

3. Vergabe gemeindeeigene Baulandparzellen im Baurecht an bauwillige Familien – Grundsatzentscheid, Globalermächtigung und Festlegung Vergabekriterien

Zusammenfassung / Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Aktuell sehen sich Bürgergemeinde und politische Gemeinde Klosters mit zahlreichen Gesuchen um Zuteilung oder Verkauf von gemeindeeigenen Baulandparzellen an bauwillige Paare und Familien konfrontiert. Im Lichte des in jüngeren Jahren leichten Bevölkerungsrückgangs und der sehr hohen oder noch deutlich gestiegenen Preisen für Bauland auf dem Primärmarkt in der Gemeinde Klosters besteht aus Sicht der Behörden der beiden Gemeinwesen Handlungsbedarf. Mit der zur Verfügungstellung von Baulandparzellen soll jungen Paaren und Familien die Möglichkeit geboten werden, an vergleichsweise günstiges Bauland in der Gemeinde Klosters zu gelangen, und damit ein – wenn auch bescheidener – Beitrag gegen die erwähnte schleichende Abwanderung geleistet werden.

Form und Rahmenbedingungen der Abgabe von gemeindeeigenem Bauland

Entgegen der langjährigen Praxis sollen die gemeindeeigenen Baulandparzellen den Bewerbenden nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden. So besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, langfristig eine Hand auf dem knappen Gut gemeindeeigenes Bauland zu halten und bei Bedarf bzw. wenn sich die Verwendung der im Baurecht abgegebenen Baulandparzellen in eine falsche Richtung entwickelt, die entsprechenden Parzellen inkl. der darauf erstellten Gebäude zu den entsprechenden dazumaligen Rückkaufskonditionen im Rahmen des ordentlichen oder bei missbräuchlicher Nutzung vorzeitigen Heimfalls zurückzuerwerben.

Eine erste Tranche der zur Verfügung stehenden Parzellen soll nach grundsätzlicher Zustimmung von Bürgergemeindeversammlung und Urnengemeinde Klosters zu den definierten Rahmenbedingungen öffentlich ausgeschrieben werden. Dabei gelten die bereits vorliegenden Gesuchstellenden als angemeldet. Die letztliche Zuteilung erfolgt auf der Basis von Bewerbungsgesprächen sowie ergänzend zu den Vergabekriterien „aufgewachsen in Klosters“, Wohnsitzdauer in Klosters und Familienstatus.

Gegenstand der Abgabe im Baurecht

Insgesamt stehen 13 Parzellen zur Abgabe zur Verfügung, 4 in Selfranga (Leusücka), 4 in Klosters Dorf (2 in den Erlen sowie 2 beim Bisträssli) und 5 in Serneus (4 Capeira sowie 1 Walki). Die Baurechtszinsen der Baulandparzellen bewegen sich pro Jahr je nach Fraktion und Lage zwischen CHF 5.70 und CHF 16.50/m². Die Baurechtsdauer gemäss dem in dieser Botschaft enthaltenen Mustervertrag soll 70 Jahre betragen.

Prozess

Gegenstand der Beschlussfassungen bzw. Abstimmungen in Bürgergemeindeversammlung bzw. an der geplanten Urnengemeindeabstimmung vom 28. November 2021 bildet eine sogenannte Globalermächtigung, in deren Rahmen die Angehörigen der Bürgergemeinde bzw. die Stimmbürgerschaft der politischen Gemeinde nicht über die einzelnen Baurechtsverträge befinden, sondern den Exekutiven der beiden Gemeinwesen eine Globalermächtigung erteilen, die einzelnen Baurechtsverträge innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen (zur Verfügung stehende Parzellen und Flächen Bauparzellen, Muster-Baurechtsvertrag, Baurechtskonditionen und Ausschreibungs-/Bewerbungskriterien) abzuschliessen.

Antrag

Bürgerrat bzw. Gemeindevorstand und Gemeinderat beantragen Ihnen deshalb, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, Bürgerrat und Gemeindevorstand die Globalermächtigung zur Abgabe der in einem ersten Schritt zur Verfügung stehenden 13 Baulandparzellen im Baurecht an die geeignetsten der gesuchstellenden Paare und Familien zu den weiteren in dieser Botschaft angeführten Rahmenbedingungen (Muster-Baurechtsvertrag, angeführte Baurechtszinsen und Ausschreibungs- bzw. Zuschlags-/Vergabekriterien) zu erteilen.

A) Ausgangslage

Bürgergemeinde und politische Gemeinde Klosters verfügen in verschiedenen Gemeindefraktionen über ein beschränktes Angebot an gemeindeeigenen Baulandparzellen in der Wohnzone. In der Vergangenheit wurden entsprechende Parzellen periodisch an bauwillige Einheimische zum geschätzten Baulandwert, aber im Vergleich zum Primär-Baulandmarkt vergleichsweise günstig und zu für Mittelstandsfamilien erschwinglichen Bodenpreisen

veräussert. Nachdem in den letzten rund 10 Jahren die Nachfrage nach entsprechenden Gemeindeparzellen gegen Null tendierte, sind in jüngerer Zeit zahlreiche Gesuche um Erwerb von gemeindeeigenem Bauland an Bürgergemeinde und politische Gemeinde gestellt worden.

Zur Zeit übersteigt – insgesamt über alle Gemeindefraktionen gesehen – die Nachfrage nach gemeindeeigenem Bauland das Angebot. Die aus Vertretern der Gemeinwesen gebildete Arbeitsgruppe Landgeschäfte hat sich aufgrund der erhöhten Nachfrage dafür ausgesprochen, den zuständigen Gemeindeorganen zu empfehlen, eine grössere Anzahl kommunaler Baulandparzellen für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des vorliegenden Abstimmungsgeschäfts sollen die zu vergebenden Baulandparzellen festgelegt, die Kriterien für den Zuschlag der Parzellen an Gesuchstellende definiert und die Exekutivorgane von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde – Bürgerrat und Gemeindevorstand – ermächtigt werden, die zur Verfügung zu stellenden Bauparzellen unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien den geeignetsten Bewerberfamilien zuzuweisen.

B) Konzept Baulandvergabe

B1) Art der Baulandvergabe

In der Vergangenheit wurden die gemeindeeigenen Baulandparzellen den jeweiligen Gesuchstellenden zu Eigentum übertragen bzw. verkauft. In Anbetracht des auch aufgrund übergeordneter raumplanerischer Bestimmungen immer knapper werdenden, in der Gemeinde Klosters aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gar zu reduzierenden Baulands in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sprechen sich Bürgerrat und Gemeindevorstand auf Empfehlung der Arbeitsgruppe Landgeschäfte dafür aus, die gemeindeeigenen Baulandparzellen (analog zu Gewerbeland) künftig nur noch **im Baurecht** abzugeben. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Hand auf dem kostbaren und raren Gut „gemeindeeigenes Bauland“ zu halten, Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und langfristig je nach Entwicklung – selbstredend zu den massgebenden Heimfallbestimmungen – ein Grundstück zurückzunehmen. Mit diesem Vorgehen werden die Liegenschaften auch der künftigen Spekulation entzogen und stehen der einheimischen Bevölkerung langfristig zur Verfügung.

B2) Baurechtsvertrag (Mustervertrag)

Wie unter vorstehender Ziff. B1) dargelegt, sollen die Bauparzellen im Baurecht abgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in Zusammenarbeit mit dem bzw. vom Grundbuchamt Klosters nachstehender Muster-Baurechtsvertrag ausgearbeitet:

„Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Gemeinde Klosters, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Herren Hans Ulrich Roth, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindegemeinschafter, unter Mitwirkung der **Bürgergemeinde Klosters**, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Herr Thomas Kessler, Bürger-ratspräsident, und Frau Ladina Garbald-Hew, Aktuarin,

- nachstehend auch als "Grundeigentümerin" bezeichnet -

und

*

- nachstehend als "Baurechtsnehmer*in" bezeichnet -

Begründung selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhaus

1. Belastetes Grundstück

Liegenschaft Nr. *

Der Baurechtsnehmer*in bestätigt, die Grenzen der belasteten Liegenschaft gemäss Grundbuchplan sowie den Inhalt der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten zu kennen.

2. Rechtseinräumung und Umfang des Baurechtes

Die Grundeigentümerin räumt hiermit dem*r Baurechtsnehmer*in ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.

*Das Baurecht erstreckt sich gemäss Mutation Nr. * der Darnuzer Ingenieure AG vom *, die einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, *auf die gesamte Grundstücksfläche der belasteten Liegenschaft Nr. * (Baurechtsgrundstück).

oder *Die gesamte Baurechtsfläche beträgt gemäss Mutation Nr. * der Darnuzer Ingenieure AG, vom *, * m² (Baurechtsgrundstück).

3. Inhalt sowie Unterhaltspflicht

Der*Die Baurechtsnehmer*in hat das Recht, auf dem Baurechtsgrundstück ein Einfamilienhaus (zur Nutzung als Erstwohnung) mit einer Einliegerwohnung zu erstellen und beizubehalten.

Der*Die Baurechtsnehmer*in ist überdies berechtigt, den nicht überbauten Teil der Liegenschaft beliebig als Umgebung zum Gebäude sowie für dessen Erschliessung und Entsorgung zu gestalten und zu benützen.

Der*Die Baurechtsnehmer*in ist verpflichtet, die auf Grund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

*? Für die Bebauung ist der Quartierplan vom * verbindlich.

Die Parteien bestätigen, diese Unterlagen zu kennen und zu wissen, dass die Bestimmungen des Quartierplans bereits vom öffentlichen Recht her Geltung haben, aber hiermit auch vertraglich als Grundlage des Baurechtes vereinbart werden.

*? Das Baurechtsgrundstück ist erschlossen.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von *70 Jahren errichtet, d.h. es erlischt danach automatisch, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zu Stande kommt.

Über eine allfällige Neuregelung des Baurechtes haben die Parteien spätestens fünf Jahre vor Ablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen und innerhalb von 2 Jahren einen Entscheid zu fällen.

Über eine Verlängerung oder den Heimfall haben sich die Parteien bis 3 Jahre vor Ablauf des Rechtes abschliessend zu einigen.

5. Nutzung

Das Einfamilienhaus ist während der ganzen Baurechtsdauer als Erst- bzw. Hauptwohnung zu nutzen. Die Bewohner und/oder Mieter müssen somit in der Gemeinde Klosters bzw. im Einfamilienhaus ihren Lebensmittelpunkt mit der Absicht des dauernden Verbleibens und somit auch ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

6. Bauverpflichtung

Der*Die Baurechtsnehmer*in verpflichtet sich, mit dem entsprechenden Bau innert zwei Jahren ab Vertragsunterzeichnung zu beginnen.

7. Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten

Sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten wie Steuern, Abgaben, Gebühren, Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten, Wasser- und Abwassergebühren, Energiekosten, Kehrrichtabfuhrgebühren, usw. gehen zulasten des*der Baurechtsnehmers*in.

8. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Die Übertragung bedarf jedoch der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden (insbesondere, wenn das Objekt nicht als Erstwohnung genutzt wird), oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe.

Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der*die Baurechtsnehmer*in die ordentlichen Gerichte anrufen.

9. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch

Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Baurechtsgrundstück Nr. * im Eigentum des*der Baurechtsnehmers*in im Grundbuch aufzunehmen.

Die Gewährung von Unterbaurechten sowie die Begründung von Stockwerkeigentum sind beim Baurechtsgrundstück ausdrücklich nicht gestattet.

10. Entgelt für die Einräumung des Baurechtes sowie Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt CHF *'.— pro m² und Jahr (bei * m² Baurechtsfläche CHF *.—) und ist jeweils per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen, erstmals per * für die Zeit vom * bis *.

Der Baurechtszins wird erstmals per * und in der Folge alle 5 Jahre den veränderten Geld- und Bodenwertverhältnissen angepasst. Massgebend sind:

- a) die Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise innerhalb der letzten fünf Jahren (in %)
- b) die hälftige Veränderung des Bodenwertes innerhalb der letzten fünf Jahre (in %)

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen seit der letzten Anpassung gemäss lit. a) und b) hiervoor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins für die folgenden fünf Jahre.

Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird jeweils durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle auf Kosten der Baurechtsnehmer*in

festgestellt. Gemäss amtlicher Schätzung vom * für Liegenschaft Nr. * beträgt er zurzeit CHF *.-- pro m².

Wird das Einfamilienhaus entgegen Ziffer 5 nicht als Erstwohnung genutzt, erhöht sich der Wert des Bodens nach 6 Monaten um das Dreifache. Zum heutigen Zeitpunkt würde dies eine Erhöhung von CHF *.— auf CHF *.— bedeuten.

In einem begründeten Härtefall kann der Vorstand und Bürgerrat von einer Erhöhung des Baurechtszinses ganz oder teilweise absehen.

11. Ordentlicher Heimfall und Heimfallsentschädigung

Auf den Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechtes gehen die dannzumal im Eigentum des*der Baurechtsnehmers*in und auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde das Baurechtsobjekt zu 70 % des Verkehrswertes oder, wenn dieser tiefer ist, zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch und Wiederherstellungskosten übernehmen. Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.

Diese Heimfallbestimmungen sind im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779e ZGB).

12. Vorzeitiger Heimfall

Der*Die Baurechtsnehmer*in hat Kenntnis davon, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn der*die Baurechtsnehmer*in in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779f ZGB).

Dies gilt insbesondere, wenn das Einfamilienhaus nicht als Erst- bzw. Hauptwohnung dient, die Bauverpflichtung gemäss Ziffer 6 vorstehend nicht erfüllt oder ein Unterbaurecht oder Stockwerkeigentum begründet wurde.

Die Bestimmungen über die Berechnung der Entschädigung beim Ablauf des Baurechtes gelten sinngemäss auch für den vorzeitigen Heimfall, wobei gemäss Art. 779g ZGB bei der Bemessung der Entschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmer*ins als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Auf begründetes Gesuch des*der Baurechtsnehmers*in kann der Vorstand und Bürgerrat in Härtefällen den vorzeitigen Heimfall für eine bestimmte Zeit aufschieben.

13. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des*der Baurechtsnehmer*in gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben und ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück **vorzumerken**.

*Hinsichtlich des der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes wird Folgendes vereinbart und ist im Grundbuch als Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes auf dem Baurechtsgrundstück **vorzumerken**:*

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, im Vorkaufsfall bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes das Baurechtsgrundstück zum Verkehrswert gemäss aktueller Schätzung der jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle zu erwerben. Falls der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt, so kann die Grundeigentümerin das Baurechtsgrundstück zu dem mit dem Dritten vereinbarten niedrigeren Kaufpreis erwerben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht der Grundeigentümerin eine Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Unterbreitung des Angebotes des Dritten zu.

14. Gewährleistung

Jede Gewährleistung wird von Seiten der Grundeigentümerin ausgeschlossen.

15. Obligatorische Bestimmungen / Vormerkung

Sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sind während der ganzen Baurechtsdauer auch für allfällige Rechtsnachfolger und/oder sonstige Berechtigte am Baurechtsgrundstück und der belasteten Liegenschaft verbindlich.

Sie sind im Grundbuch als „Obligatorische Bestimmungen zum Baurechtsvertrag“ auf dem Baurechtsgrundstück sowie der belasteten Liegenschaft vorzumerken.

Weitere Bestimmungen

1. Antritt

*Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes durch den*die Baurechtsnehmer*in in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem Grundbucheintrag (= Antrittstag).*

2. Gebühren

*Die Gebühren und Auslagen, welche im Zusammenhang mit der Ausfertigung, der öffentlichen Beurkundung, der Grundbucheintragung dieses Vertrages sowie der Vermessung (inkl. Kosten des Geometers) entstehen, bezahlt der*die Baurechtsnehmer*in allein.*

3. Miet-/Nutzungsverhältnisse

Es bestehen keine Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse auf der Baurechtsfläche mit Dritten.

4. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern diejenigen Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht im Grundbuch vorgemerkt oder eingetragen werden können, samt dieser Überbindungspflicht, zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

5. Vorbehalt

Dieser Vertrag wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters abgeschlossen. Sollten diese ihre Zustimmung verweigern, so fällt er entschädigungslos dahin unter Übernahme der aufgelaufenen Notariats- und Grundbuchgebühren durch den*die Baurechtsbewerber*in.

6. Grundbuchanmeldung

Nach Vorliegen der Zustimmungen gemäss Ziffer * hiervor ist dieser Dienstbarkeitsvertrag auf Anmeldung der Gemeinde Klosters in das Grundbuch einzutragen, und zwar wie folgt:

1. Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhaus bis *zulasten Liegenschaft Nr. * und zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D*
2. Aufnahme des Baurechtes als selbständiges Baurechtsgrundstück Nr. D*
3. Vormerkung Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*
4. Vormerkung Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*
5. Vormerkung Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*

Klosters, *

Für die Belastete:

Der*Die Baurechtsberechtigte*n:

Gemeinde Klosters

*

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*

Bürgergemeinde Klosters

Der Präsident:

Die Aktuarin:"

B3) öffentliche Ausschreibung

Zecks Wahrung der Chancengleichheit bzw. um allen bauwilligen Familien von Klosters die Möglichkeit zu gewähren, ein Gesuch um Zuteilung einer Bauparzelle einzureichen, sollen die Parzellen im Anschluss an die durch die zuständigen Behörden gefassten Grundsatzentscheide öffentlich ausgeschrieben werden (amtliches Publikationsorgan „Bezirksamtsblatt Ober- und Unterlandquart“ sowie Klosterser Zeitung).

B4) Kriterien Zuschlag Baulandparzellen

B4.1) Zuschlags-/Vergabekriterien

Auf Vorschlag der Arbeitsgruppe Landgeschäfte beabsichtigen die Gemeindegewählten, die Zuweisung der Baulandparzellen im Baurecht gemäss nachfolgenden Zuschlags-/ Vergabekriterien vorzunehmen:

Zuschlags-/Vergabekriterium	Gewichtung im Zuschlagsprozess
Bewerbungsgespräch mit Bewerbern / Bewerberfamilien	40 %
in Klosters aufgewachsen	20 %
Wohnsitzdauer	20 %
Familienstatus	20 %

B4.2) Ausschlussgründe

Vom Bewerbungs- bzw. Zuschlagsverfahren ausgeschlossen sind oder werden Bewerben, die bereits über Bauland im Eigentum verfügen, das 60. Altersjahr bereits erreicht haben oder bei denen die Tragbarkeit bzw. Finanzierung nicht gewährleistet ist.

B4.3.) Interesse und Ausschreibungsverfahren

Stand heute haben insgesamt 13 Familien das Interesse an bzw. den Willen zur Übernahme einer gemeindeeigenen Parzelle angemeldet. Die bisherigen Interessentinnen und Interessenten gelten im Rahmen des dem Urnengemeindeentscheid nachgelagerten Ausschreibungsverfahrens als angemeldet, soweit sich diese nicht zurückziehen. Weitere Interessenten haben sich schriftlich zu bewerben.

C) zur Verfügung stehende / zu vergebende Bauparzellen

In einer ersten Phase sollen 13 zur Verfügung stehende gemeindeeigene Baulandparzellen den die Kriterien unter Ziff. B4.1) dieser Botschaft am besten erfüllenden Bewerbenden im Baurecht zugewiesen werden. Dabei handelt es sich um 4 Parzellen auf Selfranga, 4 in Klosters Dorf (je 2 beim Bisträssli und in den Erlen), 4 in der Capeira (Serneus) und 1 in der Walki (Serneus).

Weitere in Klosters Dorf im Eigentum der Gemeinwesen stehende Baulandparzellen sollen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden.

Die 13 zur Abgabe im Baurecht vorgesehenen Baulandparzellen können wie folgt zusammengefasst werden:

Örtlichkeit / Parzellen Nr. (Plansituationen im Anhang)	Fläche in m²	Baulandschätzung / jährlicher Bau- rechtszins (3 %)
Capeira 1, Serneus, Parz. Nr. 3109	424.56	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Capeira 2, Serneus, Parz. Nr. 3109	379.97	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Capeira 3, Serneus, Parz. Nr. 4516	449.60	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Capeira 4, Serneus, Parz. Nr. 4516	331.76	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Erlen 1, Klosters Dorf, Parz. Nr. 916	345.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Erlen 2, Klosters Dorf, Parz. Nr. 916	318.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Bisträssli 1, Klosters Dorf, Parz. Nr. 924	569.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Bisträssli 2, Klosters Dorf, Parz. Nr. 924	629.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Leusücka, Selfranga 1, Parz. Nr. 1807	279.68	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Leusücka, Selfranga 2, Parz. Nr. 1807	363.77	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Leusücka, Selfranga 3, Parz. Nr. 1807	362.14	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Leusücka, Selfranga 4, Parz. Nr. 1807	369.30	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Walki, Serneus / Parz. Nr. 4513	389.36	CHF 190.00/m ² CHF 5.70/m ²

Die Plansituationen zu den einzelnen Baulandparzellen können dem Anhang der Botschaft zu diesem Geschäft entnommen werden.

D) Rechtliches, Zuständigkeiten

Aufgrund der geplanten Baurechtsdauer von 70 Jahren und der Gesamtsumme der Baurechtszinsen der für die Abgabe im Baurecht vorgesehenen Grundstücke fällt die Zuständigkeit für die Gewährung der angestrebten Globalermächtigung gemäss Art. 21 Ziff. 7, in Verbindung mit Art. 27 Ziff. 9, der Gemeindeverfassung in die abschliessende Kompetenz der Urnengemeinde.

Da es sich bei den vorliegenden Baulandparzellen um solche des Nutzungsvermögens handelt, bedarf das vorliegende Geschäft auch der Zustimmung des zuständigen Organs der Bürgergemeinde Klosters (abschliessend die Bürgergemeindeversammlung).

E) Weitere Schritte, Terminplan

Der vorgesehene Projektplan für die Gewährung der Globalermächtigung zum Abschluss der Baurechtsverträge an die Exekutivorgane von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde und die anschliessende Umsetzung lautet wie folgt:

Aktivität	Zeitpunkt/raum
Beschlussfassung im Gemeindevorstand	14. September 2021
Beschlussfassung im Bürgerrat	8. Oktober 2021
Verabschiedung Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	6. Oktober 2021
Bürgergemeindeversammlung	8. Oktober 2021
Urnengemeindeabstimmung	28. November 2021
Ausschreibung Baulandparzellen	Dezember 2021 / Januar 2022
Bewerbungsgespräche mit interessierten potentiellen baurechtsnehmenden Familien und Zuschläge Baulandparzellen	ab Februar 2022
Bürgerrats- und Gemeindevorstandsbeschlüsse betreffend Baurechtsverträgen	Frühjahr 2022

Die Bürgergemeindeversammlung Klosters hat der Globalermächtigung, dem Mustervertrag und den Vergabekriterien für die 13 gemeindeeigenen Bauparzellen anlässlich ihrer Versammlung vom 8. Oktober 2021 zugestimmt.

F) Erwägungen

Die jüngsten Zahlen der Bevölkerungsentwicklung (per Ende 31.12.2020) zeigen ein unbefriedigendes Bild. So ist die Einwohnerzahl von Klosters einmal mehr leicht zurückgegangen. Dies liegt mitunter daran, dass sich die meisten bauwilligen einheimischen und an einem Zuzug interessierten Paare und Familien in Anbetracht der ständig steigenden Bauland- und Wohneigentumspreisen in Klosters kein für sie erschwingliches Bauland mehr finden.

Wenn die Gemeinde mit ihrer Bodenpolitik alleine auch nicht in der Lage ist, diesem negativen Trend Einhalt zu gebieten, hat sie doch zum einen die Möglichkeit, weiterhin optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und zum anderen die – wenn auch beschränkt vorhandenen – zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Baulandparzellen für eine Bebauung verfügbar zu machen. Mit der Freigabe der 13, unter Kapitel C) dieser Botschaft angeführten Bauplätze und deren Abgabe im Baurecht kann ein weiterer, wenn auch bescheidener Beitrag zu einer Attraktivitätssteigerung von Klosters für junge Paare und Familien geleistet werden.

Die Abgabe im Baurecht stellt auch langfristig sicher, dass die abgegebenen Baulandparzellen auch im Sinne des einheimischen und erschwinglichen Wohnens für mittelständische junge Paare und Familien genutzt werden, besteht doch die Möglichkeit, diese zurückzuerwerben, wenn deren Nutzung in eine falsche Richtung gehen sollte.

Mit der Erteilung der Globalermächtigung an Bürgerrat und Gemeindevorstand und der Festlegung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen (Grundsatz Abgabe gemeindeeigene Parzellen im Baurecht, Muster-Baurechtsvertrag sowie zu vergebende Parzellen und Höhe der Baurechtszinse) kommen die letztinstanzlich zuständigen Gemeindeorgane – Bürgergemeindeversammlung und Urnengemeinde politische Gemeinde – ihren statuten- und verfassungsmässigen Kompetenzen und ihrem diesbezüglichen strategischen und politischen Auftrag nach. Die operativen Aufgaben im Zusammenhang mit den einzelnen Landgeschäften werden zudem stufengerecht durch die Exekutivgremien der beiden Gemeinwesen wahrgenommen.

Die Verantwortlichen von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde sprechen sich aufgrund dessen für die entsprechende Vergabe der Baulandparzellen aus und ersuchen die zuständigen Gemeindeorgane um Erteilung der entsprechenden Globalermächtigung an Bürgerrat und Gemeindevorstand.

G) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes:

- 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.**
- 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.**

Klosters, 6. Oktober 2021

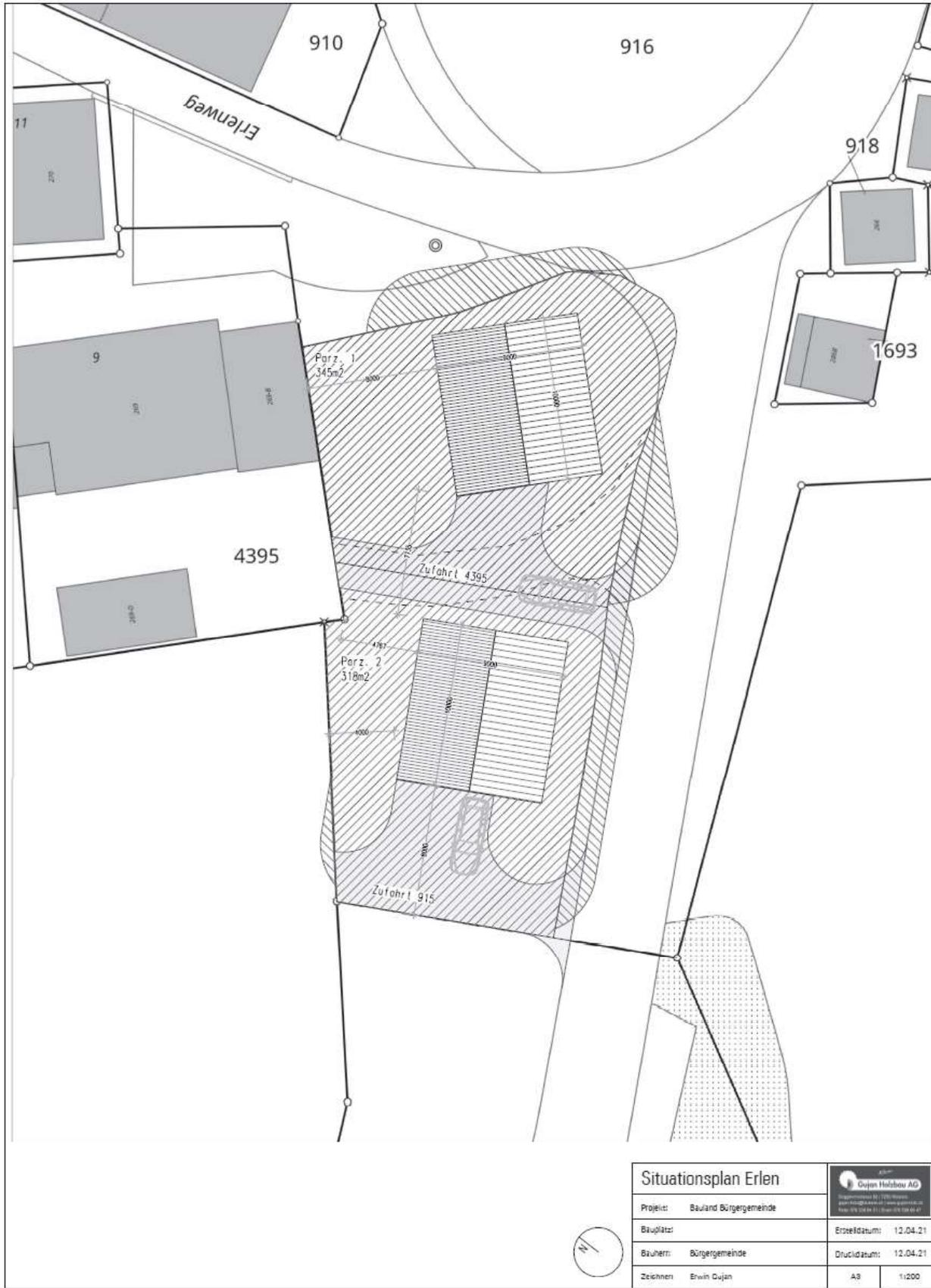
Der Gemeinderat

Anhang, Plansituationen Baulandparzellen

Capeira, Serneus, Bauplätze 1 – 4



Erlen, Klosters Dorf, Bauplätze 1 – 2

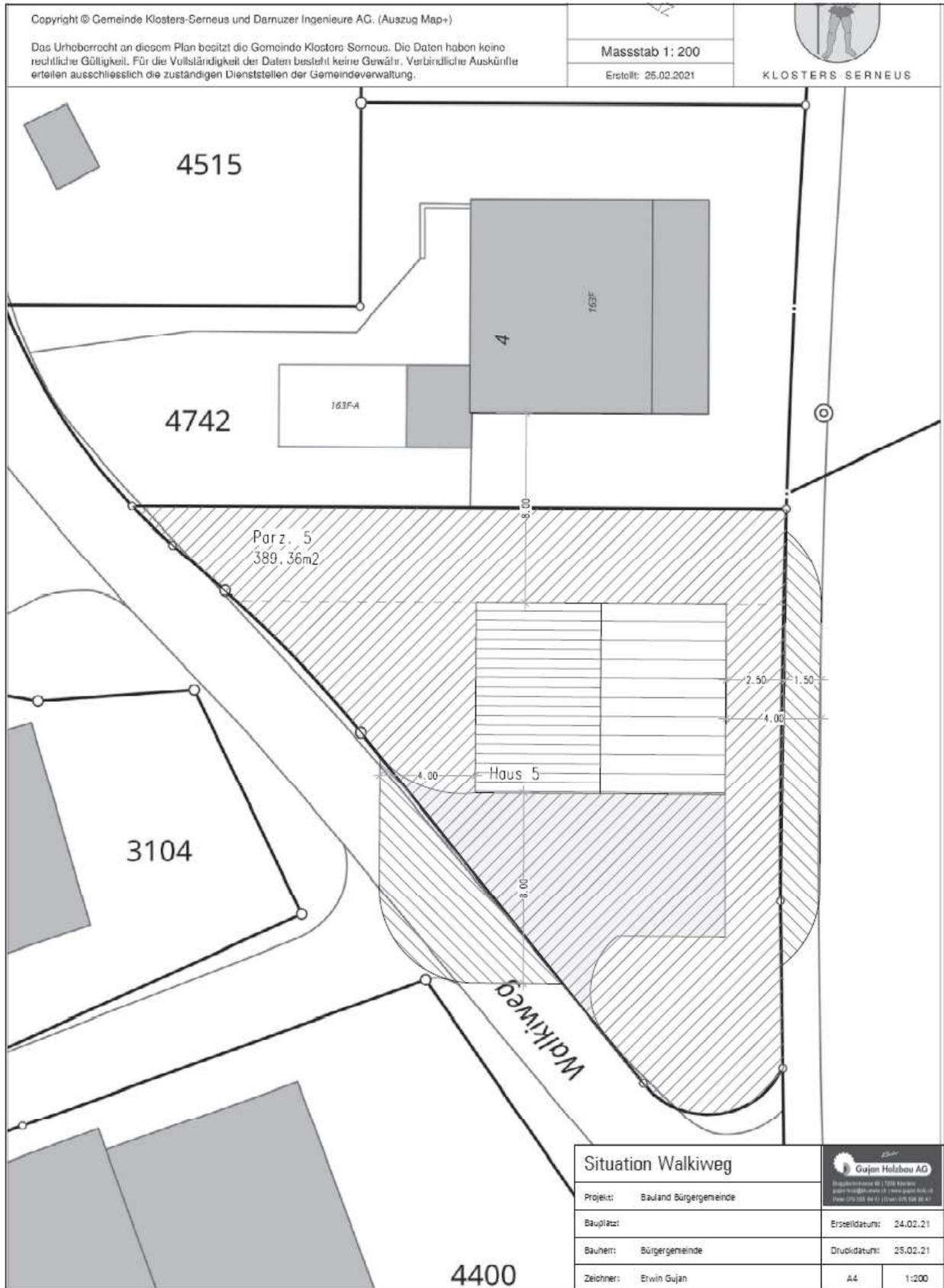


Situationsplan Erlen		 <small>Erwin Gujan Hofbau AG Industriestraße 11, 1050 Wien www.gujan.com.at www.gujan.at Tel.: 01 (0) 464 11 Fax: 01 (0) 46 41 2</small>	
Projekt:	Bauland Bürgergemeinde	Erstelldatum:	12.04.21
Bauplatz:		Druckdatum:	12.04.21
Bauherr:	Bürgergemeinde		
Zeichner:	Erwin Gujan	A3	1:200

Bisträssli, Klosters Dorf, Bauplätze 1 – 2



Walki, Serneus, 1 Bauplatz



Copyright © Gemeinde Klosters-Serneus und Darnuzer Ingenieure AG. (Auszug Map+)
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Gemeinde Klosters-Serneus. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Für die Vollständigkeit der Daten besteht keine Gewähr. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen der Gemeindeverwaltung.

Massstab 1: 200
 Erstellt: 25.02.2021
 KLOSTERS SERNEUS

Situation Walkiweg		 <small>Erwin Gujan Holzbau AG Hauptstrasse 11 7200 Klosters 4500 Klosters-Serneus www.gujan.ch Telefon 076 844 11 Fax 076 844 12</small>	
Projekt:	Bauland Bürgergemeinde	Erstelldatum:	24.02.21
Bauplatz:		Druckdatum:	25.02.21
Bauherr:	Bürgergemeinde		
Zeichner:	Erwin Gujan	A4:	1:200