eingesetzt, welche sich zwischenzeitlich zu vier Sitzungen getroffen hat. Mit der Erarbeitung des Gesamtkonzepts für den Verkehr wird demnächst ein externes Büro beauftragt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Stadtrat als Legislaturziel festgelegt. Diese soll bis spätestens Ende 2027 der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden.

### Label Energiestadt, Orientierung über Verzicht auf Weiterführung

Die Stadt Maienfeld wurde im Jahre 2009 erstmals mit dem Energiestadt-Label zertifiziert. Energiestädte müssen das Label alle vier Jahre im Rahmen einer Reauditierung durch einen Auditor, bzw. durch die Energiestadt-Labelkommission, bestätigen lassen. Anlässlich der Label-Kommissionssitzung im September 2026 müsste Maienfeld zum vierten Mal rezertifiziert werden.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 08.09.2025 beschlossen, auf eine erneute Rezertifizierung des Labels Energiestadt zu verzichten und in der Folge die gleichnamige Kommission unter Verdankung der geleisteten Arbeit aufzulösen. Begründet wird dieser Entscheid einerseits damit, dass sich die Gesetzgebung im Energiebereich in den vergangenen Jahren verändert hat. Vieles ist vorgegeben oder hat sich aus Nachhaltigkeitsgründen etabliert. Andererseits ist der administrative Aufwand für die Rezertifizierung hoch und die Strahlkraft des Gütesiegels Energiestadt ist in den vergangenen Jahren zusehends verblasst. An den energiepolitischen Zielen der Stadt Maienfeld soll aber auch ohne Label festgehalten werden.

Stadtpräsident Heinz Dürler gibt weiter bekannt, dass als Ersatz für Frau ... per 01.02.2026 Frau ... ihre Stelle als Sachbearbeiterin in der Buchhaltung der Stadt Maienfeld antreten wird.

Weiter wird informiert, dass der Stadtrat im Zusammenhang mit der Nachfolgeregelung von Stadtpolizist ... beschlossen hat, am bisherigen System mit einem eigenen Stadtpolizisten festzuhalten. Die Stellenausschreibung erfolgt demnächst.

Zudem wird bekannt gegeben, dass Herr ... als Mitglied der Baukommission und Herr ... als Mitglied der Umweltkommission ihre Demission eingereicht haben. In Maienfeld wohnhafte Personen, welche sich in der Baukommission oder in der Umweltkommission engagieren möchten, werden gebeten, sich auf der Stadtverwaltung Maienfeld zu melden. Eine entsprechende Publikation folgt.

Schlussendlich gibt Stadtpräsident Heinz Dürler verschiedene Termine bekannt. So finden die Jungbürgerfeier am Montag, 29.12.2025, die Begrüssung der Neuzuzüger am Freitag, 30.01.2026 und die nächsten Gemeindeversammlungen am Dienstag, 23.06.2026 (u.a. Rechnungsablage 2025) und am Donnerstag, 10.12.2026 (u.a. Budget 2027) statt.

## **Traktandum 10**

## Umfrage

Frau ... erkundigt sich nach dem Verfahrensstand bezüglich Muldenweg.

Stadtpräsident Heinz Dürler erklärt, dass verschiedene Rechtsverfahren hängig sind. Der Stadtrat ist nach wie vor bestrebt, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, nach einer Lösung zu suchen. Das erklärte Ziel des Stadtrates ist es, dass der Muldenweg in absehbarer Zeit wieder im bisherigen Rahmen von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Herr ... ist empört darüber, dass neben dem Muldenweg auch verschiedene Verfahren bezüglich Nutzung der Oberdörfligasse am Laufen sind. Seiner Meinung nach ist dieser Zustand nicht länger tolerierbar und alles daran zu setzen, dass die bestehenden Einschränkungen baldmöglichst aufgehoben werden können.

Stadtpräsident Heinz Dürler erklärt, dass die Ausgangslage bei der Oberdörfligasse eine andere ist. Auch hier kommt der Stadtrat schrittweise vorwärts. Es ist das erklärte Ziel des Stadtrates, auch dieses Problem zu lösen.

Frau ... verweist auf das Stieggässli, wo ihrer Meinung nach offenbar auch Unklarheiten bezüglich der Nutzung bestehen.

Stadtpräsident Heinz Dürler weist darauf hin, dass die Nutzung des Stieggässli grundsätzlich geregelt und die Ausgangslage auch hier nicht vergleichbar ist.

Herr ... beantragt, dass keine Neu- und Ausbauten im Heididorf bewilligt werden dürfen, bevor die Verkehrs- und Parkplatzsituation nicht abschliessend geklärt und auch umgesetzt ist. Herr ... begründet seinen Antrag mit den herrschenden chaotischen Zuständen, welche seiner Meinung nach nicht mehr haltbar sind. Von der Regierung des Kantons Graubünden wurden für die Erweiterung der Infrastruktur der Heididorf AG Gelder von 2 Mio. Franken gesprochen. Bevor aber weitere Ausbauten im Heididorf realisiert werden dürfen, sind die dringend notwendigen Anpassungen an der Infrastruktur (Verkehrslenkung und Parkierung) vorzunehmen.

Stadtpräsident Heinz Dürler erklärt, dass die Regierung des Kantons Graubünden das Projekt zur Erweiterung des Heididorfs ausdrücklich als systemrelevant bezeichnet hat. Dem Heididorf kommt demzufolge eine besondere Bedeutung mit kantonaler Ausstrahlung zu. Bezüglich Verkehrs- und Parkierungskonzept wird festgehalten, dass im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung ein umfassendes Verkehrs- und Parkierungskonzept erarbeitet wird. Im Zuge der Aufarbeitung werden auch der Tourismus und insbesondere die aktuelle Situation im Gebiet Bovel / Heididorf ganzheitlich miteinbezogen und Lösungsvorschläge erarbeitet.

Herr ... meldet sich als Geschäftsführer der Heididorf AG zu Wort. Auch er weist einleitend darauf hin, dass die Regierung des Kantons Graubünden das Projekt zur Erweiterung des Heididorfs ausdrücklich als systemrelevant bezeichnet hat. Diese Einstufung ermöglicht eine kantonale Unterstützung von 2 Mio. Franken für das rund 10 Mio. Franken umfassende Erweiterungsprojekt. Unterstützt wird die Heididorf AG aufgrund der effektiv

anfallenden, anrechenbaren Investitionen. Aktuell sind vom bewilligten Gesamtkredit rund 50 % in Anspruch genommen worden.

Bezüglich Verkehrsaufkommen im Gebiet Bovel / Heididorf hält Herr ... fest, dass die Heididorf AG zusammen mit der IG Bovel nach Lösungen sucht. Weiter wird erwähnt, dass die Gäste auch ohne Werbung ins Heididorf kommen. Die Heididorf AG will grundsätzlich nicht mehr Gäste im Heididorf, sondern die Wertschöpfung mit zusätzlichen Angeboten erhöhen. Wichtig ist Herr ... auch die Feststellung, dass sich im Gebiet Bovel / Heididorf nicht nur Gäste des Heididorfs aufhalten, sondern die Tagestouristen aus der Umgebung, Spaziergänger, Biker etc. einen grossen Anteil ausmachen.

Herr ... unterstützt den Antrag ... Auch er verweist auf die prekäre Verkehrs- und Parkierungssituation mit Rückstau im Gebiet Bovel / Heididorf. Weiter wird erwähnt, dass in den nächsten Jahren verschiedene Jubiläen rund um das Thema Heidi anstehen, welche mit stark zunehmenden Besucherzahlen verbunden sind.

Herr ... stellt sich die Frage, ob über den Antrag ... überhaupt abgestimmt werden kann. Wie vorgängig erwähnt, wurde das Erweiterungsprojekt der Heididorf AG als systemrelevant bezeichnet und von den zuständigen Stellen bewilligt. Seiner Auffassung nach ist es verfahrensrechtlich nicht zulässig, die Realisierung des bewilligten Erweiterungsprojekts mit einem Antrag aus der Versammlungsmitte zu blockieren.

Herr ... unterstützt das Votum von Herr ... Auch er ist der Auffassung, dass die Gemeindeversammlung über den Antrag ... nicht abstimmen kann. Die Probleme rund um die Verkehrs- und Parkierungssituation im Gebiet Bovel / Heididorf sind bekannt. Aktuell wird unter Einbezug der involvierten Parteien (Stadt, IG Bovel und Heididorf AG) nach Lösungen gesucht. Weiter sind für eine ganzheitliche Beurteilung die Ergebnisse des im Rahmen der Revision der Ortsplanung zu erarbeitenden Gesamtverkehrskonzepts abzuwarten.

Herr ... regt an, das Thema Verkehr im Gebiet Bovel / Heididorf zu prüfen und über den Antrag ... erst später abzustimmen.

Die Diskussion wird weiter nicht benutzt.

Stadtpräsident Heinz Dürler erklärt, dass, gestützt auf Art. 22 (Motion) der Stadtverfassung, der Antrag ... an der heutigen Gemeindeversammlung nur erheblich erklärt werden kann. Sofern dieser erheblich erklärt wird, hat der Stadtrat den Antrag einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu unterbreiten. Trotz der vorgebrachten rechtlichen Bedenken zum Antrag ... vertritt Stadtpräsident Heinz Dürler die Auffassung, diesen zur Abstimmung zu bringen.

Somit kann zur Abstimmung über den gestellten Antrag geschritten werden.

#### **Abstimmung:**

Der Antrag ... wird mit 27 zu 88 Stimmen abgelehnt und somit nicht als erheblich erklärt.

Dieses Traktandum wird weiter nicht benutzt.

Stadtpräsident Heinz Dürler kann damit die Gemeindeversammlung mit dem besten Dank fürs Erscheinen um 21.45 Uhr schliessen.

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber