



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

- Sitzung Nr.** 7
- Dauer:** Abendsitzung (19.00 bis 00.05 Uhr)
- Ort:** Arena Klosters, Arena 1 (Eventhalle), Doggilochstr. 51
- Anwesend:** *Gemeinderats-Präsident (Vorsitz)*  
Stephanie Mayer-Bruder  
*Gemeinderäte*  
Hanspeter Ambühl  
Albert Gabriel  
Hans-Peter Garbald jun.  
Andrea Guler, Jg. 1977  
Samuel Helbling  
Marco Hobi  
Marcel Jecklin  
Johannes Kasper  
Christian Lüscher  
Elisabeth Rüedi-Murchison  
Selina Solèr  
Hans-Ueli Wehrli
- vom Vorstand sind anwesend*  
Gemeindepräsident Hans Ulrich Roth  
Gemeindevizepräsident Andreas Ruosch  
Vorstandsmitglied Vincenzo Carrillo  
Vorstandsmitglied Florian Thöny  
Vorstandsmitglied Eva Waldburger-Weber
- Protokoll:** Gemeindeschreiber Michael Fischer
- zu Traktandum 2:** RA Dr. iur. Duri Pally, Gemeindejurist, Bänziger & Partner, Chur; Benjamin Aebli, Ortsplaner, STW AG für Raumplanung, Chur
- zu Traktandum 3:** Natalia Kramer, Leiterin Finanzen und Steuern
- zu Traktandum 4:** Thomas Kessler, Bürgergemeindepräsident Klosters
- Entschuldigt:** Gemeinderat Martin Bettinaglio; Gemeinderat Luzi Brosi; Ladina Garbald-Hew, Bürgerratsmitglied, Aktuarin
- Presse:** Conradin Liesch-Allemann, Klosterser Zeitung



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

PROTOKOLL NR.

## Traktandenliste:

1. **Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 19. August 2021** 35
2. **Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung und Genereller Gestaltungsplan): Verabschiedung z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. Nov. 2021** 36
3. **Verabschiedung Budgets und Steuerfuss 2022 z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021 sowie Kenntnisnahme Finanzplan 2022 – 27** 37
4. **Vergabe gemeindeeigene Baulandparzellen im Baurecht an bauwillige Familien: Grundsatzentscheid, Globalermächtigung und Festlegung Vergabekriterien – Verabschiedung z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021** 38
5. **Information über Projekt zur Sanierung der Alpen der Gemeinde Klosters 2021 – 2026: Sanierungsplanung (Orientierungstraktandum)** 39
6. **Orientierungen und Aussprache** 40
  - **Modellvorhaben 55+ und Neustarter, Umfrage Zweitwohnungsbesitzer (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
  - **Strukturverbesserungen Klosters (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
  - **Projekte Tiefbau (Gemeindevorstandsmitglied Flury Thöny)**
  - **Bikestrategie Klosters (Gemeindevorstands-Vinci Carrillo)**
  - **Arbeitsgruppe Saas (Gemeinderat Marcel Jecklin)**
  - **Stand Prüfung a. o. Schulbus Saas (Gemeinderat Marcel Jecklin)**

## eingereichte Vorstösse:

**Es wurden keine neuen Vorstösse eingereicht.**



# GEMEINDERAT KLOSTERS

**SITZUNG VOM**

06. Oktober 2021

**PROTOKOLL NR.**

35/1

## **1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 19. August 2021**

Eingangs gratuliert Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. herzlich zur Geburt seines zweiten Sohnes.

Das Protokoll der 6. Sitzung der Legislaturperiode 2021/24 vom 19. August 2021 wird einstimmig (mit 13 zu 0 Stimmen) genehmigt und Gemeindevorschreiber Michael Fischer verdankt.

### **GEMEINDERAT KLOSTERS**

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

\_\_\_\_\_  
Stephanie Mayer-Bruder

\_\_\_\_\_  
Michael Fischer



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/1

## **2. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung und Genereller Gestaltungsplan): Verabschiedung z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021**

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder begrüsst zu diesem komplexen Traktandum Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger & Partner, Chur, und Benjamin Aebli, Ortsplaner, STW AG für Raumplanung, Chur, welche im Rahmen der Behandlung dieser Vorlage und des Baugesetzes dem Gemeinderat Red und Antwort stehen und die Beratung juristisch und fachlich unterstützen.

Die Vorsitzende nimmt in Anbetracht des umfangreichen Traktandums einleitend eine Kürzestzusammenfassung des Berichts Nr. 16/2021 an den Gemeinderat vor.

### **Eintretensdebatte**

**Gemeinderätin Elizabeth (Liz) Rüedi** stellt den Antrag die **Behandlung** des **Geschäfts** und das damit verbundene Baugesetz **zurückzuweisen** und begründet ihren Antrag kurz. Im Vorfeld zur heutigen Gemeinderatssitzung hat L. Rüedi zahlreiche Anregungen und Anträge im Zusammenhang mit der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, und dem neuen Baugesetz eingereicht. U. a. beantragt Sie die Einführung von sogenannten **Gestaltungszonen** in den **Gemeindefraktionen Serneus, Zentrum Klosters Platz, Ortskern Saas und Monbiel**, in welchen **strikte Vorgaben** über die **Gestaltung von Bauten** gelten. In diesen Fraktionen bestehen jetzt schon strengere Bestimmungen (Ortsbildschutz). Im **übrigen Gemeindegebiet** sollte **mehr Spielraum** in der Gestaltung, vor allem betreffend der Materialisierung, zugelassen werden. Das heisst, **sämtliche Bauten ausserhalb** dieser **Gestaltungszonen**, haben **keine** (oder allenfalls viel geringere) **Beschränkungen/Anforderungen** in Sachen **Verglasungen, Dachfenster, Geländer/Brüstungen** und allgemeiner **Materialisierungen**. Die Details müssten in einem weiteren Schritt definiert werden. Weiter ist Saas in diesen Schritt miteinzubeziehen. Die Definierung dieser **Gestaltungszonen** und des übrigen Baugebiets **bedürfen** einer **vertieften Aufarbeitung**, was eine umfassende Überarbeitung, **verbunden mit einer Zurückweisung** der Vorlage bzw. des im Entwurf vorliegenden Baugesetzes bedeuten würde.

**Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder** erteilt auf dessen Wunsch an dieser Stelle **Gemeindepräsident Hansueli Roth** das Wort. Gemeindepräsident H. Roth äussert sich sehr **erstaunt** über den geäusserten **Rückweisungsantrag**. Die **Teilrevision Ortsplanung, Phase II**, kommt in eine ganz **entscheidende Phase**. Seit über 10 Jahren wird an der Vorlage gearbeitet. Seit über 10 Jahre hat man eine für die Einwohnerschaft **kaum noch tragbare Situation**. Er erklärt, dass sehr viele Anfragen eingehen von Leuten, die wissen möchten, wann es endlich weitergeht. Die Ver-



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/2

antwortlichen haben seit Anfang Jahr Gas gegeben, um die Teilrevision, Phase II, **bis Ende Jahr zu verabschieden und anschliessend die Phase III in Angriff zu nehmen.** Es wurden **zwei Mitwirkungsaufgaben** durchgeführt. Alle **sinnvollen Eingaben** wurden **aufgenommen.** Es wurde auch eine **Resonanzgruppe** mit vielen Fachleuten eingesetzt, die den Vorstand ebenfalls beraten haben. Man hat auch Gespräche mit einzelnen Gruppierungen gesucht. Der Vorstand hat alles **Notwendige unternommen.** Auch für die Verwaltung ist die heutige Situation unschön. Sie muss ständig mit zwei Baugesetzen arbeiten. Auch die Bauherrschaften haben wenig Verständnis für die Situation.

H. Roth weist auch auf zahlreiche Wünsche und Haltungen hin, wonach zahlreiche **Gäste und Einheimische** das **Ortsbild und dessen Erhaltung als zentral sehen. In allen strategischen Papieren** der **Gemeinde** wurde dieses Anliegen aufgenommen. Es muss auf diesem Weg weitergefahren werden.

Eine **Zurückweisung** kann Gemeindepräsident H. Roth **im Lichte** seiner **Ausführungen** – es wurde so viel gemacht und unternommen – **nicht nachvollziehen.** Ist denn das heute vorliegende Werk so schlecht? Nicht nachvollziehen kann er auch z. T. nicht sehr sachliche Kritik, wonach die Gemeinde bzw. die Baubehörde ihre Macht ausbauen wolle, was keinesfalls zutrifft.

**Wenn wichtige Inhalte nicht geregelt** werden im Gesetz, ist die Baubehörde gemäss H. Roth **erst recht gefordert, die unliebsame Bauberatung beizuziehen.** Die Forderung, ein modernes und neues Gesetz auszuarbeiten, kann er auch nicht verstehen. Jurist und Ortsplaner sind absolute Profis, die entsprechende Gesetze auch für andere Gemeinden ausgearbeitet haben. Eine **Raumplanungsrevision erträgt** zudem laut H. Roth **keine Schnellschüsse.** Wenn etwas geändert wird, hat dies Auswirkungen auf viele andere Punkte.

H. Roth **appelliert an den Rat, das vorliegende Werk nun gemeinsam zum Abschluss zu bringen. Weitere Verzögerungen erträgt es nicht mehr.** In Klosters ist die Ortsplanungsrevision nicht unbedingt ein Ruhmesblatt. Klosters liegt in der Raumplanung gegenüber vielen anderen Gemeinden zurück.

**Gemeinderat Andrea Guler** hält fest, dass es sich um eine **wichtige Vorlage** handelt und raschestmöglich Klarheit geschaffen werden muss. Die Vorlage ist auch sehr umfangreich. Es besteht zudem die Problematik, dass jeder etwas findet, was ihm nicht gefällt. Man muss sich auch bewusst sein, dass **viele Inhalte übergeordnet geregelt** sind. Als **Beispiele** nennt er die **Gewässerschutzräume** oder die **Gefahrenzonen.** Hier gilt es, sich ans übergeordnete Recht zu halten. Man hat wenig bis keinen Einfluss. Auch die **Forderung** der kantonalen (KRG) und eidg. (RPG) Raumplanungsgesetzgebung **zu verdichtetem Bauen kann nicht umgestossen werden.** Unter dem Strich hat die **Gemeinde nur wenig Handlungsspielraum.** Dieser soll **aber genutzt werden.** Es wurde **sehr gute Arbeit** geleistet. In der **Resonanzgruppe** waren ein viele **erfahrene Praktiker** vertreten. Dies



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/3

gibt ihm Vertrauen, dass eine gute Vorlage vorliegt. Im Weiteren weist er auf die **zahlreichen Möglichkeiten** zur **Mitgestaltung** hin, u. a. nicht übliche 2. Mitwirkungsaufgabe. Im Lichte all seiner Ausführungen **stellt Gemeinderat Andrea Guler Antrag auf Eintreten**. Über eine allfällige Rückweisung kann zu einem späteren Zeitpunkt in der Detailberatung diskutiert werden.

**Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. unterstützt die Voten** von H. **Roth und A. Guler**. Auch H.-P. Garbald spricht sich **für Eintreten** aus und verweist ebenfalls auf die Resonanzgruppe, die vertieft und mehrmals getagt hat. Zu irgendeinem Zeitpunkt muss zu einem Schluss gekommen werden. **Wenn das Geschäft zurückgewiesen würde**, würde sich das Geschäft **nochmals in die Länge ziehen**. Auch H.-P. Garbald jun. ist der Ansicht, dass das **hübsche Ortsbild geschützt und aufrecht erhalten werden muss**, wozu es einfache Regeln braucht.

**Gemeinderat Hans Ueli Wehrli** erklärt, dass eine **Zurückweisung nicht das Richtige** ist. Man kann wohl Eintreten beschliessen, es liegen aber **zu viele Anträge** vor, die sauber aufgearbeitet werden müssen. Dies ist heute Abend nicht möglich, **weshalb** er sich **zwar für Eintreten** ausspricht, aber eine **spätere Zurückweisung** in der Detailberatung als **gangbaren Weg** sieht.

**Anträge Eintreten und Zurückweisung werden einander gegenübergestellt**

**Für Eintreten sprechen sich 12 Gemeinderäte, für eine Zurückweisung 1 Ratsmitglied aus.**

## Detailberatung

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder dankt für die schriftlich eingereichten Anträge.

**Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder** schlägt im Weiteren vor, **zu Beginn** den **Entwurf** des neuen **Baugesetzes** Klosters zu **beraten** und **anschliessend** die **weiteren Bestandteile** der **Teilrevision Ortsplanung, Phase II** – Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung und Genereller Gestaltungsplan – zu behandeln, was seitens des Rats stillschweigend unterstützt wird.

## Beratung Entwurf neues Baugesetz Klosters

Im Rahmen der **Beratung** des Baugesetzes soll gemäss Vorschlag von **Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder** aus Zeitgründen **auf** die **durch** einzelne **Gemeinderätinnen und -räte** im Vorfeld der Gemeinderatssitzung **eingereichten Anträge und Anregungen fokussiert** werden, was auf die Unterstützung des Rats stösst. Der Vollständigkeit halber fordert sie die Ratsmitglieder aber gleichzeitig auf, allfällige weitere dem Rat **noch nicht bekannte Anträge kund zu tun**.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/4

Artikel	Anträge, Erläuterungen, Beschlüsse zu entsprechenden Artikeln
Art. 20 Abs. 3 (Ausnützungsziffer)	<p><b>Gemeinderat Andrea Guler</b> stellt Folgendes fest:</p> <p>Mit dem neuen Raumplanungsgesetz sind wir dem verdichteten Bauen und Wohnen verpflichtet. In der heutigen Zeit ist es wichtig und notwendig, mit unseren Landressourcen schonend umzugehen.</p> <p>Das Baugesetz regelt dies in Art. 20 Abs. 3 Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung. So werden «Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.» Ist dies nicht erreicht, ist vorgeschrieben, dass «...ein Neubau so platziert werden muss, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.» Dies ist dann mit einem Konzept nachzuweisen. Die Spielregeln für Neubauten sind somit klar.</p> <p>Bei einem, nach alten Baugesetz rechtsgültig, erstellten Objekt kann das zu Schwierigkeiten führen, da das Baugesetz keine Vorgabe der Mindestausschöpfung sowie der Platzierung vorsah. Es ist sehr wohl möglich, dass eine Erweiterung (bis auf 80% der AZ) so nicht möglich sein wird. A. Guler gehe davon aus, dass davon mehrere heute bestehende Einfamilienhäuser und evtl. auch kleinere 2-Familienhäuser betroffen sind.</p> <p>Diese werden insbesondere bei künftigen Erweiterungen sehr stark eingeschränkt. Und dies wohlgemerkt ohne Selbstverschulden. Eine konsequente Umsetzung von Art. 20 Abs. 2 wäre nicht verhältnismässig.</p> <p>Es ist A. Guler auch bewusst, dass mit der offenen Formulierung «grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten» ein Spielraum besteht. Das genügt ihm aber nicht. Das kantonale Muster-Baugesetz ist etwas präziser, indem es Ausnahmen vorsieht.</p> <p>Diese sind in Artikel 26 Abs. 2 des Musterbaugesetzes 2020 wie folgt geregelt:</p> <p style="text-align: center;"><u>Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses</u> <span style="float: right;">Art. 26</span></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.</li><li style="border: 2px solid black; padding: 2px;">2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.</li><li>3. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.</li></ol> <p>Es ist <b>Gemeinderat Andrea Guler</b> klar, dass dieser Absatz mit der offenen Formulierung relativ viel Handlungsspielraum zulässt. Dennoch ist es ihm <b>wichtig</b>, dass <b>Ausnahmen möglich und</b> diese <b>im Gesetz formuliert</b> sind.</p> <p><b>Antrag</b></p> <p><b>Gemeinderat A. Guler stellt somit den folgenden Antrag:</b></p> <p><b>Artikel 20 Abs. 3 des Baugesetzes ist mit folgender Aufzählung wie folgt zu ergänzen:</b></p> <p>Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:</p>



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/5

- Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch mit einem entsprechenden Überbauungskonzept nachzuweisen ist. Dieses Konzept ist für spätere bauliche Massnahmen – vorbehältlich Al. 2 - verbindlich und im Grundbuch anzumerken.
- Das Überbauungskonzept gemäss Al. 1 kann im Rahmen späterer Baubewilligungen jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- **Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.**

Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally gibt in diesem Zusammenhang Folgendes zu bedenken:

- Die Regelung in Art. 26 Musterbaugesetz ist für den Bauherrn **sehr viel strenger** als die vom Gemeindevorstand beantragte Regelung in Art. 20 BauG.
  - o Die Formulierung «ausserordentliche Verhältnisse» und «unverhältnismässige Härte» sind rechtliche Fachbegriffe (vgl. Art. 82 KRG). Im Rahmen von Art. 82 KRG legt das Verwaltungsgericht diese Fachbegriffe ausserordentlich streng aus, sodass das Vorliegen dieser Voraussetzungen in der überwiegenden Mehrheit der Fälle verneint wird.
  - o Ob das Verwaltungsgericht diese Fachbegriffe im Rahmen der Mindestausschöpfung (Art. 26 MBauG) weniger streng auslegen wird, ist unklar. RA D. Pally rät darum dringend davon ab, diese (strengen) Fachbegriffe im vorliegenden Zusammenhang zu gebrauchen.
- Bitte die vorstehende Regelung im Musterbaugesetz richtig lesen. Für eine Ausnahme müssen die Voraussetzungen von Absatz 2 und 3 kumulativ erfüllt sein, also:
  - o Vorliegen «ausserordentlicher Verhältnisse» / «unverhältnismässige Härte» (Abs. 1) **und**
  - o Nachweis, dass und wie die fehlende AZ noch realisiert werden kann (Abs. 2).
- Regelung Art. 20 BauG:
  - o ~~Vorliegen «ausserordentlicher Verhältnisse» / «unverhältnismässige Härte»~~ **und**
  - o Nachweis, dass und wie die fehlende AZ noch realisiert werden kann.

#### Konkreter Änderungsantrag Guler:

- **Die Begründung des Änderungsantrags Guler ist inhaltlich absolut korrekt. Dieses Anliegen hat der Vorstand aber nicht vergessen, sondern im BauG bewusst nicht geregelt. Dies, weil das Anliegen bereits in Art. 82 Abs. 1 KRG umgesetzt ist:**

#### Art. 82 Abs. 1 KRG - Ausnahmen

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.
- Wird eine Regelung aus dem übergeordneten Recht mit anderen Worten wiederholt, so führt dies in der Rechtsanwendung regelmässig zu (Auslegungs-) Schwierigkeiten. **Darum wird vorgeschlagen, zur Klarstellung mittels der an vielen Stellen im BauG verwendeten Fussnoten ausdrücklich auf Art. 82 Abs. 1 KRG hinzuweisen:**



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/6

	<p><b>Art. 20 Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung</b></p> <p>1 ...*</p> <p>2 ...</p> <p>3 ...</p> <p>4 Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch mit einem entsprechenden Überbauungskonzept nachzuweisen ist. Dieses Konzept ist für spätere bauliche Massnahmen – vorbehältlich Al. 2 - verbindlich und im Grundbuch anzumerken.**</li><li>- Das Überbauungskonzept gemäss Al. 1 kann im Rahmen späterer Baubewilligungen jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.</li></ul> <p>5 ...</p> <p>* Art. 37a KRVO ** <b>Betreffend Ausnahmegewilligung wenn diese Voraussetzung nicht sinnvoll umgesetzt werden kann vgl. Art. 82 Abs. 1 KRG.</b></p> <p>Der <b>Verweis mit der Fussnote erachtet Gemeinderat Andrea Guler als sinnvoll und zielführend</b> und <b>zieht seinen Antrag</b> deshalb im Lichte der Ausführungen von D. Pally <b>zurück</b>.</p> <p><b>Ortsplaner Benjamin Aebli</b> weist noch darauf hin, dass die <b>Regelung in Abs. 3 weniger einschneidend</b> ist, als dies das Musterbaugesetz 2020 festhält.</p> <p><b>RA Dr. iur. Duri Pally erklärt, dass im Lichte des Anliegens von Gemeinderat Andrea Guler Art. 20 mit der entsprechenden Fussnote versehen wird.</b></p> <p><b>Gemeinderat Hanspeter Ambühl</b> erkundigt sich, <b>wer den Begriff grössere Erweiterungen definiert</b> (Abs. 3). Die ist <b>gemäss RA Dr. iur. Duri Pally Aufgabe der Baubehörde</b>, die Augenmass anzuwenden hat. Er räumt ein, dass es einen Gummibegriff darstellt. Eine noch stärkere Präzisierung macht jedoch keinen Sinn. Am Schluss entscheidet bei einer Anfechtung das Verwaltungsgericht.</p>
Art. 80, Abs. 6 (Dächer)  sowie  Art. 81, Abs. 2 (Balkone und Fassaden)	<p><b>Gemeinderätin Elizabeth (Liz) Rüedi-Murchison</b> führt Folgendes aus:</p> <p><i>Nicht nur Baumaterialien werden ständig verbessert und energieeffizienter, auch die Baustile verändern sich. Genauso gehören kleine Fenster und Fensterläden der Vergangenheit an. Bedenkt man dies in Verbindung mit dem Klimawandel, mit der Tatsache, dass im Prättigau immer mehr Wind weht, dann müssen neue Baugesetze Lösungen zulassen. Insbesondere die Verwendung von Glas als Dachfenster, als Dächer und als Wände. Ein Thema, das unter anderem im gesamten Prättigau und im Landwassertal berücksichtigt wird und weitere Baumöglichkeiten zulässt.</i></p> <p><i>Und in einer Zeit, in der der Trend und die Gesetze mehr in Richtung Energieeffizienz gehen, ist auch der Einsatz von Glas, einschliesslich Sonnenkollektoren, aktuell.</i></p> <p><i>Und selbst wenn kein Dach vorhanden ist, können Glaswände die gleiche Wirkung haben, indem sie Wärme und Windschutz bieten und einen Außenbereich für mehr Monate im Jahr praktischer und nutzbarer machen. Schauen Sie sich all die Restaurants an, die bereits Glas auf ihren Balkonen und Sitzgelegenheiten im Freien verwenden. Sollte einer Privatperson dieser unsichtbare Schutz nicht den gleichen Komfort bieten.</i></p> <p><i>Wenn Sie sich einige Beispiele für den Einsatz von Glas in unserer Gemeinde anschauen möchten, machen Sie einen kurzen Spaziergang durch Saas (gleiche Gemeinde, andere Regeln - ja, dort ist alles erlaubt). Diese Bauherren entscheiden</i></p>



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/7

sich für Verglasung, um ihr Haus übers ganze Jahr besser nutzen zu können sowie vom Lichteinfall zu profitieren.

Ausserdem hat L. Rüedi bereits erwähnt, dass Klosters die einzige Gemeinde ist, die bestimmte Verglasung entweder nur mit strengen Regeln oder gar nicht erlaubt. Sie hat den Ratsmitgliedern im Vorfeld der heutigen Gemeinderatssitzung die Liste der Prättigauer Gemeinde mit Auszügen aus deren Baugesetzen, wenn sie überhaupt eine Verglasungsregel haben, übermittelt.

Bei der Schaffung neuer Baugesetze sollte die Frage nie lauten, ob wir das für attraktiv halten, sondern aktuelle Trends berücksichtigen, die Wohnqualität, Energieeffizienz und praxisgerechte Lösungen steigern.

Schliesslich findet L. Rüedi keine Regel, in der steht, warum Saas, als Fraktion unserer Gemeinde, nicht in die jetzige Revision einbezogen wird. Aber dann schon in der nächsten Phase integriert werden soll. Die Gemeinde sollte ein Baugesetz haben... die Unterschiede in der Bauweise und Ausführung kann über Zonen definiert werden und könnte jetzt erfolgen.

Ansonsten stimmen wir jetzt als ganze Gemeinde über Baugesetz in Klosters ab und später über das Saaser. So ist die Gefahr unsere Gemeinde noch mehr zu spalten gross und eigentlich sollen wir ja näher zusammenrücken.

**Schliesslich stellt Gemeinderätin L. Rüedi folgenden Antrag:**

**Die Absätze 6 von Art. 80 (Dächer) und 2 von Art. 81 (Balkone und Fassaden) sind komplett zu streichen (nicht mehr zeitgemäss).**

**Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally** führt dazu Folgendes aus:

Die Baugesetze der übrigen Gemeinden im Prättigau und in Davos wurden überprüft. In vielen Gemeinden wird jeweils auf das Ortsbild verwiesen, in welches sich Bauvorhaben einzuordnen haben. Zudem wird auch häufig das Verwenden von ortsüblichen Materialien verlangt.

#### **Antrag 1: Streichung Art. 80 Abs. 6 (Dachfenster)**

- Ob diese Regelungen gestrichen werden oder nicht, ist eine politische und keine rechtliche Frage.
- Die Antragstellerin weist darauf hin, dass andere Gemeinde-Baugesetze keine Dach-Regelungen enthalten würden und dass darum «alles erlaubt» sei. Diese Interpretation ist unzutreffend.
  - Fehlt im kommunalen Recht eine Dach-Regelung, so gilt die allgemeine (zwingende) Regelung in Art. 73 Abs. 1 KRG: Das Dach ist «nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.»
  - Konkret bedeutet dies, dass bei ungewöhnlicher/unüblicher Dachgestaltung – und namentlich bei Baueinsprachen von Nachbarn – idR die kommunale Gestaltungsberatung beigezogen wird, welche dann beurteilen muss, ob «mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung» entsteht. Und schliesslich entscheidet im Beschwerdefall das Verwaltungsgericht, ob die «gute Gesamtwirkung» erreicht wird oder nicht.
  - Mit konkreten Dach-Regelungen kann Art. 73 Abs. 1 KRG auf kommunaler Stufe konkretisiert werden. Es geht nicht darum, zusätzliche Einschränkungen zu definieren, sondern es geht darum, **Rechtssicherheit zu schaffen**. Existiert eine konkretisierende kommunale Dachregelung in einem üblichen Rahmen und hält sich der Bauherr daran, so kann er weitgehend darauf vertrauen, dass seine Dachkonstruktion im Falle einer Beschwerde vom Verwaltungsgericht geschützt wird.



## Diskussion Streichung Art. 80 Abs. 6 (Dachfenster)

Auf **Anfrage** von **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** hält **RA Duri Pally** fest, dass im **bisherigen Gesetz 1.2 m x 1.2 m** (1.44 m<sup>2</sup>) für Dachfenster festgelegt waren. **Neu** soll kein Kantenmass, sondern eine **Fläche** aufgeführt werden. Die Fläche wurde noch etwas **aufgerundet**, womit man bei **1.7 m<sup>2</sup>** angelangt war. **Ortsplaner Benjamin Aebli** bestätigt die bisherigen 1.2 m x 1.2 m. Die **1.7 m<sup>2</sup>** sind im Rahmen eines **Prozesses entstanden**, in den die Resonanzgruppe involviert war. Es handelt schliesslich um einen **Kompromiss**, den man **in der Resonanzgruppe ausgehandelt** hat. B. Aebli hält weiter fest, dass er die verschiedenen angeführten **Gesetze von anderen Gemeinden geprüft** hat. Auch in diesen Gesetzen sind sehr viele Bestimmungen (Farbe, Materialisierung etc.) enthalten, z. T. auch für einzelne Zonen. Es gibt auch **viele Gemeinden, die strengere bzw. tiefere Flächenmasse für Dachfenster aufweisen**. Ein **Mass** ist immer noch **sinnvoller als ein komplettes Öffnen**, bei dem Experten über das Richtige „streiten“ müssen.

**Gemeinderätin Selina Solèr** unterstützt es, diese Bestimmung über die Dachfenster **ebenfalls zu streichen oder zu vergrössern**. Beim Streiten über die Grösse trägt die Kosten ja dann der Bauherr. **Dachglasfenster** sind auch **gut fürs Wohlbefinden** der Leute und bieten **mehr Licht** und sind zudem **besser als künstliche Beleuchtungen**.

**Gemeinderätin Liz Rüedi** gibt an, dass **in Klosters bereits heute Dachfenster** bestehen, die **grösser als 1.7 m<sup>2</sup>** sind. In Bezug auf eine bessere Belichtung und im Zusammenhang mit Energiefragen macht das Zulassen von grösseren Flächen Sinn.

**Gemeinderat Marco Hobi** kann auch **mit einer grösseren Fläche leben**. Diese muss aber **unbedingt bestimmt** werden. Dies ist **aus Sicht** der **Resonanzgruppe** ebenfalls sinnvoll. Es ist für Baukommission und Baubehörde einfacher (Rechtssicherheit), wenn die Fläche bestimmt ist. Er weist weiter auf die **Problematik** bei **Dachschnee** hin, wo der Schnee bei Flächen mit Dachfenstern schneller ins Rutschen gerät. Er verweist auf einen Nachbarn, der i. Z. mit seiner Solaranlage auf dem Dach ständig am Schaufeln ist. Klar, man kann das Fenster auch zugeschneit lassen. Wichtig ist für ihn letztlich, dass ein Mass festgelegt wird.

**Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo** dankt für die Voten. Er berichtet aus der **Praxis** bzw. der **Baukommission**. Er weist auf die heutige Baukommissionssitzung hin. Das **Gesetz lässt oft viel Spielraum** zu, was einen **Entscheid erschwert**. Die **Festlegung dieser Masse der Dachfenster** würde der **Baukommission extrem helfen**, bei Anfragen, Planungen und bei eigentlichen Baugesuchen besser entscheiden zu können. Bei einer Streichung kommt das übergeordnete Recht zum Tragen, wo eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung gefordert ist. Er **plädiert** deshalb **für eine klare Regelung**, die – nochmals – Rechtssicherheit gibt und die Gemeinde einfacher entscheiden lässt.

**Gemeinderat Hans Ueli Wehrli** könnte mit grösseren Flächen leben und **schlägt** deshalb eine **Fläche von 2.5 m<sup>2</sup>** im Sinne eines **Antrags vor**.

**Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** sieht den Rat am gleichen Punkt wie die Resonanzgruppe, wo 15 Personen einen **Kompromiss** ausgearbeitet haben. In diesem Sinne **unterstützt** er die vom Vorstand vorgeschlagenen **1.7 m<sup>2</sup>**.

**Gemeindevorstandsmitglied Florian (Flury) Thöny** plädiert **für eine Festlegung der Masse**. Da man **mehrere** Fenster erstellen kann, würde er die **Fläche des einzelnen Fensters nicht zu gross** ansetzen.

**Gemeinderätin Liz Rüedi** findet den **Kompromiss von 2.5 m<sup>2</sup>** nicht schlecht. Es es aber so, wie vom Vorstand beantragt, zu lassen, erachtet sie als nicht richtig.

## Gegenüberstellung Anträge Rüedi (Streichung Art. 80 Abs. 6) und Wehrli (Erhöhung Fläche von 1.7 auf 2.5 m<sup>2</sup>)

**Der Antrag um Streichung (Rüedi) vereinigt 3 Stimmen, die Erhöhung auf 2.5 m<sup>2</sup> (Wehrli) 10 Stimmen auf sich, womit der Antrag Wehrli obsiegt hat.**



	<p><b>Gegenüberstellung Antrag Wehrli und Antrag Vorstand</b></p> <p><b>Der Vorstandsantrag mit 1.7 m<sup>2</sup> erhält 3, 2.5 m<sup>2</sup> 10 Stimmen.</b></p> <p><b>Somit wird Art. 80 Abs. 6 auf eine maximale Dachfenstergrösse von 2.5 m<sup>2</sup> angepasst.</b></p> <p><b>Antrag 1: Streichung Art. 81 Abs. 2 (Verglasung von auskragenden Balkonen)</b></p> <p>Ob diese Regelungen gestrichen wird oder nicht, ist gemäss RA Duri Pally eine <u>politische und keine rechtliche Frage</u>.</p> <p><b>Diskussion betr. Antrag Gemeinderätin Rüedi Streichung Art. 81 Abs. 2 (Verglasung von auskragenden Balkonen)</b></p> <p>Zum Antrag 2 (Art. 81 Abs. 2) berichtet <b>Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo</b> ebenfalls aus der Erfahrung der Baukommission. Ein <b>Leitgedanke</b> des Baugesetzes lautet, dieses in eine zeitgemässe Form zu giessen. Dieses Vorgehen fusst darauf, den <b>Baustil von Klosters zu betonen und zu erhalten</b>. Das in den letzten <b>mehreren 10 Jahren Erarbeitete hat zu dem beigetragen, wie Klosters sich heute präsentiert und aussieht</b>. Die Baukommission muss sich die <b>Frage</b> stellen, <b>wie man mit dem Erbe umgeht</b>. D. h. es soll <b>wohl weiterentwickelt</b> werden, <b>aber</b> nichtsdestotrotz das <b>Erbe geachtet werden</b>. Wenn die von L. Rüedi <b>beantragten Verglasungen zugelassen würden, würde Klosters radikal anders aussehen</b>. Man würde sich von dem entfernen, auf das unsere Vorfahren hingearbeitet haben. Er appelliert im Rahmen der unterbreiteten Anträge zu bedenken, wie sich das Dorf weiterentwickeln wird.</p> <p><b>Gemeinderätin Selina Solè</b> ist auch hier der <b>Meinung von L. Rüedi</b>. Sie sieht keinen Abbruch bei der Ästhetik. Sie sieht die <b>Regelung gemäss</b> Antrag des <b>Vorstands</b> als <b>Hindernis</b>.</p> <p><b>Gemeinderätin L. Rüedi</b> erklärt, dass <b>Glas</b> dem <b>Ortsbild</b> ihrer Meinung nach <b>keinen Abbruch tut</b>. Die <b>Regelung</b> des <b>Gemeindevorstands</b> ist auch <b>nicht praktikabel</b>. Je nach Lage von Balkonen und Sitzplätzen kann mit einer Abschirmung mit Glas viel erreicht werden.</p> <p><b>Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.</b> erkundigt sich danach, ob ein Aussenbereich (Laube) <b>verglast werden darf, wenn</b> es im Haus drin und <b>nicht auskragend</b> ist. Gemeindejurist Duri Pally erklärt, dass mit der <b>neuen AZ-(Ausnützungsziffer-)Berechnung viele Häuser überzählige Ausnützung</b> haben. Dies würde es erlauben, bei bestehenden Häusern quasi „Rucksäckli“ zu machen (verglaste auskragende Balkone) bzw. geschlossene Wintergärten. <b>Lodgen / Lauben dürfen</b> mit Verglasung geplant werden, aber keine auskragenden Balkone.</p> <p><b>Ortsplaner Benjamin Aebli</b> bringt ebenfalls noch Hinweise an. Die <b>Verglasung von Balkonen</b> ist ein <b>strategischer Entscheid</b>. Diese <b>Richtung</b> hat man schon <b>früh eingeschlagen</b>. Er verweist auf das <b>Kommunale Räumliche Leitbild (KRL)</b>. Zu Beginn fand eine <b>Bevölkerungskonferenz</b> statt. An dieser Konferenz kam zum Ausdruck, dass das <b>Ortsbild</b> von <b>Klosters</b> einen <b>grossen Stellenwert</b> hat. <b>Zu viele Lockerungen</b> können dieses Anliegen bzw. das <b>Ortsbild massiv in Mitleidenschaft ziehen</b> (anlässlich heutiger Sitzung bereits Dachfenster vergrössert). Lodgen sind möglich. Aber eine Verglasung von Balkonen stellt er auch in Bezug auf die Energieeffizienz in Frage. <b>Gemeinderat H.-P. Garbald jun.</b> erklärt, dass diese Ausführungen sehr nachvollziehbar sind. Er plädiert deshalb <b>für</b> den <b>Vorschlag</b> des <b>Gemeindevorstands</b>. <b>Gemeinderat Marco Hobi</b> erklärt, dass es bei einem Einfamilienhaus noch gehen würde. Aber bei Mehrfamilienhäusern kann dies zu grossen Problemen führen, wenn der eine Stockwerkeigentümer eine Verglasung macht und ein anderer nicht, weshalb er ebenfalls <b>gegen eine entsprechende Verglasung</b> ist.</p>
--	--



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/10

	<p><b>Abstimmung Gegenüberstellung Antrag Rüedi und Fassung Vorstand</b></p> <p><b>Der Antrag Rüedi (Streichen Art. 81 Abs. 2) vereinigt 2 Stimmen, die Belassung der entsprechenden Gesetzesbestimmung (Antrag Vorstand) 11 Stimmen auf sich, womit Art. 81 Abs. 2 im Gesetz belassen wird.</b></p>
Art. 87 (Solaranlagen)	<p><b>Gemeinderätin Selina Solèr</b> hält Folgendes fest:</p> <p><i>S. Solèr sieht hinsichtlich Solar als erneuerbare Energie ein großes Potential. Sowie im Lichte des Umstands, dass sich die Technologie rasend schnell positiv weiterentwickelt. Deswegen ist es ihr ein großes Anliegen, dies im Klosterser Baugesetz gut zu positionieren und zu fördern. Es sollte alles Mögliche unternommen werden, um energieeffizient zu bauen.</i></p> <p><b>Vor Behandlung</b> der von Gemeinderätin S. Solèr schriftlich eingereichten <b>Anträge</b> unterbreitet Sie dem Vorstand und den anwesenden Experten <b>verschiedene Fragen:</b></p> <p>Wurde bis dato ein <b>Energieberater beigezogen?</b></p> <p><b>Ortsplaner Benjamin Aebli</b> erklärt, dass <b>bis dato kein reiner Energieberater beigezogen</b> wurde. Er verweist auf die <b>Vorprüfung</b>, wo <b>keine Forderungen</b> in diesem Bereich geäußert wurden. Ebenfalls weist er auf den bestehenden kantonalen <b>Leitfaden für Solaranlagen</b> hin.</p> <p><b>Gemeinderätin Liz Rüedi</b> erachtet die <b>Idee</b> zur <b>verstärkten Förderung von Solaranlagen</b> in der Gemeinde Klostertal als <b>sehr schön</b>, stellt sich <b>aber</b> auf den Standpunkt, dass dies <b>nicht ins Baugesetz gehört</b>, weil die Gefahr bestünde, das kommunale Baugesetz bei übergeordneten Änderungen immer wieder anpassen zu müssen.</p> <p><b>Gemeinderat Johannes Kasper</b> erachtet die Ausführungen und <b>Vorschläge</b> von <b>S. Solèr sehr interessant</b>. Er <b>hinterfragt</b> insbesondere, dass eine <b>Ausführung von Solaranlagen bis an die Dachkante nicht möglich</b> sein sollte.</p> <p><b>Gemeinderätin Selina Solèr</b> erkundigt sich, <b>weshalb</b> die <b>Regeln im Energiebereich nicht in den Generellen Erschliessungsplänen</b> enthalten sind. <b>Ortsplaner Benjamin Aebli</b> erklärt, dass die <b>Regeln grundsätzlich überall gelten</b>, weshalb keine Vorranggebiete definiert wurden. S. Solèr bezieht sich auf frei <b>stehende Solaranlagen</b>. <b>Gemeindejurist Duri Pally</b> erklärt, dass in Klostertal mal ein Vorhaben einer freistehenden Solaranlage von 7 auf 7 Meter vorlag. Ob man das will und wo man das will, ist nicht im Baugesetz zu regeln. Die Idee lautet dahingehend, <b>Anlagen bis 1.5 m im normalen Bauverfahren</b> abzuwickeln. Für <b>grössere Anlagen</b> braucht es eine <b>Festlegung im Generellen Erschliessungsplan</b>. Der <b>Bauherr kann einen Antrag</b> an den Vorstand <b>stellen</b>, dass der Gemeinderat den Generellen Erschliessungsplan ändert. Das entsprechende Vorhaben (<b>vereinfachtes Verfahren</b>) kann im Parlament behandelt werden. Darin kann entschieden werden, ob eine grössere freistehende Anlage zugelassen werden soll (<b>Entscheid Parlament und nicht Urnegemeinde</b>).</p> <p><b>Gemeinderätin Selina Solèr</b> erkundigt sich danach, welches die <b>konkreten Pläne im Bereich Energiestadt</b> sind. <b>Gemeindepräsident Hansueli Roth</b> erklärt, dass <b>Gelder budgetiert</b> wurden, in deren Rahmen <b>gemeindeeigene Gebäude energieoptimiert</b> (u. a. Solaranlagen) werden sollen. Es gibt auch Dritte wie RhB, die Überlegungen anstellen, auf Perronanlagen Solaranlagen zu erstellen. Die <b>gemeindeeigenen Vorhaben sind in Planung</b>.</p>



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/11

	<p><b>B. Änderungsanträge</b> zum vorliegenden Entwurf (kursiv wiedergegeben)</p> <p><u>Solaranlagen</u> <span style="float: right;">Art.87</span></p> <p>2 <i>Solaranlagen, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten**, haben - unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben*** - den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Für aufgeständerte Kollektoren auf Flachdächern gelten überdies folgende Einschränkungen:</i></p> <p>- Sie haben ab Dachrand einen Abstand von mindestens 0.5 Meter einzuhalten. <b>Änderung:</b> Macht kein Sinn und man verkleinert die Nutzfläche der Solaranlage. Ist ästhetischer auch schöner als eine Solaranlage in der Mitte vom Dach und rundherum ein Rand von Ziegeln.</p> <p>- Sie dürfen nur innerhalb eines 45°-Winkels ab Dachrand realisiert werden. <b>Änderung:</b> Wenn ich eine Solarfassade mache, macht es kein Sinn ab dem Dach ein 45 Winkel einzuhalten, um nachher auf dem Dache weiterzumachen mit dem Solar. Anstatt das Fassadensolar weiterzuziehen und es evtl. als Geländer zu brauchen.</p> <p>- Sie dürfen das Flachdach nur bis maximal 1.00 m überragen <b>Änderung:</b> Sie dürfen die maximale zulässige Bauhöhe um höchstens 1 Meter überragen.</p> <p>- Die Ausrichtung hat parallel zur Dachkannte zu erfolgen <b>Änderung:</b> Ist verzichtbar, man sollte die Solaranlage nach dem Lichteinfall richten/optimieren und nachdem optimalen Stromgewinnung.</p> <p>5. <i>Nicht in andere Bauten und Anlagen integrierte, freistehende Solaranlagen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.5 m überragen, sind nur gestützt auf eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan zulässig.</i></p> <p>Ist ein Stützmauer eine Anlage? Um Zweifel auszuräumen und die Erstellung von Solaranlagen zu fördern, sollte dies klargestellt werden.</p> <p><b>Änderungsantrag:</b> Nicht in andere Bauten und Anlagen (einschliesslich Stützmauern) integrierte, freistehende Solaranlagen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.5 m überragen, sind nur gestützt auf eine Festlegung in Generellen Erschliessungsplan zulässig.</p> <p>Ergänzungen zum Baugesetz Solaranlagen Art. 87:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Solarfassade/Senkrechte Solarpanels Solarfassaden &amp; Senkrechte Solarpanels werden gar nicht erwähnt, obwohl sie für unsere Bergregion am besten/effizientesten wären. <b>Änderungsantrag:</b> Solarfassaden &amp; Senkrechte Solarpanels im Baugesetz erwähnen und fördern.</li><li>2. Die "Energetischen Anforderungen" von Art. 9 - 17 des kantonalen Energiegesetzes seien sinngemäss in das Klosterser Baugesetz aufzunehmen.</li><li>3. <b>Änderungsantrag:</b>  In Anlehnung an Art. 16 und 9 b BEG sei folgender neuer Artikel ins Baugesetz aufzunehmen:  <b>Bestehende und neue Bauten der Gemeinde müssen sich durch eine vorbildliche und effiziente Energienutzung auszeichnen und die benötigte Elektrizität mehrheitlich durch Elektrizitätserzeugungsanlagen decken, welche im, auf oder am Gebäude installiert sind.</b></li></ol>
--	---



**Gemeindepräsident Hansueli Roth** dankt für die guten Anträge. Er weist auf das **Energiestadtlabel** hin, wo die **Gemeinde noch besser werden muss**. Im Zusammenhang mit diesem Label wird die Gemeinde **früher oder später** nicht darum kommen, ein **separates Energiegesetz** zu erarbeiten, auch wenn diese nur wenige Artikel enthält. In Anbetracht der zahlreichen Vorgaben **rät er von einer kommunalen Regelung im Baugesetz ab**. Für die Bauwilligen ist der **Energieartikel gemäss kant. Energiegesetz bereits eine Herausforderung**. Er erachtet deshalb diesbezügliche Bestimmungen im Baugesetz als nicht zielführend.

**Gemeindejurist RA Duri Pally hält zu den Anträgen** Nachstehendes **fest**:

### Änderungsanträge zu Art. 87 Abs. 2:

- Die Regelung dürfte falsch verstanden worden sein. Es geht bei dieser Regelung um aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern:



- Mit Art. 87 Abs. 2 wird der neue, im August 2021 herausgegebene kantonale «Leitfaden für Solaranlagen» umgesetzt (S. 15):

#### Empfehlung 6 - bei Flachdächern: Abstand zum Dachrand

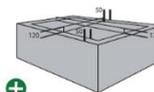
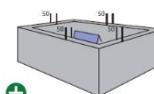
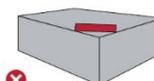
Bei Modulfeldern auf Flachdächern lässt sich eine Aufständering in der Regel nicht vermeiden. Dennoch sollten auch hier ein paar Grundregeln beherzigt werden:

Die Module sollten in **Abstand zum Dachrand** stehen. Die maximale Höhe der Aufständering ist abhängig von der Schneemenge: In Davos etwa ist eine höhere Aufständering möglich als in Chur. Die Aufständering sollte also regional angepasst werden.

Die Aufteilung der Module in mehrere Felder mit gleicher Neigung und Orientierung ist notwendig.

Die gesamte Modulanlage muss innerhalb der **Höchstmasse** des Baugesetzes für Dachaufbauten liegen. Bei Gebäuden mit geschlossenen Brüstungen sollte deren Oberkante nicht überragt werden.

Damit sie nicht stören, müssen die aufgeständerten Modulfelder **parallel zur Dachkante** montiert werden.





# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/13

- o Neben ästhetischen Aspekten sprechen auch Sicherheitsüberlegungen für einen Abstand ab Dachrand (Schneerutschungen).
- o Antrag Nr. 3 würde bedeuten, dass - wenn das Gebäude die maximale Gebäudehöhe nicht ausnutzt - meterhohe, aufgeständerte PV-Anlagen erstellt werden dürften.

### **Änderungsantrag zu Art. 87 Abs. 5:**

Die Frage, ob Stützmauern von Art. 87 Abs. 5 BauG erfasst werden, ist klar zu bejahen und braucht nicht präzisiert zu werden (vgl. auch 76 Abs. 2 KRG). Absatz 5 regelt nur freistehende PV-Anlagen; PV-Anlagen an Mauern sind nicht freistehend.

### **Exkurs: Falls Formulierung MBauG-2020 gewünscht:**

#### **«Art. 87 BauG**

1. *Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.*
2. *In der Industrie- und Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften von Absatz 1 generell bewilligungsfrei.*
3. *Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt, ortsbildprägend, zu erhalten oder bemerkenswert eingestuft sind oder in einem Schutz- oder Erhaltungsbereich liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.»*

### **Änderungsantrag betreffend Solarfassaden:**

Es wird beantragt, senkrechte Solarpanels namentlich an Fassaden im BauG zu fördern.

Für die Gemeinde bestehen diesbezüglich weder Regelungsbedarf noch Regelungsmöglichkeiten:

- Die Frage der Baubewilligungspflicht regelt abschliessend das kantonale Recht:

#### **Art. 40 Abs. 16 KRVO (nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben)**

16. *nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;*

- Die materiellen Anforderungen bzw. deren Privilegierung ist im Bundesrecht geregelt:

#### **Art. 18a Abs. 4 RPG**

4 *Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.*

### **Änderungsantrag: Art. 9 - 17 des kant. Energiegesetzes ins BauG aufnehmen**

- Die (für Gemeinden verbindliche) Energiegesetzgebung ist im kantonalen Recht umfassend geregelt und bedarf keiner ergänzenden Regelung im kommunalen Recht:
  - Das kant. Energiegesetz regelt in 40 Artikeln die Grundsätze.
  - Die kant. Energieverordnung regelt in 63 Artikeln und 12 Anhängen die Details (vgl. Beilage).
- Ein irgendwie zusammenfassendes Wiedergeben dieser Regelung in einem oder zwei Artikeln macht keinen Sinn.
- Gemäss Art. 8 Abs. 3 BEG dürfen Gemeinden zum Zweck der effizienten Energienutzung im Rahmen ihrer Energiekonzepte Bestimmungen erlassen, die



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/14

über die kantonalen Massnahmen hinausgehen. Derartige weitergehende Regelungen können jedoch nicht mittels einer allgemeinen Formulierung angeordnet werden, sondern sie müssen – um vollstreckbar zu sein – konkret und detailliert definiert werden.

- **Empfehlung:** Falls die Gemeinde eine derartige Regelung wünscht, sollte diese – da die entsprechenden Fragen einen hohen Komplexitätsgrad aufweisen und umstritten sind – ausserhalb des BauGs im Rahmen eines kommunalen Energiegesetzes umgesetzt werden.

### **Änderungsantrag: Energetische Sanierung der gemeindeeigenen Liegenschaften**

**«Bestehende und neue Bauten der Gemeinde müssen sich durch eine vorbildliche und effiziente Energienutzung auszeichnen und die benötigte Elektrizität mehrheitlich durch Elektrizitätserzeugungsanlagen decken, welche im, auf oder am Gebäude installiert sind.»**

- Mit diesem vorstehenden Vorschlag wird eine energetische Sanierungspflicht für alle bestehenden gemeindeeigenen Gebäude ausgelöst. Ob man das will oder nicht, ist eine politische Frage.
- Sinnvollerweise wird über eine solche umfassende energetische Sanierung nicht im 'Blindflug' im BauG entschieden. Falls der Gemeinderat eine solche energetische Sanierung der gemeindeeigenen Gebäude wünscht, wäre dem Vorstand ein entsprechender Prüfungsauftrag zu erteilen. In der Folge könnte darüber im Rahmen eines ordentlichen Kreditbeschlusses befunden werden.

### **Behandlung / Umgang mit Anträgen Gemeinderätin Solèr**

**Aufgrund der rechtlichen Ausführungen von Dr. Duri Pally zieht Gemeinderätin Selina Solèr die Streichungsanträge in Bezug auf die Spiegelstriche 1 und 2 von Abs. 2 Art. 87 zurück.**

**Abstimmung Antrag Solèr – Streichen vierter Spielstrich („Die Ausrichtung hat parallel zur Dachkante zu erfolgen.“)**

**Den Antrag Solèr unterstützen 9 Ratsmitglieder, 3 sprechen sich dagegen aus, dies bei 1 Enthaltung. Somit wird der vierte Punkt bei Abs. 2 Art. 87 gestrichen.**

**Abstimmung Antrag Gemeinderätin S. Solèr – Erhöhung Mass dritter Spielstrich Abs. 2 Art. 87 von 1.00 Meter 2.00 Meter („Sie dürfen das Flachdach nur bis maximal 2.00 m überragen.“)**

**Der Antrag wird mit 9 zu 4 Stimmen abgelehnt. Somit bleibt 1 Meter im Gesetzesentwurf.**

**Antrag zu Art. 87 Abs. 5 (Ergänzung „einschliesslich Stützmauern“)**

**Diesen Antrag zieht Gemeinderätin Selina Solèr aufgrund der Ausführungen von Dr. Pally zurück.**

**Antrag Ergänzungen Art. 87 Baugesetz mit „Solarfassaden & Senkrechte Solarpanels“ (Antrag 1) sowie mit „energetischen Anforderungen“ Art. 9 – 17 kantonales Energiegesetz (Antrag 2)**

Auf **Anfrage** von **Gemeinderätin Liz Rüedi** präzisiert Gemeindejurist Dr. iur. **Duri Pally**, dass es keine Bestimmung gibt, wonach Solaranlagen verboten sind.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/15

<p>Das <b>eidg. Raumplanungsgesetz abzuschreiben</b> bzw. einzelne Artikel aufzunehmen, <b>macht</b> gemäss D. Pally <b>keinen Sinn</b>.</p> <p>D. Pally fasst zusammen, dass – abgesehen von den entsprechend übergeordneten Bestimmungen – <b>Anliegen auf kommunaler Ebene sinnvollerweise in einem Energiegesetz geregelt</b> werden.</p> <p><b>Gemeinderat Johannes Kasper kann die Ausführungen von D. Pally nachvollziehen.</b> Auch hier sieht er die Problematik einer Änderung des übergeordneten Rechts. Deshalb sollte dieses nicht „schlechter“ abgeschrieben werden.</p> <p><b>Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo</b> erklärt, dass das <b>kommunale Gesetz so viel wie nötig, aber so wenig wie möglich</b> regeln soll, weshalb übergeordnetes Recht im kommunalen Baurecht nicht wiederholt werden soll.</p> <p><b>Trotz der Regelung im übergeordneten Recht</b> (durch eidg. Recht maximal geregelt) <b>hält Gemeinderätin Selina Solè einstweilen an ihrem Antrag fest.</b></p> <p><b>Gemeindejurist Duri Pally</b> erklärt, dass die Antragstellerin wenn schon, dann eine konkrete Formulierung beantragen müsste. D. Pally weist weiter darauf hin, dass <b>mit einer Fussnote im Absatz 2 von Art. 87 auf das übergeordnete Recht verwiesen</b> wird. Er zitiert an dieser Stelle den übergeordneten Artikel. Das Anliegen von Gemeinderätin S. Solè ist wirklich bereits im übergeordneten Recht geregelt.</p> <p>Die <b>Bewilligungspflicht von Solaranlagen</b> ist im <b>kantonalen Recht geregelt</b>, wie D. Pally weiter ausführt, Fragen der Ästhetik i. Z. mit dem Bundesrecht.</p> <p>Gemäss <b>Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.</b> könnte die Formulierung des Antrags lauten, <b>anstatt Solaranlagen „Solarfassaden und senkrechte Anlagen“ im Titel des Artikels</b> vorzusehen. Dies würde gemäss RA Duri Pally bedeuten, dass nicht aufgezählte Anlagen nicht möglich wären. <b>Solaranlagen decken gemäss Duri Pally alles ab.</b> Er empfiehlt deshalb, dies nicht zu machen.</p> <p><b>Aufgrund der Ausführungen zieht S. Solè ihren Antrag (Ergänzungsanträge 1 und 2 zu Art. 87) zurück.</b></p> <p><b>Antrag Gemeinderätin Solè betr. Aufnahme neuer Artikel in Anlehnung an Art. 16 und 9 b eidg. Energiegesetz (Antrag 3) betreffend gemeindeeigene Gebäude</b></p> <p><b>Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo</b> hält fest, dass hier <b>offene Türen eingerannt</b> werden. <b>Im Rahmen des Energiestadtlabels soll genau dies umgesetzt werden.</b> Dem Gemeindevorstand ist dieses Anliegen wichtig, er ist hier auch schon vorangegangen. Er <b>verweist u. a. auf die Holzschnitzelheizung</b> in der <b>neuen Schulanlage</b> und den mit dieser zusammenhängenden <b>Fernwärmeverbund</b>, mit dem insbesondere auch gemeindeeigene Liegenschaften sowie private Gebäude mit Fernwärme versorgt werden. Für bestehende Liegenschaften soll optimiert werden, neue Liegenschaften werden nach den neuesten Erkenntnissen im Energiebereich geplant und erstellt.</p> <p><b>Gemeinderat Johannes Kasper</b> erkundigt sich, ob die <b>Anliegen</b> von Gemeinderätin S. Solè <b>auch bei bestehenden Bauten</b> umgesetzt werden sollen. <b>Gemeindepräsident Hansueli Roth</b> erklärt, dass diese <b>Anliegen nicht ins Baugesetz einfliessen sollten.</b> Er verweist auf die Sanierung der Alpgebäude, die in diesem Bereich aus Kosten-/Nutzengründen nicht so instand gestellt / erstellt werden können. Eine Aufnahme im Baugesetz würde er nicht machen. Er empfiehlt deshalb, entsprechende Anliegen <b>auf anderen Wegen einzubringen.</b></p> <p><b>Gemeinderätin Liz Rüedi unterstützt die Haltung des Vorstands,</b> entsprechende Bestimmungen in einem Energiegesetz zu definieren.</p>
--



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/16

	<p>Die <b>Formulierung</b> des <b>Antrags</b> mit den Elektrizitätsanlagen ist gemäss D. Pally <b>viel zu eng formuliert</b>. Auch die Präpositionen „im, auf oder am“ schliessen Vieles aus. Die <b>Absicht</b> kann <b>Gemeindejurist Duri Pally nachvollziehen</b>, aber die <b>Formulierung ist nicht zielführend und einschränkend</b>.</p> <p><b>Gemeinderätin Selina Solèr</b> erklärt, dass es engstirnig erscheinen mag. Nichtsdestotrotz <b>muss mehr in erneuerbare Energien investiert werden</b> und zwar <b>so schnell wie möglich</b> und nicht erst morgen. Ihre Anträge haben auch den Zweck zu sensibilisieren. Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder dankt Gemeinderätin S. Solèr für ihr diesbezügliches Engagement.</p> <p><b>Aufgrund dessen verzichtet Gemeinderätin Selina Solèr darauf, ihren Antrag (Antrag 3) zur Abstimmung zu bringen.</b></p>
Art. 105 Abs. 4 (Meldeverfahren)	<p><b>Gemeinderätin Liz Rüedi</b> führt in diesem Zusammenhang aus:</p> <p><b><u>Antrag betreffend «Meldeverfahren»</u></b></p> <p><i>Artikel 105 Abs. 4 ist ein Artikel, der gut gemeint ist, aber zu viel offen lässt. Es ist bekannt, dass das Meldeverfahren in der Kantonalen Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden in Artikel 50 und 51 KRVO schon enthalten ist. Das Baugesetz Saas hat auch bereits das Meldeverfahren integriert.</i></p> <p><i>Dieses Verfahren sollte in das Klosterser Baugesetz integriert werden, denn dies vereinfacht gewisse einfache Bauvorhaben, verringert die Baubewilligungszeit und entlastet unsere Behörde.</i></p> <p><i>Deswegen stellt L. Rüedi den Antrag, diesen Artikel direkt laut dem Artikel 50 und 51 des KRVO zu übernehmen und wie folgt zu ergänzen:</i></p> <p><b>Art. 50</b></p> <p><sup>1</sup> Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;</li><li>2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen;</li><li>3. Unterhalt und wärmedämmende Massnahmen mit gleichbleibender oder ähnlicher Optik und Ausmaßen, sei dies Dach oder Fassade, inklusive Fensterersatz;</li><li>4. Geringfügige Aussengestaltung und Geländer.</li></ol> <p><sup>2</sup> Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.</p> <p><b>Art. 51</b></p> <p><sup>1</sup> Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.</p> <p><sup>2</sup> Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.</p> <p><sup>3</sup> Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.</p>



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/17

	<p>4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.</p> <p><b>RA Dr. Pally</b> führt hierzu aus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die beiden vorzitierten Artikel 50 und 51 KRVO regeln das «vereinfachte Baubewilligungsverfahren». Diese Regelungen gelten direkt kraft KRG/KRVO und müssen im BauG nicht wiederholt werden.</li><li>- Eine Abänderung von Art. 50 KRVO durch Ergänzung mit den vorerwähnten Ziffern 3 und 4 ist <u>nicht zulässig</u>. Das Baubewilligungsverfahren ist abschliessend im kantonalen Recht geregelt und darf von der Gemeinde nicht abgeändert werden (Art. 5 Abs. 1 KRG, Art. 92 Abs. 3 KRG) – zwingendes Recht.</li></ul> <p><b>Gemeinderätin Liz Rüedi kann nicht nachvollziehen</b>, weshalb die Situation nicht schwarz auf weiss im kommunalen Recht festgehalten werden kann. <b>Gemeindejurist Duri Pally</b> erklärt, dass die <b>Gemeinden in diesem Bereich keine Gesetzgebungskompetenz</b> haben. Es <b>gilt das kantonale Recht direkt</b>. Das Ziel des Kantons ist es, dass in sämtlichen Gemeinden im Kanton die <b>Verfahren einheitlich</b> sind. Eine Aufnahme hätte das Wiederherausstreichen durch den Kanton zur Folge, weil es rechtlich nicht zulässig ist.</p> <p><b>Aufgrund dessen wird der Antrag von Gemeinderätin Liz Rüedi zurückgezogen.</b></p>
Art. 69 Abs. 3	<p><b>Gemeinderat Albert Gabriel</b> geht davon aus, dass niemand weiss, was eine <b>Dereliktion</b> bedeutet. Er macht beliebt, diesen <b>Begriff durch Eigentumsverzicht zu ersetzen</b>. Er nimmt weiter an, dass ein entsprechender Fall noch nie eingetreten ist und auch nicht eintreten wird.</p> <p>Hier geht es gemäss <b>Gemeindejurist Duri Pally</b> darum, dass der Gemeinde keine Privatstrasse angehängt ist. Dereliktion ist der <b>juristisch, geläufige und korrekte Begriff</b>. Dereliktion ist ein klarer Fachbegriff. Es ist Geschmackssache.</p> <p><b>Gemeindepräsident Hansueli Roth</b> sieht es auch als benutzerfreundlicher an, den <b>deutschen Begriff vorzuziehen</b>.</p> <p>Der <b>Begriff wird</b> im Sinne des Vorschlags von Gemeinderat Gabriel <b>angepasst</b>.</p>
Art. 76 Abs. 4	<p><b>Gemeinderat Albert Gabriel</b> stellt den Antrag um <b>Streichung des Absatz 4</b>. Gemeindejurist Duri Pally sieht die Streichung nicht als Problem. Er kann dies so entgegen nehmen.</p> <p><b>Abstimmung Antrag Gabriel – Streichung Absatz 4 Art. 76</b></p> <p><b>Der Streichungsantrag wird einstimmig (13 Stimmen) gutgeheissen.</b></p>
Art. 71 und 72	<p><b>Gemeinderat Hanspeter Ambühl</b> sieht hier einen <b>grossen Kompetenzausbau</b> z. G. der <b>Baubehörde</b>. An welche Fälle wird hier konkret gedacht (Notwegrecht etc.)? Weshalb sollen diese Bestimmungen aufgenommen werden? <b>Genügen die üblichen Verfahren nicht mehr?</b></p> <p><b>Gemeindejurist Duri Pally:</b> Es geht um <b>Abbau von Bürokratie und Beschleunigung von Verfahren</b>. Dies <b>insbesondere auch im Sinne des Bauherrn</b>. Er führt ein Rechtsbeispiel an, das sehr langwierig dauerte und sehr kostspielig ausgefallen ist (mehrere CHF 10'000.--). Hier kann die Gemeinde etwas mittels Verfügung regeln, wenn sich die Parteien nicht einig sind. <b>Anstelle der ordentlichen langwierigen Verfahren, erlässt der Vorstand eine anfechtbare Verfügung</b>. (2) Beim <b>Notwegrecht</b> handelt es sich ebenfalls um eine <b>Verkürzung des Verfahrens</b>, das es erlaubt ein langwieriges <b>Quartierplanverfahren / Landumlegungsverfahren zu vermeiden</b>. Er stellt die beiden Verfahren (einfach und ordentliches Verfahren) gegenüber:</p>



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/18

<p><b><u>(Vereinfachtes)-Verfahren-nach-Art.-72-Abs.-3-BauG-¶</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪→ Sachverhaltsabklärungen-und-Gewährung-rechtliches-Gehör-¶</li><li>▪→ Baubehörde-entscheidet-über-alle-Punkte-in-einer-einzigen-Verfügung-¶</li><li>▪→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Verwaltungsgericht-¶</li><li>▪→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Bundesgericht-¶</li></ul> <p>¶</p>	<p><b><u>Quartierplan-/Landumlegungsverfahren-¶</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪→ Einleitung-¶<ul style="list-style-type: none"><li>•→ Absichtserklärung-¶</li><li>•→ Einspracheverfahren-vor-Gemeinde-¶</li><li>•→ Einleitungsbeschluss-Gemeinde-¶</li><li>•→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Verwaltungsgericht-¶</li><li>•→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Bundesgericht-¶</li></ul></li><li>▪→ Mitwirkungsverfahren-¶</li><li>▪→ Genehmigungsverfahren-¶<ul style="list-style-type: none"><li>•→ Öffentliche-Auflage-Entwurf-¶</li><li>•→ Einspracheverfahren-¶</li><li>•→ Genehmigungsbeschluss-Gemeindevorstand-¶</li><li>•→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Verwaltungsgericht-¶</li><li>•→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Bundesgericht-¶</li></ul></li><li>▪→ Kostenverteilung-¶<ul style="list-style-type: none"><li>•→ Entwurf-Kostenverteiler-wird-Beteiligten-zugestellt-¶</li><li>•→ Einspracheverfahren-¶</li><li>•→ Entscheid-über-Kostenverteiler-durch-Gemeindevorstand-¶</li><li>•→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Verwaltungsgericht-¶</li><li>•→ Beschwerdemöglichkeit-ans-Bundesgericht-¶</li></ul></li></ul> <p>¶</p>
---	--

Eine **einzelne umschlossene Parzelle** soll gem. RA Pally **im Rahmen** des **öffentlichen Notwegrechts geregelt** werden können. Auch hier gibt es rechtliches Gehör bei allen Betroffenen. Es kann jedoch **alles in einer Verfügung geregelt** werden. Es geht hier nicht um einen Eingriff der Gemeinde nach Belieben. Nein, es geht um **Erleichterungen** für den **betroffenen Bauherrn**.

**(5) Notankerrecht:** Auch diesbezüglich soll dem Bauherrn eine **Erleichterung** gewährt werden. Die Alternative von heute auf dem **Zivilweg kann** für den Bauherrn **zu Kosten im 6-stelligen Bereich führen**. Auch hier bestehen **alle Rechtsmittel**, es kann aber für den Bauherrn ein **einfacherer Weg** vorgesehen werden.

Beim Notwegrecht muss die Gemeinde ohnehin tätig werden. Beim Notankerrecht zwar nicht. Aber im Lichte des langwierigen Zivilrechtswegs macht dies Sinn.

**Gemeinderat Marco Hobi** fragt an, ob ein **Bauherr**, der nur über ein Fusswegrecht verfügt, **verlangen** kann, dass eine **Erschliessung über ein anderes Grundstück** (z. B. durch bestehenden Garten) gebaut wird. **Gemeindejurist** RA Dr. iur. **Duri Pally** erklärt, dass dies nicht so einfach ist. IdR wird die Erschliessung durch das Grundstück gehen. Das **Bundesrecht verlangt** eine **hinreichende Erschliessung**. Zumindest gefallen lassen muss sich der Grundeigentümer die Baustellen-Erschliessung. Es geht nicht um Bequemlichkeit. Es ist nicht der schnellste und billigste Weg i. S. des Bundesrecht. Wenn im von M. Hobi geschilderten Beispiel **keine andere Möglichkeit** der Erschliessung besteht, **muss** die **Erschliessung über das entsprechende Grundstück erfolgen**. Wenn aber



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/19

	<p>daneben eine Parzelle liegt, die relativ viel freien Raum aufweist, wird die Erschliessung eher über dieses Grundstück vorgesehen als über das Grundstück, wo ein Sitzplatz daran glauben müsste.</p> <p>In <b>Art. 72</b> geht es gemäss RA D. Pally <b>nur</b> darum, das <b>kürzere Verfahren</b> zu <b>legiferieren</b>. Die <b>Gemeinde</b> hat eine <b>Erschliessungspflicht</b>. Es braucht aber nochmals in jedem Fall eine anfechtbare Verfügung, die bis ans Bundesgericht weitergezogen werden kann.</p> <p>Ein <b>Grundstück</b> darf laut D. Pally <b>nur überbaut werden, wenn es erschlossen</b> ist. Ist ein Grundstück <b>bereits überbaut</b>, aber es <b>fehlt</b> eine <b>Erschliessung</b>, hat die <b>Gemeinde</b> die <b>Erschliessungspflicht</b> zu erfüllen.</p> <p><b>Gemeindepräsident Hansueli Roth</b> erklärt, dass die beiden <b>Artikel 71 und 72</b> überhaupt <b>nichts mit Machtausbau</b> der <b>Behörde zu tun</b> haben, sondern lediglich das Anliegen beinhalten, ein kürzeres, vereinfachteres Verfahren vorzusehen.</p> <p><b>Gemeinderat Hanspeter Ambühl</b> erkundigt sich noch nach <b>konkreten Fällen</b>, wo dieses Verfahren hilfreich gewesen wäre. <b>RA Duri Pally</b> verweist auf den <b>Fall mit Ankern</b>, der <b>über mehrere Jahre bis vor Bundesgericht gezogen</b> worden ist, wo der Bauherr letztlich Recht erhielt. Weiter verweist D. Pally auf ein Verfahren mit ähnlicher Sachlage, wo ein Bauvorhaben aufgrund dessen nicht realisiert werden konnte. In <b>90 %</b> der <b>Fälle</b> können <b>gütliche Lösungen</b> gefunden werden. <b>Mit den Bestimmungen von Art. 71 und 72 deckt man die 10 % der anderen Fälle ab</b>, wo z. T. auch unverschämte Forderungen gestellt werden.</p> <p>Wenn man dem Verhinderer die Möglichkeit geben will, etwas zu verzögern, dann müsste man diese Bestimmungen streichen. Es handelt sich um ein <b>koordiniertes Verfahren in einer Verfügung</b>.</p>
	<p><b>Gemeinderat Hans Ueli Wehrli</b> verweist auf die Eingaben von der Familie Kocher (RA Dr. iur. Hanspeter Kocher, MLaw Christine Kocher). H. U. Wehrli stellt sich die <b>Frage, ob es nicht eine 2. Lesung braucht</b>, um diese <b>Kritikpunkte</b> noch <b>erörtern</b> zu können.</p> <p><b>Gemeindepräsident Hansueli Roth</b> erklärt, dass dies der Gemeinderat entscheiden muss. In Bezug auf die <b>Inputs / Kritikpunkte</b> kann festgehalten werden, dass <b>verschiedene Punkte hinfällig bzw. besprochen sind oder übergeordnet geregelt</b> sind. Die weiteren Punkte könnten durchaus besprochen werden, was der Rat entscheiden muss.</p> <p><b>Gemeinderat Marcel Jecklin</b> spricht sich <b>gegen</b> die entsprechende Beratung und eine <b>zweite Lesung</b> aus. Es gilt, es nun <b>durchzuziehen</b>. Wir sind auf der Zielgeraden.</p> <p><b>Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.</b> erklärt, dass <b>offene Punkte heute diskutiert werden müssen</b> und anschliessend darüber abgestimmt werden sollte.</p> <p><b>Gemeinderat Hans Ueli Wehrli</b> möchte die Folgeplanung diskutieren, was heute nicht mehr möglich ist. Er <b>stellt</b> deshalb den <b>Antrag für eine 2. Lesung</b>.</p> <p><b>Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally</b> führt die Frage der Folgeplanung kurz aus. In <b>Monbiel</b> wird beanstandet, dass Richtlinien im Rahmen einer Quartierplanung (QP) erlassen werden müssten. <b>Seitens des Kantons</b> wurden <b>extrem strenge Vorgaben gemacht</b>. Es sollten <b>strenge Gestaltungsrichtlinien</b> gemacht werden. Diese Richtlinien aus dem seinerzeitigen umstrittenen QP-Verfahren hätten in das Gesetz übernommen werden sollen, was nicht zielführend wäre. Es wurde nach einer <b>Lösung gesucht, um diese möglichst abzuschwächen</b>. Eine Übernahme in Anhang ist identisch mit dem Gegenstand des Baugesetzes. So <b>entschied</b> man sich <b>nur für Gestaltungsrichtlinien in Form von Quartierplan-Richtlinien. Weniger kann beim Kanton nicht durchgebracht werden</b>. Wenn noch etwas gemacht werden muss, handelt es sich um eine Folgeplanung. Die <b>geltende Planungszone</b> legt nicht die Gemeinde fest, sondern <b>ergibt sich aus dem übergeordneten Recht</b> (Verweis und Zitierung aus Art. 26 Abs. 4 KRG:</p>



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/20

	<p>„Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet“.). Im <b>Baugesetz</b> sollen die <b>Gestaltungsrichtlinien nicht geregelt werden</b>, darin sind wir uns <b>einig</b>. Eine <b>Quartierplanung</b> ist eine <b>Folgeplanung</b>. Gemäss KRG <b>gilt automatisch</b> eine <b>Planungszone</b> und dies <b>bis Vorliegen der Richtlinien</b>. Kleinere Sachen könnten nichtsdestotrotz gebaut werden. Ein Neubau kann nicht bewilligt werden. <b>Wenn nichts ins Baugesetz aufgenommen wird</b>, ist die <b>dicke Post des Kantons garantiert</b>. Im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen ist der <b>Gemeindevorstand viel weniger weit gegangen</b>. Es ist bereits ein Ausreizen. Wenn noch weiter gegangen wird, würde Schiffbruch erlitten.</p>
	<p><b>Geschützte Bauten</b></p> <p>Auf <b>Anfrage</b> von <b>Gemeinderat Hans Ueli Wehrli</b> führt <b>RA Dr. iur. Duri Pally</b> Folgendes aus:</p> <p>Art. 41 ist bereits im bestehenden Baugesetz weitestgehend enthalten (Art. 45). Der <b>Begriff</b> der „<b>vorläufig geschützten Bauten</b>“ in Art. 42 ist auch <b>nicht neu</b>. Bereits der heutige Art. 3 Abs. 4 zielt darauf hin (Generalklausel Nichtabbruch historische Bauten und Erhaltung dieser). <b>Gebäude mit historischer Bausubstanz</b> müssen <b>bereits heute in diesem Lichte beurteilt</b> werden.</p> <p><b>Vorläufig geschützt:</b> An sich wäre es sinnvoll, <b>schon heute</b> den jeweiligen <b>Schutzstatus abzuklären</b>. Dies <b>ginge</b> aber <b>viel zu lange</b>. Deshalb dieses Vorgehen. Es darf nicht mit dem kantonalen Inventar verwechselt werden. Für die im kommunalen Recht angesprochenen Gebäude müsste durch die Denkmalpflege ein Inventar erhoben werden. <b>Mit dem Vorgehen gemäss Baugesetzentwurf</b> soll diese <b>Pflicht verschoben</b> werden. Es soll <b>erst ein Inventar</b> erstellt werden, <b>wenn ein Bauvorhaben vorliegt</b>.</p> <p>Es liegt <b>nur</b> eine <b>zeitliche Verschiebung dieses Entscheids</b> vor. Einfach <b>nichts machen</b> ist <b>keine Option</b>. Gemäss Art. 41 sind die bereits inventarisierten Gebäude geregelt. Diejenigen die im <b>Verdachtsinventar</b> sind, sollen <b>als vorläufig geschützt definiert</b> und zu einem späteren Zeitpunkt inventarisiert werden.</p> <p>Auf Anfrage von <b>Gemeinderat Johannes Kasper</b> hält <b>RA Duri Pally</b> fest, dass mit diesen Bestimmungen <b>keine neuen Einschränkungen</b> auf die <b>Bauherren</b> zukommen. Ein <b>Wegfall</b> statt ein Verschieben würde der <b>Kanton</b> in der <b>Genehmigung zurückweisen</b>. Die Alternative wäre der langwierige Weg, das Inventar bereits heute zu machen. Die Denkmalpflege hätte zu wenig Zeit, dies innert nützlicher Frist umzusetzen. Man müsste private Firmen beauftragen, was ebenfalls viel Zeit und enorme finanzielle Mittel bedeuten würde.</p> <p><b>Gemeindepräsident Hansueli Roth</b> nimmt Bezug auf einen konkreten Fall, in dessen Rahmen er der Inventarisierung beiwohnen konnte und <b>von den Fachleuten</b> der <b>Denkmalpflege</b> einen <b>guten Eindruck</b> erhielt.</p> <p>Auf Anfrage von Gemeinderat Johannes Kasper wird nochmals festgehalten, dass damit <b>keine neuen Einschränkungen auf den Bauherren zukommen</b>. Es geht letztlich um <b>übergeordnete Bestimmungen, denen nachgelegt werden muss</b>. Es ist gemäss RA Duri Pally strenger als vor 20 Jahren. Die <b>Praxis</b> hat sich <b>verschärft</b>. Daran würde aber auch das alte Recht der Gemeinde nichts ändern. Bei vorläufig geschützten Bauten muss gem. D. Pally zum Zeitpunkt eines Bauvorhabens geprüft werden, in welche Schutzkategorie das Objekt gehört. J. Kasper dankt für die sehr hilfreichen Ausführungen.</p>
Art. 24 Abs. 2	Wie <b>Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.</b> ausführt, ist <b>neu</b> geregelt, dass die <b>Hauptfassade</b> nach der <b>Ausrichtung der Haupträume festgelegt</b> wird. Die Ausrichtung des Dachgiebels ist nicht mehr massgebend, wie <b>RA Duri Pally</b> bestätigt. Wesentlich ist die <b>Besonnung und die Nutzung der Räume</b> bzw. bilden die <b>Hauptkriterien</b> . Damit wird die Hauptfassade bestimmt. Es gibt Baugesetze, in denen diese mit der Südfassade definiert wird, was nicht sinnvoll ist.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/21

## **Behandlung Pläne**

In der Folge werden die verschiedenen Bestandteil der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, bildenden Pläne zur Diskussion gestellt.

### Zonenpläne

Keine Bemerkungen

### Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung

Keine Bemerkungen

### Generelle Erschliessungspläne Verkehr

Keine Bemerkungen

### Generelle Gestaltungspläne

Keine Bemerkungen

## **Schlussabstimmung**

**Der Gemeinderat beschliesst, mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig) unter Berücksichtigung der vorstehend beschlossenen Anpassungen des Baugesetzesentwurfs z. Hd. der Urnengemeinde Folgendes zu beantragen:**

### **1. Der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II – bestehend aus**

- => dem neuen Baugesetz Klosters,**
- => den Zonenplänen Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, alle 1 : 2'500,**
- => den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Verkehr Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500,**
- => den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Ver- und Entsorgung Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500, sowie**
- => den Generellen Gestaltungsplänen Platz, Dorf, Serneus / Mezzaselva / Saas, Monbiel / Schlappin / Schwendi / Fergen, alle 1: 2'500 –**

**sei zuzustimmen.**



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

36/22

- 2. Mit der Umsetzung dieser Beschlüsse sei der Gemeindevorstand zu betrauen.**
- 3. Die Genehmigung der Ziffer 1 dieses Beschlusses durch die Bündner Regierung bleibt vorbehalten.**

**Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder** weist an dieser Stelle auf die geplante **öffentliche Infoveranstaltung** vom **8.11.2021, 20.00 Uhr**, ebenfalls in der Arena, hin.

Ein riesengrosses Dankeschön richtet St. Mayer an die Fachreferenten und wünscht diesen einen schönen Abend.

## GEMEINDERAT KLOSTERS

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

\_\_\_\_\_  
Stephanie Mayer-Bruder

\_\_\_\_\_  
Michael Fischer



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

37/1

## **3. Verabschiedung Budgets und Steuerfuss 2022 z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021 sowie Kenntnisnahme Finanzplan 2022 – 27**

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder begrüsst an dieser Stelle Natalia Kramer, Leiterin Finanzen & Steuern Gemeindeverwaltung Klosters, die bei Bedarf für Fragen zu den Budgets 2022 zur Verfügung steht.

Gemeinderatspräsidentin St. Mayer verweist auf den vorliegenden Bericht an den Gemeinderat Nr. 18/2021 und übergibt das Wort an dieser Stelle GPK-Kollege und Gemeinderat Albert Gabriel, der durch die Budgets 2022 führen wird.

Aufgrund des Umstands, dass das Budget zwingend zu behandeln ist, entfällt eine Eintretensdebatte.

In der Folge werden die **Budgets 2022** und der **Finanzplan 2022-27 unter der Führung von Gemeinderat Albert Gabriel besprochen.**

GPK-Vorsitzender Albert Gabriel zitiert an dieser Stelle den Antrag des Vorstands an den Gemeinderat.

Auf eine allg. Diskussion wird verzichtet.

## **ERFOLGSRECHNUNG (ER)**

### **Einleitung/Erläuterung Budget 2022**

Das Budget rechnet mit einem Verlust von CHF 2,158 Mio., bei totalen Aufwendungen von CHF 45'021'300.-- und Erträgen von 42'863'300.--.

In der Folge werden die einzelnen **Funktionen und Kontogruppen** durch Gemeinderat Albert Gabriel, GPK Vorsitzender 2021, zur Diskussion gestellt. A. Gabriel verweist auf die anwesende Finanzleiterin Natalia Kramer, die für Fragen zur Verfügung steht, und den Vorstand, der ebenfalls Fragen in seinen Fachbereichen beantworten kann:

### **Allg. Verwaltung**

**0210, etc. Löhne:** Gemeinderat Andrea Guler **weist im Zusammenhang mit den Löhnen darauf hin, dass angesichts der** angespannten Situation Covid-19 **die Löhne z. T. nicht erhöht werden sollen. Wie ist hier die** Regelung **in der Gemeinde? Gemeindepräsident Hansueli Roth erklärt, dass 0.5 % ins Budget aufgenommen** wurden. Dies heisst aber nicht,



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

37/2

dass diese mit der Giesskanne verteilt werden. **Automatische Lohnerhöhungen** sind **nicht vorgesehen**, ausser wo dies vertraglich vorgeschrieben ist. In der Verwaltung wird also eine gewisse Zurückhaltung geübt.

## **Öffentliche Sicherheit**

Keine Bemerkungen

## **Bildung**

Keine Bemerkungen

## **Kultur**

Keine Bemerkungen

## **Gesundheit**

Keine Bemerkungen

## **Soziale Sicherheit**

Keine Bemerkungen

## **Verkehr**

Keine Bemerkungen

## **Umweltschutz**

Keine Bemerkungen

## **Volkswirtschaft**

Keine Bemerkungen

## **Finanzen**

Keine Bemerkungen



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

37/3

## INVESTITIONSRECHNUNG (IR)

### Allg. Verwaltung

*Überprüfung Gemeindeführungsstrukturen, Kto. Nr. 0210.5090.23:* **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich nach dem **Gegenstand** der budgetierten **Kosten** für die **Gemeindeführungsstrukturen**. Was ist hier geplant und wie will man hier vorgehen? Die letzte Abstimmung hat gezeigt, dass kein riesen Paket, sondern eher **kleinere Schritte** gewünscht sind. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass dies das **Ziel** ist. Es sollen die wesentlichen Punkte aufgelistet werden und beim **Gemeinderat** ein **Vorentscheid** eingeholt werden. Er bestätigt, dass das Funktionierende nicht geändert werden muss. Er sieht ebenfalls eine **deutlich abgespeckte Strukturreform**.

*Umnutzung altes Primarschulhaus, Kto. Nr. 0290.5040.13:* **Gemeinderat Andrea Guler** erkundigt sich nach der Position für die Umnutzung des **alten Primarschulhauses**, das **allenfalls als Ärztezentrum genutzt** werden soll. Diese CHF 100'000.-- sind gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Sicherheitshalber budgetiert**, wenn diese **für die temporäre Arztpraxis** vorgehalten bzw. diese durch die Gemeinde unterstützt werden müsste (bei weiterer Verzögerung Ärztezentrum Parkplatz alte Eisbahn).

### Öffentliche Sicherheit

*Sanierung BSA/ZSA Schulanlage Klosters Platz, Kto. Nr. 1620.5040.01:* **Gemeinderat Hans-Peter Gabrald jun.** erkundigt sich nach den CHF 105'000.-- budgetierten Ausgaben. Er wünscht Auskunft darüber, ob für die durch die Mängel im Unterhalt **entstandenen Schäden tatsächlich die Gemeinde haftet**. **Gemeindevorstandsmitglied Florian (Flury) Thöny** äussert sich ebenfalls nicht glücklich mit der Situation. Das Problem ist, dass die **Anlage während des Baus des neuen Schulhauses eingestellt** worden ist. Es bestand **zwischenzeitlich kein Zugang** und es hat niemand dazu geschaut. Aufgrund dessen erfolgte ein **nicht bemerkter Wassereintritt**. In Bezug auf die Zivilschutzanlage wurden die **Verantwortlichkeiten** und die Übergaben **zu wenig definiert**. Der **Totalunternehmer** erklärte, dass die ZSA geschlossen bleiben musste während des Baus. Leider hat man auch **nichts gegen den Totalunternehmer in der Hand**, weil zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau eruiert werden kann, wo welche Verantwortlichkeiten lagen. **Gemeinderat Albert Gabriel** sieht hier die **Verantwortung** beim Bauunternehmer bzw. **beim Totalunternehmer**, die umgebenden Liegenschaften genügend abzukapseln.

### Bildung

*Wetterschutz Schulhaus, Kto. Nr. 2170.5040.16:* Für **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** ist die **Begründung** bei den Schulliegenschaften



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

37/4

**unklar** formuliert. Bei welchen Türen werden die CHF 145'000.-- genau investiert. Im Bereich **Werken** besteht gemäss **Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo nicht die Möglichkeit, grosse Konstruktionen zu erstellen**. Auch die Treppen sind in Bezug auf Schneeräumung und Eis nicht optimal gelöst. Hier muss ein **ganzjährig sicherer Betrieb sichergestellt werden** (neue Schulanlage). Die **Mängel** sind **u. a. auf architektonische Gründe** zurückzuführen. **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erachtet es als verrückt, dass so viel zusätzliches Geld in ein neues Gebäude investiert worden ist. Muss **noch mit mehr nachträglichen Investitionen gerechnet** werden oder ist der Grossteil inzwischen nutzungsgerecht gestaltet. **Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo** hält fest, dass der Vorstand bzw. die Verantwortlichen **seit Anfang 2021 daran sind, Mängel zu beheben**. Es bestehen noch weitere Themen, die auf dem Radar sind und priorisiert worden sind. Er kann aber zum jetzigen Zeitpunkt keinen konkreten Betrag nennen. Die **Mängel** sind **aufgenommen** und sollen **zu gegebenem Zeitpunkt angegangen** werden.

## Kultur

Keine Bemerkungen

## Verkehr

Keine Bemerkungen

## Umweltschutz

*Kehrichtkonzept-Sammelstellenausbau, Kto. Nr. 7301.5043.03:* **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** nimmt Bezug auf die budgetierten CHF 700'000.--. **Bestehen hier schon Pläne**, wenn ja, wie sehen diese aus? **Gemeindevorstandsmitglied Flury Thöny** erklärt, dass ein Projekt ausgearbeitet worden ist, dass **in zwei Wochen im Gemeindevorstand** vorgestellt werden wird. **Anschliessend** wird der Vorstand selbstverständlich an den **Gemeinderat** gelangen.

## Volkswirtschaft

*Camping/Stellplatz, Kto. Nr. 8400.5010.04:* **Gemeinderat Hans Ueli Wehrli** erkundigt sich nach dem **Camping-Provisorium. Was ist geplant?** Und gibt es nicht günstigere Varianten? **Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo** erklärt, dass **solange der Start der Überbauung Ober Ganda noch nicht erfolgt**, soll die **prov. Anlage** bei der **Madrisabahn** aufrecht erhalten werden. Voraussichtlich wird im 2022 noch nicht gebaut werden können. Damit stellt sich nichtsdestotrotz **mittelfristig die Frage**, nach einem **Ersatzstellplatz**. Konkret kann zu einem Alternativstandort



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

37/5

noch nichts Näheres ausgeführt werden, weil es noch nicht sicher ist. Der **erwogene Ersatzstellplatz** liegt gemäss **Gemeindevorstandsmitglied Flury Thöny** in **Selfranga**, hinter dem Kettenwechselplatz. Wenn das Budget gesprochen ist, wird **geprüft, ob Abstriche möglich** sind. Man wird zu gegebenem Zeitpunkt mit dem **Geschäft an den Gemeinderat** gelangen, **wenn die Kompetenz wie erwartet diejenige des Vorstands übersteigt**. Er rechnet mit einem Provisorium über 4 – 5 Jahre. **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erachtet die Kosten von **CHF 280'000.--** als **überrissen**. Eine Überbrückungslösung im Hinblick auf einen Dauer-Campingplatz Serneus in dieser finanziellen Grössenordnung sieht er als nicht zielführend. Die CHF 280'000.-- darf man gemäss **Gemeindevorstandsmitglied Flury Thöny nicht als absolut sehen**. Es fallen auch Einnahmen an und die **CHF 280'000.--** sind **nicht in Stein gemeisselt**. Das Projekt muss in jedem Fall dem Gemeinderat unterbreitet werden. Aus Sicht von H.-P. Garbald sollten die Kosten deutlich tiefer liegen. Er ist gespannt auf den Bericht an den Gemeinderat.

**Gemeinderat Marco Hobi** erkundigt sich nach den **Kosten** des **prov. Stellplatzes** bei der **Madrisabahn**. **Investitionsmässig** muss gemäss **Gemeindevorstandsmitglied Florian Thöny** mit etwa **CHF 25'000.--** gerechnet werden. Gewisse Investitionen (Elektrokasten) können nach Selfranga gezügelt werden. Gewisse Kosten für Grundinstallationen müssen in Kauf genommen werden. Die **Einnahmen** beim **Stellplatz Madrisa** betragen **rund CHF 8'500.--**. Auch **Gemeinderat Andrea Guler teilt die Skepsis** von H.-P. Garbald jun. und will keinesfalls so viel investieren. Er bevorzugt ein **rasches Vorwärtsmachen** von **Serneus** und gar einen Verzicht auf einen temporären Stellplatz in Selfranga. Hier ist man gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Roth** aber **auf die Region und den Kanton angewiesen** (Regionalplanung und Ortsplanung). H. Roth äussert sich aber optimistisch in Bezug auf den Standort Serneus.

**Natalia Kramer, Leiterin Finanzen**, hält fest, dass **aller Voraussicht nach** noch ein **Investitionsbeitrag** in der Höhe von **CHF 150'000.--** für die Beteiligung am **Schiesstand Küblis hinzukommen wird**, wobei noch der Entscheid der Standortgemeinde Küblis aussteht, von dem abhängt, ob die Anlage wie geplant gebaut wird.

**Gemeinderätin Liz Rüedi** weist auf Ausgaben von **CHF 150'000.--** für **Blumenschmuck** in der Gemeinde hin, was **gegenüber** den **Laptops** für die **Lehrerschaft** von CHF 100'000.-- **recht hoch** ist.

## Rollender Finanzplan 2022-2027

### Finanzplanergebnisse

Keine Bemerkungen



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

37/6

## Botschaft

Keine Bemerkungen

## Kapitalflussrechnung

Keine Bemerkungen

**Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder dankt Natalia Kramer für die umfassenden zur Verfügung gestellten Budgetunterlagen und dem GPK-Vorsitzenden 2021, Gemeinderat Albert Gabriel, für die Führung durch die Budgets 2022.**

## Schlussabstimmung

**Der Rat beantragt z. Hd. der Urnengemeinde mit 12 : 0 Stimmen, bei 1 Enthaltung, Folgendes:**

- 1. Das Budget für das Jahr 2022 sei zu genehmigen.**
- 2. Der Steuerfuss für das Jahr 2022 sei unverändert auf 90.2 % der einfachen Kantonssteuer zu 100 % festzusetzen.**

**Der Rat nimmt zudem vom Finanzplan 2022 – 27 Kenntnis.**

**Gemeinderat Albert Gabriel dankt Natalia Kramer für die Erstellung der Budgets 2022 und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute. Auch Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder bedankt sich für die Unterstützung von N. Kramer und hält fest, dass es ein gutes Zeichen für die Budgeterstellung bedeutet, wenn wenig Fragen und Bemerkungen geäussert werden.**

## GEMEINDERAT KLOSTERS

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

Stephanie Mayer-Bruder

Michael Fischer



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/1

## **4. Vergabe gemeindeeigene Baulandparzellen im Baurecht an baupflichtige Familien: Grundsatzentscheid, Globalermächtigung und Festlegung Vergabekriterien – Verabschiedung z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021**

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder begrüsst zu diesem Bürgergemeinde und politische Gemeinde betreffenden Geschäft Thomas Kessler, Bürgergemeindepräsident, der bei Bedarf für Fragen zur Vorlage dem Gemeinderat zur Verfügung steht.

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder verweist auf den Bericht an den Gemeinderat Nr. 17/2021, fasst diesen zusammen und zitiert den darin enthaltenen Antrag des Vorstands.

### **Eintretensdebatte**

**Gemeinderätin Liz Rüedi** beurteilt die **Vorlage** als **sehr gute Sache**. Es ist genau das, was sie sich gewünscht hat. So können **Familien gehalten** und **Zuzüger gewonnen** werden. Es ist eine super Sache!

### **Abstimmung über Eintreten**

**Der Gemeinderat beschliesst mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig) Eintreten auf die Vorlage.**

In Absprache und mit Unterstützung des Rats **präsentieren Gemeindepräsident Hansueli Roth und Bürgerpräsident Thomas Kessler** an dieser Stelle die **Vorlage** anhand einer Powerpoint-Präsentation. Betreffend Details verweist der Protokollführer auf die Präsentation, die Bestandteil dieses Protokolls bildet.

Gemeindepräsident H. Roth und Bürgerpräsident T. Kessler gehen u. a. auf folgende wichtige Punkte ein:



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/2



## 1. Ausgangslage

- Erfolgte Orientierung an Gemeinderatssitzungen
- Kaum erschwingliches Gemeinde-Bauland → Abwanderung
- 15 Bauland-Anfragen seit 2019
- Rückzonungsdruck aufgrund neuem Raumplanungsgesetz
- ArGe Landgeschäfte (Vorstand/ Bürgerrat) intensive Behandlung



Gemeinderatssitzung 6/2021

10.08.2021 / Ratskanzlei / CR



## 2. Baulandeinheiten

### Zusammenfassung

Örtlichkeit	Parzellen Nr.	Anzahl Bauland-einheiten	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Boden-schätzung	jährlicher Bau-rechtszins (3%)
Selfranga Läusüggen	1807	4	280,364,363,396	CHF 550/m <sup>2</sup>	CHF 16.50/m <sup>2</sup>
Serneus Capeira	3109	2	425,380	CHF 230/m <sup>2</sup>	CHF 6.90/m <sup>2</sup>
Serneus Capeira	4516	2	450,332	CHF 230/m <sup>2</sup>	CHF 6.90/m <sup>2</sup>
Serneus Walki	4513	1	389	CHF 190/m <sup>2</sup>	CHF 5.70/m <sup>2</sup>
Dörfji Bisträssli	924	2	569,629	CHF 520/m <sup>2</sup>	CHF 15.60/m <sup>2</sup>
Dörfji Erlen	916	2	345,318	CHF 520/m <sup>2</sup>	CHF 15.60/m <sup>2</sup>

Gemeinderatssitzung 6/2021

10.08.2021 / Ratskanzlei / CR

Die angeführten **Bodenpreise und Baurechtszinsen** stützen sich gemäss Gemeindepräsident Hansueli Roth auf die **offiziellen**, beim Amt für Immobilienbewertung Graubünden, Davos, in Auftrag gegebenen **Schätzungen**.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/3



Gemeinde  
Klosters

## 3. Vergabe-Inhalte

- **Vertragsparteien** Gemeinde und Bürgergemeinde Klosters sowie Baurechtsnehmer
- Selbständig dauerndes **Baurecht von 70 Jahren**
- Spätestens 5 Jahre vor **Ablauf** sind Verhandlungen aufzunehmen
- Recht ein **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** zu erstellen

Gemeinderatssitzung 6/2021

10.08.2021 / Ratskanzlei / CR



Gemeinde  
Klosters

## 3. Vergabe-Inhalte

- Nutzung als **Erst-/Hauptwohnung**
  - zivilrechtlicher Wohnsitz in Gemeinde erforderlich
  - ansonsten vorzeitiger Heimfall und bis dann Bodenwerterhöhung für Baurechtszins um das Dreifache
- Verpflichtung **Baubeginn** innert 2 Jahren ab Vertragsunterzeichnung

Gemeinderatssitzung 6/2021

10.08.2021 / Ratskanzlei / CR



An dieser Stelle übernimmt **Bürgergemeindepräsident Thomas Kessler** die Präsentation und geht u. a. auf das **Vorkaufsrecht** und die **Heimfallbedingungen** und die **nachstehenden Punkte** ein.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/4



## 4. Vergabe-Kriterien

### Gewichtung

- Bewerbungsgespräch ⇒ 40%
- In Klostera aufgewachsen ⇒ 20%
- Wohnsitzdauer ⇒ 20%
- Familienstatus ⇒ 20%



Gemeinderatsitzung 6/2021

10.08.2021 / Ratskanzlei / CR



## 5. Ausschreibung/Vergabe

- **Voraussetzungen**
  - Verabschiedung Globalermächtigung von Gemeinderat am 06.10.21 z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung
  - Genehmigung Bürgergemeindeversammlung am 08.10.2021
  - Annahme durch Urnengemeinde am 28.11.2021
- Danach öffentl. Ausschreibung in Publikationsorganen Dez/Jan



Gemeinderatsitzung 6/2021

10.08.2021 / Ratskanzlei / CR



## 5. Ausschreibung/Vergabe

- Bereits erhaltene Gesuche gelten als «eingegangen»
- Gesuchsteller füllen Fragebogen aus – erste Vorselektion
- Durchführung Bewerbungsgespräche Jan/Feb 2022
- Vertragsverhandlungen + Definitive Vergabe Frühjahr 2022



Gemeinderatsversammlung 6/2021

18.08.2021 / Fotoarchiv / CR

**Bürgergemeindepräsident Thomas Kessler** hat wie Gemeindepräsident Hansueli Roth eine **riesen Freude**, diese **Vorlage** heute Abend dem **Gemeinderat vorstellen zu dürfen**, natürlich auch in der **Hoffnung auf Zustimmung** bei Gemeinderat, Bürgergemeindeversammlung und Urnengemeinde zu stossen.

**Gemeindepräsident Hansueli Roth blickt** abschliessend noch **voraus**. Für weitere für einheimisches Wohnen zur Verfügung zu stellende Bauplätze oder Arealien soll **Genossenschaftswohnen geprüft werden**.

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder dankt Gemeindepräsident Hansueli Roth und Bürgergemeindepräsident Thomas Kessler für die Präsentation der Vorlage.

### Detailberatung

**Gemeinderat Marcel Jecklin** erachtet die geäusserte Freude als berechtigt. Er beurteilt die Vorlage als **sehr gute und fortschrittliche Lösung**. Er freut sich auch über die gute Zusammenarbeit zwischen den Gemeinwesen. Er erkundigt sich nach dem **Gremium, welches die Zuschläge erteilt** – den Fragebogen, gleiche Frage an alle, erachtet er als gut. **Wie wird bei gleichwertigen Bewerbern für eine Parzelle verfahren? Zuständig sind gemäss Gemeindepräsident Hansueli Roth der Bürgerrat und der Gemeindevorstand**. Diese beiden Organe **stellen** das für die Bewertung der Bewerbungen **zuständige Gremium zusammen**. Dem Gremium werden auch Behördenvertreter der beiden Exekutiven angehören. Das **effektive detaillierte Zuschlagsystem** bzw. die Definierung des Vorgehens der Zuschläge in Bezug auf die konkreten Bewerbungen ist **noch Gegenstand der laufenden Vorbereitungen**.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/6

**Gemeinderat Hanspeter Ambühl** beurteilt das **Vorgehen** als **guten und mutigen Entscheid**. Die FDP-Fraktion konnte im Rahmen der Fraktionssitzung Fragen an Thomas Kessler stellen. Auch die **Lösung** des **Baurechts** sieht Hp. Ambühl als **zielführend und zeitgemäss**. Er erachtet das Ganze als sehr gute Sache.

**Gemeinderat Andrea Guler** erachtet die **Vorlage** ebenfalls als **super Sache**, können doch so **Familien gehalten und andere wieder zurückgeholt werden**. Er ist über einen Punkt gestolpert. Zu einem **Zeitpunkt X** muss **sichergestellt** bzw. gewährleistet werden können, dass **bei** einer **missbräuchlichen Nutzung** eine **Verdreifachung** des **Baurechtszinses** auferlegt werden kann. Ergänzend erkundigt sich Gemeinderat Andrea Guler **wie** die **Zuteilung** der **einzelnen Parzellen** erfolgt. Muss man sich z. B. auf mehrere Parzellen bewerben? Der **Detailprozess** ist **gemäss Gemeindepräsident Hansueli Roth** wie erwähnt **noch nicht vollständig definiert**. Es kann auch die Situation auftreten, wo ein Bewerber nicht die gewünschte Parzelle erhält und deshalb vielleicht auch zurückzieht.

**Gemeinderat Hans Ueli Wehrli** begrüsst die **Vorlage im Grundsatz** ebenfalls. Er **stellt** das **Killerkriterium „über 60 Jahre“** (kann ja auch noch Kinder haben) **in Frage** und die **Gewichtung** der **Vergabekriterien**. **Bürgergemeindepräsident Thomas Kessler** räumt ein, dass die Festlegung einer **Altersgrenze** kritisch betrachtet werden kann, die Verantwortlichen aber zum Schluss gelangt sind, dass diese Grenze **sinnvoll** ist. Dass eine obere Grenze gemacht werden musste, darüber bestand Einigkeit. Die **40 %-Gewichtung** des **Gesprächs** ist nach Ansicht von Bürgerrat und Gemeindevorstand **richtig**. Mit einer seriösen und einheitlichen Gesprächsführung kann sehr viel herauskristallisiert werden. Es braucht aber auch Finger-spitzengefühl des Gremiums, um nicht nur die besten „Verkäufer“ zu berücksichtigen.

**Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** sieht das **Baurecht** ebenfalls als **positiv**, weil im Gegensatz zum Verkauf dadurch der **Bewerberkreis geöffnet** werden kann. Er rechnet damit, dass letztlich die richtigen Leute gewählt werden. Er erkundigt sich nach der **Tragbarkeit**. **Wie** wird diese **be-wertet**? Gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Roth** ist eine Kosten-schätzung für ein solches Haus relativ einfach. Es **braucht** einen **Nachweis einer Bank**, dass die **Tragbarkeit gegeben** ist. Man will niemanden unnötig in den Ruin treiben. H. Roth favorisiert ganz klar junge Leute, die auch die Schulhäuser füllen etc.

**Gemeinderätin Liz Rüedi** empfiehlt, nebst Behördenmitgliedern im Beurteilungsgremium **auch Aussenstehende beizuziehen**. Dies ist für **Gemeindepräsident Hansueli Roth** und die Behörden eine **naheliegende Option**. Er bittet hier jedoch, den beiden **Exekutivorganen** das **Vertrauen** zu **schenken**. Aber entsprechende Punkte werden sicherlich betrachtet.

**Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich nach der **Nutzung**. Hat man die **Möglichkeit**, das **Haus zu vermieten**? **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass die **Einliegerwohnung vermietet werden**



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/7

**kann.** Gemäss **Bürgerpräsident Thomas Kessler** müssen die **Spielregeln eingehalten** werden (Erstwohnung, Hauptwohnung). Man muss auch angesichts der Grössen der Parzellen konstatieren, dass nicht die Situation auftreten kann, dass Einheimische sich eine Einliegerwohnung nicht leisten können.

**Gemeinderat Samuel Helbling** nimmt Bezug auf die **Baurechtsdauer** von 70 Jahren. Diese sollte auch die **Möglichkeit** geben, dass **Nachkommen** das **Haus übernehmen** können. **Gemeinderat Hanspeter Ambühl** erklärt, dass wohl die Nutzung als Erstwohnung vorgesehen ist. Seiner Ansicht nach müsste man sich jedoch **auf Veränderungen** in den **Familienverhältnissen einstellen**. Es sollte auch eine vorübergehende Vermietung möglich sein. **Letztlich** sind es aber **Erstwohnungen** und eine Nutzung als Zweitwohnung ist nicht möglich. **Bürgerpräsident Thomas Kessler** hält fest, dass **mit dem Preis etwas gesteuert** werden kann. Bis dato wollten alle auf Selfranga und weniger nach Serneus.

**Gemeinderätin Liz Rüedi** hält fest, dass die **angebotenen Preise unter** den heutigen **Marktpreisen** liegen, was ein zusätzlicher Anreiz bildet.

**Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich danach, **wo geregelt** wird, dass **nicht vermietet werden kann**. **Gemeinderat Samuel Helbling** sieht das Erfordernis, dass im Laufe der Zeit aufgrund der langen Zeitspanne auch eine **Vermietung als Erstwohnung möglich** sein sollte. **Bürgerpräsident Thomas Kessler** hält fest, dass man auf eine Dauer von 70 Jahren nicht alle Eventualitäten abdecken kann. Es können auch raschere einschneidende Ereignisse eintreten. Zusammenfassend kann festgehalten, dass eine **Vermietung unter Einhaltung der Spielregeln möglich** ist.

**Gemeinderat Marco Hobi** hakt nach, ob der **Mieter** seinen **Wohnsitz** in **Klosters** haben muss, was **Bürgerpräsident Thomas Kessler bestätigt**. Bei einem Neubau ist heute in der Gemeinde allgemein keine Vermietung oder ein Verkauf als Zweitwohnung möglich. Das Objekt muss gemäss Gemeindepräsident Hansueli Roth über die gesamte Baurechtsdauer als Erstwohnung genutzt werden (ob vermietet oder verkauft).

## Schlussabstimmung

**Der Gemeinderat beschliesst mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes z. Hd. der Beschlussfassung durch die Urnengemeinde zu beantragen:**

- 1. Die Globalermächtigung für die Abgabe der 13, unter Kapitel C) dieser Botschaft aufgeführten, gemeindeeigenen Baulandparzellen im Baurecht an bauwillige Paare und Familien sei zu erteilen.**



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

38/8

- 2. Die in Bezug auf die 13 zu vergebenden Baulandparzellen in Kapitel C) dieser Botschaft angeführten Baurechtszinsen seien zu genehmigen.**
- 3. Die unter Kapitel B4) dieser Botschaft angeführten Kriterien zur Vergabe der Bauparzellen an die bauwilligen Paare und Familien seien gutzuheissen. Bürgerrat und Gemeindevorstand werden ermächtigt, kleineren Anpassungen des Muster-Baurechtsvertrags ohne Zutun der übergeordneten Gemeindeorgane zuzustimmen.**
- 4. Mit dem Zuschlag an die sich um die Bauparzellen bewerbenden Paare und Familien und dem Abschluss und der Beschlussfassung der einzelnen Baurechtsverträge seien Bürgerrat und Gemeindevorstand zu betrauen.**
- 5. Diese Beschlüsse erfolgen vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe der Bürgergemeinde Klosters.**

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder dankt Thomas Kessler für die geschätzten Ausführungen und die Beantwortung der Fragen.

## GEMEINDERAT KLOSTERS

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

Stephanie Mayer-Bruder

Michael Fischer



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

39/1

## **5. Information über Projekt zur Sanierung der Alpen der Gemeinde Klosters 2021 – 2026: Sanierungsplanung (Orientierungstraktandum)**

Das Traktandum wird angesichts der fortgeschrittenen Zeit auf die nächste Gemeinderatssitzung verschoben, wozu alle Ratsmitglieder ihr Zustimmung geben.

### **GEMEINDERAT KLOSTERS**

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

\_\_\_\_\_  
Stephanie Mayer-Bruder

\_\_\_\_\_  
Michael Fischer



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

40/1

## 6. Orientierung und Aussprache

**Modellvorhaben 55+ und Neustarter, Umfrage Zweitwohnungsbesitzer: Gemeindepräsident Hansueli Roth** informiert über die erfolgte Befragung der Zweitwohnungsbesitzer (ZWB). Es haben **sage und schreibe 864 ZWB teilgenommen**. Zur Zeit finden vertiefende Kaminfeuersgespräche statt. Und am 17. Dezember 2021 wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Man darf feststellen, dass die **Durchführung** dieser Umfrage das **Eis zwischen Gemeinde und ZWB gebrochen** hat.

**Strukturverbesserungen Klosters: Gemeindepräsident Hansueli Roth** informiert, dass hinsichtlich der Strukturverbesserungen Klosters die letzten **beiden Beschwerden vor Verwaltungsgericht zurückgezogen** wurden. Dieses Faktum **bedeutet quasi die Baubewilligung**. H. Roth dankt allen am Projekt Beteiligten von Gemeinde und Kanton für die hervorragende Arbeit.

**Projekte Tiefbau:** Gemäss **Gemeindevorstandsmitglied Flury Thöny** ist das Projekt Instandstellung / **Ersatz Drainagen Saaserberg am Laufen**. Betr. **Sagenbach, Saas**, hat der Kanton die Auflage erteilt, **zusätzliche geologische Abklärungen** zu treffen. Es muss geprüft werden, ob und wie sich der Hang bewegt. Es wird mit einer Dauer von ca. einem Jahr gerechnet. Die **Sanierung Wasserversorgungsleitungen Oberdorf Serneus** steht **kurz vor Abschluss** (14 Tage). Im **Dezember 2021** sollte im Weiteren die **Strassenunterführung in Klosters Dorf abgeschlossen** werden. Die RhB ist mit ihrem Projekt jedoch etwas in Verzug, weshalb die Gemeinde auch nicht ganz abschliessen kann. Das Vorhaben **Holzschopf und Pistenfahrzeuge-Garage** wurde aus Preisgründen **aufs 2022 verschoben** (Hoffnung Realisierung 2022). Mit der geplanten zwingend erforderlichen **Arsenadsorptionsanlage** sind **weniger Eingriffe in die Natur** als mit dem ursprünglich geplanten Grundwasser-Pumpwerk erforderlich. Hier hofft der Vorstand, dem Gemeinderat baldmöglichst das Projekt vorzustellen. Zudem **sollen weitere E-Tankstellen in Monbiel gebaut werden**, nach Möglichkeit unter Nutzung der Energie aus dem Wasserkraftwerk Pardenn.

**Bikestrategie Klosters: Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo** erklärt, dass die Bikestrategie **ausgearbeitet** und definiert ist. Mit dem **Pumptrack** und **Skillpark Bündelti** konnte ein **erstes Projekt realisiert** werden. Eine Arbeitsgruppe befasst sich bereits mit der Planung 2022 statt. Es gilt Nägel mit Köpfen für alles zu machen, was mit Zweirädern zu tun hat.

**Arbeitsgruppe Saas: Gemeinderat Marcel Jecklin** erkundigt sich nach dem **Stand** „Arbeitsgruppe Saas“. Wie viele Anmeldungen sind eingegangen und wie geht es weiter? Wie **Gemeindepräsident Hansueli Roth** ausführt, sind **über 20 Anmeldungen eingegangen**. H. Roth und Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder legen das weitere Vorgehen fest und hoffen, bis **spätestens kommenden Monat** die **erste Sitzung** durchzuführen.



# GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

06. Oktober 2021

PROTOKOLL NR.

40/2

**Stand Prüfung a. o. Schulbus Saas: Gemeinderat Marcel Jecklin** erkundigt sich nach dem **Stand** a. o. Schulbus Saas. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** kann hier nichts Neues berichten. M. Jecklin hakt nach: Ist etwas im Tun oder besteht Stillstand? H. Roth erklärt, dass der Leiter Verwaltung **Marco Schlegel**, Ortsbusverantwortlicher, **in Kontakt mit Post-Auto** ist. Ob eine genehme Lösung vorgelegt werden kann, kann H. Roth nicht versprechen.

Gemeinderatspräsidentin Stephanie Mayer-Bruder dankt allen Anwesenden und weiteren Personen, die für die Vorbereitung und Durchführung dieser Sitzung verantwortlich zeichnen, und wünscht allen eine gute Nacht und Heimreise.

## GEMEINDERAT KLOSTERS

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

\_\_\_\_\_  
Stephanie Mayer-Bruder

\_\_\_\_\_  
Michael Fischer

 Gemeinde Klosters

### Traktandum 4

**Vergabe gemeindeeigene Baulandparzellen im Baurecht**

1. Ausgangslage
2. 13 Baulandeinheiten
3. Vertrags-Inhalte  
Baurechtsvertrag
4. Vergabe-Kriterien
5. Ausschreibung / Vergabe
6. Fragen



---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 1. Ausgangslage

- Erfolgte Orientierung an Gemeinderatssitzungen
- Kaum erschwingliches Gemeinde-Bauland → Abwanderung
- 15 Bauland-Anfragen seit 2019
- Rückzonedruck aufgrund neuem Raumplanungsgesetz
- ArGe Landgeschäfte (Vorstand/ Bürgerrat) intensive Behandlung



---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 2. Baulandeinheiten

**Wieso 13 Parzellen ?**



---

---

---

---

---

---

---

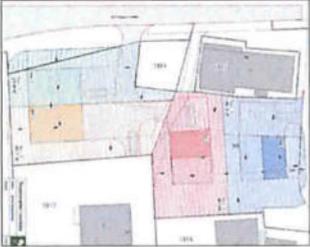
---

**Gemeinde Klosters** **2. Bauland Selfranga Läusüggen**

**Parzelle 1807**

- Parzelle 1: 280 qm
- Parzelle 2: 364 qm
- Parzelle 3: 363 qm
- Parzelle 4: 369 qm

- Bodenschätzung CHF 550/qm
- Jährl. Baurechtszins 3 %




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters** **2. Bauland Serneus Capeira**

**Parzellen 4516/3109**

- Parzelle 1: 332 qm
- Parzelle 2: 450 qm
- Parzelle 3: 425 qm
- Parzelle 4: 380 qm

- Bodenschätzung CHF 230/qm
- Jährl. Baurechtszins 3 %




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters** **2. Bauland Serneus Walki**

**Parzelle 4513**

- Parzelle 1: 389 qm

- Bodenschätzung CHF 190/qm
- Jährl. Baurechtszins 3 %




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters**

## 2. Bauland Dörfji Bisträssli

**Parzelle 924**

- Parzelle 1: 569 qm
- Parzelle 2: 629 qm
- Bodenschätzung CHF 520/qm
- Jährl. Baurechtszins 3 %




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters**

## 2. Bauland Dörfji Erlen

**Parzelle 416**

- Parzelle 1: 345 qm
- Parzelle 2: 318 qm
- Bodenschätzung CHF 520/qm
- Jährl. Baurechtszins 3 %




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters**

## 2. Baulandeinheiten

**Zusammenfassung**

Ortschaft	Parzellen Nr.	Anzahl Bauland-einheiten	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Bodenschätzung	Jährlicher Baurechtszins (3%)
Selfranga Läusüggen	1807	4	280, 364, 363, 396	CHF 550/m <sup>2</sup>	CHF 16.50/m <sup>2</sup>
Serneus Capeira	3109	2	425, 380	CHF 230/m <sup>2</sup>	CHF 6.90/m <sup>2</sup>
Serneus Capeira	4516	2	450, 332	CHF 230/m <sup>2</sup>	CHF 6.90/m <sup>2</sup>
Serneus Walki	4513	1	389	CHF 190/m <sup>2</sup>	CHF 5.70/m <sup>2</sup>
Dörfji Bisträssli	924	2	569, 629	CHF 520/m <sup>2</sup>	CHF 15.60/m <sup>2</sup>
Dörfji Erlen	916	2	345, 318	CHF 520/m <sup>2</sup>	CHF 15.60/m <sup>2</sup>

---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 3. Vergabe-Inhalte

- **Vertragsparteien** Gemeinde und Bürgergemeinde Klosters sowie Baurechtsnehmer
- **Selbständig** dauerndes **Baurecht von 70 Jahren**
- Spätestens 5 Jahre vor **Ablauf** sind Verhandlungen aufzunehmen
- Recht ein **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** zu erstellen




---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 3. Vergabe-Inhalte

- **Nutzung als Erst-/Hauptwohnung**
  - zivilrechtlicher Wohnsitz in Gemeinde erforderlich
  - ansonsten vorzeitiger Heimfall und bis dann Bodenwerterhöhung für Baurechtszins um das Dreifache
- Verpflichtung **Baubeginn** innert 2 Jahren ab Vertragsunterzeichnung




---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 3. Vergabe-Inhalte

- **Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten** zulasten Baurechtsnehmer
- **Baurecht ist übertragbar** → Bedarf Genehmigung von Grundeigentümerin
- **Unterbaurechte/Stockwerkeigentum nicht gestattet**




---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 4. Vergabe-Inhalte

- **Baurechtszins 3%**
- **Anpassung Baurechtszins** alle 5 Jahre (Veränderungen LIK innerhalb der letzten 5 Jahre in % und hälftige Veränderung des Bodenwertes innerhalb der letzten 5 Jahre in %) → Mittel aus prozentualen Veränderungen ergibt Korrekturfaktor für Baurechtszins für die folgenden 5 Jahre




---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 4. Vergabe-Inhalte

- **Ordentlicher Heimfall:** Übernahme Bauten/Anlagen zu 70% des Verkehrswertes oder wenn dieser tiefer ist zum vollen Zeitwert abzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten
- **Vorzeitiger Heimfall:** insbesondere wenn das Baurechtsobjekt nicht als Erst-/ Hauptwhg. genutzt wird oder wenn die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird. Aufschub auf begründetes Gesuch bei Härtefall möglich




---

---

---

---

---

---

---

---

 Gemeinde Klosters

### 4. Vergabe-Inhalte

- **Vorkaufsrecht** der Baurechtsnehmer aufgehoben, hingegen Vorkaufsrecht der Gemeinde als Grundeigentümerin bestätigt (zum Verkehrswert gem. aktueller Schätzung der jeweils zuständigen kantonalen Bewertungsstelle; falls der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt, gilt dieser niedrigere Kaufpreis)"




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters**

### 4. Vergabe-Kriterien

**Gewichtung**

- Bewerbungsgespräch ⇨ 40%
- In Klosters aufgewachsen ⇨ 20%
- Wohnsitzdauer ⇨ 20%
- Familienstatus ⇨ 20%




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters**

### 5. Ausschreibung/Vergabe

**Voraussetzungen**

- Verabschiedung Globalermächtigung von Gemeinderat am 06.10.21 z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung
- Genehmigung Bürgergemeindeversammlung am 08.10.2021
- Annahme durch Urnengemeinde am 28.11.2021
- Danach öffentl. Ausschreibung in Publikationsorganen Dez/Jan




---

---

---

---

---

---

---

---

**Gemeinde Klosters**

### 5. Ausschreibung/Vergabe

- Bereits erhaltene Gesuche gelten als «eingegangen»
- Gesuchsteller füllen Fragebogen aus – erste Vorselektion
- Durchführung Bewerbungsgespräche Jan/Feb 2022
- Vertragsverhandlungen + Definitive Vergabe Frühjahr 2022




---

---

---

---

---

---

---

---