



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

PROTOKOLL NR.

Sitzung Nr.

33

Dauer:

Abendsitzung (19.30 bis 22.10 Uhr)

Ort:

Schulanlage Klosters Platz (Aula),
Äussere Bahnhofstrasse 4, 7250 Klosters

Anwesend:

Gemeinderats-Präsident (Vorsitz)

Andrea Guler

Gemeinderäte

Hanspeter Ambühl

Martin Bettinaglio

Corina Feuerstein

Hans-Peter Garbald jun.

Marco Hobi

Marcel Jecklin

Johannes Kasper

Christian Lüscher

Stephanie Mayer-Bruder

Hans Ueli Wehrli

vom Vorstand sind anwesend

Gemeindepräsident Hansueli Roth

Gemeindevizpräsident Andres Ruosch

Vorstandsmitglied Vinci Carrillo

Vorstandsmitglied Florian (Flury) Thöny

Vorstandsmitglied David Sonderegger

Protokoll:

Gemeindeschreiber Michael Fischer

zu Traktandum 3

Christian Gredig, Vertreter und Projektant Sieger Projektwettbewerb, Lazzarini AG, Chur; Dr. Hans Peter Kocher, Präsident Kulturgesellschaft Klosters; Christof Hegi, Vorstandsmitglied Kulturgesellschaft Klosters

zu Traktandum 3 und 4

Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung

Entschuldigt:

Gemeinderat Albert Gabriel (krank), Gemeinderat Samuel Helbling (ferienabwesend), Elizabeth (Liz) Rüedi-Murchison (ferienabwesend), Gemeinderätin Selina Solèr (ferienabwesend)

Presse:

-



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

Traktandenliste:

1. **Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 2024** 171
2. **Jahresrechnung 2023 sowie Jahresbericht Gemeinde Klosters: Verabschiedung z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 22. September 2024** 172
3. **Kulturhaus mit Erstwohnungen, Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz: Bau- und Kreditentscheid – Verabschiedung z. Hd. Urnengemeindeabstimmung vom 22. September 2024** 173
4. **Neubau Parkhaus Casanna: Planungskredit** 174
5. **Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage Madrisa-solar: Information über Projektstand und zur Kenntnisbringung geplanter Rahmen Gründung Madrisa Solar AG (Orientierungstraktandum)** 175
6. **Orientierungen und Aussprache**
 - **Rückhaltebecken Gebiet Bündelti (Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.)**
 - **Nachfolgelösung touristischer Tarifverbund Davos Klosters (Gemeinderat Hanspeter Ambühl)**
 - **Steuerallianz Prättigau ab 2025 in Klosters (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
 - **Weiteres Vorgehen Loipenpass (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
 - **Behördentag 15. August 2024 (Gemeinderatspräsident Andrea Guler)** 176

eingereichte Vorstösse:

Es wurden keine neuen Vorstösse eingereicht.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

PROTOKOLL NR.

171/1

1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 2024

Das Protokoll der 32. Sitzung der Legislaturperiode 2021/24 vom 22. Mai 2024 wird einstimmig (mit 11 zu 0 Stimmen) genehmigt und Gemeindevorschreiber Michael Fischer verdankt.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Andrea Guler

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/1

2. Jahresrechnung 2023 sowie Jahresbericht Gemeinde Klosters: Verabschiedung z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung vom 22. September 2024

Gemeinderatspräsident Andrea Guler nimmt Bezug auf den Bericht an den Gemeinderat Nr. 7/2024 und die umfangreichen weiteren Dokumente zu diesem Traktandum (insbesondere Rechnungen 2023, Anhang zur Rechnung, Jahresbericht).

Der Vorsitzende A. Guler hält fest, dass die Rechnung zwingend zu behandeln ist, weshalb eine Eintretensdebatte entfällt.

Es war gemäss **Gemeinderatspräsident Andrea Guler** ein sehr erfolgreiches Jahr und **Rechnungsjahr**. Trotz des ausgewiesenen bescheidenen Gewinns, ist diese **ausserordentlich gut** ausgefallen. In Absprache mit der Geschäftsprüfungskommission (GPK) soll der **Fokus** der Rechnungsbehandlung mehr auf die **Bedeutung / Auswirkungen wichtiger Positionen** gelegt werden, statt wie in der Vergangenheit üblich die Rechnungen Position für Position durchzubesprechen. Nichtsdestotrotz können selbstverständlich vorbereitete Fragen zur Rechnung im Rahmen der Behandlung gestellt werden. Mit diesem Vorgehen soll erreicht werden, dass das **Gewicht** vermehrt auf die **Interpretation** des **Abschlusses** gelegt wird und wichtige Rückschlüsse gezogen werden können. Es soll der **Blick geöffnet und aufs Grobe gelegt** werden (Jahresvergleich, aktuelle Situation, Ausserordentliches, Blick in die Zukunft). Dies gerade auch im Hinblick auf mögliche bevorstehende **Investitionen**, verbunden mit der **Frage**, ob die **Gemeinde** dies überhaupt **zu tragen in der Lage** ist?

Gemeinderatspräsident A. Guler übergibt das Wort **Gemeindepräsident Hansueli Roth** für einige einleitende Bemerkungen zur Jahresrechnung 2023:

- Man darf mit Freude feststellen, dass fürs 2023 ein **toller Abschluss** präsentiert werden kann, zum dritten Mal in Folge. Es wurden **Abschreibungen** von rund **CHF 7.0 Mio.** vorgenommen und **Vorfinanzierungen** von **CHF 8.0** gebildet.
- Für eine solch gute Rechnung braucht es **hohe Steuereinnahmen**, aber auch eine hohe **Ausgabendisziplin**.
- **Mit** dem getätigten **Investitionsvolumen** sind die Verantwortlichen **zufrieden**.
- Zu den wesentlichen Abweichungen zwischen Budget und Rechnung wurden Begründungen angebracht.
- In den letzten Monaten wurden **Steuern und Gebühren gesenkt**, dies zur **Entlastung** der **Bevölkerung**. Trotz Steuersenkungen sollten noch genug Einnahmen anfallen (neue Liegenschaftsschätzungen, Zuzüge). Die **Gemeinde investiert in die Sicherheit** (Gruobenwald, Verbauungen Saas). Die Sicherheit ist enorm wichtig (siehe die Unwetter in den letzten Tagen). Auch das **Wegnetz** (Strukturverbesserungen, Forstwege) wird erweitert und erneuert. Im Jahr 2025 sollte mit der Waldstrasse Riss begon-



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/2

nen werden können.

- Bei den **Spezialfinanzierungen** wurden die **Gebühren gesenkt**, was angesichts der Überschüsse in den vergangenen Jahren richtig ist.
- Es sollen auch **weitere Wohnungen für Einheimische** gebaut werden.
- Für den **Tourismus** sollen **im Zentrum bedeutende Investitionen** getätigt werden. Die **öffentlichen Ausgaben** sind **Voraussetzung** dafür, dass auch **Private investieren**. Die Gemeinde steht auch mit anderen Gemeinden in Konkurrenz.
- Zugunsten der nachhaltigen Sicherung des Tourismus ist insbesondere die **Zentrumsplanung** zu erwähnen. Dazu gehört auch das **Kulturhaus Klosters** am Standort des ehem. Schulhaus Platz. Die Investition ist sowohl für den Tourismus als auch für die Einheimischen wichtig. Mit der **Realisierung von Wohnungen** kann die **Betriebsrechnung** auf lange Sicht einigermaßen **ausgeglichen** gestaltet werden (beinahe).
- Betreffend **Parkhaus Casanna** wird der Vorstand an der nächsten **Gemeinderatssitzung vom 19. August 2024** über den laufenden Projektwettbewerb bzw. dessen Resultat informieren können.
- Der Vorstand ist überzeugt, dass die **Gemeinde eine gute Finanzlage** aufweist, welche es **zulässt**, die **geplanten Investitionen** zu tätigen und auf diesem Weg fortzuschreiten. Er hofft auf die Unterstützung der Bevölkerung in diesem Zusammenhang.

Gemeinderatspräsident A. Guler übergibt das Wort an dieser Stelle dem **Vorsitzenden 2024** der **GPK, Gemeinderat Marco Hobi**, der **durch** das **Traktandum führt**. Er **bestätigt** das **erfreuliche Resultate**. Mitte Mai 2024 wurde die Schlussrevision durch die GPK durchgeführt. In der gleichen Woche erfolgte auch die Schlussrevision durch die Revisionsstelle PwC. Die aufgetauchten Fragen wurden schnell und kompetent von Abteilungsleiter Finanzen, Philippe Kilchenmann, beantwortet. Auch Kontakte zum Gemeindepräsident Hansueli Roth wurden gepflegt. Ph. Kilchenmann wird zur Zeit noch von der Curia AG beim Abschluss unterstützt. Dies wird aber mittelfristig nicht mehr erforderlich sein. Eine Woche später fand eine Sitzung zwischen PwC und GPK statt. GPK und PwC haben viel Lob für die Abteilung Finanzen geäußert. Die Zusammenarbeit verlief sehr gut. Es konnten **umfangreiche Abschreibungen** getätigt werden. Die **Steuereinnahmen** sind **sehr gut** ausgefallen. **Bruttoinvestitionen** wurden wie erwähnt **rund CHF 15 Mio.** getätigt.

Erfolgsrechnung 2023

Im Geschäftsjahr 2023 weist die Gemeinde Klosters gemäss **Erfolgsrechnung Aufwendungen** von **CHF 56'376'366.54** aus. Diesen gegenüber stehen **Einnahmen** von rund **CHF 56'446'885.80**. Somit schliesst die Jahresrechnung mit einem **Gewinn** von **CHF 70'519.26**, budgetiert war ein Verlust von CHF 6'000.--.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/3

Informationen / Diskussion / Fragen

Allgemeine Verwaltung

Personalkosten, temporäre Arbeitskräfte, externe Mandate: **Gemeinderat Johannes Kasper** nimmt Bezug auf die Begründungen. Der Jahresabschluss ist sehr gut. Die Steuersenkungen sind ebenfalls erfreulich. Er ist jedoch der Ansicht, dass man die **Ausgaben** beim **Personal schlecht im Griff** hat. So geht es durch die ganz Rechnung. Wäre es möglich, dass zu den Personalkosten mehr Erläuterungen gemacht werden? Auch die **externen Unterstützungen** und **Doppelbelegungen** fallen auf. Bei diesen ist die **Rechnung durchs Band schlechter** ausgefallen als das Budget. Insgesamt stellt er Abweichungen von CHF 750'000.-- fest. Er hätte **gerne genauere Begründungen**. Beispielsweise interessierten ihn die Ausgaben für personelle Unterstützung im Bereich Buchhaltung (Curia AG). **Steuersenkungen** haben auch zur Folge, dass die **Verwaltung schlank und straff geführt** werden muss.

Auf Rückfrage von Gemeindepräsident Hansueli Roth, worauf J. Kasper sich genau beziehe bzw. ob dieser konkretere Angaben machen könne, stellt J. Kasper fest, dass es vorgesehen war, dass die Unterstützung durch die Curia AG temporär erfolgte und nicht dauerhaft. Für ihn sind die **Begründungen schmal**. **Gemeinderätin Stephanie Mayer-Bruder**, GPK-Mitglied, bestätigt, dass die **Unterstützungen stärker gebraucht** wurden, beinahe dauerhaft. Bei der Position Verwaltung wurde u. a. beim **Weggang des ehem. Abteilungsleiters Finanzen** der ehem. **Sachbearbeiter nachgenommen**. Es **braucht jedoch zur Zeit** noch die Unterstützung der **Curia AG für den Jahresabschluss**. Beim Abschluss **2023** wurde bereits **weniger** Unterstützung benötigt. Die GPK stellt auch fest, dass diese Unterstützung **nicht dauerhaft sein darf**. Wenn nichts Unvorhergesehenes kommt, wird es nicht zum Dauermandat. Gemeinderat J. Kasper sähe bei einer Fortführung eine Vergabe, die dem Submissionsrecht gerecht wird. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass es **nicht darauf hinaus laufen** wird, dass die **externen Beratungen im Allgemeinen zurückgehen** werden. Er weist vor allem auf das **Beispiel Baurecht** hin. Er hält weiter fest, dass es früher wohl gescheiter gewesen wäre, wenn man den einen oder anderen Externen beizogen hätte. Er ist der Ansicht, dass man mit dem jetzigen Abteilungsleiter Finanzen auf einem guten Weg ist. Es haben **innert Kürze** davor **mehrere Wechsel** in der **Abteilungsleitung Finanzen** stattgefunden. Die beiden ehemaligen Abteilungsverantwortlichen waren nicht in der Lage, die Funktion im erforderlichen Rahmen auszuführen (keine Finanzfachleute). Er führt auch das Beispiel in der **Abteilung Baubewilligungen** an, wo ein **sehr guter Mann aufgebaut** wurde. Kaum **nach Ausbildungsabschluss (intern)** hat er die **Gemeinde verlassen**. **Gemeinderat Martin Bettinaglio** appelliert an J. Kasper, die Fragen konkreter zu stellen. Es ist auch **nicht zulässig**, dass man einzelne Positionen heraus nimmt und **Ableitungen auf andere Positionen** vornimmt. Allg. ist sicherlich auch die **relativ hohe Teuerung** zu erwähnen. J. Kasper nimmt die Situation mit tiefem Missfallen zur Kenntnis. **Gemeindepräsident H. Roth** und **GPK-Vorsitzender 2024**,



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/4

M. Hobi, laden J. Kasper ein, die **offenen Fragen mit Finanzleitung und GPK** zu **besprechen** und einzusehen. **Gemeinderat Hans Ueli Wehrli** hält fest, dass es die **gestiegenen Ausgaben** bei den aktuellen Einnahmen **vertragen mag**. Man muss auch darüber **Gedanken** machen, wie man damit umgeht, **wenn die Einnahmen zurückgehen**. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** kommt sich vor, als würde die Gemeinde unbesehen Gelder ausgeben. Er **kann die Kritik nicht wirklich nachvollziehen**. Man muss auch die Grösse der Gemeinde sehen (nur schon der Schulbereich allein). Nochmals: Er lädt alle ein dazu, mit ihm und der Verwaltung die Details einzusehen. Er hat schon grössere Betriebe geführt und weiss, wie man ein Unternehmen führt. Z. T. hatten auch die **vielen Abgänge / Wechsel unangenehme Kostenfolgen**.

Bauverwaltung, 0220.3130.00 und 3132.00: **Gemeinderat Hans Peter Garbald jun.** spricht diese Positionen an. Rechnet man hier mit **steigenden Ausgaben?** Welches ist der **Unterschied** zwischen **verrechnet und nicht weiterverrechnet?** **Gemeindepräsident Hansueli Roth** weist auf die Baubewilligungsgebühren und Rückerstattungen hin, welche eine Weiterverrechnung ausweisen. Die Dienstleistungen Dritter bilden ausschliesslich die Kosten des Gemeindejuristen. Es wird **künftig nicht mit weniger Aufwand** gerechnet. Die Gemeinde muss mit den durch Juristen vertretenen Bauherren auf Augenhöhe sein. Man muss auch die ebenfalls angestiegenen Einnahmen bei den Baubewilligungen sehen. Es werden **viele Kosten** an die **Bauherrschaften weiterverrechnet**.

Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung

Keine Bemerkungen

Bildung

Keine Bemerkungen

Kultur, Sport und Freizeit

Keine Bemerkungen

Gesundheit

Keine Bemerkungen

Soziale Sicherheit

Keine Bemerkungen



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/5

Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Keine Bemerkungen

Umweltschutz und Raumordnung

Keine Bemerkungen

Volkswirtschaft

Gemeinderätin Corina Feuerstein freut sich über den Umstand, dass **mehr Ausgaben** im Bereich **Bike-**, CHF 70'000.-- (Vorjahr 15'000.--), **und Wanderwege** getätigt wurden. Sie nimmt mit Freude zur Kenntnis, dass die Verantwortlichen diesen Wegen genügend Wichtigkeit beimessen.

Finanzen und Steuern

9101.3180.00, Handänderungssteuern: **Gemeinderat Johannes Kasper** hält fest, dass beispielweise die Handänderungssteuern zurückgegangen sind. Dies ist auch ein **Indikator**, dass **weniger Handänderungen** erfolgt sind. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** hält dem entgegen, dass man in Bezug auf die Handänderungen **hinsichtlich der Verrechnung im Rückstand** ist. Sie hätten also effektiv höher ausfallen sollen. In Anbetracht der Bausituation sollten die **Spezialsteuern** in den **nächsten drei bis vier Jahren nicht zurückgehen**. Er verweist auch auf die laufenden Neuschätzungen, die einem gegenteiligen Trend ebenfalls entgegenwirken sollten.

Investitionsrechnung 2023

Die Investitionsrechnung 2023 weist **Nettoinvestitionen** von **CHF 8'281'418.58** aus.

Diskussion / Fragen

Allgemeine Verwaltung

Keine Bemerkungen

Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung

Keine Bemerkungen



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/6

Bildung

Keine Bemerkungen

Kultur, Sport und Freizeit

Keine Bemerkungen

Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Keine Bemerkungen

Umweltschutz und Raumordnung

Keine Bemerkungen

Volkswirtschaft

8400.5010.04 und 5090.08: **Gemeinderätin Corina Feuerstein** weist auf das leidige Thema **Masterplan Bike** sowie die **Planung Camping** hin. Hier geht es nicht so vorwärts, wie man es sich wünscht. Hier wäre sie **um** ein gelegentliches **Update froh**, wie es diesbezüglich weitergeht.

Bilanz per 31.12.2023

Im Hinblick auf die heutige Sitzung hat **Gemeinderat Hanspeter Ambühl** folgende **Fragen zur Bilanz schriftlich eingereicht**:

1. *"Es wurde festgestellt, dass die **Depotwerte noch vorhanden** sind (UBS und GKB). Aus der letztjährigen Diskussion bestand die **Annahme**, dass die Depots **aufgelöst** werden."*
Diesbezüglich erkundigt sich auch Hansueli Wehrli.
Gemeindepräsident Hansueli Roth hält fest, dass sich die Diskussion lediglich um die **UBS-Depotwerte (Geldmarktfonds)** gehandelt hatte, die zur **Vermeidung** der **Minuszinsen** in der Minuszinsphase (bis -0.75 % auf liquide Mittel) erworben worden waren. Man hatte von allen Banken Offerten eingeholt. Die UBS war die einzige Bank, die eine Offerte eingereicht hatte. Dieses Anlagevehikel hatte sehr gut funktioniert, bis Russland die Ukraine angegriffen hat. Der sich eingestellte Verlust konnte wieder weitestgehend kompensiert werden. **Anfang 2024** hatten sich die **Verluste weitestgehend eliminiert**. **Deshalb** erfolgte die **komplette Veräusserung** im **Februar 2024**. Über alles gesehen ist die Gemeinde mit einem blauen Auge weggekommen. Die an deren Stelle getätigten Anlagen haben bis dato 2024 bereits eine Viertelmillion Zins-einnahmen eingebracht. Wenn man es noch länger ausgesessen hätte,



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

26. Juni 2024

2019-3058

172/7

hätte man gar einen Gewinn erzielen können. Die Verantwortlichen haben es jedoch nicht mehr riskieren wollen.

2. "In der **Bilanz** bei den Aktiven ist ein **Darlehen** über **CHF 80'387.65** für **ehem. Klosters Tourismus** ausgewiesen und bei den Passiven als **langfristiges Darlehen** aufgeführt, um was genau handelt es sich."

Gemeindepräsident Hansueli Roth antwortet dazu Folgendes: Mangels ausreichender Liquidität auf dem Bankkonto des ehem. Vereins Klosters Tourismus (KT) musste ein **Teil** der – seit der Übertragung der KT-Vermögenswerte zur treuhänderischen Verwendung z. G. des Tourismus – **getätigten Ausgaben** (u. a. getätigte, nicht durch die DDO getragene Investitionen in die Liegenschaft Parz. Nr. 343, an der Bahnhofstr. 8, Klosters) **durch die Gemeinde vorgeschossen** werden, damit der **Fonds ehem. KT** seinen **anderen laufenden Verpflichtungen nachkommen kann**, ohne ins Minus zu geraten. Somit besteht aktuell ein (variables, sich laufend veränderndes und gegenüber der Gemeinde verzinsliches) **Guthaben bzw. "Darlehen" der Gemeinde gegenüber des Fonds ehem. KT**. Aus diesem Blickwinkel wäre es faktisch einfacher, die Liegenschaft auf die Gemeinde zu übertragen, was rechtlich jedoch schwierig ist. Auf der anderen Seite ist es ein Fakt, dass sich die Liegenschaft nicht selber aus ihren Erträgen finanzieren kann.

29300, Vorfinanzierungen: **Gemeinderat Hans Ueli Wehrli** erachtet es als **erfreulich**, dass entsprechende **Vorfinanzierungen** gemacht werden können. Er ist aber nach wie vor der Meinung, dass man Vorfinanzierungen machen sollte für Investitionen, die näher liegen (Camping Lengland ist noch in weiterer Ferne). Auf den **1. Juli 2024** erfolgt eine **kantonale Weisung**, gemäss der die **Vorfinanzierungen sofort abgeschrieben werden können**. Er ist der **Ansicht**, dass die **Bilanz reduziert werden können sollte**. Dies geht einfacher bei Investitionen, die rascher realisiert werden. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** gibt H. U. Wehrli recht. Beim **Kulturhaus** werden die **Vorfinanzierungen deshalb bald aufgelöst** werden können, da die Realisierung unmittelbar bevor steht, sofern die Stimmbevölkerung diese Projekt gutheisst. Mit der erwähnten Neuerung des Amtes für Gemeinden sollten Vorfinanzierungen dort alloziert werden, wo sie unmittelbar gebraucht und aufgelöst werden können. H. Roth hat auch gehört, dass betreffend Vorfinanzierungen eine Grundsatzdiskussion geführt werden soll, wovon **H. U. Wehrli** nichts weiss. Er **empfiehlt** deshalb, in der **Botschaft Kulturhaus** eine entsprechende **Anpassung vorzunehmen**.

Anhang zur Jahresrechnung

Keine Bemerkungen

Kennzahlen

Selbstfinanzierungsgrad, -anteil: Gemeinderat Martin Bettinaglio macht auf das **jeweils fehlende Jahr 2023** aufmerksam. Evtl. sind auch die Tabellenbezeichnungen nicht korrekt.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/8

Der GPK-Vorsitzende 2024, **Gemeinderat Marco Hobi**, bedankt sich bei Vorstand und Verwaltung für die **Unterstützung und gute Zusammenarbeit**.

Jahresbericht 2023

Die Diskussion zu diesem wird nicht geführt.

Gemeinderatspräsident Andrea Guler weist nochmals auf die besprochenen **Vorfinanzierungen** und die **höheren Abschreibungen** hin, die **explizit zur Kenntnis zu nehmen sind**.

Gemeinderat Martin Bettinaglio ist grundsätzlich der Ansicht, dass man die **Ausgaben im Allgemeinen** und die **Personalausgaben im Speziellen** bis dato **im Griff** gehabt haben muss. Er ist auch nicht der Ansicht, dass dies bald ändern wird. Es wurden **zusätzlich CHF 4 Mio. abgeschrieben** und **Vorfinanzierungen von CHF 8 Mio. gebildet**. Ohne diese Rechnerkorrekturen **hätte man CHF 12 Mio. Gewinn ausweisen müssen**. Auch mit einer Halbierung der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern, ist die Situation immer noch nicht dramatisch. Er weiss, es können andere Zeiten eintreten. Trotzdem hat man auch ein **Eigenkapital von CHF 70 Mio.**, das man, wie festgehalten wurde, **anzubrauchen gedenkt**. Die Gemeinde hat **mehr Zinserträge als -aufwände**. Die Gemeinde verfügt über ein **Nettovermögen/Kopf von fast CHF 14'000.--**. Die **Gemeinde steht sehr gut da**. Trotzdem darf man **nicht ins Blinde hinaus investieren**. Die Infrastruktur muss über 30 Jahre unterhalten werden, dies generiert Kosten, was man im Auge behalten muss. Die **Risiken** sieht er als **relativ klein**, hinsichtlich eines **Rückgangs der Steuereinnahmen** müsste sich eine **massive Abwanderung** bei der Bevölkerung oder den reichen Steuerzahlern **ergeben**. Längerfristig kann diese passieren, jedoch nur über einen längeren Zeithorizont. Wenn Klosters attraktiv bleibt, können weiterhin Wohnungen verkauft werden und es fallen weiterhin Steuereinnahmen an. Die beschlossenen Steuersenkungen werden zu keinen Problemen führen. Die **Investitionen** müssen weiterhin sorgfältig getätigt werden. Man muss sich fragen, **was langfristig Sinn macht und gebraucht wird**. Hinsichtlich Steuereinnahmen sieht er mit den laufenden Schätzungsrevisionen auch **Senkungspotential** bei den **Liegenschaftssteuern**. **Ebenso** bei den **ordentlichen Steuern** sieht er **mittelfristig weiteres Senkungspotential**, um die zusätzlichen Einnahmen auch an die Steuerzahler zurückzugeben.

Gemeinderatspräsident Andrea Guler dankt M. Bettinaglio für die klaren Worte, die wichtig und erwünscht sind.

Gemeinderat Johannes Kasper ist mehr ein **Dorn im Auge**, wenn die **Budgetdisziplin nicht umgesetzt wird**, an einem Ort, wo man es besser wüsste und könnte. Er appelliert, doch in diesem Zusammenhang das **eine oder andere aus der Administrativuntersuchung herauszunehmen**, das in Richtung Kostenbewusstsein und Budgetdisziplin zeigt. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass der **Vorstand sehr offen ist für**



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3058

PROTOKOLL NR.

172/9

Kritik. Er weist auf einen positiven **Fall** in der **Verwaltung** hin, wo **aus zwei Stellen eine gemacht werden kann**. Der Vorstand hat einen Zustand angetroffen und versuchte, diesen zu verbessern. Personal kostet, wenn man auch erfinderisch sein muss. Ein **grosses Problem** ist jedoch die **Fluktuation**. Man muss ständig Angst haben, dass einem die guten Leute abgeworben werden.

Beschluss / Schlussabstimmung

Der Rat folgt mit 10 : 0 Stimmen, bei einer Enthaltung, dem Antrag der Geschäftsprüfungskommission, der wie folgt lautet:

Aufgrund der Prüfungsergebnisse beantragt die Geschäftsprüfungskommission z. Hd. des Gemeinderats und der Urnengemeinde, die Jahresrechnung 2023 der Gemeinde Klosters zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Entlastung zu erteilen.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Andrea Guler

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3129 / 2024-22

PROTOKOLL NR.

173/1

3. Kulturhaus mit Erstwohnungen, Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz: Bau- und Kreditentscheid – Verabschiedung z. Hd. Urnengemeindeabstimmung vom 22. September 2024

Gemeinderatspräsident Andrea Guler begrüsst zu diesem Traktandum zusätzlich Christian Gredig, Vertreter und Projektant des Siegers Projektwettbewerbs, Lazzarini AG, Chur, und den Projektleiter Bau und Planung der Gemeindeverwaltung Klosters, Andreas Bernet, die bei Bedarf für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

Gemeinderatspräsident A. Guler nimmt Bezug auf den Bericht an den Gemeinderat Nr. 8/2024, bringt wenige einleitende Bemerkungen an und zitiert den Antrag an den Gemeinderat. Der Gemeinderat wurde bereits mehrmals über das Projekt informiert, so auch anlässlich eines Orientierungstraktandums am 20. März 2024, in dessen Rahmen die Komponenten des Vorhabens (u. a. Veranstaltungssaal, weitere Kulturräumlichkeiten, kleinere Erstwohnungen) vorgestellt wurden.

Eintreten

Das Wort wird im Rahmen der Eintretensdebatte nicht verlangt.

Beschlussfassung betreffend Eintreten

Der Rat beschliesst mit 11 : 0 Stimmen (einstimmig), auf die Vorlage einzutreten.

Detailberatung

Gemeinderatspräsident Andrea Guler erteilt der Begleitgruppe Kultur das Wort. Gemeinderätin Corina Feuerstein hält fest, dass die **Zusammenarbeit** in der Begleitgruppe **sehr positiv** war und sehr **speditiv** gearbeitet wurden. Die **offenen Fragen** konnten **beantwortet** werden und es konnte zügig vorangegangen werden. Dies vor allem auch, weil eine **Nachfolgelösung** für den **Kulturschuppen** erforderlich ist und **drängt**. C. Feuerstein spricht allen einen Dank für die Mitarbeit aus. Die **Investition** ist **sehr wichtig für die Kultur** und die **geplanten Wohnungen** (günstig, faire Preise) entsprechen für Einheimische und Saisoniers ebenfalls einem **Bedürfnis**. Auch die geplante Umsetzung wird begrüsst, in deren Rahmen der Charakter des Gebäudes erhalten werden wird, was auch im Sinne der Bevölkerung ist. Ein **offener Punkt** sind die **Details** zum laufenden **Betrieb**. In diesem Zusammenhang ist die Kulturgesellschaft nochmals an die Begleitgruppe herangetreten. Dies soll **in der Arbeitsgruppe nochmals diskutiert und aufgearbeitet werden**, um die rund 150 Veranstaltungen sicherzustellen (Globallösung, nicht für jede Veranstaltung eine Regelung / ein Gesuch). Im Hinblick auf die Abstimmung darf festgehalten werden, dass



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3129 / 2024-22

PROTOKOLL NR.

173/2

es sich um ein **"cooles" Projekt** handelt, **hinter das sich** auch der **Gemeinderat stellen sollte**.

Das **Projekt** wird auf Veranlassung von Gemeindepräsident Hansueli Roth an dieser Stelle **durch Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung**, – auch zur Visualisierung des Projekts für das anwesende Publikum – **nochmals vorgestellt**. A. Bernet weist darauf hin, dass der Projektstand bzw. die Präsentation dem-/derjenigen des Orientierungstraktandums vom 20. März 2024 entspricht.

Der Protokollführer verweist auf die Bestandteil des Projekts bildende Präsentation.

Andreas Bernet erwähnt u. a. die **zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten dank** der Investitionen in den **Brandschutz** sowie die vorgesehenen **attraktiven Wohnungen**. Gewisse Friktionen zwischen Kulturbetrieb und Wohnnutzung sind nicht zu vermeiden. Mit dem separaten Hauseingang für die Wohnnutzung kann eine gewisse Entflechtung gewährleistet werden. Er betont ebenfalls nochmals, dass der **Ausdruck nach aussen weitestgehend gleich bleibt**. Die **Kosten** belaufen sich **neu** auf **rund CHF 5.5 Mio**. Hier zählt A. Bernet bzw. die Gemeinde auf die Lazzarini AG, die dem Bauherrn auf die Füsse treten muss. **A. Bernet hofft** ebenfalls **auf gute und kostengünstige Unternehmer**. Die Kosten von CHF 500.--/m³ sind verantwortbar. Ein Neubau läge bei mindestens dem Doppelten. Die Kosten erscheinen stolz. Es haben jedoch einige Bewohner für im Verhältnis zu einem Einfamilienhaus weniger Geld mehr Platz. Hinzu kommt natürlich auch der Kulturteil. Die **Mietpreise – rund CHF 1'000.--/Mt.** – werden **sehr günstig und fair** ausgestaltet. Mit der vorgeschlagenen Indach-PV-Anlage können auch **attraktive Strompreise** für die Bewohner angeboten werden. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden auch Leerstandsfaktoren eingerechnet. Der **Kulturbetrieb** – sehr gute Auslastung, Aneinandervorbeikommen von Kulturgesellschaft Klosters (kgk) und weiteren Playern – wird sicherlich eine **Herausforderung** bilden. A. Bernet gibt seiner Freude über die geleistete gute Arbeit und die gute Zusammenarbeit Ausdruck.

Gemeinderat Johannes Kasper gefällt das **Projekt sehr gut**. Ihm ist **wichtig**, dass die **Bedürfnisse** der **kgk abgeholt werden**. **Andreas Bernet** hält fest, dass die Vertreter der kgk **an insgesamt 8 Sitzungen teilgenommen** haben. Bezüglich Wissen sind die kgk-Vertreter der Gemeinde meist voraus. Es müssen deshalb **mit den Fachplanern die richtigen Lösungen gefunden werden**. J. Kasper erachtet es als wichtig, dass das vielfältige Kulturangebot erhalten und ausgebaut werden kann.

Auf Aufruf von Gemeinderatspräsident Andrea Guler erhält **Christof Hegi**, zuständiges Vorstandsmitglied kgk, die Möglichkeit, aus **Sicht** der **kgk** Stellung zu nehmen. Eingangs **dankt** C. Hegi dafür, dass die kgk die Gelegenheit erhielt, **mitarbeiten zu können**. Es war so gewährleistet, dass **Know-how**, das über Jahrzehnte aufgebaut wurde, **einzubringen**. In der **Zusam-**



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

26. Juni 2024

2019-3129 / 2024-22

173/3

menarbeit mit der Gemeinde konnte ein **Projekt entwickelt** werden, das den **Bedürfnissen** der **kgk entspricht**. Die kgk ist noch gespannt auf die Detailplanung. Die anstehende Detailmaterialisierung wird nicht ohne sein. Die **Identifikation** der **Mitglieder** der **kgk mit den Räumlichkeiten** muss angestrebt werden. Die kgk-Vertreter sind optimistisch, dass dies gemeinsam erreicht werden kann. Das **einzige Aber** ist der **noch offene konkrete Betrieb**. Hier wäre die kgk **froh**, wenn z. B. **im Rahmen** eines **Nutzungskonzepts** diese **Fragen konkretisiert werden können**, damit auch alle Nutzer aneinander vorbeikommen. Der Kulturschuppen wird ebenso durch Dritte genutzt. Diese Arbeit / Hausaufgabe steht noch an. Er ist sehr froh, dass ein solches zentrales Kulturhaus realisiert werden kann, dies auch noch mit nutzbarem Aussenraum.

Gemeinderat Hanspeter Ambühl nimmt Bezug auf die kgk die als Hauptnutzerin mit dauerhaftem Programm gilt. Hp. Ambühl ist immer **davon ausgegangen**, dass das **Kulturhaus** der **kgk zur Verfügung** gestellt wird **und** diese dieses auch **verwaltet**. Seiner Ansicht nach sollte es ähnlich wie beim Kulturschuppen weiterlaufen. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** bestätigt, dass die **kgk eine Führungsrolle** haben soll. **Nichtsdestotrotz** muss das Kulturhaus auch **durch andere Kulturanbieter genutzt** werden können. Dies muss aber nicht eine Einschränkung für die kgk sein. Mit den **geplanten Wohnungen** kann der **defizitäre Betrieb** des Kulturhauses betreffend Infrastruktur **zu einem grossen Teil getragen** werden. H. Roth hat Verständnis dafür, dass die kgk-Vertreter auf Konzepte brennen. Die Gemeinde will gemäss H. Roth keine Führungsrolle übernehmen.

Gemeinderat Hanspeter Ambühl hält fest, dass die Unterlagen fundiert sind. Aus seiner Sicht sollte der **Erneuerungsfonds stärker gespiesen** werden. Ein Investor würde weit weglaufen. Die **Investitionskosten** sind **sehr ambitioniert gerechnet**. Es wäre natürlich toll, wenn diese so umgesetzt werden könnten.

Gemeinderat Hans Ueli Wehrli fragt sich, ob die **Teile Wohnen und Kulturteile nicht separat berechnet** und dargelegt **hätten werden sollen**. Zudem ist die **Wirtschaftlichkeitsrechnung geschönt**. Die Rechnung weist kaum Abschreibungen aus. Zumindest muss in der **Botschaft** auf diesen Aspekt **hingewiesen werden**. **Gemeinderat Martin Bettinaglio** schliesst sich dem an und hält fest, dass die **Vorfinanzierungen nicht** einfach **geschenkt** sind. Wenn man diese weglassen würde, ergäbe sich ein Minus von rund CHF 100'000.--. Er ist nicht der Meinung, dass das Gebäude eine Rendite abwerfen muss. Der **Kulturteil kann sich nicht selber finanzieren**. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt sich **bereit**, eine entsprechende **Ergänzung** in der **Botschaft** aufzunehmen. Dem Vorstand war es ein Anliegen aufzuzeigen, dass der Betrieb ohne die Abschreibungen finanziert werden kann.

Gemeinderat Johannes Kasper hält fest, dass die vorliegenden **Investitionskosten verlässlich sein müssen**. Für ihn ist das Projekt auch sinnvoll und wichtig, weil es die Bedürfnisse der kgk abholt. Deshalb ist es auch wichtig, dass das **Projekt** an der Urne gelingen wird, auch als **Startschuss**



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3129 / 2024-22

PROTOKOLL NR.

173/4

für die **weiteren Projekte im Gebiet.**

Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. ist froh, dass es nun vorwärts geht. Er ist ebenfalls der Ansicht, dass es sich um ein **gutes Projekt** handelt. Gut ist auch, dass mit den **Wohnungen willkommene Einnahmen** generiert werden können. Er gibt aber zu bedenken, dass auch dieses Projekt wieder **Parkplätze** beansprucht, die aktuell **fehlen**. Die **Indach-Photovoltaik (PV)-Anlage** ist grundsätzlich zu begrüßen. Andreas Bernet erklärt, dass die PV-Anlage eine Leistung von rund 20 kWp (jährliche Produktion von etwa 20'000 kWh) aufweist. Die Anlage soll den Verbrauch der Liegenschaft weitestgehend decken. Auf Anfrage von H.-P. Garbald erklärt Christian Gredig, Lazzarini AG, dass die Fläche der Anlage 45 bis 50 m² aufweisen wird.

Gemeinderat Martin Bettinaglio erklärt, dass die geplante **Investition** in das Kulturhaus **beträchtlich** ist und einen langfristigen Horizont haben muss. Welche Gedanken hat man sich hier gemacht? Wie sieht es bezüglich Finanzierung aus? Ist ein **Beitrag** der **kgk** geplant? Gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Roth** ist eine **Absichtserklärung** im Raum, dass sich die **kgk** an der **Inneneinrichtung beteiligt**. Die vorliegende **Investition** ist **langfristig und nachhaltig**. Bei Realisierung des Parkhauses Casanna wird die heutige Parkfläche als würdige Aussenfläche genutzt werden können.

Gemeinderat Hanspeter Ambühl begrüsst die **PV-Anlage** aus Sicht der Gemeinde als **Energiestadt**. Die Indachanlage ist zwar im Winter weniger effizient. Sie ist aber stabil im Bau. Hp. Ambühl erkundigt sich nach dem geplanten **Verfahren** betreffend **Zuteilung** der Wohnungen. Hier liegt gemäss **Gemeindepräsident H. Roth noch kein Konzept** vor. Die Gemeinde könnte es jedoch durchaus ähnlich machen wie die Arbeitsgruppe Landgeschäfte mit der Zuweisung der Baulandparzellen. Ein **geeignetes System wird angewandt werden**.

Gemeinderat Marco Hobi war **von der vorliegenden Lösung** (Zügeln Kulturschuppen in alte Turnhalle) **von Anfang an begeistert**. Er ist auch froh, dass das Gebäude nicht abgebrochen wird. Das Projekt bildet eine ausgezeichnete Idee. Er unterstützt eine **bessere Darstellung** der **Zahlen**, er ist sich auch bewusst, dass das **Gebäude nicht rentabel** sein kann. Es gibt **viele andere öffentliche Infrastrukturen**, die sich nicht rechnen. Die parallele Wohnnutzung sollte allenfalls noch etwas mehr betont werden.

Gemeinderat Hans Ueli Wehrli fragt sich, ob man den **Passus** betr. **Ab-schreibung** (S. 14 des Berichts an den Gemeinderat) nicht besser **streicht**. **Alternativ** müsste dies angepasst werden, dahingehend, dass die **Vorfinanzierung** als **Einmalabschreiber** eliminiert wird.

Gemeindevorstandsmitglied Vinci Carrillo hält fest, dass die **Kosten** einen **zentralen Punkt** bilden. Der **Vorstand** hat sich **Gedanken** darüber gemacht, wie die **Nutzung** des Hauses vorgesehen werden kann, die eine **gute Finanzierung gewährleistet**. Mit der Nutzung für den Kulturschuppen ist eine drängende und wichtige Nutzung dazu kommen. Das **Kulturhaus** bildet einen **massgeblichen Teil**, der zur **Gemeindestrategie**



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3129 / 2024-22

PROTOKOLL NR.

173/5

beiträgt, **mehr bezahlbare Erstwohnungen** in der Gemeinde zu realisieren. Gemäss V. Carrillo sollte gemäss Angaben der Planer mit keinen zusätzlichen Investitionen, als nun vorliegend und berechnet, gerechnet werden. Mit dem vorliegenden Projekt wurden **alle Anliegen und Bedürfnisse** abgeholt und **erreicht**.

Gemeinderatspräsident Andrea Guler schlägt betreffend Abstimmungsprozedere vor, nicht auf die einzelnen Anträge einzugehen, sondern aufgrund der herausgespürten Unbestrittenheit über die Vorlage als Gesamtes Beschluss zu fassen. Dem Vorschlag wird nicht widersprochen.

Schlussabstimmung

Der Gemeinderat beantragt somit mit 11 : 0 Stimmen (einstimmig) z. Hd. der Beschlussfassung durch die Urnengemeinde Klosters, was folgt:

- 1. Das Projekt Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz sei zu genehmigen und der notwendige Objektkredit von CHF 5'484'500 inkl. Mwst. (Kostengenaugigkeit $\pm 10\%$) sei zu genehmigen.**
- 2. Die optionalen Kosten in der Höhe von rund CHF 80'000 inkl. MwSt. für die Erstellung einer Indach-Fotovoltaikanlage seien zu genehmigen und für die Urnengemeinde in den Objektkredit zu integrieren (neu Gesamtkosten CHF 5'564'500 inkl. MwSt., Kostengenaugigkeit $\pm 10\%$) sowie in der Botschaft entsprechend zu ergänzen.**
- 3. Der Vorstand sei zu ermächtigen, für die Finanzierung im Bedarfsfall fremde Mittel aufzunehmen.**
- 4. Der Vorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Kostenvoranschlages bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Detailprojektes aufdrängt oder wenn betriebliche, wirtschaftliche, ästhetische und architektonische Gründe es erfordern. Das gesamte Projekt dürfe dadurch nicht verändert und der Kostenvoranschlag nicht überschritten werden.**
- 5. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Beschlusses zu beauftragen.**

Dr. iur. Hans Peter Kocher, Präsident der kgk, dem Gemeinderatspräsident Andrea Guler, das Wort erteilt, bedankt sich für die Unterstützung des Projekts durch den Gemeinderat. Die **finanziellen Möglichkeiten** der kgk sind **beschränkt. Wenn** die Gemeinde die kgk das **Gebäude bespielen lässt, spart** die **Gemeinde sehr viel Geld**. Die kgk hat berechnet, dass der



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2019-3129 / 2024-22

PROTOKOLL NR.

173/6

Betrieb 300 Stellenprozent bedürfte. Er hält fest, dass man mit dem vorliegenden Projekt eine **sehr gute Möglichkeit** hat, die **unbestrittenen kulturellen Bedürfnisse und Anliegen vergleichsweise günstig zu bedienen**. H. P. Kocher ist der Auffassung, dass man auf einem guten Weg ist. Es geht nun noch um den Feinschliff. Mit der kgk kann das künftige Kulturhaus belebt und gut ausgelastet werden, was bei der Arena Klosters weniger der Fall ist.

Gemeinderatspräsident Andrea Guler dankt an dieser Stelle für die sehr gute und eindrückliche Präsentation von Andreas Bernet.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Andrea Guler

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

174/1

4. Neubau Parkhaus Casanna: Planungskredit

Auch zu diesem Traktandum weist der Ratsvorsitzende Andrea Guler darauf hin, dass nebst dem Vorstand der Projektleiter Bau und Planung, Andreas Bernet, bei Bedarf dem Gemeinderat zu diesem Geschäft Red und Antwort steht.

Gemeinderatspräsident Andrea Guler nimmt auch hier Bezug auf den Bericht an den Gemeinderat Nr. 9/2024, fasst diesen kurz zusammen und zitiert den Antrag des Vorstandes an den Gemeinderat. Im Vorfeld der Sitzung ist seitens der FDP-Fraktion noch der Hinweis eingegangen, dass der Beschluss wohl dem **fakultativen Referendum** untersteht, was bestätigt wird und versehentlich nicht angeführt wurde. Die somit **zu ergänzende Ziff. 4** des Antrags bzw. Beschlusses lautet: *"Ziff. 1 und Ziff. 2 dieses Beschlusses unterliegen, in Nachachtung von Art. 27 Ziff. 2 in Verbindung mit Art. 22 Ziff. a) der Gemeindeverfassung, dem fakultativen Referendum."*

Eintretensdebatte

Das Wort wird im Rahmen der Eintretensdebatte nicht verlangt.

Beschlussfassung betreffend Eintreten

Der Rat beschliesst mit 11 : 0 Stimmen (einstimmig), auf die Vorlage einzutreten.

Detailberatung

Gemeindepräsident Hansueli Roth weist auf die bereits an verschiedener Stelle gemachten Informationen zum Projekt hin. Am 18. Juni 2024 wurde das **Siegerprojekt** des **Projektwettbewerbs Parkhaus Casanna** von der Jury aus insgesamt 5 Projekten **erkoren**. Es konnte ein einstimmiger Entscheid gefasst werden. Die Mitteilung dieses Entscheids / Jurierungsberichts (Verfügung) hat eine gewisse **Einsprachefrist**, weshalb **heute noch nicht über das Siegerprojekt informiert** werden kann. Dies wird an der Augustsitzung nachgeholt. Er weist auf die Schwierigkeit hin, diese Kosten der Planung zu quantifizieren. H. Roth räumt ein, dass man **1 bis 2 Monate früher hätte vor den Rat gelangen können**. Andererseits sind **CHF 600'000.--** dafür im **Budget 2024** eingestellt.

Gemeinderätin Stephanie Mayer-Bruder weist auf die falsche Gemeindebezeichnung am Schluss des Berichts an den Gemeinderat hin (fälschlicherweise Klosters-Serneus statt Klosters, was – wie St. Mayer mit einem Augenzwinkern anmerkt – wohl darauf zurückzuführen ist, dass zwei Serneuser den Bericht unterzeichnet haben).



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

174/2

Schlussabstimmung

Der Gemeinderat beschliesst mit 11 : 0 Stimmen (einstimmig) abschliessend Folgendes:

- 1. Die Wettbewerbsdurchführung (rückwirkend) und die Ausarbeitung des Vorprojektes werden beschlossen.**
- 2. Der entsprechende Planungskredit von max. CHF 510'000.-- wird genehmigt und freigegeben (Konto-Nr. 6151.5010.04).**
- 3. Mit der Umsetzung dieser Vorlage wird der Gemeindevorstand beauftragt.**
- 4. Ziff. 1 und Ziff. 2 dieses Beschlusses unterliegen, in Nachachtung von Art. 27 Ziff. 2 in Verbindung mit Art. 22 Ziff. a) der Gemeindeverfassung, dem fakultativen Referendum.**

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Andrea Guler

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2023-227 / 2023-127

PROTOKOLL NR.

175/1

5. Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage Madrisasolar: Information über Projektstand und zur Kenntnisbringung geplanter Rahmen Gründung Madrisa Solar AG (Orientierungstraktandum)

Gemeinderatspräsident Andrea Guler übergibt für die Erläuterungen betreffend Projektstand der geplanten Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage Madrisasolar sowie im Zusammenhang mit der Gründung der Madrisa Solar AG das **Wort Gemeindepräsident Hansueli Roth**.

Gemeindepräsident Hansueli Roth führt dazu u. a. aus:

- H. Roth hält fest, dass sich das **Projekt verzögert** hat.
- Das Baubewilligungsverfahren hat sich leicht verzögert. Der Vorstand und Repower gingen davon aus, dass die **Baubewilligung** noch Anfang Juli 2024 erteilt wird, es wird sich aber nun **auf nach die Regierungsferien verschieben**. Es wurde in der Vorbereitung sehr gute Arbeit geleistet. **Mitte Mai 2024** wurden **alle Unterlagen durch die Repower** dem Kanton **eingereicht**. Diese Verzögerung könnte hinten hinaus zu einem Engpass führen.
- Der **Bauentscheid der Repower** ist **Mitte / Ende August 2024** vorgesehen. Dieser Entscheid **hängt** jedoch von der Gewährleistung der **Rentabilität** ab (realisierbar aus Sicht Rendite). Für diese Rendite ist die **Abgabe der Energie zu einem höheren festen Preis entscheidend**. Für die Repower alleine ist die Strommenge diesbezüglich zu hoch. Nun konnte **Repower** einen **möglichen Partner finden**, welcher die **Absicht** geäussert hat, einen **grossen Teil der Energie fix abzunehmen**.
- Die **mögliche Partnerin verlangt** aber auch eine **namhafte Beteiligung**, die eine **gewisse Verschiebung** bei den **Eigentumsverhältnissen** an der Madrisa Solar AG ergeben wird. Repower will und muss eine **Lösung finden, damit gebaut werden kann**. Die **Gemeinde muss** aber ihre **Sperrminoritätsrechte behalten** können, sei diese mit dem entsprechenden Aktienanteil von 34 % oder mittels zwingenden vertraglichen Bedingungen. Auch in diesem Zusammenhang hat die Gemeinde erneut Dr. iur. Mario Cavigelli, Cavigelli Beratungen, Domat/Ems, als Berater beigezogen. Bis im August hofft der Vorstand, weitere Informationen geben zu können.

Diskussion/Fragen:

Gemeinderat Hans Ueli Wehrli erkundigt sich nach den **Ersatzmassnahmen auf anderen Flächen**. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass **für alle baulichen Massnahmen in der Natur Ersatzmassnahmen** getroffen werden müssen, z. B. auch für die Strukturverbesserungen (Meliorationsstrasse/-wege). Das **Amt für Natur und Umwelt (ANU)** Graubünden hat **gemäss Gemeindevizepräsident Andres Ruosch gewisse Flächen definiert**, die als Ersatzmassnahmen dienen sollen. Diese Flächen sind z. T. bereits durch andere Projekte belegt. Es soll nun **zwischen den Akteuren und dem ANU** koordiniert werden, um festzulegen, **welche Flächen** für Ersatzmassnahmen **zusätzlich verfügbar gemacht werden können**.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

2023-227 / 2023-127

PROTOKOLL NR.

175/2

Anlässlich der Sitzung vom 27. Juni 2024 in Saas im Zusammenhang mit der Waldweideausscheidung werden diese Ersatzmassnahmenfragen ebenfalls erörtert und nach Lösungen gesucht werden.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Andrea Guler

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

PROTOKOLL NR.

176/1

6. Orientierungen und Aussprache

Rückhaltebecken Gebiet Bündelti: Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. erkundigt sich, ob das **Auffangbecken im Bündelti wieder einmal geleert** werde. **Gemeindevorstandsmitglied Florian Thöny** weist auf ein Papier des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) hin, das festhält, dass der **Feststoffgehalt (natürlicher Geschiebehaushalt)** in der **Landquart gestört** ist, was Tieren und Pflanzen schadet und Folgen für das Grundwasser hat. Für die Gestaltung und die Ökologie der Gewässer hat das Geschiebe eine wichtige Aufgabe. **Ohne dieses Geschiebe wird die Sohle erodiert**, auch Brückenpfeiler in Mitleidenschaft gezogen. Zusammengefasst muss ein Bach permanent mit gewissen Feststoffanteilen versorgt werden. **Bezüglich der beiden Rückhaltebecken wird gemessen, wie viel Geschiebe** in den Becken vorhanden ist. 2023 bestand Uneinigkeit darüber, ob das Becken geleert werden muss. Mit Drohnenaufnahmen wurde nun eruiert, wie viel Geschiebe wirklich vorhanden ist. Es stellte sich nun heraus, dass gewisses Geschiebe entnommen werden sollte. Man ist damit **an den Kanton** gelangt, um den **Antrag** für die **Entnahme** zu stellen (obligatorisch). Der Kanton hat in Absprache **mit dem Bund festgestellt**, dass die **Landquart zu wenig Geschiebe** führt, weshalb **keine Bewilligung für eine Entnahme** erteilt wurde. **Aufgrund** des zusätzlichen, in den **letzten Wochen aufgetretenen Geschiebes** soll **wieder ein Gesuch** gestellt werden. Aufgrund der Volumen darf höchstens 15'000 m³ entnommen werden. Solange so viel Wasser läuft, kann nicht entnommen werden, bis Ende Juli kann wegen der Fischpopulation nichts unternommen werden. Die **Verantwortlichen gehen davon aus**, dass das **ANU im August / Herbst** eine **Bewilligung erteilen wird**.

Nachfolgelösung touristischer Tarifverbund Davos Klosters: Gemeinderat Hanspeter Ambühl erkundigt sich nach dem Tarifverbund Davos Klosters (Fortsetzung). **Erste Berechnungen** haben gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Roth** ergeben, dass die **Gemeinde Klosters alleine CHF 1.4 Mio. Mehrkosten** an den Tarifverbund tragen müsste. Am **27. Juni 2024** ist eine **nächste Sitzung in Chur** angesetzt, in deren Rahmen ein **neuer Vorschlag** unterbreitet werden soll. Die **bisherigen Präsentationen** und Berechnungen waren **sehr intransparent und wenig nachvollziehbar**. Die ersten Zahlen waren erschreckend und beunruhigend. Die Gemeindevorstandlichen sind guten Mutes, dass eine gangbare Lösung gefunden werden kann.

Steuerallianz Prättigau ab 2025 in Klosters: Gemeindepräsident Hansueli Roth informiert, wie in den Medien verlautbart wurde, dass die Steuerallianz Prättigau **nach Klosters verlegt** und **mit dem Steueramt Klosters zusammengeführt** werden wird. Eine Herausforderung war die Unterstützung von Küblis, die die Allianz verlieren wird, ins Boot zu holen. Die vom Gemeindevorstand angestrebten **Ziele** sind **doppelt erfüllt**. Das **Steueramt mit Fachleuten** ist im Haus und **vor Ort** und die **Klostertaler Mitarbeitenden** können **integriert** werden. Das Verständnis von Küblis liegt vor und die Präsidentenkonferenz hat dem einstimmig zugestimmt. Die **Umsetzung** ist **per 1.1.2025** vorgesehen. Für die Prättigauer Gemeinden ist es kostenneutral.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

26. Juni 2024

CMI

PROTOKOLL NR.

176/2

Klosters muss den Anteil für die Registerführung Klosters weiterhin tragen.

Weiteres Vorgehen Loipenpass: Gemeindepräsident Hansueli Roth hält betr. Loipenpass fest, dass dessen Einführung **nicht ohne Gesetzesänderung** geht. Aufgrund dessen soll die **Wintersaison 2024/25** ein **Probekjahr** bilden. Die **rechtliche Umsetzung** soll dann per **Wintersaison 2025/26** erfolgen, womit man genügend Zeit für eine seriöse Vorbereitung und den Erlass der erforderlichen Rechtsgrundlage hat.

Behördentag 15. August 2024: Gemeinderatspräsident Andrea Guler hat Anfang Jahr einen Behördentag angedacht. Es liegt nun ein gutes **Programm** zum Thema "**Energieprojekte in der Gemeinde Klosters**" vor. Es werden kompetente Referenten – intern und extern – gewährleistet werden können. Bezüglich Termine ist man weniger flexibel. Als Termin wurde der **Donnerstag, 15. August 2024, 08.00 bis 17.00 Uhr plus**, festgelegt. Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung, ist an der Organisation beteiligt und hat auch gute Inputs eingebracht. A. Guler erachtet die Thematik als wichtig. Die Behördenmitglieder sollen aufgezeigt erhalten, was im Bereich Energie alles läuft. Die Informationen sollen dann auch noch weiterverbreitet werden. Teilnehmer bilden Mitglieder von Gemeinderat, Gemeindevorstand, Schulrat und Gemeindeleitung. Die Einladung folgt. Diese Veranstaltung wäre auch der nächste Termin des Gemeinderats nach den Sommerferien.

Gemeinderatspräsident Andrea Guler wünscht allen, die welche haben, bis dahin schöne Ferien.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Andrea Guler

Michael Fischer



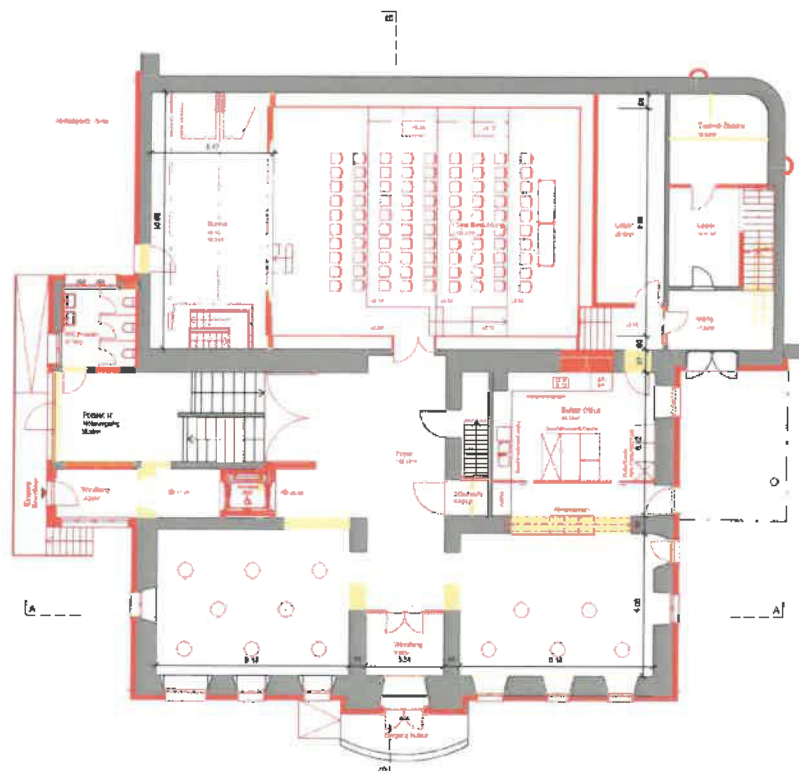
Umnutzung altes Primarschulhaus Klosters Platz - Kulturhaus Gemeinderatssitzung 26. Juni 2024



26.06.2024



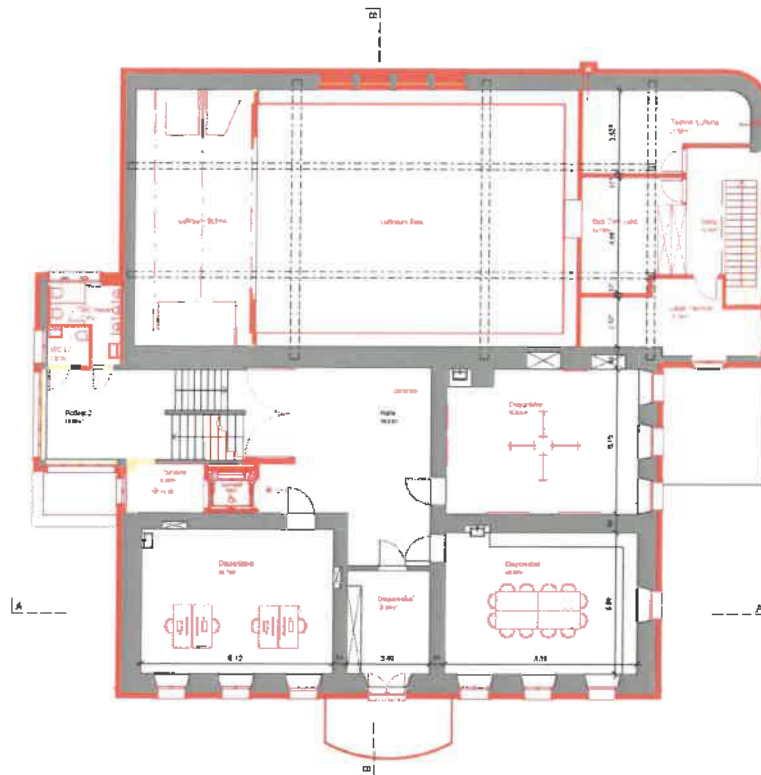
• Erdgeschoss



26.06.2024



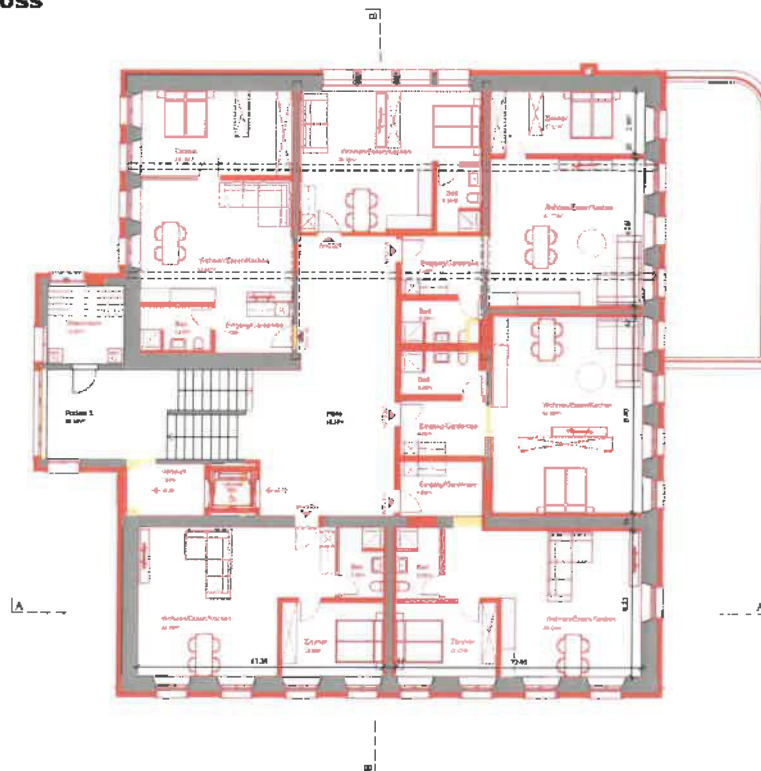
• 1. Obergeschoss



26.06.2024



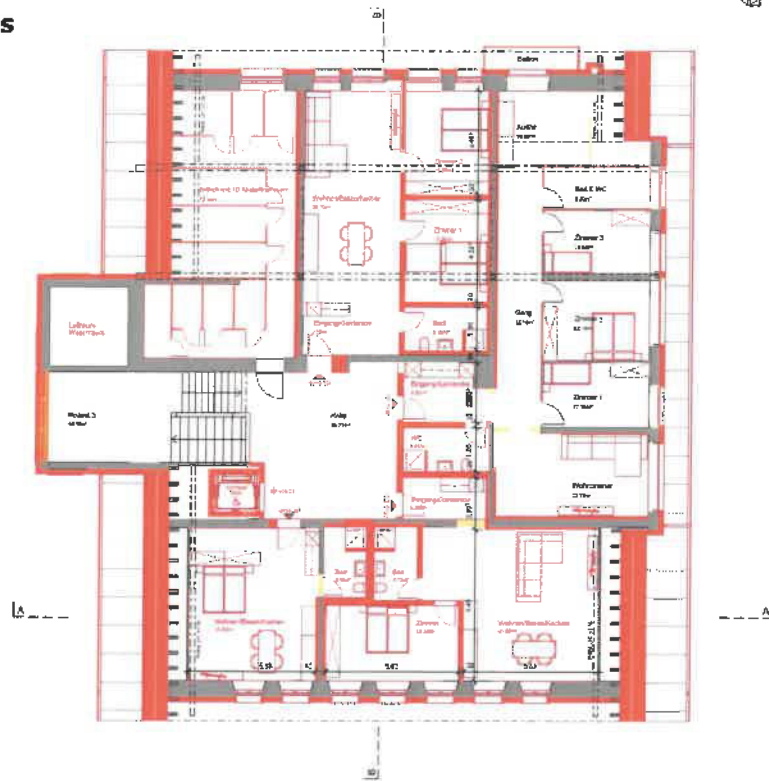
• 2. Obergeschoss



26.06.2024



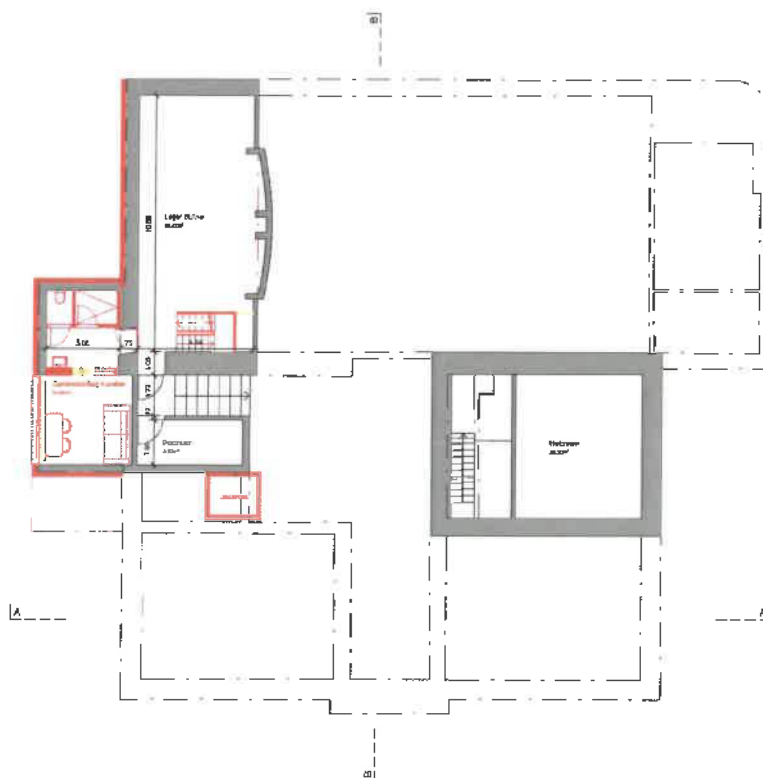
• Dachgeschoss



26.06.2024



• Untergeschoss

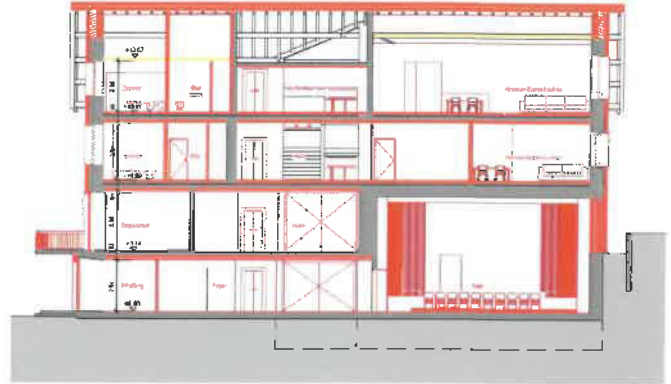


26.06.2024



Gemeinde
Klosters

• **Schnitte**

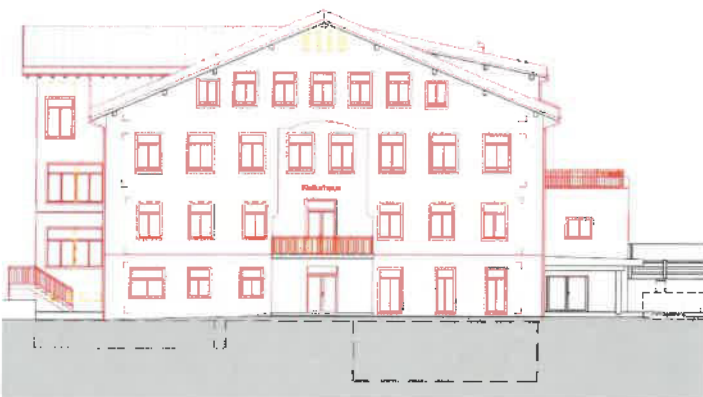


26.06.2024



Gemeinde
Klosters

• **Fassaden**



26.06.2024



Kosten & Wirtschaftlichkeit

Art	Bemerkung	Kennzahl
Kostenvoranschlag	± 10%, Bauprojekt durch Lazzarini & Planungsteam	5'484'500.00
Option	± 10%, Fotovoltaik	80'000.00
Gesamtprojektkosten	± 10%	5'564'500.00
Vorfinanzierungen	der Gemeinde im 2022 & 2023, weitere Vorfinanzierungen bis Ende 2024 n.o.	5'000'000.00
Buchwert	aktueller Buchwert des alten Primarschulhauses	0.00

Aufgrund der Nutzung und der getroffenen Vorfinanzierungen verbleibt das Gebäude bis auf weiteres im Verwaltungsvermögen.

Gebäudevolumen (GV)		(m3)	10'000
Kosten / m3		(CHF)	556
Geschossfläche (GF)		(m2)	2'900
Kosten / m2		(CHF)	1'919
Mietpreis Wohnen	Meridian Klosters	(CHF/m2)	220.00
Mietpreis Wohnen	Meridian Kulturhaus	(CHF/m2)	184.27

26.06.2024



Wohnungsspiegel & Mieteinnahmen

Nr	Wohnung	Geschoss	HNF	Mietpreis	Miete p. a.	Montasmiete	Jahresmiete red
			Hauptnutzfläche (m2)	(CHF/m2 p.a.)	exkl. Nebenkosten		
201	2 1/2 Zi-Whg	1. OG	63.7	205.00	12'600.00	1'050.00	12'600.00
202	2 1/2 Zi-Whg	1. OG	72.1	185.00	13'500.00	1'125.00	13'500.00
203	1 1/2 Zi-Whg	1. OG	71.3	168.00	12'000.00	1'000.00	12'000.00
204	2 1/2 Zi-Whg	1. OG	74.7	175.00	13'200.00	1'100.00	13'200.00
205	1 1/2 Zi-Whg	1. OG	45.5	197.00	9'000.00	750.00	9'000.00
206	2 1/2 Zi-Whg	1. OG	69.0	188.00	13'200.00	1'100.00	13'200.00
301	1 1/2 Zi-Whg	DG	41.4	195.00	8'400.00	700.00	8'400.00
302	2 1/2 Zi-Whg	DG	72.4	180.00	13'200.00	1'100.00	13'200.00
303	4 1/2 Zi-Whg	DG	126.8	165.00	21'600.00	1'800.00	21'600.00
304	3 1/2 Zi-Whg	DG	84.5	192.00	16'200.00	1'350.00	16'200.00
Ertrag Wohnungen			721			11'075.00	132'900.00
Ertrag Kulturhaus			EG & OG	510			22'100.00
Total Mieterträge			1231				155'000.00

26.06.2024