



Gemeinde
Klosters-Serneus

Botschaft

**des Gemeinderates zur Abstimmungsvorlage vom
12. Februar 2017 (Art. 10, 11 und 21 Gemeindeverfassung)**

- 1. Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals**
- 2. Projekt Erweiterung Sportzentrum mit Event- und Sporthalle:
Zusatzkredit für Geräte und Installationen Cateringküche**

1. Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage und Formelles

Am 1. November 2016 hat ein Initiativkomitee bei der Gemeindeverwaltung die Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals eingereicht.

Mit Beschluss vom 15. November 2016 (Prot. Nr. 548) hat der Gemeindevorstand festgestellt, dass die Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals formell korrekt eingereicht worden und mit total 434 Unterschriften zustandegekommen ist.

Die Initiative zur Erhaltung des Montana-Areals verlangt zusammenfassend, dass das Grundstück weder verkauft noch im Bau-recht abgetreten werden darf. Das Chalet Montana sei zudem unter besonderen Schutz zu stellen und dürfe nur als Wohnhaus oder zu kulturellen Zwecken verwendet werden.

Negative Konsequenzen Annahme Initiative aus Sicht der Gemeindebehörden

Eine Annahme der Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals hätte weitreichende negative Konsequenzen hinsichtlich der volkswirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Klosters-Serneus. Eine Zustimmung zur Initiative würde den Beweggründen, die zum durch das Stimmvolk im Jahre 1999 gutgeheissenen Erwerb des Montana-Areals geführt hatten (öffentliche und Wertschöpfung generierende Nutzungen), diametral widersprechen.

Die seit Jahren mit verschiedenen auf dem Montana-Areal geplanten touristischen Infrastrukturprojekten angestrebte und zwingend benötigte wirtschaftliche Entwicklung von Klosters-Serneus würde verunmöglicht. Auch der Bau einer unterirdischen Einstellhalle würde massiv erschwert und käme die Gemeinde deutlich teurer zu stehen.

Es wäre falsch und nicht vertretbar, ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde an bester Lage in Klosters Platz brach liegen zu lassen und dessen wirtschaftliche Nutzung zu verhindern.

Das Stimmvolk hat in jedem Fall das letzte Wort

Die Ablehnung der Volksinitiative zum Erhalt des Montana-Areals bedeutet nicht, dass das aktuell seitens des Gemeindevorstands angestrebte (Hotel mit Nebennutzungen und unterirdischer Parkhalle) oder irgendein anderes Projekt auf dem Montana-Areal automatisch realisiert werden kann. Die Klosterser Stimmbevölkerung wird zwingend zu jeder projektbezogenen Nutzungsplanung sowie zu einem Verkauf oder einer Abgabe des Grundstücks im Baurecht letztinstanzlich Stellung beziehen und darüber entscheiden können, ob ein Projekt realisiert werden soll oder nicht.

Die Volksinitiative zum Erhalt des Montana-Areals ist somit unnötig. Eine Annahme würde der Gemeinde Klosters-Serneus jeglichen Handlungsspielraum in Bezug auf das für die volkswirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde immens wichtige Montana-Grundstück nehmen. Die Zustimmung zur Initiative würde die absolute Verhinderung sämtlicher über den Initiativzweck hinaus gehender Nutzungsmöglichkeiten bedeuten.

Antrag

Die Gemeindebehörden empfehlen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger, die kommunale Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals abzulehnen.

A) Initiative

Am 1. November 2016 ist dem Gemeindeschreiber Michael Fischer persönlich eine Volksinitiative, folgendes Begehren beinhaltend, durch das Initiativkomitee übergeben worden:

Kommunale Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals

Die folgenden in der Gemeinde Klosters-Serneus Stimmberechtigten stellen, gestützt auf Artikel 12 der Gemeindeverfassung Klosters-Serneus (Initiativrecht), folgendes Begehren:

Das Montana-Areal im Besitz der Gemeinde Klosters-Serneus darf weder verkauft, noch im Baurecht abgetreten werden. Das Chalet Montana ist unter besonderen Schutz zu stellen und darf nur als Wohnhaus oder zu kulturellen Zwecken verwendet werden. Kosten für laufende und neue Projekte, die diesem Begehren entgegen stehen, sind allein von den Projektanten zu tragen.

Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für ein Initiativbegehren fälscht (Art. 282 StGB) oder wer bei der Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt (Art. 281 StGB), macht sich strafbar. Das Initiativkomitee ist ermächtigt, das Initiativbegehren mit einfacher Mehrheit zurück zu ziehen. Die Mitglieder des Initiativkomitees sind: Clo Cuonz, Emil Gugolz und Gieri Beivi, alle wohnhaft in Klosters.

Senden Sie die gesammelten Unterschriften (auch nur teilweise ausgefüllte Bögen) an:

Clo Cuonz, Aeuerstrasse 2, 7250 Klosters
Tel. 081/422 43 90

Emil Gugolz, Monbielerstrasse 23 B, 7250 Klosters
Tel. 081 422 13 47

Gieri Beivi, Gsteinweg 2, 7250 Klosters
Tel. 081 422 39 29

01
GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS
Die Stimmregisterführerin 

02. NOV. 2016

B) Beurteilung

Für die Beurteilung dieses Volksbegehrens sind massgebend:

- die Vorschriften der Gemeindeverfassung sowie
- diejenigen des Gesetzes über die Politischen Rechte der Gemeinde Klosters-Serneus.

Die formellen Voraussetzungen der 70 eingereichten Unterschriftenbogen sind erfüllt, wie deren Überprüfung ergeben hat.

Gemäss Art. 12 (Initiativrecht) der Verfassung der Gemeinde Klosters können 150 stimmberechtigte Gemeindeglieder das Begehren stellen auf a) Total- und Teilrevision der Gemeindeverfassung, b) Erlass, Aufhebung oder Abänderung eines Gemeindegesetzes oder einer allgemeinverbindlichen Verordnung, c) Abstimmung über ein in die Zuständigkeit der Urnengemeinde fallendes Sachgeschäft.

Die durch die Ratskanzlei gestützt auf Art. 27 Gesetz über die Politischen Rechte der Gemeinde Klosters-Serneus ermittelte Anzahl der gültigen Unterschriften präsentiert sich wie folgt:

Unterschriftenbogen	total 70
Gültige Unterschriften	total 434
Ungültige Unterschriften	total 58

Der Gemeindevorstand hat aufgrund dessen anlässlich seiner Sitzung vom 15. November 2016 (Prot. Nr. 548) beschlossen, dass das Begehren zufolge Erreichen des verfassungsrechtlich vorge-

schriebenen Mindestquorums von 150 Unterschriften zustande gekommen ist.

Dieser Entscheid wurde im Bezirksamtsblatt (amtliches Publikationsorgan) und in der Klosterser Zeitung vom 25. November 2016 veröffentlicht.

C) Beurteilung des Initiativbegehrens

C1) Beweggründe zum Erwerb des Chalets Montana mit Umschabung

Anfang 1998 war dem Vorstand zur Kenntnis gebracht worden, dass die Erben des Hans Guler-Bichsel sel. in Klosters gedenken, ihre beiden Montana-Liegenschaften (Parz. Nr. 299 und 552) in der Kernzone zu veräussern. Der Vorstand hatte umgehend Interesse am Erwerb der Liegenschaften bekundet und dem Gemeinderat im März 1999 den entsprechenden Kauf (Bericht Nr. 1/99) beantragt. Der Rat hatte in der Folge den Erwerb der beiden im Zentrum liegenden Parzellen der Urnengemeinde empfohlen (Prot. Nr. 73 vom 29.3.1999), welche schliesslich dem Kauf am 26. September 1999 mit deutlichem Mehr zugestimmt hatte. Der Kaufpreis für die erworbene Fläche von total 3'547 m² (Parz. Nr. 299 2'527 m², Parz. Nr. 552 1'020 m²) betrug CHF 6'500'000.00.

Der Kauf der Liegenschaften Montana wurde insbesondere wie folgt begründet:

„Mit diesem Landerwerb bietet sich der Gemeinde die Gelegenheit, ihr Areal im Zentrum der Fraktion Platz in geeigneter und wertvoller Weise zu arrondieren.

In nächster Nähe der beiden, zu erwerbenden Liegenschaften befinden sich:

- *die Liegenschaft ehemals Hitz,*
- *das Rathaus,*
- *das Primarschulhaus Platz,*
- *die Casanna-Parkplatz-Liegenschaft sowie*
- *die Liegenschaft ehemals Ernst.*

In etwas weiterer Entfernung verfügt die Gemeinde mit:

- *dem Jeuchen Haus,*
- *der Liegenschaft Sprützenhüschi,*
- *dem Friedhofareal,*

- dem Kirchplatz sowie mit
- der Parzelle Sekundar- und Realschulanlage

über weiteres Grundeigentum.

Sämtliche erwähnten Liegenschaften sind vollumfänglich ausgenützt. Somit würden die beiden zu erwerbenden Grundstücke eine Baulandreserve darstellen, soweit sie nicht überbaut sind.

Mit Blick auf eine zukünftige Nutzung der beiden Parzellen ist Folgendes denkbar:

- Schulräume;
- Veranstaltungsräume;
- unterirdische Parkplätze.“

Es war also nie die Absicht, das erworbene Montana-Areal als Park oder Naherholungsfläche im Zentrum zu nutzen. Die Behörden und der Stimmbürger sprachen sich in der **Absicht, das Grundstück für öffentliche oder wertschöpfungsrelevante Überbauungszwecke zu nutzen**, für einen Kauf aus. Im Gegensatz zu einer Stadt im Mittelland verfügt die Gemeinde Klosters-Serneus über äusserst attraktive Natur- und Erholungsflächen ausserhalb des Ortskerns, was einen Park im Zentrum zumindest obsolet erscheinen lassen würde.

C2) Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundstücks

Die 1999 durch die Gemeinde erworbenen Grundstücke befinden sich in Klosters Platz, unmittelbar an der Bahnhofstrasse beim Bahnhof Klosters Platz, an absolut bester und attraktivster Lage. Es wäre aus diesem Grund **nicht** vertret- und **verantwortbar**, dieses sogenannte „Filetstück“ **brach liegen zu lassen und keiner Wertschöpfung bringenden Nutzung zuzuführen**.

Auf diesem ideal gelegenen Areal muss – auch in Anbetracht des seinerzeitigen entsprechenden hohen Erwerbspreises – zwingend eine möglichst hohe Wertschöpfung bringende und Arbeitsplätze generierende Nutzung vorgesehen werden. Alternativ oder zusätzlich sind, wie es auch der ursprüngliche Gedanke war, öffentliche Nutzungen möglich. Mit der Errichtung von neuem Schulraum am heutigen Oberstufenschule-Standort, Klosters Platz, und der bereits realisierten Erweiterung des Sportzentrums Klosters (Event- und Sporthallen) sind jedoch die wichtigsten Bedürfnisse in diesem Zusammenhang bereits abgedeckt. Seit vielen Jahren plant die Gemeinde auf dem Montana-Areal auch eine unterirdische Parkhalle/-garage, die es erlauben würde, die dringend benötigten zusätzlichen Parkplätze – in jün-

gerer Zeit fielen zudem zahlreiche weitere Parkplätze aufgrund verschiedener realisierter Bauprojekte weg – zu erstellen.

In den vergangenen Jahren musste unser Tourismusort Klosters einen deutlichen Rückgang der Logiernächte hinnehmen und bedauerlicherweise wurden auch mehrere Hotelbetriebe geschlossen oder in ihrem Betrieb reduziert. Dadurch gingen zahlreiche Arbeitsplätze verloren und die Nachfrage nach Wohnraum ging zurück. Um dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, sind neue nachhaltige Impulse erforderlich. Eine sinnvolle und angemessene Nutzung des Montana-Areals kann diese aus wirtschaftlicher Sicht dringend benötigten Impulse auslösen. Diese Chance darf sich Klosters-Serneus keinesfalls verbauen. Eine Annahme der Initiative zur Erhaltung des Montana-Areals würde den benötigten Turnaround in der touristischen Entwicklung von Klosters verhindern oder dessen Gelingen zumindest stark beeinträchtigen.

Dem Montana-Areal (inkl. der beiden Ende der 90er Jahren erworbenen Parzellen) kommt also eine für eine gesunde und nachhaltige volkswirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde extrem wichtige Bedeutung zu. Eine **Annahme der vorliegenden Volksinitiative würde Klosters-Serneus in seinen Entwicklungsmöglichkeiten massiv einschränken und einen unverantwortbaren volkswirtschaftlichen Tiefschlag bedeuten.**

C3) Zielsetzung Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals wider das öffentliche Interesse

Die kommunale **Volksinitiative** zur Erhaltung des Montana-Areals verfolgt folgende für die Gemeinde Klosters-Serneus einschränkende, zementierende und **für das wirtschaftliche Fortkommen absolut schädliche Zielsetzung:**

„Das Montana-Areal im Besitz der Gemeinde Klosters-Serneus darf weder verkauft noch im Baurecht abgetreten werden. Das Chalet Montana ist unter besonderen Schutz zu stellen und darf nur als Wohnhaus oder zu kulturellen Zwecken verwendet werden. Kosten für laufende und neue Projekte, die diesem Begehren entgegenstehen, sind allein von den Projektanten zu tragen.“

Eine Annahme der Initiative zur Erhaltung des Montana-Areals würde bedeuten, dass auf dem Montana-Areal zukünftig **keinerlei bauliche Veränderungen oder Entwicklungen mehr möglich** wären, weder seitens einer privaten (Dritte) noch der öffentlichen Interessenz (Gemeinde).

Eine **Unterstützung der Initiative widerspricht klar dem im Jahre 1999 geäusserten Volkswillen** und würde den Intentionen von Stimm-

bevölkerung und Behörden, die mit dem Erwerb der zwei Parzellen verfolgt worden sind und werden, diametral entgegenstehen.

An dieser Stelle sei ergänzend auch erwähnt, dass die bisher der Gemeinde im Zusammenhang mit der Teilrevision Ortsplanung „Montana-Areal“ angefallenen Planungskosten (deren Umfang in der Kompetenz der Exekutive liegt), im Sinne der zwischen der Gemeinde und der projektierenden Immobilien AG, Klosters, abgeschlossenen Zusammenarbeitsvereinbarung, in jedem Fall durch die Gemeinde getragen werden müssen, auch bei einer Annahme der Initiative zur Erhaltung des Montana-Areals.

C4) Zukunft Chalet Montana bei Ablehnung Initiative

Es trifft zu, dass das Chalet Montana in seinem heutigen Bestand und in seiner Form bei der Realisierung eines touristischen Infrastrukturprojekts auf dem Montana-Areal nicht erhalten bleiben kann. Im Sinne des Gutachtens eines von der Denkmalpflege anerkannten Kunsthistorikers, welcher das Chalet Montana in Teilen wohl als wertvoll und herausragend taxiert, aber einen unveränderten Erhalt am bestehenden Standort und in seiner Substanz nicht als absolut erstrebenswert beurteilt, sind **Gemeinde und Projektanten** durchaus **bereit, die Erhaltung von historisch und künstlerisch wertvollen Komponenten in geeigneter Form zu prüfen und im Rahmen des Zumutbaren einzuplanen**. Im Gutachten des Kunsthistorikers wird insbesondere festgehalten:

„Als schützenswert – also in der gleichen Kategorie wie das Hotel Chesa Grischuna – zu klassifizieren sind die Deckenmalereien und die Malereien an den beiden Öfen. Sie sind Bestandteil des grossen und vielfältigen Oeuvres von Alois Carigiet, zu dem nebst vielen Plakatentwürfen, Ölbildern, Wandgemälden und Kinderbuchillustrationen auch das Wandbild im Grossratssaal in Chur gehört.“

Das **Chaletgebäude als Ganzes** wäre somit wohl **erhaltenswert**, aber **nicht schützenswert**. Die als **schützenswert** taxierten **Malereien** (Deckenmalereien und die Malereien an den beiden Öfen) können auch im Rahmen eines Abbruchs in geeigneter Form erhalten werden.

Zusammenfassend ist damit in Bezug auf das Chalet Montana das **volkswirtschaftliche Interesse an einer touristischen und damit wirtschaftlichen** bzw. Wertschöpfung bringenden **Nutzung** des gesamten Montana-Areals **weit höher zu gewichten** als der uneingeschränkte Erhalt des Chalets.

C5) Stimmbevölkerung hat zu geplanten oder angestrebten Projekten immer das letzte Wort

Die von den Behörden mit Nachdruck empfohlene Ablehnung der kommunalen Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals bedeutet keine automatische Zustimmung zu den laufenden Bestrebungen zur Realisierung eines Hotels mit verschiedenen Nebennutzungen und einer unterirdischen Parkstellhalle. **Die Stimmbevölkerung wird in jedem Fall zu einer erforderlichen projektbezogenen Nutzungsplanung das letzte Wort haben.** Sowohl zu einer Teilrevision der Ortsplanung (Zonenplan, Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, etc.) – projektbezogene Nutzungsplanung – als **auch zu einem Verkauf oder zu einer längerfristigen Abgabe des Montana-Areals im Baurecht**, wie auch zu einem Kredit für die Finanzierung der öffentlich nutzbaren Plätze in der geplanten unterirdischen Einstellhalle muss der Souverän bzw. die Urnengemeinde zwingend seine Zustimmung geben.

D) Prozess

Der Gemeinderat hat auf Antrag des Vorstands anlässlich seiner Sitzung vom 9. Dezember 2016 beschlossen, die „Kommunale Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals“ den Stimmbürgern ohne Gegenvorschlag und vor allfälligen Abstimmungen über die Entwicklung des Montana-Areals (Realisierung eines Hotels auf dem Montana-Areal mit Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle) zu unterbreiten.

E) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 13 zu 0 Stimmen, bei zwei Enthaltungen, Folgendes:

Die „Kommunale Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals“ sei abzulehnen.

Klosters, 9.12.2016

Der Gemeinderat

2. Projekt Erweiterung Sportzentrum mit Event- und Sporthalle: Zusatzkredit für Geräte und Installationen Cateringküche

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Am 30. November 2014 hat die Urnengemeinde dem Bau und dazu erforderlichen Kredit (CHF 12.9 Mio.) zur Erweiterung des Sportzentrums Klosters mit einer Event- und einer Sporthalle zugestimmt. Zum entsprechenden Zeitpunkt ist man von einer deutlich geringeren Anzahl von vor Ort zu bewirtenden Events (Catering) ausgegangen.

Erforderliche sachlich gerechtfertigte Zusatzkredite

Zusatzkredit 1

Nach Genehmigung des Baukredits am 30.11.2014 wurde im Rahmen der Detailplanung und von Gesprächen mit Fachleuten und mit den an der Erbringung der Cateringdienstleistungen interessierten ortsansässigen Hotel- und Gastronomiebetrieben festgestellt, dass nun wider den ursprünglichen Annahmen deutlich mehr Anlässe mit Catering vor Ort durchgeführt werden sollen. Die entsprechenden Cateringanbieter hielten im Weiteren fest, dass die vorhandene Infrastruktur die erforderliche Bewirtung in der Eventhalle küchenseitig nicht erfüllt.

Die Gemeindeverantwortlichen sahen aufgrund dieser nachvollziehbaren Rückmeldungen in der Folge vor, infrastrukturseitig die notwendigen Voraussetzungen (ohne eigentliche Küchengeräte) zu schaffen. Die Küchengeräte sollten von der für das Catering verantwortlichen, geplanten kommunalen Catering-GmbH gestellt werden (Annahme rund Fr. 235'000.--). Mit dieser Infrastruktur sollte das Catering für Anlässe mit maximal 350 zu verpflegenden Gästen bewerkstelligt werden können.

Für die infrastrukturseitigen Ergänzungen für das Catering sprach der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 27. August 2015 (Prot. Nr. 118) einen Zusatzkredit von Fr. 300'000.--.

In der Folge trat die Gemeinde in intensive Verhandlungen mit dem die Catering-GmbH zu gründenden Hotelierverein Klosters. Im

Rahmen der Verhandlungen ersuchte dieser die Gemeinde um ein Darlehen zum Erwerb der Cateringküchengeräte. Der Gemeindevorstand erklärte sich bereit, ein Teildarlehen unter der Voraussetzung zu prüfen, dass die Catering-GmbH umgehend gegründet werde. Diese Gründungsforderung konnte jedoch leider nicht innert der geforderten Zeit erfüllt werden.

Zusatzkredit 2

Im Laufe der über eine längere Zeit erfolgten Gespräche und Verhandlungen mit Vertretern des Hoteliervereins stellte sich heraus, dass die seitens der Gemeinde bewerkstelligte Infrastruktur immer noch nicht ausreicht, da man Cateringleistungen für eine Anzahl von bis zu 1'000 Veranstaltungsteilnehmern erbringen können sollte. Erschwerend hinzu kam, dass sich der Hotelierverein bzw. die (erst per Ende Oktober 2016) gegründete Catering-GmbH ausser Stande sah, die Küchengeräte (neu handelt es sich um eine Industrieküche) aus eigener Kraft zu finanzieren.

Gegenstand dieser Vorlage

Aufgrund des Umstands, dass die Cateringküche bzw. -infrastruktur gemäss Gemeinderatsentscheid vom 27.8.2015 nicht genügt und in Anbetracht dessen, dass der Hotelierverein bzw. die Catering-GmbH die Küchengeräte doch nicht finanzieren konnte, waren die Gemeindeverantwortlichen mit weiteren Zusatzkosten (weitere bauseitige Installationskosten sowie Küchengeräte) konfrontiert.

Der Gemeinderat hat deshalb anlässlich seiner Sitzung vom 7. November 2016 (Prot. 173) mit grossem Mehr folgende Zusatzkredite gesprochen:

Zusätzliche bauliche Ergänzungen (Elektro, Lüftung, Sanitär)	Fr. 240'000.—
Geplante Ausstattung der Küche durch Hotelverein	<u>Fr. 220'000.—</u>
Total	<u>Fr. 460'000.—</u>

Fakultatives Referendum

Gegen diesen Beschluss, veröffentlicht im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Klosters-Serneus vom 11. November 2016, wurde das fakultative Referendum ergriffen. Am 30. November 2016 wurden fristgerecht 280 Unterschriften der Ratskanzlei eingereicht. Die formelle Überprüfung ergab bei einem erforderlichen

Unterschriftenquorum von 100 Unterschriften eine gültige Unterschriftenzahl von 268, womit das Referendumsbegehren zustande gekommen und die Vorlage der Urnengemeinde zu unterbreiten ist.

Überlegungen der Behörden

Obwohl die unerwartete Entwicklung des Umfangs und der Kosten der erforderlichen Cateringinfrastruktur für die Eventhalle auch aus Sicht der Gemeindeverantwortlichen und -behörden bedauerlich ist, sind die Verantwortlichen zur Überzeugung gelangt, dass die nun letztlich vorliegende Cateringinfrastruktur für das Funktionieren der neuen Eventhalle unabdingbar ist. Zudem ist diese Infrastruktur auch für den ersten, den Veranstaltern vor längerer Zeit zugesagten Grossanlass – Senioren Langlauf Weltmeisterschaften vom 3. – 10. März 2017 – zwingend erforderlich. Sollte die entsprechende Cateringküche bzw. der dazu erforderliche Zusatzkredit in der Höhe von total Fr. 460'000.-- nicht auf die Zustimmung der Stimmbevölkerung stossen, würde die Gemeinde Klosters-Serneus über eine Event-Infrastruktur verfügen, die den grösseren Anlässen, welche die Gemeinde bereits gewinnen konnte und noch gewinnen könnte, nicht genügen würde. Die Gemeinde wäre dann Eigentümerin einer teureren, in Bezug auf die Cateringinfrastruktur unzulänglichen Eventinfrastruktur, die der Gemeinde das angestrebte Potential im Bereich Events stark schmälern und einen nicht wieder gut zu machenden Imageschaden bescheren würde.

Antrag

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen deshalb – auch um den wirtschaftlichen Aufschwung unserer Tourismusgemeinde nachhaltig zu ermöglichen und sicherzustellen –, dem Zusatzkredit Cateringinfrastrukturen und -geräte zuzustimmen.

A) Ausgangslage

Am 30. November 2014 hat die Urnengemeinde mit grossem Mehr dem Baukredit zur Realisierung der Erweiterungsbauten beim Sportzentrum Klosters zugestimmt.

In der den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zugestellten Botschaft wurde die Wichtigkeit einer multifunktional nutzbaren Halle herausgestrichen. Es wurde auch erwähnt, dass die Planung der Anlagen sowohl in der Abmessung, der Belegungsgrösse sowie im Ausbau in Absprache mit allen interessierten Kreisen erfolgte. Im Zeitpunkt des Urnengangs ist man von einer bedeutend geringeren Anzahl an Eventanlässen pro Jahr mit Catering

ausgegangen. In diesem Rahmen wurden bei den zuständigen Ämtern auch die Abklärungen zu den benötigten baulichen Massnahmen getroffen.

B) Weiterentwicklung des Projektes

Nach der Genehmigung des Baukredites durch die Urnengemeinde wurde die Planung intensiv weitergeführt. Die Ausführung und Ausstattung sowie die vorgesehenen Betriebsabläufe während eines Anlasses wurden unter Beizug von Fachpersonen intensiv diskutiert und optimiert. In diesem Zusammenhang wurden auch der betriebliche Ablauf und die Nutzung des Cateringbereiches nochmals mit den örtlichen Anbietern besprochen. Dabei stellte sich heraus, dass der Bedarf nach Anlässen mit Cateringunterstützung wesentlich grösser ist, als in der ersten Planung angenommen. Zudem ist das örtliche Gewerbe nicht für grössere Cateringanstlässe eingerichtet. Die in den örtlichen Gastroküchen vorhandenen Gerätschaften und Kapazitäten reichen bei einem grossen Event mit mehrgängigem Menü nicht aus.

Aufgrund dieser neuen Erkenntnis wurden dem Hotelierverein die Planunterlagen der bereits ergänzten Cateringküche ausgehändigt. Die Aufarbeitung durch den Hotelierverein mit einem von ihnen beauftragten Küchenplaner hat ergeben, dass nur eine voll ausgestattete Produktionsküche mit sämtlichen Apparaturen eine maximale Wertschöpfung vor Ort generiert. Dies hat wiederum zur Folge, dass die gesamte Haustechnik für den Küchenbereich ergänzt und mit den notwendigen Leistungen ausgebaut werden muss.

Es sind ergänzende Massnahmen in den Bereichen der haustechnischen Installationen (Elektro, Lüftung und Sanitär) und des Brandschutzes zu ergreifen. Diese ergänzenden Massnahmen waren nicht Bestandteil des bereits vom Gemeinderat im August 2015 genehmigten Zusatzkredites von CHF 300'000.00. Im Rahmen dieses Zusatzkredits wurden vor allem die nicht vorhandenen Abwasser- und Entlüftungstechnikräume sowie deren Einrichtungen geplant und ausgeführt.

C) Zusammenarbeit mit örtlichen Gastrobetrieben und Hotellerie

In der Botschaft an die Urnengemeinde vom Herbst 2014 wurde auch aufgeführt, dass durch die neuen, zusätzlichen in Klosters stattfindenden Events die Wertschöpfung im touristischen Sektor unterstützt und gefördert werden soll. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die dazu benötigte Infrastruktur zur Verfügung steht und den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Durch Einmietung von Spezialgeräten und Spezialinstallationen ginge ein grosser Teil des Wertschöpfungspotentials für die einheimischen Anbieter verloren.

Intensiv geführte Gespräche seitens der Gemeinde und Klosters Tourismus mit dem Hotelierverein Klosters haben gezeigt, dass die örtlichen Anbieter gewillt sind, sich zusammen zu schliessen und gemeinsam die Herausforderungen zur Bewirtung der Gäste im Rahmen eines Cateringbetriebes zu garantieren. Dazu sind ihnen jedoch die gesetzeskonformen Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Seitens der Hotellerie war vorgesehen, im Gegenzug für die Raumausstattung zu sorgen. Gemäss der Optionsofferte des Gesamtleisters beliefen sich die Kosten für die Ausstattung auf CHF 235'000.00.

D) Kreditbeschluss Gemeinderat betreffend bauliche Massnahmen im Cateringbereich (Zusatzkredit 1)

Anlässlich seiner Sitzung vom 27. August 2015 (Prot. Nr. 118) hat der Gemeinderat Folgendes abschliessend beschlossen:

- „1. Die baulichen Massnahmen im Cateringbereich der Erweiterung des Sportzentrums Klosters sind für den Vollausbau auszuführen.*
- 2. Der Zusatzkredit zur Erstellung der baulichen Massnahmen in der Höhe von CHF 300'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.*
- 3. Mit der Umsetzung dieser Vorlage wird der Gemeindevorstand betraut.“*

E) Verzögerungen zur Gründung einer Catering-Trägerschaft und Finanzierungsschwierigkeiten seitens der beteiligten Hoteliere

Unmittelbar nach der Freigabe des entsprechenden Zusatzkredits ist man in langandauernde und intensive Verhandlungen mit den Verantwortlichen des Hoteliervereins im Hinblick auf die Gründung einer Cateringorganisation und der Sicherstellung der Finanzierung der Küchengeräte durch die Hoteliere bzw. deren Cateringorganisation getreten.

Die Verhandlungen haben längere Zeit in Anspruch genommen als geplant und die Gründung der GmbH der Hoteliere als Cateringträgerschaft konnte erst Ende Oktober 2016 vollzogen werden. Die ursprünglich vorgesehene Finanzierung der Küchengeräte seitens der inzwischen gegründeten Catering GmbH (Events4Klosters GmbH) ist zudem nicht möglich.

E1) Aktivitäten seit Gewährung Zusatzkredit Catering im baulichen Bereich

Ausgangslage:

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, des Gemeindevorstandes, des Hoteliervereins Klosters, von Klosters Tourismus und Vereinsvertretern, hatte das Raumprogramm und den zu erfüllenden Bedarf definiert. Das Architekturbüro Albertin GmbH, Haldenstein, hat das Vorprojekt dazu erstellt. Bestandteil war auch eine Cateringküche. Seitens der Gastronomie wurde eingebracht, dass diese Küche keine Konkurrenz zu den bestehenden Hotelküchen werden darf. Ziel war es, das Essen in den bestehenden Küchen zu produzieren, zur Eventhalle zu liefern und dort nur noch aufzuwärmen und an die Cateringgäste auszugeben. Die Ausstattung sollte auf ein Minimum reduziert und die Gerätschaft je nach Bedarf eingemietet werden. In den Kostenvoranschlag (KV) für den Urnengang wurde ein Betrag von CHF 40'000.00 eingerechnet (Kleinküche für Vereine).

Nach der Kreditgenehmigung durch die Urnengemeinde erfolgte ein erster Konzeptwandel. An der Bauobjektkommissions(BOK-)sitzung vom 16. August 2015 nahm auch der vom Hotelierverein in dieser Angelegenheit delegierte Vertreter teil. Dieser teilte z. Hd. der BOK mit, dass die Hotelküchen die Aufbereitungen der Essen nicht übernehmen können. Neu soll die Cateringküche mit einer Geschirrwaschanlage und mit einer Herdanlage sowie mehreren Kühl- und Gefrierschränken ausgestattet und eingerichtet werden. Die Ausstattung für eine komplette Zubereitung von bis zu 300 Essen. Dazu wurde in der Gesamtleister-Submission eine entsprechende Variante ausgeschrieben. Die Kosten für den Ausbau der Cateringküche beliefen sich bekanntlich auf:

- a) bauliche Zusatzarbeiten CHF 300'000.00
- b) Lieferung und Montage der Geräte CHF 235'000.00

Der Hotelierverein teilte an einer Kommissionssitzung mit, dass sie die Geräte wesentlich günstiger einkaufen und zur Verfügung stellen können. Daraufhin wurde vereinbart, dass der Hotelierverein den Ausbau organisiert, während die Gemeinde die Kosten für die baulichen Anpassungen einbringt. Am 27. August 2015 genehmigte der Gemeinderat wie erwähnt den Zusatzkredit von CHF 300'000.00 für die Veränderungen und Vorbereitung einer noch zu erstellenden möglichen Gastroküche.

Bauliche Massnahmen:

Am 28. August 2015 wurde dem Gesamtleister-Unternehmen mitgeteilt, dass die Cateringküche gemäss offerierter Option ausgebaut werden soll.

Die Küchenplanung erfolgte durch den von der Ralbau AG beauftragten Küchenplaner Weibel AG, Chur.

Während der Winterpause auf der Baustelle nahm der Hotelierverein via seinen Vertreter mit der Gemeinde Kontakt auf.

Am 29. März 2016 wurden die Rohbauarbeiten wieder aufgenommen.

In der Folge trafen sich die Verantwortlichen von Gemeinde und Hotelierverein während der Projektierungs- und Bauphase regelmässig zu Gesprächen hinsichtlich der Ausgestaltung und des Einbaus der Cateringküche. Im Rahmen bzw. infolge dieser Gespräche musste zwei Mal auf den sich in Bezug auf die Cateringküche verändernden Bedarf reagiert werden. Ausfluss der ersten Bedarfsänderung (aus Sicht der Gemeinde bauliche Anpassungen) war der vorerwähnte Gemeinderatsbeschluss vom 27.8.2015 (Zusatzkredit über Fr. 300'000.--) sowie die spätere Erkenntnis, dass eine noch grössere Küche benötigt wird, damit die Grossveranstaltungen mit den benötigten Cateringleistungen versorgt werden können.

E2) Gespräche zur Ausarbeitung einer Vereinbarung mit den Hoteliers (Vorzugsrecht für Wahrnehmung Cateringdienstleistungen)

Im gleichen Zeitraum und wie erwähnt bis zum heutigen Zeitpunkt fanden parallel zu den Kontakten im baulichen Bereich Verhandlungen zur Ausarbeitung einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der inzwischen gegründeten Catering-GmbH (Events4Klosters GmbH) statt.

Im Zusammenhang mit den rund drei Viertel Jahre dauernden Verhandlungen gilt es, insbesondere die folgenden **Meilensteine** zu erwähnen:

- Am 4. Februar 2016 wurde den Hoteliers mitgeteilt, dass die Vorbereitungen für eine GmbH als formelle Voraussetzung für eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Catering GmbH aufzunehmen seien.
- Anfang Mai 2016 gelangte der Hotelierverein mit einem Gesuch um die Gewährung eines Darlehens an die zu gründende Catering-GmbH an die Gemeinde. Dieses Darlehen sollte zur Finanzierung der Küchengeräte dienen. Der Vorstand wäre bereit gewesen, die Hälfte des beantragten Darlehens (Fr. 125'000.--) unter der Voraussetzung zu gewähren, dass die Catering-GmbH gegründet werden kann.
- Am 14.6.2016 nahmen zwei Gemeindevertreter (Exekutiv- und Verwaltungsmitglied) an der Vorstandssitzung des Hoteliervereins teil. Es wurde dem Hoteliervorstand mitgeteilt, dass die Alig Küchen Planer erst weiterplanen können, wenn der Auftrag der zu gründenden GmbH vorliegt.
- Am 15.7.2016 wurde den Verantwortlichen des Hoteliervereins mitgeteilt, dass vor einem Eintrag der GmbH ins Handelsregister seitens der Ge-

meinde das ersuchte Darlehen nicht beschlossen werden kann. Die Variante einer geplanten Teilfinanzierung der Küchengeräte des Hoteliervereins mittels eines Gemeindedarlehens wurde in der Folge definitiv fallen gelassen.

F) Anpassung Strategie und Form der Vereinbarung zwischen Gemeinde und Hoteliers bzw. zu gründender GmbH (Zusatzkredit 2)

Aufgrund dieser Entwicklung und der verzögerten Gründung der Events4Klosters GmbH durch die Hoteliervereinigung sowie deren Rücktritt von der ursprünglichen Intention, die erforderlichen Geräte aus eigener Kraft anzuschaffen, sprach sich der Vorstand dafür aus, die Küchengeräte direkt zu beschaffen und die Beziehung zum Hotelierverein ausschliesslich vertraglich zu gestalten.

Im Gegenzug hat die Gemeinde mit der Ende Oktober 2016 gegründeten GmbH der Hoteliers, Events4Klosters GmbH, eine Vereinbarung abgeschlossen. Gemäss dieser Vereinbarung trägt die Events4Klosters die ordentlichen Mietkosten (inkl. Amortisationsanteil). Pro Veranstaltung liefert die Events4Klosters GmbH der Gemeinde einen prozentualen Anteil auf dem durch die Cateringleistungen generierten Bruttoumsatz ab. Hinzu kommt eine der Gemeinde – unabhängig von der Anzahl stattfindenden Veranstaltungen – zu bezahlende Pauschale pro Veranstaltung, welche die Beteiligung der GmbH an der Amortisation der Cateringküche bildet. Mit der im Eigentum der Gemeinde stehenden Cateringinfrastruktur kann die Gemeinde als Eigentümerin gegebenenfalls bei Bedarf auf andere Anbieter ausweichen, was bei einem Kücheneigentum bei der Catering GmbH, verbunden mit einem exklusiven Betrieb durch die GmbH, ausgeschlossen wäre.

Dieses Vorgehen blieb für die Gemeinde als einzige Variante, wollte man die geplante Eröffnung des mit einer Sport- und Eventhalle erweiterten Sportzentrums Klosters nicht gefährden. Insbesondere musste der Vorstand auch zwingend dafür besorgt sein, die notwendigen Infrastrukturen (zusätzliche bauliche Massnahmen für grössere Auslegung Küche und Küchengeräte selbst) im Bereich Verpflegung im Hinblick auf den längst zugesagten Grossanlass der Senioren Langlauf Weltmeisterschaften vom 3. – 10.3.2017 gewährleisten zu können. Auch gegenüber den weiteren die Eventhalle inkl. Verpflegungsleistungen bereits gebuchten Veranstaltern muss aus Vertrags- und Imagegründen eine mit den entsprechenden Cateringinfrastrukturen ausgestattete Eventhalle geboten werden können.

Auch aus dem Kreis des Gemeinderats wurde mehrmals betont und festgehalten, dass die Infrastruktur der Event- und Sporthalle unbedingt auf die Eröffnung hin, mit sämtlichen in Aussicht gestellten Infrastrukturen, insbesondere den Cateringgeräten, ausgestattet sein muss.

G) Kosten und Finanzierung

Zur Rekapitulation seien an dieser Stelle nochmals die Kosten der baulichen Massnahmen und der Catering-Küchengeräte und deren Entwicklung dargelegt:

Grundvariante gemäss KV aus Urnenabstimmung	CHF 40'000.00
Erste Konzeptänderung mit Ausbau für Cateringküche, Vorschlag Weibel:	
a) Bauliche Einrichtungen zum Einbau einer Gastroküche (bereits ausgeführt) – bewilligter Zusatzkredit 1	CHF 300'000.00
b) Ausstattung der Cateringküche durch Hotelierverein (Annahme)	CHF 110'000.00
Konzeptänderung mit Anbau zu einer vollwertig ausgestatteten Grossküche mit Leistung für bis zu 1'000 Essen (beantragter Zusatzkredit 2)	
a) Zusätzliche bauliche Ergänzungen (Elektro, Lüftung, Sanitär) zu Lasten der Gemeinde ca.	CHF 240'000.00
b) Geplante Ausstattung der Küche durch Hotelverein	CHF 220'000.00

Aus den erwähnten Gründen (Dringlichkeit, Gewährleistung Cateringangebot) muss nun die Gemeinde die CHF 460'000.-- finanzieren bzw. vorfinanzieren.

H) Vorteile des vollständigen Erwerbs der Küche durch die Gemeinde

Obwohl es nicht vorgesehen war, dass die Gemeinde im Zusammenhang mit der Cateringausstattung der Eventhalle die entsprechenden Küchengeräte erwirbt, die Gemeindebehörden nun vor vollendete Tatsachen gestellt sind und die Gemeinde unerwartet bedeutende Mehrkosten tragen muss, können dem letztlich durch die Gemeinde erforderlichen Erwerb durchaus positive Aspekte bzw. **Vorteile** abgewonnen werden:

- Die Arena (Event- und Sporthalle) ist unabhängig von Dritten.
- Die Mietpreise an Vereine etc. können von der Gemeinde bzw. den Verantwortlichen der Verwaltung selber definiert werden.

- Die Gemeinde verfügt über eine Küche, auf die sie immer Zugriff hat, auch wenn sich die gegründete Hotelier-GmbH, aus welchen Gründen auch immer, auflösen sollte.
- Eine Lösung mit der Gewährung eines durch die Hoteliers ersuchten, durch die Gemeinde gewährten Darlehens wäre unsicherer gewesen als ein Eigenkauf. Bei einem allfälligen Konkurs der Catering-GmbH wären sowohl das Darlehen als auch die Küchengeräte (Bestandteil einer allfälligen Konkursmasse) verloren gewesen.
- Die Küche ist einsatzbereit für die kommenden Grossanlässe, speziell den Senioren Langlauf Masters Worldcup Anfang März 2017.

I) Rechtliches

Gemäss Art. 27 Ziff. 2 der Verfassung der Gemeinde Klosters-Serneus ist der Gemeinderat für die Bewilligung neuer einmaliger, die Kompetenz des Vorstandes übersteigender Ausgaben im Betrage von höchstens CHF 600'000.00 zuständig.

Gemäss Art. 22 Abs. a) unterliegen Beschlüsse des Gemeinderates über neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 300'000.00 oder neue wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 75'000.00 dem fakultativen Referendum.

K) Fakultatives Referendum

Der Gemeinderatsbeschluss i. S. Zusatzkredit für Geräte und Installationen Cateringküche Eventhalle Klosters wurde am 11. November 2016 (Referendumsfrist 2. Dezember) im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Klosters-Serneus (Bezirksamtsblatt Ober- und Unterlandquart) sowie in der Klosterser Zeitung veröffentlicht.

Am 30. November 2016 wurde dem Gemeindeschreiber Michael Fischer persönlich und somit fristgerecht eine grössere Anzahl Unterschriftenbogen im Rahmen des fakultativen Referendums zum Gemeinderatsbeschluss „Erweiterung Sportzentrum mit Event- und Sporthalle: Zusatzkredit für Geräte und Installationen Cateringküche“ vom 7.11.16 durch Clo Cuonz, Mitglied des Referendumskomitees, übergeben.

Es waren insgesamt 63 Unterschriftenbogen eingereicht worden. Sämtliche Unterschriftenbogen waren in formeller Hinsicht korrekt und vollständig.

Die Referendumsfrist (21 Tage seit Publikation gem. Art. 23 Abs. 2 Verfassung der Gemeinde Klosters-Serneus) wurde mit 2. Dezember 2016 festge-

M) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 8 zu 3 Stimmen, bei einer Enthaltung, Folgendes:

- 1. Die Beschaffung der Catering-Küchengeräte (CHF 220'000.--) und die zusätzlich erforderlichen bauseitigen Installationen (CHF 240'000.--) in der Höhe von total CHF 460'000.-- durch die Gemeinde Klosters-Serneus seien zu genehmigen.**
- 2. Der entsprechende Kredit sei zusätzlich zu sprechen und frei zu geben.**
- 3. Die durch die Hoteliers inzwischen gegründete Catering-GmbH bzw. Catering-Organisation hat im Gegenzug die ordentlichen Mietkosten (inkl. Amortisationsanteil) zu tragen.**
- 4. Mit der Umsetzung dieser Vorlage sei der Gemeindevorstand zu betrauen.**

Klosters, 7.11.2016/6.12.2016

Der Gemeinderat

