



**Überbauung Zentrum Montana Klosters mit öffentlicher Parkgarage –
Teilrevision Ortsplanung, Veräusserung Parzelle Montana-Areal sowie
Erwerb Parkplätze Einstellhalle – Verabschiedung z. Hd. Urnenge-
meinde vom 26.11.2017 (2. Lesung)**

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Die Gemeinde besitzt im Zentrum von Klosters Platz mit dem Montana-Areal ein Grundstück an strategisch bedeutender Lage. Bestandteil dieses Grundstücks wiederum bilden die im Jahre 1999 von den Erben Guler-Bichsel erworbenen Parzellen mit dem Chalet Montana und dem davor liegenden Park.

Seit längerer Zeit plant die Gemeinde Klosters-Serneus auf dem Montana-Areal ein Parkhaus verbunden mit einer geeigneten oberirdischen Nutzung. Nachdem ein aus einem öffentlichen Projektwettbewerb hervorgegangenes Projekt mangels Investoren wieder ad acta gelegt werden musste, bemühte man sich in den letzten rund drei Jahren erneut um eine Alternativlösung zur Nutzung des Montana-Areals.

Rolf Grass, VR-Präsident der ImmoVillage AG, Klosters, Eigentümerin des Postgebäudes an der Bahnhofstrasse gelangte aufgrund dessen an die Gemeinde mit dem Vorschlag, ein sein Grundstück und die Parzellen der Gemeinde umfassendes Projekt auf dem Montana-Areal zu entwickeln. Der Gemeindevorstand beurteilt einen entsprechenden Vorschlag als eine sehr gute Möglichkeit, zum einen das Montana-Areal einer dem Ort Leben und Wertschöpfung bringenden Nutzung

zuzuführen und zum anderen die längst benötigten öffentlichen Parkplätze zu realisieren.

Geplantes Projekt

Im Laufe der Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der projektentwickelnden Privatinteressenz favorisierte der Gemeindevorstand die Realisierung eines Hotels mit Spa und weiteren Nutzungen, verbunden mit der Errichtung einer unterirdischen Parkeinnehalle, heraus. Das geplante Projekt, das durch die ImmoVil AG entwickelt und umgesetzt werden soll, sieht insbesondere folgende Bestandteile vor:

- => 5-Stern-Hotel mit Spa mit mindestens 100 Zimmern**
- => öffentliches Restaurant**
- => Ballsaal und weitere Kongressinfrastrukturen**
- => Retail- bzw. Detailhandelsflächen inkl. Poststelle**
- => Zweitwohnungsflächen (max. altrechtliche Flächen des heutigen Postgebäudes und des Chalets Montana)**
- => unterirdische Einstellhalle mit gegen 300 Parkplätzen**

Das Projekt wurde durch Schwarz Architekten AG, Zürich, ausgearbeitet und geniesst sowohl in Architekturkreisen als auch auf Seiten der kantonalen Behörden hohe Anerkennung. Zeugnisse der objektiven Qualität und positiven Beurteilung durch die kant. Fachstelle und von architektonischer Seite bilden der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung und das unabhängige städtebauliche Gutachten von Andreas Hagmann, Dipl. Architekt ETH / BSA / SIA, vom renommierten Churer Büro Jüngling und Hagmann.

Die Realisierung der vorstehend erwähnten Parkplätze erfolgt ebenso durch die private Projektentwickler- bzw. die nachfolgende Investoren-schaft. Die Gemeinde erwirbt jedoch 230 dieser Parkplätze dieser Einstellhalle zur öffentlichen Nutzung und ersetzt damit zum einen die oberirdisch verloren gehenden Parkplätze und schafft ein zusätzliches

Angebot für die weiteren, während der Hochsaison fehlenden öffentlichen Parkplätze.

Bestandteile des erforderlichen Urnengemeindebeschlusses

Projektbezogene Nutzungsplanung

Im Hinblick auf die Umsetzung der geplanten oberirdischen Nutzung sowie der Parkeinstellhalle bedarf es einer Teilrevision der Ortsplanung (projektbezogene Nutzungsplanung Montana). Diese beinhaltet die Ausscheidung einer Spezialzone „Montana“ (Anpassung Zonenplan), die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes, Anpassungen der Generellen Erschliessungspläne, einen Generellen Gestaltungsplan sowie Sonderbauvorschriften zur Spezialzone Montana. Die projektbezogene Nutzungsplanung bildet die Dimensionen des Projekts Montana 1:1 ab (maximale Ausdehnungen – Länge, Breite und Höhen).

Veräusserung der Parzelle Montana

Zwecks Errichtung von Hotel mit Nebennutzungen und Parkeinstellhalle durch die erwähnte Privatinteressenz sollen die zu einer Parzelle zusammengefassten Grundstücke im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 645) an die ImmoVile AG veräussert werden. Im Rahmen eines vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane abgeschlossenen Kaufvertrages wurde ein Verkaufspreis von CHF 4'350'000.-- vereinbart. Dieser Verkauf bedarf wie die notwendige Teilrevision Ortsplanung die Zustimmung der Urnengemeinde.

Erwerb von 230 unterirdische Parkplätze zur öffentlichen Nutzung

Wie erwähnt beabsichtigt die Gemeinde, von den gegen 300 zu errichtenden unterirdischen Parkplätzen 230 Stück à Fr. 49'000.-- (total

CHF 11.270 Mio.) zu erwerben, die via einer Entnahme aus dem kommunalen Parkplatzfonds (Ersatzabgaben), dem Verkaufspreis Montana-Areal und aus liquiden Mitteln finanziert werden sollen. Der Preis pro Einstellplatz bewegt sich in einem absolut angemessenen Rahmen und in der Grössenordnung anderer ähnlicher Parkhausprojekte. Die Realisierung einer Parkeinstellhalle ist auch Gegenstand einer am 29.5.2007 durch den Gemeinderat erheblich erklärten und nach wie vor gültigen Motion. Die Kostenschätzung aus dem Jahre 2011 für eine eigenständige Realisierung und Finanzierung eines unterirdischen Parkhauses wies Kosten in der Höhe von CHF 14.8 Mio. aus.

Bedeutung des Projekts für die Gemeinde bzw. Klosters

Die Gemeinde hat im vergangenen Jahrzehnt bei den Logiernächten und den touristischen Wertschöpfung einschneidende Rückgänge in Kauf nehmen müssen. Im Weiteren sind im selben Zeitraum zahlreiche Hotelbetten verloren gegangen. Die Verantwortlichen von Gemeinde und Tourismus versuchen, dieser negativen Entwicklung mit geeigneten Massnahmen entgegen zu wirken. Nachdem die Gemeinde im Bereich der öffentlichen und touristischen Infrastrukturen in den letzten Jahren einige Projekte verwirklichen konnte, gilt es nun, im Bereich der warmen Betten Projekte zu entwickeln und möglichst auch umzusetzen. Mit dem 5-Stern-Hotelprojekt Montana besteht die grosse Chance, eine seit Langem in Klosters nicht mehr vertretene Hotelkategorie anzusiedeln und damit die Voraussetzungen für eine dringend benötigte Logiernächte-Steigerung mit hoher Wertschöpfung zu schaffen. Dieses Hotel passt absolut in die Klosterser Hotel-landschaft, schliesslich beherbergt Klosters seit jeher zu einem beachtlichen Teil Gäste eines gehobenen Segments. Ein gesundes Fortkommen unseres Tourismusorts und unserer Gemeinde – sprich die Aufrechterhaltung von Arbeitsplätzen und Anzahl Einwohner – bedarf

zwingend und raschestmöglich wirtschaftlicher Impulse. Die Realisierung des Projekts Montana kann hierzu einen massgeblichen und unverzichtbaren Teil beitragen.

Antrag Gemeindebehörden

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Vorlage Montana-Areal – Teilrevision Ortsplanung, Verkauf Parzelle Montana an Immo-ville AG und Erwerb von 230 Parkplätzen – zuzustimmen.

Im Hinblick auf die beschlussfassende Gemeinderatssitzung liegen ergänzend zum Bericht an den Gemeinderat umfassende Akten (u. a. Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Vorprüfungsbericht, städtebauliches Gutachten, Projektpläne und Zusammenarbeitsvertrag (ZAV) zwischen Immo-ville AG und Gemeinde) zur Einsichtnahme durch den Gemeinderat auf der Ratskanzlei auf.

Inhaltsverzeichnis

	ab Seite
A) Einleitung – sinnvolle Nutzung von strategisch wichtigen Grundstücken der Gemeinde im Zentrum	8
A1) Zentrumsplanung von Klosters-Serneus und langfristige Sicherung zusätzliches Grundstück im Zentrum (Blick zurück)	8
A2) Bisherige Bestrebungen zur Entwicklung Montana-Areal in der jüngeren Vergangenheit	10
B) Ausgangslage heute	13
B1) Vielversprechende Neuaufgleisung Projekt Entwicklung Montana-Areal mit strategisch wichtigem Partner	13
B2) Langfristige Ziele der Gemeinde – Leuchtturmprojekt als wichtiger Impuls für eine erfolgreiche touristische Zukunft von Klosters	14
C) Ein Projekt im Interesse der Gemeinde	16
C1) Projektgegenstand und -bestandteile	16
C1.1) Zusammenfassung	16
C1.2) ausführlicher Projektbeschrieb	16
C1.2.1) Bebauungskonzept / Gestaltungskonzept	16
C1.2.2) Erschliessungskonzept	17
C1.2.3) Aspekte der Gestaltung	19
C2) Sinnvolle Rollenverteilung und Mitbestimmung Gemeinde	20
D) Raumplanung (Teilrevision Ortsplanung)	21
D1) Ortsplanung	21
D1.1) Ausgangslage	21
D1.1.1) Geltende Ortsplanung	21
D1.1.2) Quartierplanungen	22
D1.1.3) Heutige Nutzung	23
D1.1.4) Erste Beurteilung der raumplanerischen Rahmenbedingungen	23
D1.2) Ziele der Teilrevision Ortsplanung Montana	23
D1.3) Erläuterungen zum Nutzungs-, Bauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	24
D1.3.1) Nutzungskonzept	24
D1.3.2) Bauungs- und Gestaltungskonzept	25
D1.3.3) Erschliessungskonzept	25
D1.4) Konformität mit übergeordneter Planung	26
D1.4.1) BLN-Inventar und ISOS-Inventar	26
D1.4.2) Kantonaler Richtplan (KRIP)	26
D1.4.3) Regionaler Richtplan (RP) / Regionaler RP Verkehr	26
D1.4.4) Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG1)	27
D1.5) Umsetzung in die raumplanerischen Instrumente	28
D1.5.1) Gesamtstrategie der Gemeinde	28
D1.5.2) Nutzungszonen / Nutzungsart / Nutzungsmass	28
D1.5.3) Erschliessung	29
D1.6) Konkrete Umsetzung in die Nutzungsplanung	30
D1.6.1) Zonenplan 1:500	30
D1.6.2) Genereller Gestaltungsplan 1:500	31
D1.6.3) Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:500	32
D1.6.4) Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500	33
D1.6.5) Baugesetz	34
D1.7) Weitere ausgewählte Aspekte der projektbezogenen Nutzungsplanung Montana	37
D1.7.1) Dichtenachweis	37
D1.7.2) Durchlässigkeit	37
D1.7.3) Erschliessung	38
D1.7.4) Parkierung, Ein- / Ausfahrt	39
D1.7.5) Standortqualitäten	41
D1.7.6) Umweltaspekt Lärm	42

D1.7.7) Städtebauliches Gutachten	44
D1.7.8) Interessenabwägung bestehendes Chalet Montana	44
D1.7.9) Schattenwurf und Sonnenstand	56
D1.7.10) Gesamtheitliche Interessenabwägung	56
D1.8) Vorprüfung durch die kantonalen Ämter (Koordination Amt für Raumentwicklung)	60
D1.9) Information Bevölkerung	61
D1.10) öffentliche Mitwirkung	62
D1.11) Volksinitiative Montana	62
E) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Projektträgerin	63
E1) Zusammenarbeitsvertrag	63
E2) Kaufvertrag im Hinblick auf Eigentumsübertragung Montana-Areal an die ImmoVile AG, Klosters	63
E2.1) Sicherheiten z. G. der Gemeinde	64
E2.2) Kaufvertrag im Detail	65
F) Finanzielles	70
G) Rechtliches	73
H) Zeitplan, Verfahrensabläufe	74
I) Beurteilung der Vorlage aus volkswirtschaftlicher und touristischer Sicht	75
K) Antrag	80

A) Einleitung – sinnvolle Nutzung von strategisch wichtigen Grundstücken der Gemeinde im Zentrum**A1) Zentrumsplanung von Klosters-Serneus und langfristige Sicherung zusätzliches Grundstück im Zentrum (Blick zurück)**

Die Klosterser Behörden beschäftigen sich bereits seit mehreren Jahrzehnten mit Fragen der Gestaltung des Zentrums von Klosters Platz. Während die Bereiche Schulraumschaffung, Arena Klosters (Event- und Sporthallen), Feuerwehrlokal sowie Sanierung der Bahnhofstrasse (1. und 2. Etappe) inkl. Neugestaltung Bahnhofplatz Klosters Platz entweder (teilweise ausserhalb des Zentrums) inzwischen realisiert werden konnten oder sich zur Zeit in der Umsetzung befinden, warten die immer dringlicher werdende Realisierung von unterirdischen Parkplätzen im Gebiet Montana/Casanna-Parkplatz sowie die in diesem Zusammenhang ebenso wichtige oberirdische bauliche Entwicklung nach wie vor auf eine Lösung.

Bestrebungen für eine Parkgarage auf dem Montana-Areal

Bereits in den Jahren 1986 bis 1992 wurde das Anliegen eines unterirdischen Parkhauses aufgegriffen. Das Ansinnen hatte 1992 in eine vom Gemeindevorstand dem Gemeinderat unterbreitete Bau- und Kreditvorlage „Parkhaus Platz“ (Bericht Nr. 20/92) gemündet. Der Gemeinderat hatte diese Vorlage jedoch in der Folge zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Am 1. Oktober 2007 (Prot. Nr. 47) wiederum hatte der Gemeinderat die am 29. Mai 2007 (Prot. Nr. 37) eingereichte Motion „Parkhaus Montana-Areal“ für erheblich erklärt und den Vorstand mit der entsprechenden Planung betraut. Der damalige Motionstext verlangte die Ausarbeitung eines Vorprojekts für den Bau eines Parkhauses auf dem Montana-Areal, was insbesondere mit einem ungenügenden Parkplatzangebot in der touristischen Hochsaison begründet wurde. Ebenso wurde auf die Dringlichkeit des Vorhabens hingewiesen.

Das Anliegen und die Beweggründe zur Realisierung eines Parkhauses in Klosters Platz haben nach wie vor Gültigkeit und die entsprechende Motion ist nach wie vor nicht erfüllt.

Erwerb Chalet Montana mit Umschwung und Bestrebungen Areal-Entwicklung

Anfang 1998 war dem Vorstand zur Kenntnis gebracht worden, dass die Erben des Hans Guler-Bichsel sel. in Klosters gedenken, ihre beiden in der Kernzone liegenden Montana-Liegenschaften (Parz. Nr. 299 und 552) 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 mit 2'527 m², Parz. Nr. 552 mit 1'020 m²) betrug CHF 6'000'000.00.

Die ebenfalls grösstenteils für das vorliegende Hotelprojekt verwendete Fläche der Parz. Nr. 645 (2'956 m²), Casanna-Parkplatz, wurde durch die Gemeinde von den damaligen Grundeigentümern für total Fr. 542'000.-- erworben.

Dem Kauf der Liegenschaften Montana wurde – nebst dem Arrondierungsgedanken der öffentlichen Liegenschaften im Gebiet – seitens des Souveräns aufgrund der Möglichkeit zugestimmt, das Areal für Schulräume, Veranstaltungsräume und unterirdische Parkplätze zu nutzen.

Verschiedene der vorstehend beschriebenen Interessen konnten in der Zwischenzeit via andere Projekte abgedeckt werden. Geblieben ist insbesondere derjenige nach unterirdischen Parkplätzen im Zentrum. Mit dem seinerzeitigen Weitblick hatten die Verantwortlichen von Exekutive und Parlament sowie die

Stimmbevölkerung der Gemeinde dieses strategisch wichtige Grundstück gesichert und die Voraussetzungen für eine auch die Interessen der Öffentlichkeit berücksichtigende Weiterentwicklung des Klosterser Zentrums geschaffen.

Erste umfassendere Überlegungen im Zusammenhang mit einer möglichen Überbauung der Montana-Liegenschaften (Nr. 299 und 552 in der Kernzone liegend) und dem bereits vorher im Eigentum der Gemeinde befindlichen Casanna-Parkplatz (Parz. Nr. 645 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA) hatten Ende 2005 ihren Ausfluss in einer Absichtserklärung zwischen der Gemeinde und der in der integralen Entwicklung von Ferienresorts tätigen Grischalpin, Bonaduz. Gemäss dieser Vereinbarung war vorgesehen, auf den drei erwähnten Parzellen eine Ferienresidenz „Montana Alpin Klosters“ mit rund 100 bewirtschafteten Ferienwohnungen und der hiezu notwendigen Anzahl Parkplätze in einem darunterliegenden, öffentlich zugänglichen Parkhaus zu realisieren. Dieses Projekt konnte bekanntlich trotz mehrjähriger Bemühungen bis zum vereinbarten Zeitpunkt (Ziel: Baubeginn Parkhaus 2007, Baubeginn Residenz 2008) nicht umgesetzt werden.

Der Vollständigkeit halber erwähnt sein soll an dieser Stelle auch das Mitte der 2000er Jahre ebenfalls im Rahmen der Bemühungen von Grischalpin als Projektidee ins Spiel gebrachte Präventiv-Medizinische Institut (Seniorenresidenz), für das sich insbesondere der ehemalige Klosterser Hausarzt Dr. med. Thomas Landolt sel. eingesetzt hatte.

A2) Bisherige Bestrebungen zur Entwicklung Montana-Areal in der jüngeren Vergangenheit

In den beiden vergangenen Legislaturen (2013/2016 und 2009/2012) haben sich Gemeindevorstand und Gemeinderat fortgesetzt um weitere Entwicklungsprojekte am Standort Montana-Areal bemüht.

Um den Fächer der Ideen für die Entwicklung des Montana-Areals zu öffnen, beschloss der Gemeinderat am 22. August 2011 (Prot. Nr. 102), einen zwei-stufigen Projektentwicklungs-Wettbewerb durchzuführen. Zur Entwicklung von Wettbewerbseingaben in der 2. Stufe wurden schliesslich 5 Teams zugelassen.

Die durch die Projektentwickler einzugebenden Projekte hatten insbesondere folgende Voraussetzungen zu erfüllen (Auszüge aus dem Programm zum Projektentwicklungswettbewerb vom September 2011):

„Ortsbauliche Ziele

Die Neubauten sollen mit - die vorhandenen Zentrumsfunktionen ergänzenden - Nutzungen und einer Verdichtung zur baulichen Akzentuierung des Dorfzentrums beitragen. Solche Akzente sind auch mit - zu begründenden - Überschreitungen der baugesetzlichen bzw. im Quartierplan-Entwurf vorgesehenen Höhen und Gebäudegrössen denkbar, sofern sich die Neubauten mit der vorhandenen ortsbaulichen Gesamtsituation in Bezug auf Grösse, Höhe und Körnung zu einem überzeugenden Ganzen verbinden können.

Grundstück Post

Die Post will das Grundstück an der Bahnhofstrasse veräussern und hat mit der RPG Management GmbH, 9050 Appenzell, einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Die RPG GmbH und die Gemeinde Klosters-Serneus sind sich darüber einig, dass die Entwicklung der Grundstücke der Gemeinde und des Post-Grundstücks gemeinsam erfolgen muss.

Wettbewerbs-Perimeter (Vorschlag): Der Wettbewerbs-Perimeter umfasst folgende gemeindeeigenen Grundstücke:

645, 299, 552, 610.

Zusätzlich im Perimeter enthalten ist das Grundstück Nr. 309 (Post). Dieses ist insoweit in die Projektstudie einzubeziehen, als einerseits die Fussgänger-Erschliessung des Parkhauses vom Bahnhof und der Bahnhofstrasse her über dieses Grundstück erfolgen muss und andererseits dort geplante Erdgeschoss-Nutzungen über max. 2'000 m² BGF auf das gemeindeeigene Grundstück übergreifen dürfen. Diese Nutzungen befinden sich auf dem Niveau Bahnhofstrasse, was wegen der Hanglage auf den gemeindeeigenen Grundstücken eine Untergeschoss-Nutzung ergibt.

.....

Parkhaus

Aus Sicht Gemeinde hat der Bau eines öffentlichen Parkhauses absolute Priorität. Es soll den öffentlichen Bedarf in einer Weise abdecken, dass die Bahnhofstrasse und der Bahnhofplatz vom Suchverkehr und vom ruhenden Verkehr befreit werden, und dass weitere Parking-Möglichkeiten geschaffen werden. Dann ist aber auch Bedarf der Überbauung selbst abzudecken und die Erschliessung diverser bestehender privater Parking sicher zu stellen.

.....

Die oberirdischen Nutzungen sind im Rahmen dieses Wettbewerbs vom Teilnehmer vorzuschlagen. Die nachstehenden Anmerkungen sind lediglich als Hinweise zu verstehen:

- **Wohnungsbau:** *Problemlos machbar sind Erstwohnungen, nicht machbar sind Zweitwohnungen, auch nicht im Umfang der heute bestehenden Zweitwohnungen im Chalet Montana. Möglich sind aber bewirtschaftete Zweitwohnungen, d.h. Wohnungen, deren Eigentümer verpflichtet sind, die Wohnungen während der nicht selbst genutzten Zeiten zu vermieten. Eine Nachfrage besteht nach Alterswohnungen in einem noch zu definierenden bzw. vorzuschlagenden Modell (z.B. betreutes Wohnen).*
- **Hotel:** *Ein Hotel der gehobenen Klasse („Leading Hotels“, Fünfsterne-plus) ist für Klosters im Sinne einer eigentlichen „Landmark“ erwünscht. Ein Hotel-Betreiber ist nicht bekannt und müsste vom Teilnehmer kontaktiert werden.*
- **Büros, Praxen:** *Die Erdgeschosse würden sich zweifellos für Büros und/oder Praxen eignen. Die Abklärung der wirtschaftlichen Machbarkeit (Nachfrage) bleibt den Teilnehmern überlassen.*
- **Gewerbe:** *Grundsätzlich wäre die Schaffung von Räumlichkeiten für stilles Gewerbe möglich. Ob dies mit der vorgegebenen Erschliessung (z.B. ohne Parkplätze vor dem Eingang) realistisch ist, muss der Teilnehmer beurteilen.*
- **Öffentliche Nutzungen:** *Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass aus wirtschaftlichen Überlegungen sowie aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen – mit Ausnahme der oben erwähnten Alterswohnungen – keine öffentlichen Nutzungen auf dem Areal angesiedelt werden sollen. Dies betrifft ausdrücklich auch eine Schule sowie eine Mehrzweckhalle.“*

Am 25. September 2012 (Prot. Nr. 442) sprach sich der Vorstand auf Vorschlag des im Rahmen des Projektentwicklungswettbewerbs eingesetzten Beurteilungsgremiums dafür aus, die ImmoVesta AG, Zürich, mit der exklusiven Projektentwicklung zu betrauen. Leider führte auch diese Projektentwicklung nicht zum aus Sicht der Gemeinde gewünschten Resultat. So fasste der Gemeinderat am 2. April 2014 (Prot. Nr. 59) auf der Basis einer gütlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der ImmoVesta AG, auf Antrag des Gemeindevorstands, den Beschluss, den vom Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 22. August 2011 (Prot. Nr. 102) beschlossenen Projektentwicklungswettbewerb abzuschreiben und den Vorstand mit der Aufgleisung einer alternativen Projektentwicklung Montana-Areal – Bahnhofplatz zu beauftragen.

An dieser Stelle sei im Weiteren auf den Letter of intent bzw. die Absichtserklärung zwischen Rolf Grass bzw. seiner RPG Management GmbH, Appenzell, und der Gemeinde Klosters-Serneus vom November 2011 hingewiesen. In

diesem wurde u.a. vereinbart, dass sich die von der Realisierung eines Parkhauses und einer oberirdischen Überbauung des Montana-Areals gegenseitig betroffenen Parteien – unabhängig von der Projektentwickler- oder Investorenschaft – in ihren Projekten in geeigneter Form unterstützen und sich in diesem Zusammenhang gegenseitig Rechte und Zugeständnisse in benötigter Form und Umfang einräumen, welche die Interessenwahrung beider Parteien sicherstellen. Diese Absichtserklärung wurde ebenfalls vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane abgeschlossen.

B) Ausgangslage heute

B1) Vielversprechende Neuaufgleisung Projekt Entwicklung Montana-Areal mit strategisch wichtigem Partner

Aufgrund der gescheiterten Projektinitiativen in der weiter zurückliegenden sowie jüngeren Vergangenheit in Bezug auf die Entwicklung des Montana-Areals nahm der Gemeindevorstand eine Standortbestimmung vor.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden einmal mehr Kontakte zum Eigentümer des Postgebäudes an der Bahnhofstrasse, Parz. 309, geknüpft, der das Postgebäude via die ImmoVillage AG, Klosters, erworben hatte. Die ImmoVillage AG hatte seit jeher ein Interesse an einer Projektentwicklung des Montana-Areals unter Einbezug seiner Liegenschaft Nr. 309 (strategisch wichtige Position für Zugang von Montana-Areal zu Bahnhofstrasse). Zusammen mit den im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzellen ergeben sich ideale Möglichkeiten für eine Entwicklung dieses Standorts im Zentrum von Klosters Platz. ImmoVillage AG hat die Projektentwicklung des Standorts seit Ende 2008 mitverfolgt und sich immer wieder auf verschiedenen Ebenen eingebracht und war auch stets mit den anderen zeitweilig mit der Projektentwicklung des Montana-Areals befassten Akteuren in Kontakt. ImmoVillage AG kennt durch ihre langjährige Tätigkeit in Klosters auch Land und Leute und das Potential von Klosters, im Speziellen dessen Entwicklungschancen in Bezug auf das zur Diskussion stehende Areal.

Zu den Ortskenntnissen kommt auch die grosse Erfahrung in der erfolgreichen Entwicklung von ähnlichen Projekten an anderen Standorten hinzu. Ohne sinnvolle Einbindung der Parz. 309 wäre man in Bezug auf die Projektentwicklung sehr eingeschränkt bis blockiert. ImmoVillage AG hat mit allen bisher Beteiligten und Interessierten stets das Gespräch gesucht und sein fortgesetztes Interesse an der Entwicklung des Standorts geäussert.

Aufgrund dieser einmal mehr vielversprechenden Ausgangslage sprach sich der Gemeindevorstand Klosters-Serneus anlässlich seiner Sitzung vom 31. März 2015 (Prot. Nr. 150) für eine konkrete Zusammenarbeit mit der ImmoVillage AG aus. Die Zusammenarbeit wurde im Rahmen eines durch den Vorstand am 31.3.2015 genehmigten Zusammenarbeitsvertrags auf eine verbindliche Basis gestellt. Zu Gegenstand und Inhalt dieses Zusammenarbeitsvertrages gibt Kapitel E1) Auskunft.

B2) Langfristige Ziele der Gemeinde – Leuchtturmprojekt als wichtiger Impuls für eine erfolgreiche touristische Zukunft von Klosters

Klosters befindet sich wie viele Bündner und Schweizer Tourismusgemeinden im Gebirge in einer längeren schwierigen Phase. Die Logiernächte in unserem Tourismusort sind seit den Spitzenjahren in den 90er Jahren deutlich zurückgegangen. Mit der per 15.1.2015 erfolgten Aufhebung des Euromindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) und der damit verbundenen nochmaligen Verstärkung des Schweizer Frankens zum einen, den Verlust von Hotelbetten in Klosters, Teilschliessungen von Logisbetrieben (Sommersaison) und nicht zuletzt dem Scheitern eines Neubaus des Hotels Pardenn zum anderen, hat sich die Situation im Klosterser Tourismus weiter verschlechtert und trotz eines moderaten Aufschwungs im Rahmen der Wintersaison 2016/2017 bewegt sich das Logiernächte-Aufkommen im Vergleich mit der Vergangenheit auf nach wie vor tiefem Niveau. Ohne ausserordentliche Anstrengungen der Akteure vor Ort – inkl. bestehende und potentielle künftige touristische Leistungserbringer – wird sich die angestrebte Trendwende nicht einstellen.

Nach zwei zur Attraktivitätssteigerung des Standorts Klosters-Serneus beitragenden, fertig gestellten bzw. in Realisierung begriffenen Investitionsprojekten – die aus touristischer Sicht interessante Erweiterung des Sportzentrums Klosters (Arena Klosters mit einer Event- und einer Sporthalle) und die beschlossene Schaffung von zeitgemäßem Schulraum –, neu geschaffenen und gewonnenen touristischen Events (z. B. Senioren Langlauf WM im März 2017) und verheissungsvollen touristischen Angeboten (z. B. Aktivitäten im Nordic-Bereich sowie der Aufbau von attraktiven Events) gilt es, endlich auch im Logierbereich in Klosters wieder ein Projekt mit Leuchtturmcharakter auf den Weg zu bringen.

Nebst der Realisierung des aus touristischer Sicht seit Jahren dringend erforderlichen unterirdischen Parkhauses soll deshalb auf dem Montana-Areal – wie schon seit Längerem angestrebt – ein im oberen Preissegment angesiedeltes Leading Hotel im Zentrum realisiert werden. Mit einem entsprechenden Betrieb können mittel- bis langfristig mit der Schaffung von neuen Betten nicht nur direkte Logiernächte-Steigerungen erreicht, sondern auch den anderen ansässigen Logisbetrieben dringend benötigte Impulse verliehen werden.

Andere vergleichbare Bündner Tourismusdestinationen schlafen ebenfalls nicht und planen neue touristische Projekte (Hotels, bewirtschaftete Zweitwohnungen, Bergbahnerneuerungen und -erweiterungen und Sportinfrastrukturen) oder haben bereits mit deren Realisierung begonnen. Als prominentes Beispiel kann hier die vom Stimmvolk bereits verabschiedete St. Moritzer Überbauung Serletta mit Gesundheitszentrum und Hotel in gehobenem Standard angeführt werden. Hier kann Klosters nicht abseits stehen. Ansonsten verliert unser Ort weiter an Terrain.

C) Ein Projekt im Interesse der Gemeinde

C1) Projektgegenstand und -bestandteile

C1.1) Zusammenfassung

Auf dem Montana-Areal soll, nach dem aktuellen Stand der Planungen, ein herausragendes Fünf-Stern Hotel mit speziellen Wellness- und Komfortangeboten entstehen. Die mindestens 100 Hotelzimmer, zahlreichen Restaurants und Lounges, die Bankett- und Kongresssäle sowie die Fitness, SPA- und Wellness-Anlagen mit Innen- und Aussenpools sollen auf fünf, dem Ortsbild angepasste Gebäude verteilt werden. Die Zufahrt erfolgt, gemäss derzeitiger Planung, von der Landstrasse aus direkt in eine zwei- bis dreigeschossige Tiefgarage. In dieser werden der Öffentlichkeit und dem Hotel rund 300 unterirdische Parkplätze zur Verfügung stehen. Im Areal sollen auch ein Detailhändler, einzelne Dienstleister sowie die Post angesiedelt werden. Die Planungen sind bereits weit fortgeschritten.

C1.2) ausführlicher Projektbeschrieb

C1.2.1) Bebauungskonzept / Gestaltungskonzept

Städtebauliche Setzung

Fünf Punktbauten, die in Holzbauweise materialisiert sind, werden auf einen diskret im Terrain integrierten steinernen Sockel gesetzt. Die Körnung, analog zur bestehenden Dorfstruktur, erfolgt in einem schachbrettartigen Raster, dabei entsteht die Adressbildung am Bahnhofplatz mit Vorfahrt, Lobby und Hauptgebäude. An der Landstrasse entsteht ein sekundärer städtischer Platz, der dem Kongressbereich einen individuellen Zugang bietet. Die Räume zwischen den Gebäuden folgen der topografischen Höhenentwicklung mit geschosshohen Sockelbauten, deren Dächer als Terrassen mit öffentlichen und

halböffentlichen Nutzungen bespielt werden. Der Sockel verbindet die Punktbauten unterirdisch miteinander.

Über die Terrasse laufen Wegverbindungen, die der Topografie folgen und den Bahnhofplatz mit der Landstrasse verknüpfen.

Das Wechselspiel zwischen steinernem Sockel und den darauf gesetzten Holzbauten interpretiert die traditionelle Bauweise und führt einen architektonischen Dialog mit dem bestehenden Ortsbild.

C1.2.2) Erschliessungskonzept

Haupterschliessung Fussgänger und Hotelgäste

Mit dem Projekt soll die Bahnhofstrasse weitestmöglich vom Verkehr mit Privatwagen befreit werden. Dadurch gewinnt sie an Attraktivität für die Fussgänger, die Bahnhofstrasse kann zur Flaniermeile werden. Auf Erdgeschossniveau befinden sich die Nutzungen: Hotel mit Reception, Skibar, Grossverteiler, Post, Kiosk, aber auch der Zugang zum öffentlichen Parkhaus. Trotz des Zusammentreffens auf demselben Niveau wird eine Nutzungsentflechtung zwischen Hotel- und kommerziellen Nutzungen gesichert.

Im Innenbereich des Hotels erschliesst ein kaskadierender Weg die Haupträume: Lobby, Gourmetrestaurant, Wellness und Spa, Kongressbereich, Tagesrestaurant, Ballsaal sowie die individuellen Zimmer.

Anlieferung Grossverteiler (Lastwagen), Post und Infrastrukturräume des Hotels

Die Anlieferung erfolgt über die Bahnhofstrasse. Begrenzte Anlieferungszeiten regeln den Verkehr der Lastwagen.

Ein ausreichend bemessener Anlieferungsbereich erlaubt Kleintransportern, aber auch grossen Lastwagen rückwärts an eine Laderampe zu fahren. So sind temporär stationierte Fahrzeuge von der Bahnhofstrasse her wenig sichtbar und stören den Durchgangsverkehr nicht.

An der Laderampe schliessen interne Lastaufzüge an, damit der Grossverteiler, die Post und die Wirtschaftsräume beliefert werden können.

Die Entsorgung des Mülls des Hotelbetriebs wird ebenfalls über diesen Ver-/Entsorgungsbereich getätigt.

Zugang und Vorplatz an der Landstrasse

Ein kleiner Platz an der Landstrasse erschliesst den Kongressbereich des Hotels. Kleintransporter können über diesen Platz den Kongressbereich beliefern. Mit diesem Erschliessungsdispositiv könnte an der Landstrasse ein kleiner Betrieb, eine Bäckerei, ein Café gute Voraussetzungen vorfinden, um einen erfolgreichen Betrieb einzurichten; eine Möglichkeit, die Landstrasse mit einem attraktiven Angebot zu bereichern.

Eine alternative Anlieferung bietet die Gemeinschaftstiefgarage. Die unterirdische Anlieferung hat dann eine gute Verbindung zu einem vertikalen Erschliessungskern.

Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Landstrasse

Die Tiefgarage für Gemeinde, Hotel sowie für Retail wird über die Parzelle 610 mit einer zweispurigen Rampe erschlossen. Die Tiefgarage ist je nach Nutzung in unterschiedliche Bereiche unterteilbar. Sie bietet total rund 300 Parkplätze: 230 für Gemeinde und öffentliche kommerzielle Nutzungen und rund 70 für die Hotelanlagen und weitere Nutzer.

Die neue Tiefgarage soll auch die bestehende Tiefgarage der Nachbarparzelle 292 erschliessen. Mit der Ein- und Ausfahrt an der Landstrasse kann der Zubringerverkehr an einem strategisch günstigen Ort abgefangen werden, damit die Bahnhofstrasse vom Durchgangsverkehr entlastet werden könnte; ein wichtiger Schritt, um die Bahnhofstrasse in eine fussgängerfreundliche Strasse umzuwandeln. Die anliegenden Geschäfte, Restaurants und Cafés können von dieser Massnahme profitieren, die Kernzone von Klosters durch ein flanierendes Publikum in den Strassenräumen und Lokalen an Lebendigkeit gewinnen.

Die Dienstbarkeiten betreffend Ein-/Ausfahrt Tiefgarage bilden Gegenstand von laufenden Verhandlungen.

C1.2.3) Aspekte der Gestaltung

Fünf Punktbauten in Holzbauweise

Der Entwurfsansatz hat seinen Ursprung im traditionellen Bauen mit Holz, den regional verankerten Bauten der Walser. Traditionell bauten die Walser ihre Wohngebäude mit dem Giebel zum abschüssigen Gelände und mit ausreichendem Abstand zum nächsten Haus. Im Projekt spiegelt sich dieses Verhalten in der schachbrettartigen Setzung, den kühn auf natursteinernen Sockeln gesetzten Hotelgebäude sowie den daraus resultierenden städtebaulichen Räumen. In der konstruktiven Umsetzung folgt das Projekt dem beschriebenen Urbild und interpretiert es gemäss dem heutigen Bauen. Themen, die sich aus dem Gebrauch ableiten – Bildung von Privatsphäre mit dem Sicht- und Sonnenschutz –, fliessen in den Entwurf ein. Der Sonnenschutz wird bewusst überhöht und mit massiven Pfosten und Lamellen projiziert: Er verleiht dem Gebäude eine wertig rustizierte Fassade, die mit Patina altert und sich so gut in den Bestand einbindet. Gleichzeitig wird das grosse Volumen der Baukörper mit der filigranen Fassade auf eine wohltuende Massstäblichkeit heruntergebrochen.

Ein steinerner Sockel bettet die Anlage im Gelände ein

Das konstruktive Fügen der Materialien – Holz in dichter Strickbauweise, oder offener Blockbauweise, und Sockel in Bruchstein – ist in der alpinen Architektur tief verankert. Der Sockel, der beachtliche Nutzflächen zusammenfasst, wird weit in den Baugrund eingelassen, tritt aber dem Gelände folgend als integrativer Sockelbau hervor. Die grossen unterirdischen Volumen Retail und Parking sind in Stahlbeton materialisiert. Die unterirdischen Räume für Hotelgäste bestehen aus einem Mix aus Tuff und Beton. Sobald der Sockel aus dem Erdreich tritt, ist er als bruchsteinerner terrassierter Bau sichtbar. Da, wo die hölzernen Reiterbauten mit dem Sockel zusammentreffen, wird ein Verzahnen

der unterschiedlichen Baukörper thematisiert – ein weiteres Motiv der traditionellen Bauweise.

Materialwahl und Minergie

Die Wahl der Materialien, der Gebäudehülle, des Innenausbaus und der Gebäudetechnik zielt auf eine Zertifizierung der Hotelanlage mit dem Energiestandard Minergie. Damit kompensiert das Projekt gemäss den kantonalen raumplanerischen Vorgaben auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Tiefgarage. Die Dächer werden ortsverträglich eingedeckt. Die Gebäudehülle ist sehr gut gedämmt und folgt neusten Energiestandards. Die Haustechnik wird mit hocheffizienten Wärmepumpen mit Geothermie-Nutzung umgesetzt. Das Energiekonzept basiert auf einem nachhaltigen Gesamtprinzip, welches auch dem alpinen Tourismus den Weg in die Zukunft weist.

C2) Sinnvolle Rollenverteilung und Mitbestimmung Gemeinde

Die Realisierung des Projekts durch den privaten Projektentwickler und die Finanzierung des Projekts durch private Investoren ermöglicht zum einen die Realisierung der seitens der Gemeinde dringend benötigten unterirdischen Parkplätze und ermöglicht mit dem Verkauf der Grundstücke eine attraktive und eine dem Ort neue Wertschöpfung bringende Überbauung, welche die Gemeinde nicht alleine realisieren kann.

Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeindevorstand, behält nach der geplanten Volksabstimmung via Ausgestaltung des Quartierplans und im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung fortgesetzte Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Projekt.

Bei einem Scheitern des Projekts hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Grundstücke zu denselben Konditionen zurückzukaufen wie beim geplanten Verkauf der Grundstücke an die Immoville AG.

D) Raumplanung (Teilrevision Ortsplanung)

Im Hinblick auf die Realisierung der Überbauung Montana-Areal mit unterirdischer Parkeinstellhalle bedarf es einer Teilrevision Ortsplanung. Diese soll in Form einer projektbezogenen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die in diesem Abschnitt folgenden relativ umfassenden Ausführungen finden sich auch im informativen Bestandteil der Vorlage bildenden Planungs- und Mitwirkungsbericht, der hier aber nicht vollumfänglich wiedergegeben wird.

D1) Ortsplanung

D1.1) Ausgangslage

D1.1.1) Geltende Ortsplanung

Die für das Gebiet Montana rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus stammt aus dem Jahr 1995. Diese wurde am 4.7.1995 mit Regierungsbeschluss (RB Nr. 1701) genehmigt. Inzwischen haben 17 Teilrevisionen der Ortsplanung stattgefunden. Das Gebiet Montana wurde von keiner dieser Teilrevisionen substanziell tangiert. Das Gebiet befindet sich mit Ausnahme der Parkplatzflächen (Parz. Nr. 645 und 610) und dem Bahnhofplatz, gemäss RB Nr. 1701 in der Kernzone (K). Die Parkplatzflächen sowie der Bahnhofplatz sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeteilt. Sie sind wegen dem vorhandenen Verkehrsaufkommen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet worden.

Im gesamten Gebiet Montana und Umgebung gilt lediglich der südöstliche Teil der Parz. Nr. 645 als nicht überbaut oder nicht genutzt (Stand Teilrevision 2010/2012).

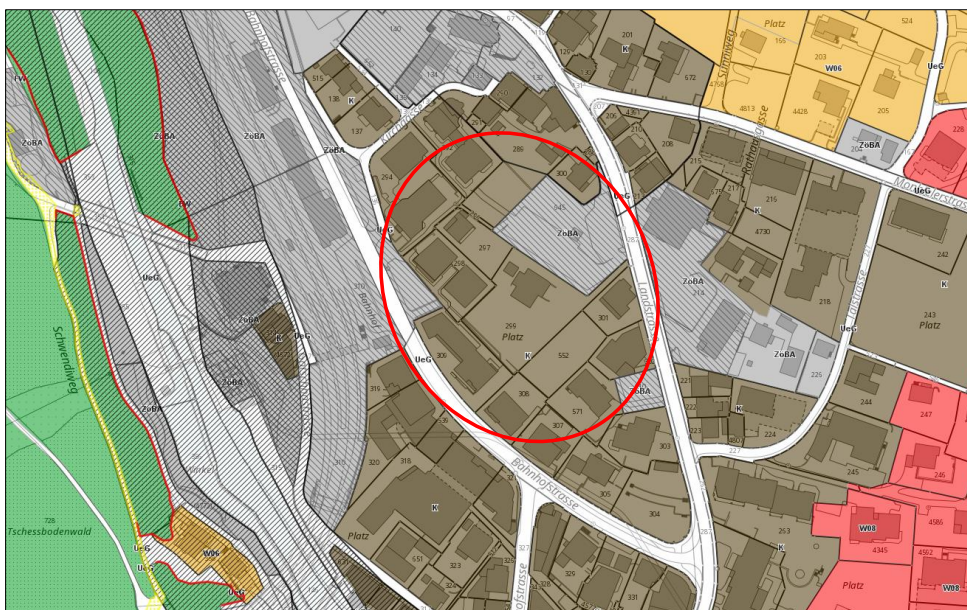


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan über das Gebiet Montana, masstabslos

Gegenwärtig ist eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung von Klosters-Serneus, gegliedert in drei Phasen, in Bearbeitung. Um das Projekt La Montana voranzutreiben und weil keine unmittelbaren Abhängigkeiten zur Gesamtüberprüfung bestehen, wird die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung Montana der Gesamtrevision vorgezogen behandelt.

D1.1.2) Quartierplanungen

Zwischen der Kirche mit Friedhof (Kirchgassee) und der Parz. Nr. 571 besteht eine Quartierplanpflicht. Der entsprechende Quartierplan "Kirchplatz-Kirchgassee" wurde 1991 erlassen. Im Mai 2010 publizierte der Gemeindevorstand die Absicht, im Gebiet Montana eine weitere Quartierplanung mit einer Landumlegung durchzuführen. Der vorgesehene Perimeter überlagert den bestehenden Quartierplan Kirchgassee von 1991.

In Anschluss an die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung wird der Quartierschliessungsplan 1991 unter Ergänzung mit einem Landumlegungsverfahren und unter Erweiterung des Bezugsgebiets zu revidieren und auf die

neue Erschliessungsordnung abzustimmen sein (vg. Art. 19^{ter} Abs. 5 E-BauG). Das 2010 eingeleitete Quartierplanverfahren kann zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschlossen werden.

D1.1.3) Heutige Nutzung

Neben privaten Wohnnutzungen befinden sich im Gebiet Montana gewerbliche Dienstleistungsbetriebe. Zudem befinden sich eine Postfiliale, Restaurants und Hotels im Gebiet. Der noch unbebaute Bereich wird durch eine grössere Parkierungsanlage mit rund 60 oberirdischen Parkplätzen und grössere private Freiräume genutzt.

D1.1.4) Erste Beurteilung der raumplanerischen Rahmenbedingungen

Bedingt durch den Entwicklungsschwerpunkt auf dem Areal, die verschiedenen angestrebten Nutzungen sowie dem angestrebten, verdichteten Bauen im Zentrum, sind weder die heute rechtsgültige Kernzone noch die ZöBA, über den bestehenden Parkplatz Montana, für das geplante Vorhaben zweckmässig und zielführend. Eine Abklärung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 5.6.2015 hat ergeben, dass ein privat geführter Gastro- oder Hotelbetrieb in der ZöBA nicht nutzungsplankonform ist. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, eine projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung durchzuführen.

D1.2) Ziele der Teilrevision Ortsplanung Montana

Grundsätzlich hat die Gemeinde das Ziel, die bereits früher eingeleitete Siedlungsentwicklung im Gebiet Bahnhof / Bahnhofstrasse und angrenzende Areale weiterzuverfolgen. Dies soll im Rahmen der anstehenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgen. Die Umsetzung des von den Projektentwicklern ausgearbeiteten Projekts über das gemeindeeigene Areal sowie die weiteren in die Entwicklungsplanung einbezogenen, angrenzenden Parzellen sollen dementsprechend einer zweckdienlichen Nutzung zugewiesen werden.

Die Gemeinde Klosters-Serneus beabsichtigt, für diese Flächen in der Fraktion Platz am Standort Bahnhofstrasse / Montana folglich eine Spezialzone zu bezeichnen, in welcher das geplante Projekt realisiert werden kann.

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist darauf bedacht, dass nebst der optimalen Nutzung (öffentlich, privat, halböffentlich) und der Abwägung der öffentlichen Interessen auch die Auswirkungen auf das innere und äussere Ortsbild (Ortsbildverträglichkeit) sowie die Auswirkungen des Verkehrs (Erschliessungskonzept) tatsächlich beurteilt und zielführende Massnahmen umgesetzt werden können. Dabei sollen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des gemeindeeigenen Baulandes alle angrenzenden Grundnutzungen und überlagerten Nutzungen und weiteren Festlegungen in der Ortsplanung überprüft und wenn nötig angepasst werden.

D1.3) Erläuterungen zum Nutzungs-, Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

D1.3.1) Nutzungskonzept

Das Projekt La Montana zeigt auf dem bahnhofsnahe Grundstück Montana-Areal ein 5*-Hotel mit vielschichtigem Raumprogramm. Es sollen Retail-Nutzungen und Post in den publikumsnahen Geschossen und ein grosszügiges Parkhaus für die Gemeinde sowie für die Hotelgäste entstehen. Das Projekt würde die Bahnhofstrasse grösstenteils vom Autoverkehr befreien und diesem Strassenabschnitt eine Chance eröffnen, sich zu einer Flaniermeile zu entwickeln. Dadurch würde das gesamte Gebiet um den Bahnhof aufgewertet werden. Eine für das Gebiet Montana dichtere Bebauungsmöglichkeit mit unterschiedlichen, teils publikumsattraktiven Nutzungen und harmonisch in das Ortsbild eingebetteten Gebäudekuben und nutzbaren Aussenräumen fördert die Investitionsbereitschaft bei allen Beteiligten. Das Zentrum Montana wird attraktiv für die gesamte Gesellschaft von Einheimischen und Gästen. Qualität

und Service des Hotels sollen einzigartig werden und würden dem Kurort Klosters-Serneus das überregionale Renommee auch für die Zukunft sichern.

D1.3.2) Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Fünf Punktbauten, die in Holzbauweise materialisiert resp. verkleidet sind, werden auf einen im Terrain integrierten steinernen Sockel gesetzt. Die Körnung, analog zur bestehenden Dorfstruktur, erfolgt in einem schachbrettartigen Raster, dabei entsteht die Adressbildung am Bahnhofplatz mit Car-Lobby und Hauptgebäude. An der Landstrasse entsteht ein sekundärer städtischer Platz, der dem Kongressbereich und dem Ballsaal einen individuellen Zugang bietet. Die Räume zwischen den Gebäuden folgen der topografischen Höhenentwicklung mit geschosshohen Sockelbauten, deren Dächer als Terrassen mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen bespielt werden. Der Sockel verbindet die Punktbauten unterirdisch miteinander.

Über die Terrasse laufen Wegverbindungen, die der Topografie folgen und den Bahnhofplatz mit der Landstrasse verknüpfen.

Das Wechselspiel zwischen steinerne Sockel und den darauf reitenden Holzbauten interpretiert die traditionelle Bauweise und führt einen architektonischen Dialog mit dem bestehenden Ortsbild.

D1.3.3) Erschliessungskonzept

Mit dem Projekt wird die Bahnhofstrasse weitgehend vom Verkehr mit motorisierten Privatfahrzeugen befreit. Dadurch gewinnt sie an Attraktivität für die Fussgänger. Die Bahnhofstrasse kann zur Flaniermeile werden. Auf Erdgeschossniveau befinden sich die Nutzungen Hotel mit Reception, Skibar, Post, Kiosk, Retailflächen aber auch der Zugang zum öffentlichen Parkhaus. Trotz des Zusammentreffens auf demselben Niveau wird eine Nutzungsentflechtung zwischen Hotel- und kommerziellen Nutzungen gesichert.

Im Innenbereich des Hotels erschliesst ein mittels Treppen ausgebildeter Verbindungsweg die Haupträume: Lobby, Gourmetrestaurant, Wellness und Spa, Kongressbereich, Tagesrestaurant, Ballsaal sowie die Hotelzimmer.

D1.4) Konformität mit übergeordneter Planung

D1.4.1) BLN-Inventar und ISOS-Inventar

Gemäss Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht ist das Vorhaben weder in Bezug auf das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) noch auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) relevant.

D1.4.2) Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der geltende KRIP stammt aus dem Jahr 2000. Der KRIP bezeichnet Klosters-Serneus als touristisches Hauptzentrum. Das betroffene Gebiet Montana liegt innerhalb des im KRIP gekennzeichneten Siedlungsgebiets. Die vorliegende Planung ermöglicht eine Siedlungserneuerung gemäss KRIP Kapitel 5.3.1 lit. D. Da die vorliegende Teilrevision nur Umzonungen von rechtskräftiger Bauzone tangiert, können die Voraussetzungen für die Umzonungen nach KRIP als gegeben betrachtet werden. Im Übrigen unterstützt die Vorlage die innere Verdichtung und erhöht die Siedlungsqualität.

D1.4.3) Regionaler Richtplan (RP) / Regionaler RP Verkehr

Im Regionalen Richtplan öffentlicher Verkehr ist die Gemeinde Klosters-Serneus zusammen mit Schiers und Küblis als Knoten für den regionalen öffentlichen Verkehr bezeichnet (vgl. RB. Nr. 732 vom 9.8.2011), was die Bedeutung des Standortes Montana zusätzlich unterstreicht. Bei einem Ausbau des Bahnhofes Klosters Platz und in dessen Umfeld ist somit der zweckmässigen Organisation, der angemessenen Dichte und der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen besondere Beachtung zu schenken.

D1.4.4) Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG1)

Das Gebiet zwischen der Landstrasse und dem Bahnhofareal verfügt über einzelne Nutzungsreserven und damit über Verdichtungspotenzial. Das Gebiet eignet sich vor allem für Nutzungen, die ein hohes individuelles Verkehrs- und Personenaufkommen bedingen.

Geschäftsstellen, Versorgungseinrichtungen und Nutzungen mit grossem Kundenpotenzial befinden sich meist an zentralen Lagen oder in sehr gut erreichbaren Zentrumsgebieten. Sie verfügen meistens über eine gut ausgebaute Infrastruktur (ÖV, MIV, Langsamverkehr) und sind als Knotenpunkte des Verkehrs, für Handel und Gewerbe, sowohl für Kunden wie auch für Arbeitskräfte und auch für Gäste, sehr gut erreichbar und attraktiv. Künftig kommt dem Gebiet Montana eine besondere Bedeutung zu. Nebst zentralörtlichen Einrichtungen wie Bahnhof, Grossisten, Detailhändler, Post, Hotel und einem breiten Dienstleistungsangebot soll auch eine Stätte der Begegnung realisiert werden.

Mit dem Konzept im Zentrumsgebiet Montana soll ein Arbeitsplatzangebot für flächenintensive und auch publikumsintensive Nutzungen entstehen. Das Gebiet Montana zeichnet sich durch einen direkten Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Landstrasse) und an das Schienennetz der RhB (Station Klosters Platz) in der Erschliessungsgüteklasse B aus.

Sämtliche dieser aufgeführten Argumente unterstützen die Zielsetzungen im Sinne von RPG 1 (Raumplanungsgesetzgebung des Bundes) nach verdichteter Nutzung und guter Erschliessung an zentralen Lagen.

D1.5) Umsetzung in die raumplanerischen Instrumente

D1.5.1) Gesamtstrategie der Gemeinde

Die Gemeinde will die notwendigen Anpassungen in der Nutzungsplanung und in allfälligen Folgeplanverfahren unverzüglich vornehmen und damit die raumplanungsrechtliche Basis für die Zentrumsentwicklung schaffen.

Sollte das Vorhaben nicht innert einer zu definierenden Frist nach Genehmigung der Nutzungsplanung und nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung erstellt werden, behält sich die Gemeinde vor, mittels Rückfallklausel die Umsetzung ohne erneutes Verfahren rückgängig zu machen. Dies bedeutet, dass die in der Teilrevision der Ortsplanung Montana vorgesehenen Änderungen im Falle einer nicht Realisierung des Projektes ohne zusätzlichen Beschluss der Gemeinde Klosters-Serneus wieder aufgehoben respektive in die ursprüngliche Zonierung zurückgeführt würden.

D1.5.2) Nutzungszonen / Nutzungsart / Nutzungsmass

Die Parzellen mit dem projektierten gemischtnutzigen Gebäudekomplex La Montana (Parz. Nr. 309, 645), rechtsgültig in der Kernzone (K) sowie der ZöBA (Parz. Nr. 645), sollen der "Spezialzone Montana" (SZM) zugewiesen werden. Die künftige Fläche der SZM umfasst 7'730,4 m². Das Baugesetz wird mit einer entsprechenden Zonenbestimmung ergänzt.

Gemäss Baugesetzentwurf dürfen in der "Spezialzone Montana" Hotel-, Event- und Kongressnutzungen mit dazugehörigen Gaststätten wie Wellnessanlagen, Freizeitanlagen und dergleichen sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen erstellt werden. Der heute vorhandene Zweitwohnungsanteil kann im Hotelneubau ersetzt werden. Die Projektentwickler verzichten auf weitere Zweitwohnungsflächen im Rahmen der geltenden, bestehenden gesetzlichen Bestimmungen im Umfang von 20% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Art.

8, Abs. 1 Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen / Retail) wird ein minimaler Flächen-Anteil von 10% und maximal 20% der realisierten Nutzfläche (ohne Garagenflächen) festgesetzt.

Die Flächen innerhalb der SZM werden gemäss Richtprojekt wie folgt verteilt (SIA 416 Nutzflächen nach Nutzung):

Allgemeine Flächen	786 m ²
Hotelnutzung	11'684 m ²
Kongress	1'214 m ²
Apartments	808 m ²
Spa und Wellness	2'898 m ²
Retail	1'963 m ²
Parking Hotel	1'735 m ²
Parking Gemeinde	8'037 m ²

D1.5.3) Erschliessung

Ein detailliertes Gutachten zur Verkehrserschliessung des Gebiets Zentrum / Montana ist dem Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichts zu entnehmen (Stand November 2015).

Erschliessung gemäss Richtprojekt

Die Parkierung im Gebiet Montana soll prinzipiell unter Terrain erfolgen. Einzelne Besucherparkplätze zugunsten der bestimmten Nutzergruppen sind denkbar. Die verkehrstechnische Erschliessung der Tiefgarage soll ausschliesslich über die neu zu erstellende Ein- und Ausfahrt im Bereich der Parz. Nr. 610 erfolgen.

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wird mit einem entsprechenden Symbol (Aufhebung Parkplatz Casanna), dem Anschlusspunkt an der Kantonsstrasse und der Zufahrt Tiefgarage ergänzt.

Als Hotelvorfahrt dient die künftig verkehrsarme Bahnhofstrasse (Zubringerdienst gestattet).

Die sich aus dem Projekt La Montana ergebenden neuen Linienführungen der Brauchwasser- und Schmutzwasserleitungen, der elektrischen Leitungen, der öffentlichen Verbindungswege und den weiteren Anlagen sowie die Standorte von allenfalls neuen Hydranten, Verteilkabinen für die elektrische Versorgung oder Kehrachtsammelstellen werden in den Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung übernommen.

Für die Erschliessung zur Belieferung und Abtransport von Gütern zu den zusätzlichen Ladengeschäften und weiteren Betrieben entlang der Bahnhofstrasse wird das bestehende Verkehrsregime übernommen (beispielsweise Anlieferung nur bis Mittag).

D1.6) Konkrete Umsetzung in die Nutzungsplanung

Hinsichtlich der einzelnen Nutzungsplanungsbestandteile wird zusätzlich auf die Gegenstand dieser Abstimmungsvorlage bildenden Pläne und weitere Grundlagen verwiesen.

D1.6.1) Zonenplan 1:500

Die Parzelle mit dem bestehenden Haus Montana (Parz. Nr. 645) und das Postgebäude (Parz. Nr. 309) an der Bahnhofstrasse, rechtsgültig in der Kernzone (K), sowie die Parkierungsanlage auf Parz. Nr. 645 (ZöBA), sollen der Spezialzone Montana (SZM) zugewiesen werden.

Die gesamte Fläche, welche der SZM zugewiesen wird, beträgt 7'730,4 m². Die der Parzelle 645 zugewiesene Fläche von 197 m² übriges Gemeindegebiet (Trottoir) verbleibt im Übrigen Gemeindegebiet.

Die Parzelle Nr. 610 (Einfahrt zur Tiefgarage im Gebiet Montana) mit einer Grundfläche von 470 m² soll zwecks Bereinigung in die Kernzone (K) umgezont werden.

D1.6.2) Genereller Gestaltungsplan 1:500

Kerninhalt des Generellen Gestaltungsplans Montana bilden die fünf Baubereiche A Hochbauten, in welchen die Hauptbauten gemäss Richtprojekt realisiert werden sollen. Die maximal zulässige Höhe der Bauten richtet sich nach den im Generellen Gestaltungsplan Montana vorgegebenen maximalen First- und Gebäudehöhen/Traufhöhen.

Zwischen den Baubereichen A Hochbauten werden Baubereiche B Hochbauten und Aussenraumgestaltung vorgesehen. Darin dürfen An-/ Neben- oder Zwischenbauten erstellt werden. Die Dächer der jeweiligen Bauten sind entweder begehrbar oder begrünt zu gestalten.

Für die Überbauung sind keine Pflichtbaulinien (Baugestaltungslinien) notwendig. Wo der nach Strassengesetz geforderte Strassenabstand (5 m ab Fahrbahnrand) gegenüber der Kantonsstrasse mit einem Baufeld unterschritten wird, soll im Generellen Gestaltungsplan eine Baulinie festgesetzt werden. Diese erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt Graubünden. Hochbauten sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig. Diese halten den minimalen kantonalen Grenzabstand von 2.5 Metern gegenüber den benachbarten Privatparzellen auf alle Seiten ein.

Zudem sind im Generellen Gestaltungsplan Montana abzubrechende Bauten bezeichnet.

Der Baubereich Tiefgarage dient dem Erstellen einer unterirdischen Garage für Motorfahrzeuge. Die Tiefgarage soll Platz für rund 300 Garagenplätze bieten. Zudem muss die Erschliessung der westlich befindlichen Privatparzellen über die Tiefgarage Montana gewährleistet werden (Servitut zu Gunsten Parzelle

Nr. 292). Ebenfalls wird vorgesehen, dass die neue Tiefgarage mit der bestehenden Tiefgarage westlich angrenzend auf Parzelle Nr. 298 (Tiefgarage des Hotels Alpina) verbunden wird.

Der übrige Bereich dient primär der Freihaltung. Die Fläche ist zu begrünen. An- und Nebenbauten gemäss Artikel 46 Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus, im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des übrigen Bereiches, sind zugelassen.

Die Beschränkung der Firsthöhe (Bsp. max. 1215.0 m ü.M.) bestimmt die maximal zulässige Höhe des obersten Punktes des Dachs (First). Ausgenommen sind technische Aufbauten wie beispielsweise Kamin oder Lüftung.

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für den Schnittpunkt zwischen der Dachfläche und der Fassadenlinie.

Die Firstrichtung bestimmt die grundsätzliche Ausrichtung des jeweiligen Firstes im Baubereich A Hochbauten. In den Baubereichen B Hochbauten und Aussenraumgestaltung sind Flachdächer zu erstellen.

D1.6.3) Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:500

Die Einfahrt zur Tiefgarage ab der kantonalen Verbindungsstrasse „Landstrasse“ wird mittels Anschlusspunkt und Zufahrt Tiefgarage im Generellen Erschliessungsplan Verkehr dargestellt. Die genaue Lage des Anschlusspunktes und der Zufahrt zur Tiefgarage orientiert sich am Richtprojekt.

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 292 erfolgt heute über die Parzelle Nr. 645. Da diese Parzelle überbaut werden soll, muss die Erschliessung der Parzelle Nr. 292 auch künftig über das Montana Areal gewährleistet werden. Die Zufahrt für die Parzelle Nr. 292 und allenfalls weiteren privaten Parzellen im Westen kann künftig nur über die Tiefgarage erfolgen. Der Anschlussbereich wird im Generellen Erschliessungsplan Verkehr dargestellt.

Heute wird über den oberirdischen Parkplatz auf Parzelle Nr. 645 ein Wanderweg geführt. Dieser verbindet den Bahnhof Platz mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet. Die Vernetzung des Wanderwegs soll auch weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund der geplanten Überbauung ist die Wegführung jedoch anzupassen. Künftig soll der Wanderweg am Rande der geplanten Bauten, im Norden des Gebiets Montana, vorbeigeführt werden. Als zusätzliches Angebot wird zwischen der Bahnhofstrasse und der Landstrasse eine direkte Verbindung über das Montana Areal geschaffen.

Der bestehende, oberirdische Parkplatz (Symbol) wird aufgehoben. Die entsprechenden Parkplätze werden in die geplante Tiefgarage verlegt. Das Symbol für die Tiefgarage wurde bereits im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 im Rahmen der Revision Ortsplanung Klosters-Serneus, am 4. Juli 1995 mit der RB-Nummer 1701, festgesetzt. Im damaligen Bericht wurde dazu jedoch keine Aussage gemacht und auch der Regierungsbeschluss geht nicht näher auf die Festlegung ein. In der aktuell laufenden Teilrevision Ortsplanung muss deshalb das Parkhaus nicht neu festgelegt werden. Es ist folglich als Hinweis im Generellen Erschliessungsplan Montana Verkehr aufzuführen.

D1.6.4) Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500

Im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung werden im Bereich Montana noch nicht genehmigte und auch nicht realisierte Infrastrukturanlagen festgesetzt. Dazu gehören Druck-/ Pump- und Hydrantenleitung (Hauptleitung Trinkwasserversorgung), Hydranten, Sammelleitungen Abwasser, ein Pumpwerk und Regenwasserleitungen. Die gemäss Spezialgesetz geltenden Stromleitungen mit Trafostation und Verteilkabinen werden ebenfalls im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung als Hinweis aufgenommen.

Eine bestehende Sammelleitung Abwasser muss verlegt werden. Die Leitung würde mitten durch ein geplantes Gebäude führen.

Gleichzeitig soll eine bestehende Mittelspannungsleitung aus einem Baubereich A Hochbauten (gemäss Generellem Gestaltungsplan Montana) verlegt werden.

Weitere Anlagen für die Ver- und Entsorgung wie beispielsweise eine Kehrichtsammelstelle werden nicht vorgesehen.

D1.6.5) Baugesetz

Das Baugesetz wird in der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung Montana somit lediglich mit der Spezialzone Montana und den zugehörigen Festlegungen im Zonenschema wie folgt ergänzt:

„Art.19^{ter} Spezialzone Montana

¹ Die Spezialzone Montana (SZM) ist bestimmt:

- a) für die Hotel-, Event- und Kongressnutzung, die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Gaststätten, Wellnessanlagen, Freizeitanlagen und dergleichen;*
- b) im Umfang von minimal 10% und maximal 20% der in der Spezialzone Montana tatsächlich realisierten Nutzfläche (ohne Parkierungsfläche gemäss Abs. 2 lit. c) für Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.*

² Ergänzend zulässig sind folgende Nutzungen:

- a) Zweitwohnungsflächen im Umfang der bei Inkrafttreten dieser Regelung vorbestandene Hauptnutzflächen altrechtlicher Wohnungen (Art. 11 Abs. 1 und 2 Zweitwohnungsgesetz, ZWG);*
- b) touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG, sofern die einzelnen Wohnungen nicht verkauft werden bzw. zusammen mit dem Hotelbetrieb gemäss Absatz 1 lit. a dauernd in der Hand desselben Eigentümers verbleiben (keine "Aparthotellerie"); diese Einschränkung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken;*
- c) vorwiegend unterirdische Parkierungsanlagen, welche der Hauptnutzung (Absatz 1), Dritten oder der Öffentlichkeit dienen.*

³ Ausgeschlossen ist die Realisierung von Zweitwohnungen gestützt auf Art. 8 ZWG sowie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG, welche die Voraussetzungen von Art. 19^{ter} Abs. 2 lit. b nicht erfüllen.

⁴ Einzelheiten betreffend Baustandorte, Gestaltung und Erschliessung regeln der Generelle Gestaltungsplan "Montana", die Generellen Erschliessungspläne "Montana" sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

⁵ Die in den Plänen und Sonderbauvorschriften gemäss Absatz 4 definierte Nutzungsordnung in der Spezialzone Montana sowie im angrenzenden Bereich, namentlich

- die im Generellen Erschliessungsplan Montana vorgesehene Verkehrsererschliessung ("Zufahrt Tiefgarage"), sowie

- die Verkehrsererschliessung nordwestlich der Spezialzone Montana bis Kirchgasse,

werden im Rahmen einer (Erschliessungs-)Quartierplanung mit Landumlegung umgesetzt.

⁶ Die der Spezialzone Montana zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde entschädigungslos in die bisherige Kernzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zurück und alle speziellen Festlegungen (im Baugesetz, im Generellen Gestaltungsplan, in den Generellen Erschliessungsplänen, Sonderbauvorschriften) gelten als aufgehoben, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht erfüllt wird:

- Innert zwei Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Montana ist das Quartierplanverfahren mit Landumlegung gemäss Absatz 5 einzuleiten oder ein Baugesuch einzureichen.

- Innert zwei Jahren seit rechtskräftigem Abschluss des Quartierplanverfahrens gemäss Absatz 5 ist ein Baugesuch einzureichen.

- Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (maximal um zwei Jahre verlängerten) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.

- Der Baubeginn muss spätestens innert 10 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Montana erfolgen."

Zonenschema

Zonenbezeichnung	AZ	Gebäudehöhe maximal m	max. Firsthöhe ab Geb. Höhe m	Gebäudelänge maximal m	Grenzabstand minimal		Mehrlängenschlag	Zulässige Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV
					klein m	gross m		
...
Spezialzone Montana	-	GGP / Art. 19^{ter}						III
...
	Art. 25	Art. 27	Art. 27	Art. 28	Art. 29	Art. 29	Art. 29	Art. 60

Erläuterungen zu Art. 19^{ter} Abs. 6 Baugesetz:

Mit den in Art. 19^{ter} Abs. 6, Baugesetzesergänzung, gesetzten Fristen soll die Umsetzung der geplanten Hotelanlage innerhalb der nächsten Planungsperiode (von 10 bis 12 Jahren) erfolgen. Andererseits soll das Vorhaben nicht an dieser Rahmenbedingung scheitern. Deshalb sind die Fristen so lange wie nötig, aber so kurz wie möglich anzusetzen. Die Gemeinde erachtet die gesetzten Fristen und Abhängigkeiten als realistisch.

Erläuterungen zu Art. 19^{ter} Abs. 2 lit. a) Baugesetz

Im Gegensatz zum seinerzeitigen, inzwischen abgeschriebenen Projektentwicklungswettbewerb Montana-Areal können gemäss vorstehendem neuen Art. 19^{ter} Abs. 2 lit. a) des kommunalen Baugesetzes die altrechtlichen Wohnungsflächen für die Erstellung von (nicht bewirtschafteten) Zweitwohnungen im Rahmen der Realisierung des vorgesehenen Hotelprojekts verwendet werden. Im Lichte der grossen Bedeutung des Montanaprojekts und dessen geplanten Ausgestaltung ist die Erstellung von Zweitwohnungen im Umfang der altrechtlichen Flächen von Postgebäude und Chalet Montana auch absolut gerechtfertigt. Die Erstellung dieser altrechtlichen Zweitwohnungsflächen bildet auch eine unabdingbare Voraussetzung, damit das Projekt überhaupt realisiert bzw. finanziert werden kann.

Die vorstehende Ausgestaltung des ergänzenden Baugesetzartikels heisst insbesondere, dass in Abweichung zum eidg. Zweitwohnungsgesetz (abgesehen vom Alt-Bestand) keine neuen zusätzlichen Zweitwohnungen zur Querfinanzierung erstellt werden können, was für die Projektträger bzw. die Investorenschaft einen grossen finanziellen Einschnitt bedeutet und das Projekt dadurch verteuert. Aufgrund des neuen Art. 19^{ter} des Baugesetzes ist auch eine spätere Umnutzung in Zweitwohnungen ausgeschlossen.

D1.7) Weitere ausgewählte Aspekte der projektbezogenen Nutzungsplanung Montana

Auch hier wird hinsichtlich weiterer Aspekte auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht verwiesen.

D1.7.1) Dichtenachweis

Die gemäss Projekt La Montana vorgesehene, verdichtete Bauweise entspricht ausdrücklich den Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes. Demnach sind Lagen im Zentrum mit guter Erschliessung durch alle Verkehrsarten und insbesondere mit hervorragender ÖV-Güteklasse für dichte Bebauung und Nutzung vordefiniert. Die Verträglichkeit der geplanten Bebauung im Zusammenspiel mit den umliegenden, bestehenden Bauten wird aufgrund von Vergleichen zur Regelbauweise, Schnitten sowie der Sonnenstudie / Schattendia-gramm aufgezeigt. Die gemäss Generellem Gestaltungsplan möglichen Bauvolumen übersteigen insbesondere die Höhen der umliegenden Gebäude. Der niedrigste Gebäudekörper des Hotelprojekts knüpft jedoch bei den grössten umliegenden Bauten an, was eine gute Integration in den Bestand gewährleistet. Aufgrund der Situierung der Hauptkuben und deren verhältnismässig schlanken Ausgestaltung sind die Auswirkungen bezüglich Sichtbezügen und Verschattung gering.

D1.7.2) Durchlässigkeit

Der Hotel- und Dienstleistungskomplex sowie die Appartements und der Event- / Ballsaal sollen sich an attraktiver Lage befinden. Der Hauptzugang (Arrival mit Parkservice) befindet sich an der Bahnhofstrasse. Hauptzugang zu Kongress und Ballsaal sowie übrigen Hotelnutzungen befindet sich an der Kantonsstrasse. Durch eine Wegverbindung entlang der Spezialzone Montana von der Bahnhofstrasse zur Landstrasse wird eine hohe Durchlässigkeit für Fussgänger erreicht.

D1.7.3) Erschliessung

Langsamverkehr

Die öffentlichen und privaten Zugänge sind mit direktem Anschluss ab Tiefgarage resp. der Landstrasse und der weitgehend verkehrsberuhigten Bahnhofstrasse zu Fuss erreichbar.

Die Haupteingänge zu den publikumsintensiven Lokalitäten befinden sich an der Bahnhofstrasse an attraktiver und prominenter Lage. Der Kongress- sowie der Ballsaal befinden sich im nördlichen Bereich des Gebiets.

Der laufende Unterhalt der durchgehenden öffentlichen Fusswege gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) wird wie bisher durch die Gemeinde wahrgenommen werden.

Zulieferer

Die Hauptanlieferung für Verkaufsläden und Poststelle erfolgen über die Bahnhofstrasse und werden zeitlich geregelt. Die Lagerräume der Läden werden im Erdgeschoss im südöstlichen Bereich der Parzelle vorgesehen.

Die fallweise Erschliessung der Hochbauten im Norden kann für Gäste, welche mit dem Taxi oder dem Bus anreisen, gemäss Absprache mit dem Tiefbauamt Graubünden direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen. Die Schleppkurven für das Wendemanöver (Wendehammer) mit einem 12.5 m Iveco-Bus wurden überprüft und nachgewiesen. Die Kantonsstrasse wird durch das Wendemanöver nicht tangiert.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Bahnhofstrasse bleibt ab der Abzweigung Alte Bahnhofstrasse so weit wie möglich verkehrsfrei (Zubringerdienst für Bahnhof, Hotels und Anstösser gestattet). Für Gäste des Hotels Montana ist die Hotelvorfahrt über die Bahnhofstrasse ebenfalls erlaubt. Beim Hoteleingang werden die Autos vom Concierge übernommen und in der Tiefgarage abgestellt.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der Bahnhof Klosters Platz ist von Landquart aus mit der Rhätischen Bahn in rund 40 Minuten zu erreichen. Das Gebiet Montana befindet sich unmittelbar beim Bahnhof von Klosters Platz. Nördlich des Gebiets Montana befindet sich an der Landstrasse die Haltestelle Kirchplatz. Von da verkehren Busse in Richtung Serneus und Küblis im 25/35-Minutentakt. Der öffentliche Verkehr erfährt durch das Vorhaben keine Änderungen. Mittels dem öffentlichen Verkehr kann diese Zentrumsnutzung aber sehr gut angeschlossen und genutzt werden.

Ein detailliertes Gutachten zur Verkehrserschliessung des Gebiets Zentrum / Montana ist dem Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichts zu entnehmen (Stand November 2015).

D1.7.4) Parkierung, Ein- / Ausfahrt

Für die Parkierung soll eine zentrale Lösung mit einer Ein- und Ausfahrt, entlang des äusseren Perimeters ab der Hauptverbindungsstrasse, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, angeordnet werden. Die Hotelvorfahrt ab der Bahnhofstrasse sowie auch die Ein-, Ausfahrt der Tiefgarage ab der Landstrasse, sind von der Polizei und dem Tiefbauamt (TBA) positiv beurteilt worden.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll überdeckt werden, was geringere Immissionen für die Anwohner mit sich bringt, eine allfällige spätere Überbauung erlaubt und eine steilere Ein- und Ausfahrtsrampe ermöglicht.

Am 10.4.2017 hat eine Besprechung zwischen dem Tiefbauamt Graubünden und der STW AG für Raumplanung stattgefunden. Dabei wurde in Aussicht gestellt, temporäre Zufahrten von beiden Seiten für gewisse Nutzungen direkt ab der Kantonsstrasse (Landstrasse) in den nördlichen Bereich des Montana-Areals zu gewähren. Wendemanöver müssen vollständig auf dem Montana-Areal ausgeführt werden können und dürfen den Strassenraum der Kantonsstrasse nicht in Anspruch nehmen.

Insgesamt werden rund 65 oberirdische Parkplätze des Parkplatzes „Casanna“, rund 17 oberirdische Parkplätze zwischen der bestehenden Post und dem Credit Suisse-Gebäude, 3 öffentliche Parkplätze vor der Post sowie rund 15 oberirdische Parkplätze beim Hotel Cresta aufgehoben und unterirdisch in der Tiefgarage ersetzt. Von insgesamt 300 Parkplätzen sollen 230 Parkplätze der Gemeinde Klosters-Serneus zur Verfügung gestellt werden. Stellt man die verloren gehenden oberirdischen Parkplätzen den 230 neu zu erstellenden öffentlichen Parkplätzen gegenüber, ergibt sich netto folgendes Bild:

Betroffene Parkanlage	Verloren gehende öffentliche Parkplätze	Neu zu schaffende öffentliche Parkplätze
Casanna Parkplatz	65	
Parkplätze zwischen Post und Credit Suisse	17	
Parkplätze vor Postgebäude	3	
Parkplatz bei Hotel Cresta	15	
Neue öffentliche Parkplätze Parkhaus		230
Nettozuwachs	130	

Mit den unter dem Strich zusätzlich geschaffenen 130 Parkplätzen sollte die Anzahl öffentliche Parkplätze auch für die Hochsaison im Winter für den Normalbetrieb ausreichen. Die Parkplatzsituation in Klosters würde mit diesem Parkplatzzuwachs somit deutlich verbessert.

Für die 230 gemeindeeigenen Parkplätze soll voraussichtlich Stockwerkeigentum z. G. der Gemeinde Klosters-Serneus begründet werden. Die Erträge aus der Bewirtschaftung des Parkhauses sollen zudem der Gemeinde zufallen.

Die angrenzenden privaten Parkhäuser sollen weitestmöglich über das neue Parkhaus erschlossen werden. Die Kosten für die Anschlüsse werden voraussichtlich die jeweiligen Eigentümer zu tragen haben. Dieser Umstand gründet auf der bestehenden Anschluss- und Mitfinanzierungspflicht gemäss dem rechtskräftigen Quartierplan Kirchplatz-Kirchgasse (Quartierplanbestimmungen vom 13.11.1991).

D1.7.5) Standortqualitäten

Die Nähe zum Bahnhof und den Bergbahnen „Gotschna“ mit dem kurzen Weg, und der direkte Zugang zum Busknotenpunkt sind bedeutende Vorteile für die Nutzung des Standortes Montana. Der direkte Anschluss an die Bahnhofstrasse mit ihren diversen Läden, wird höher gewichtet, da der Bahn- und Busbetrieb zwischen ca. 22:20 Uhr bis 06:00 Uhr praktisch eingestellt ist.

Das Projekt sieht fünf stattliche Häuser vor, welche unterirdisch und im Sockel miteinander verbunden sind. Die Materialisierung mit Holz ist ortstypisch, dadurch betten sich die Bauten gut in das Ortsbild ein. Mit dem Vorhaben kann eine qualifizierte und punktuelle Verdichtung erzielt werden. Dennoch wird jeder einzelnen Baute genügend Umschwung gewährt. Die Aussenbereiche werden durch öffentliche und halböffentliche Nutzungen belebt. Mit der

Realisierung des beabsichtigten Vorhabens, können das Zentrum und insbesondere auch das Bahnhofsareal mit der Bahnhofstrasse in Klosters wesentlich aufgewertet und belebt werden.

D1.7.6) Umweltaspekt Lärm

Abklärungen durch das Büro dbAkustik GmbH aus Pfäffikon SZ haben gezeigt, dass beim westlich stehenden Baukörper des Hotels, bei 50 km/h auf der Landstrasse, an der Nordost- und zum Teil an der Südostfassade der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III um 1 bis 3 dB(A) überschritten wird.

Mit einer Tempo 30-Zone auf der Landstrasse beträgt die Überschreitung an einem kurzen Abschnitt der Nordostfassade 1 dB(A).

Das beauftragte Büro empfiehlt, eine Ausnahmegewilligung in Aussicht zu stellen.

Lärmrechtliche Anforderungen

Nach Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten nur erteilt werden, wenn das Gebäude so konzipiert wird, dass die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können.

Können die Immissionsgrenzwerte durch derartige Massnahmen nicht eingehalten werden, dann darf die Baubewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Lärmfachstelle dem Bauvorhaben zustimmt.

Beurteilung Amt für Natur und Umwelt Graubünden vom 05.04.2017

Gemäss dem vorliegenden Lärmgutachten ist davon auszugehen, dass bei einem Teil des neuen Hotelkomplexes der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Da noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt wurde bei dieser Betrachtung lediglich eine allgemeine Fassadenbeurteilung vorgenommen, ohne Kenntnis der genauen Lage der Fenster der lärmempfindlichen Räume. Durch geeignete bauliche und gestalterische Massnahmen (Balkone, Erker, Optimierung Fensterposition hinsichtlich Lärm) könnte die massgebliche Lärmbelastung vermutlich noch reduziert werden. Sollte der Immissionsgrenzwert dennoch nicht an allen massgebenden Immissionspunkten (Mitte des offenen Fensters lärmempfindlicher Räume) eingehalten werden können, dann ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu beantragen. Dazu muss die Baubehörde der Gemeinde der kantonalen Lärmfachstelle beim Amt für Natur und Umwelt einen entsprechenden Antrag stellen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist, dass nachvollziehbar aufgezeigt wird, dass alle baulichen und gestalterischen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden und dass an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht.

Mit einer Interessenabwägung ist aufzuzeigen, dass die öffentlichen Interessen am Projekt das Interesse am Lärmschutz überwiegen.

Das öffentliche Interesse ist aufgrund der regionalen Bedeutung dieses Bauprojektes offensichtlich gegeben. Wenn das konkrete Bauprojekt auch hinsichtlich Lärm optimiert wird, aber der Immissionsgrenzwert an einzelnen Stellen dennoch überschritten wird, dann sind die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt. Eine Ausnahmegewilligung kann dann gegebenenfalls an gewisse lärmrelevante Bedingungen geknüpft werden (z.B. kontrollierte Lüftung, erhöhte Schalldämmung).

Das Lärmgutachten Strassenverkehrslärm ist dem Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichts zu entnehmen.

D1.7.7) Städtebauliches Gutachten

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat Dipl. Arch. BSA/SIA Andreas Hagmann beauftragt, das Richtprojekt der Schwarz Architekten, Zürich, kritisch zu überprüfen und dessen Integration in das Ortsbild sowie ins Landschaftsbild zu beurteilen. Insgesamt wird das Projekt und im Speziellen das architektonische Niveau sowie der fortgeschrittene Detaillierungsgrad positiv gewürdigt. Das resultierende städtebauliche Gutachten datiert vom 31.3.2017. Darin werden Empfehlungen unterschiedlicher Art abgegeben. Mit einer anschliessenden Überarbeitung des Richtprojekts sowie mit der Festsetzung von zusätzlichen Rahmenbedingungen in der projektbezogenen Nutzungsplanung wird das Gutachten weitestgehend berücksichtigt.

Das städtebauliche Gutachten und eine Übersicht über die Behandlung der Empfehlungen im städtebaulichen Gutachten sind dem Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichts zu entnehmen.

Auf Empfehlung im städtebaulichen Gutachten wurde das bereits zuvor erstellte Gutachten von Kunsthistoriker Nay im Mai 2017 der Denkmalpflege Graubünden zur Stellungnahme unterbreitet.

D1.7.8) Interessenabwägung bestehendes Chalet Montana

Das im Planungsgebiet bestehende Chalet Montana befindet sich in der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden. Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Montana hat eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit der Baute stattgefunden.

Die Denkmalpflege gelangt zum Schluss, dass es sich beim 1911 errichteten Chalet Montana um eine der ältesten Bauten im Schweizer Holzstil vor Ort handle und es somit einen wichtigen baulichen Vertreter der touristischen Blü-

tezeit von Klosters-Serneus darstelle. Aufgrund seiner Lage weise das Gebäude einen hohen Situationswert auf und präge das durch Neubauten charakterisierte Siedlungszentrum entscheidend mit. Das Gebäude sei äusserlich vorwiegend in seinem originalen Zustand inkl. sämtlichen Fassadenschmucks wie dem Holzzierwerk, der doppelgeschossigen Laube sowie der Fenster erhalten. Im Innern würden die weitgehend originale Ausstattung von 1911 überzeugen, insbesondere der Täfer, sowie die muralen Arbeiten von Alois Carigiet.

Das Schutzziel sei deshalb der Erhalt des äusseren Erscheinungsbilds samt Öffnungen, Laube, Holzzierwerk sowie der originalen Fenster von 1911, im Innern der Erhalt der primären Struktur, der Täferausstattung von 1911 sowie der Wand- und Deckenmalereien von Alois Carigiet. Die umgebende Parkanlage sei Teil des Schutzzumfanges. Das Mass des Schutzes des Aussenraumes müsse Gegenstand einer sorgfältigen Interessenabwägung sein. Falls sich nach sorgfältiger und abschliessender Prüfung der Erhalt am Ort als unmöglich erweise, sei eine Translozierung in einen neuen und passenden Kontext zu erwägen.

Das Inventarblatt zum Chalet Montana vom 31.05.2017 von der Denkmalpflege Graubünden ist dem Anhang zu entnehmen.

Der von der Gemeinde beauftragte Gutachter Nay stellt sich dagegen auf den Standpunkt, dass das Gebäude kein ortstypisches Objekt darstelle, jedoch einen gewissen Situationswert aufweise. Dieser Situationswert ist begründet aufgrund der freien Umgebung, welche aber ohnehin in Frage gestellt wird, weil das ganze umgebende Land schon seit jeher der Bauzone zugeordnet ist und überbaut werden soll. Hingegen sind die Malereien von Alois Carigiet an der Decke des Mittelkorridors im Erdgeschoss und bei den zwei Öfen im Erd- resp. im 2. Obergeschoss von grösserer Bedeutung. Der Kunsthistoriker stuft die Carigiet-Malereien als wertvoll, jedoch nicht an den Ort gebunden, ein. Der fabrikmässig erstellte Holzbau des Chalets könnte demontiert und an ei-

nem anderen Ort wieder aufgebaut werden. In diesem Fall werden die neuzeitlicheren Anbauten mit Vorteil weggelassen, weil sie den hölzernen Ursprungsbau negativ belasten.



Abb. 2: Chalet Montana, Deckenmalerei und Öfenmalerei von Carigiet

Das Gebäudeinventar und die Abklärung der Schutzwürdigkeit zum Chalet Montana durch Marc Antoni Nay sind dem Anhang zu entnehmen.

Es ist festzustellen, dass die Denkmalpflege und der Gutachter Nay betreffend Schutzwürdigkeit des Chalets Montana in Teilen unterschiedlicher Meinung sind. Der integrale Erhalt des Chalets Montana steht im Widerspruch zur vollumfänglichen Realisierung des geplanten Hotelprojekts mit Retail-Nutzungen, Post und Parkhaus. Im Folgenden ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu prüfen,

- (a) ob das öffentliche Interesse (Natur- und Heimatschutz) am integralen Erhalt des Chalets Montana die öffentlichen und privaten Interessen an der vollumfänglichen Realisierung des geplanten Hotelprojekts (mit Retail-Nutzungen, Post und Parkhaus) überwiegt, sodass das Projekt zwecks Erhalts des Chalets Montana zu reduzieren ist, oder

- (b) ob die öffentlichen und privaten Interessen an der vollumfänglichen Realisierung des geplanten Hotelprojekts (mit Retail-Nutzungen, Post und Parkhaus) überwiegen, sodass auf den integralen Erhalt des Chalets Montana verzichtet werden darf.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz definiert in Art. 1 und 3 die Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung. Nach Art. 1 Abs. 2 RPG sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (lit. a), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (lit. b) und kompakte Siedlungen zu schaffen (lit. c). Nach Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen (Abs. 2 lit. b), die Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu begrenzen (Abs. 2), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Abs. 3, lit a), Massnahmen zu treffen, welche die bessere Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen fördern und die Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche unterstützen (Abs. 3 lit a^{bis}), sowie günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Abs. 3 lit d).

Der Kanton Graubünden hat diese Ziele und Grundsätze des RPG in seinem Kantonalen Richtplan (RIP-S), welcher derzeit in einer konsolidierten Schlussfassung vorliegt und voraussichtlich Anfang 2018 in Kraft treten wird, konkret umgesetzt. Im KRIP werden die angemessene Verdichtung, der gute Anschluss mit dem öffentlichen Verkehr, die zentralörtliche Versorgung, die wirtschaftliche Entwicklung und der haushälterische Umgang mit dem Boden konkret thematisiert.

Konformität mit den Zielen und Grundsätzen des RPG und dem KRIP

Klosters Platz verfügt über keinen zentraler gelegenen Ort als den Standort Montana. Dieser Tatsache war sich die Gemeinde bereits vor knapp 20 Jahren bewusst, als sie verschiedene Parzellen in diesem Zentrumsgebiet mittels

Kauf für die Öffentlichkeit sicherte. Das Areal Montana ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr hervorragend erschlossen. Der Standort zwischen der kantonalen Landstrasse und dem Bahnhof der Rhätischen Bahn mit der direkten Verbindung zur Gotschnabahn ist derzeit aufgrund seiner Lage klar unternutzt. Jegliche Verdichtung dieses Areals ist nicht nur erwünscht, sondern geradezu raumplanerische Pflicht.

Bekundung des öffentlichen Interesses durch die Stimmbürgerschaft

Die Stimmbürgerschaft der Gemeinde Klosters erhielt am 12. Februar 2017 durch die von der Gegnerschaft einer intensiveren Nutzung des Areals lancierte „Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals“ die Möglichkeit, sich über die Zukunft des Chalets Montana zu äussern. Die Initiative wurde mit 1471 Nein-Stimmen gegenüber 447 Ja-Stimmen hoch abgelehnt. Gemäss der im Vorfeld zur Abstimmung intensiv geführten Debatte bekräftigt der Souverän damit das hohe öffentliche Interesse an einer zentrumsgerechten Nutzung an diesem Standort.

Chronologie der Projektentwicklung

Wie erwähnt erwarb die Gemeinde Klosters-Serneus im Jahre 1999 die Parzellen Nr. 299 und 552 und schuf sich damit im Zusammenspiel mit den bereits im Eigentum stehenden weiteren Parzellen in diesem zentralen Baugebiet eine hervorragende, weitsichtige raumplanerische und entwicklungsorientierte Ausgangslage. Diese aktive Baulandpolitik und die angestrebte Nutzung und Überbauung dieser Zentrums- und Zentrumsnähe sind nicht nur für Klosters Platz, sondern für die ganze Gemeinde und die Region Prättigau – Davos von grossem öffentlichem Interesse.

Über das Areal wurde 2012 ein Projektentwicklungswettbewerb mit dem Ziel der Findung eines wirtschaftlich tragbaren und dem öffentlichen Interesse entsprechenden Projekts durchgeführt. Als Folge wurden schlussendlich zwei Studien weiterverfolgt. In beiden Studien wurde die Realisierung eines Grand-

Hotels als standortgerechte Nutzung vorgeschlagen. Das dazumalige Verfahren gilt als abgeschlossen, da die Projektentwicklung des Siegerprojektes nicht zielführend umgesetzt wurde. 2015 wurde mit dem Eigentümer der benachbarten Liegenschaft Post an der Bahnhofstrasse eine Einigung erzielt, sodass auch diese Parzelle in die Zentrumsplanung und Zentrumsüberbauung integriert werden konnte. Mittels der Integration dieses Areals liesse sich auch für das Grundstück Montana der Gemeinde eine noch idealere Anbindung an die Bahnhofstrasse ermöglichen. In der Folge wurde über das gesamte Areal eine Zentrumsentwicklung mit öffentlichem Interesse und optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorangetrieben. Dabei wurde auf die Erkenntnis des Projektierungswettbewerbes von 2012 zurückgegriffen und ein Grand-Hotel als adäquate Hauptnutzung bestimmt und es wurden die Rahmenbedingungen für die Bebauung studiert und ein Richtprojekt erstellt.

Raumprogramm der geplanten Überbauung (Richtprojekt)

Das Areal soll hauptsächlich mit dem Raumprogramm eines Grand-Hotels im fünf-Sterne-Bereich, mit den dazugehörigen Nutzungen für Wellness, Kongress und Restaurant, überbaut werden. Damit kann die touristisch ausgerichtete Kernwirtschaft in der Gemeinde Klosters-Serneus zu neuem Leben geführt werden. Gleichzeitig soll unter diesem oberirdischen Raumprogramm ein ebenso grosses, unterirdisches Raumprogramm mit einem Grossverteiler, einer Poststelle und einer öffentlichen Tiefgarage realisiert werden. Dieses Angebot entspricht dem Auftrag der Stimmbürgerschaft aus den Zeiten des Kaufs des Areals Montana, aber auch dem Grundauftrag zur Zentrumsentwicklung im Sinne des KRIP und der Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus. Die Konzeption der weitgehend unterirdischen und der teilweisen oberirdischen Nutzung im Richtprojekt ist der Schlüssel zur räumlichen Verträglichkeit innerhalb des touristischen Bergdorfs Klosters. Gemäss Richtprojekt treten 30 % des baubaren Volumens gar nicht in Erscheinung; 28 % des Volumens treten als terrasserter, talseitig belichteter Sockelbau in Erscheinung und nur 42 % werden als fünf frei stehende, oberirdische Gebäudevolumen in

die bestehende Siedlungslücke gesetzt. Dabei orientiert sich der grösste Hauptbau adressbildend mit dem Hoteleingang zum Bahnhofplatz.

Die sehr sorgfältige Einfügung des Richtprojektes in den Kontext, bestehend aus fünf Einzelbaukörpern über einem, dem Terrain angepassten Sockel mit öffentlicher Nutzung, wurde sowohl in Vorprüfungsbericht des Kantonalen Raumplanungsamts Graubünden, wie auch in der städtebaulichen Expertise von Andreas Hagmann hervorgehoben und besonders gewürdigt.

Interessenabwägung

Städtebauliche Überlegungen relativieren das Schutzinteresse am integralen Erhalt des Chalets Montana (nachstehend lit. a). Die konkrete Interessenabwägung betreffend die einzelnen Schutzvarianten zeigt, dass auf einen integralen Erhalt des Chalets verzichtet werden darf (nachstehend lit. b).

a) Städtebauliche Relativierung des Schutzbedürfnisses

Das Chalet Montana steht in einer teils un bebauten Grünfläche. Diese liegt im Dorfzentrum zwischen Landstrasse und Bahnhofstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Klosters Platz und der wichtigen Verbindung zur Gottschnabahn.

Bezogen auf die städtebauliche Setzung des Chalets Montana mit der umgebenden Grünfläche muss festgehalten werden, dass Archivbilder aus dem Bauinventar der Denkmalpflege belegen, dass das Chalet Montana ursprünglich nicht Teil einer Parkanlage bildete, sondern von grosszügigen Wiesen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben war. Nur der unmittelbare umliegende Garten wurde eingefriedet, mit Tannen bepflanzt und bildet das Umfeld des Chalets. Dass der ursprünglich grossflächigere, landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum durch Siedlungsfläche verdrängt wurde, ist der realen Geschichte einer prosperierenden Tourismusgemeinde im 20. Jahrhundert geschuldet. Diese Entwicklung ist gleichermassen in den Zentren als auch an

den Rändern der Siedlung feststellbar. Es ist städtebaulich nicht opportun, dass das Landschaftsbild von 1911 in einer übrig gebliebenen Grünfläche konserviert werden kann und soll. Vielmehr muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass der zentrale Standort gemäss RPG einen nachhaltigen Umgang mit der kostbaren Ressource Boden verlangt. In dieser Konsequenz muss der Standort der Zentrumsverdichtung zugeführt werden, damit an anderer Stelle, am peripheren Siedlungsrand die noch intakte Landschaft mit existenzsichernder Landwirtschaft geschont und langfristig gesichert werden kann.

In der aktuellen raumplanerischen Diskussion um Positionierungen und Ausgestaltungen von neuen, grossen Hotelbauten im Kanton Graubünden, sei es in Davos, St. Moritz oder Vals kann das vorliegende Projekt in Klosters als Vorbild und gelungener Lösungsansatz betrachtet werden, weil es sich trotz verhältnismässig hoher Dichte sehr gut in den Kontext der bestehenden Bebauung einfügt.

b) Konkrete Interessenabwägung betreffend einzelne Schutzvarianten

aa) Variante Rückbau mit Wiederaufbau

Der Rückbau des Chalets Montana, die Beseitigung der dem Ursprungsbau später hinzugefügten, nicht zeitgemässen, eher störenden Erweiterungsbauten und die Wiedererstellung der historischen Bausubstanz an einem anderen Standort, erweist sich aufgrund mangelnder Verfügbarkeit eines geeigneten Standorts als nicht realisierbar. Weder die Gemeinde noch die übrigen in das Hotelprojekt involvierten Parteien verfügen über Bauland, welches sich als Standort für das Chalet Montana eignen würde. Eine Verschiebung scheitert aber auch an ökonomischen Grenzen. Gestützt auf eine Erhebung bei regional tätigen Baufachleuten und Baufirmen wurde seitens der Gemeinde eine grobe Kostenschätzung für die Verlegung des Chalets Montana erstellt. So wurden die Kosten für den Rückbau auf rund Fr. 900'000 und die Kosten für den Wiederaufbau auf rund Fr. 2,4 Mio. geschätzt, und zwar ohne zeitgemässe Moder-

nisierung des heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügenden Innenausbau. Nicht enthalten sind in den vorerwähnten Kosten überdies die Landkosten sowie die Kosten für das Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Wärmeschutzes, der - soll die zu erhaltenden Bausubstanz nicht wesentlich beeinträchtigt werden - nicht einfach zu realisieren ist.

Kurz: Eine Verschiebung des Chalets Montana ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit von geeignetem Bauland sowie aufgrund der zu erwartenden Kosten nicht möglich bzw. unverhältnismässig.

bb) Variante Erhalt vor Ort

Rein bautechnisch könnte das Chalet in das bestehende Richtprojekt integriert werden, zumal das Chalet ziemlich genau die Position eines der fünf auf dem Sockelgeschoss stehenden Hotelgebäude einnimmt. Dies hätte zur Folge, dass die Flächen im Richtprojekt wie folgt reduziert werden müssten:

- Hochbauten: Verzicht auf eines von fünf frei stehenden Hotelgebäuden, was einen Geschossflächenverlust von 1'867 m² verursacht (exkl. Sockelnutzung und Parkierung in UG).
- Sockelnutzung / unterirdische Nutzung: Im Sockelbereich und im unterirdischen Bereich würde der Erhalt des Chalets Montana eine das Gebäude umlaufende Baugrubensicherung von 11-13 Meter Tiefe mit 3 Meter Sicherheitsabstand bedingen.
 - Sockelnutzung: Der Flächenverlust im Sockelgeschoss würde sich auf 2'040 m² Geschossfläche belaufen. Hierbei handelt es sich mehrheitlich um hochwertige Nutzflächen, wie Tagesrestaurant mit Terrasse, Kongressbereiche, Spa- und Wellnessbereiche, Grossverteiler etc.
 - Tiefgarage: Der Flächenverlust in der Tiefgarage würde sich auf 1'320 m² und 54 Parkplätze belaufen.

Mit anderen Worten: Der Erhalt des Chalets Montana vor Ort führt zu einer Reduktion von 3'907 m² wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiver Geschossfläche (Verzicht auf eine Hochbaute / reduzierte Sockelnutzung) sowie einer Reduktion von 1'320 m² Parkierungsfläche.

Weitere Nachteile:

- Zusatzkosten: Der Erhalt des Chalets Montana vor Ort führt zu massiv höheren Baukosten, zumal während des Baus Schutzmassnahmen für das Chalet Montana getroffen werden müssten und das Sockelgeschoss sowie die Tiefgarage um den durch das Chalet Montana definierten vertikalen 'Zylinder' herum gebaut werden müssten.
- Betriebskosten: Der durch das Chalet Montana definierte vertikale 'Zylinder' würde sowohl für das Hotel als auch für den vorgesehenen Grossverteiler die betrieblichen Abläufe erschweren und damit jährlich zusätzliche Betriebskosten generieren.
- Gefahr des Scheiterns des ganzen Hotelprojekts: Die Marktabklärungen der Projektentwicklerin mit einer Vielzahl von nationalen und internationalen Hotelbetreibern haben gezeigt, dass die Grösse des Hotels beziehungsweise dessen Anzahl Zimmer für alle Betreiber einen äusserst kritischen Faktor darstellt. Gemäss schriftlicher Auskunft der KPMG AG wäre vorliegend der konkret vorgesehene Betreiber bei weniger als 100 Hotelzimmern nicht mehr interessiert am Bau und Betrieb des Hotels. Bei Erhalt des Chalets Montana könnten diese Vorgaben des konkret vorgesehenen Betreibers nicht mehr erfüllt werden.

Mit anderen Worten: Müsste das Hotelprojekt zufolge Erhalts des Chalets Montana im vorbeschriebenen Umfang reduziert werden, verlöre die Projektentwicklerin den zur Zeit interessierten Betreiber. Mit grosser Wahrscheinlichkeit würde dies wohl das definitive Ende eines grossen Hotelprojekts im fünf-Sterne-Bereich am Standort Montana bedeuten, zumal konkret interessierte Betreiber für ein Hotelprojekt in dieser Qualität und Gröszenordnung in Klosters nur in (sehr) begrenzter Anzahl vorhanden sind und alle ähnliche Wirtschaftlichkeitsüberlegungen anstellen.

Fazit

Für die Realisierung des vorliegenden Hotelprojekts (mit Retail-Nutzung, Post und Parkhaus) sprechen private und hohe öffentliche Interessen (vgl. auch die zusammenfassende Gesamtinteressenabwägung in Ziff. D1.7.10). Das zentral gelegene, unternutzte, mit öffentlichem und privatem Verkehr perfekt erschlossene Montana-Areal soll mittels eines architektonisch hochstehenden, sich sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügenden Projekts einer hoch intensiven Nutzung zugeführt werden. Damit wird zahlreichen gewichtigen öffentlichen Interessen optimal entsprochen (haushälterische Bodennutzung, Verdichtung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes etc.). Für die Tourismusgemeinde besonders wichtig - und darum von entsprechend hohem öffentlichen Interesse - ist namentlich die Art der Nutzung, nämlich die vorgesehene sowohl wertschöpfungs- als auch arbeitsplatzintensive Nutzung, welche zugleich auch den Tourismusort Klosters als Ganzes (Marke, andere vom Tourismus abhängige Betriebe) wesentlich stärkt.

Für eine bloss reduzierte Realisierung des vorgesehenen Hotelprojekts (mit Retail-Nutzung, Post und Parkhaus) spricht das öffentliche Interesse des Natur- und Heimatschutzes am integralen Erhalt des Chalets Montana, welches aus städtebaulichen Überlegungen (vorstehend lit. a) allerdings zu relativieren ist.

Werden die sich widersprechenden Interessen betreffend Erhalt/Nicht-Erhalt beziehungsweise vollumfängliche/reduzierte Umsetzung des Richtprojekts gegeneinander abgewogen, so überwiegen nach Überzeugung des Gemeindevorstandes die für eine vollumfängliche Umsetzung des Richtprojekts sprechenden privaten und öffentlichen Interessen bei Weitem:

- Der Umstand, dass für den Erhalt des Chalets Montana auf ein Hotelgebäude mit 1'867 m² Hotelfläche und im Sockel auf 2'040 m² Hotel- und

Dienstleistungsfläche verzichtet werden müsste, erscheint völlig unverhältnismässig. Einerseits ist das Chalet Montana nicht derart einzigartig, dass es um jeden Preis integral erhalten werden müsste. Andererseits ist die Tourismusgemeinde Klosters für ihr langfristiges Überleben auf wertschöpfungs- und vor allem auf arbeitsplatzintensive Flächen dringend angewiesen. Ohne Erhalt des Chalets Montana können in der Gemeinde durch die eingangs erwähnten zusätzlichen Hotel- und Dienstleistungsflächen von insgesamt 3'907 m² sowohl eine bedeutende Anzahl zusätzlicher, langfristig gesicherter Arbeitsplätze geschaffen als auch ein zusätzliches Gästeaufkommen generiert werden, welches andere vom Tourismus in Klosters abhängige Betriebe (Bergbahnen, lokales Gewerbe) stärkt.

Kurz: In der vom Tourismus lebenden Gemeinde Klosters-Serneus überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung von zusätzlich insgesamt 3'907 m² Hotel- und Dienstleistungsfläche das öffentliche Interesse am integralen Erhalt des Chalets Montana deutlich.

- Gegen den Erhalt des Chalets Montana und eine entsprechende Reduktion des vorgesehenen Hotelprojekts sprechen berechnete wirtschaftliche Interessen von Grundeigentümer, Projektentwickler und Betreiber.
- Gegen den Erhalt des Chalets Montana und eine entsprechende Reduktion des vorgesehenen Hotelprojekts spricht schliesslich der Umstand, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit für ein derart reduziertes Projekt - im Vergleich zur vollumfänglichen Realisierung des Richtprojekts - sehr viel geringer ist, beziehungsweise dass ein derart reduziertes Projekt - mangels Nachfrage bei potenziellen Betreibern - mit grosser Wahrscheinlichkeit gar nie realisiert wird. Es besteht mit anderen Worten eine erhebliche Wahrscheinlichkeit, dass der Erhalt des Chalets Montana in der Interessenabwägung nicht - wie vorstehend - einem reduzierten Hotelprojekt, sondern der völligen Aufgabe des Hotelprojekts gegenübergestellt werden müsste.

cc) Erhalt der Malereien von Alois Carigiet

Der Gutachter Nay hat in seinem Gebäudeinventar vom 11. Juli 2016 als Schutzziel den Erhalt der Malereien von Alois Carigiet an der Decke und an

den Öfen vorgeschlagen. Auch die kantonale Denkmalpflege formuliert den Erhalt der muralen Arbeiten als Schutzziel. Die Umsetzung dieses Schutzziels erscheint verhältnismässig und wird darum in Art. 14 Sonderbauvorschriften entsprechend umgesetzt.

Das Gebäudeinventar und die Abklärung der Schutzwürdigkeit zum Chalet Montana sowie das Inventarblatt der Denkmalpflege Graubünden sind dem Anhang zum Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

D1.7.9) Schattenwurf und Sonnenstand

Wie den detaillierten Angaben des Planungs- und Mitwirkungsberichts – insbesondere auch den Visualisierungen – entnommen werden kann, wird der durch die geplanten Bauten des Projekts La Montana entstehende Schattenwurf praktisch keinen Einfluss auf die bestehenden Bauten in unmittelbarer Nähe haben. Morgens werden die sich westlich des Areals befindenden Bauten komplett durch die Sonne belichtet. Gegen Abend (ab ca. 17:00 Uhr) kann es vorkommen, dass einzelne Gebäude im Osten mit Schatten überzogen werden. Die Auswirkungen auf die Nachbarn und folglich auch die Auswirkungen auf die Bauten des Projektvorhabens sind kaum spürbar. Auch untereinander befinden sich die projektierten Bauten in einer optimalen Position. Aufgrund der gewährten Gebäudeabstände, trotz verdichteter Bauweise positiv beeinflusst aufgrund des Geländeverlaufs, schränken die Gebäude einander bezüglich Schattenwurf nicht unnötig ein.

D1.7.10) Gesamtheitliche Interessenabwägung

Lagebedingt ist die Gemeinde Klosters-Serneus daran interessiert, das Zentrumsgebiet Montana zu überbauen und zu beleben. Insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten verkehrssarmen Bahnhofstrasse soll dem Langsamverkehr mehr Beachtung geschenkt werden. Diesbezüglich rechtfertigt sich der Bau einer auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Parkgarage nahe zum Bahnhof. Dies hat auch das Abstimmungsergebnis vom 12. Februar

2017 zur Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals deutlich gezeigt (1'471 Nein-Stimmen zu 447 Ja-Stimmen).

Das Chalet Montana, welches sich im Besitz der Gemeinde Klosters-Serneus befindet, weist gemäss den durchgeführten kunsthistorischen Untersuchungen einen gewissen Situationswert auf. Das ehemalige Internat mit grosszügiger Spielwiese im Süden lebt vom dazugehörigen Umschwung. Im Hinblick auf die Zentrumsverdichtung und auch aus ökonomischen Gründen ist der Gemeinde Klosters-Serneus klar, dass das noch unbebaute Gebiet entwickelt und überbaut werden soll. Das Chalet Montana verliert dadurch an Situationswert. Die sich im Chalet Montana befindenden Deckenteile und Öfen, welche von Alois Carigiet bemalt wurden, haben zusammen mit dem Chalet Montana eine grössere Bedeutung, sind jedoch nicht an den Standort gebunden. Der fabrikmässig hergestellte Holzstrickbau des Chalets könnte demontiert und an einem anderen Ort wieder aufgebaut werden, was sich jedoch aus raumplanerischer Sicht ohne verfügbares Bauland als schwierig herausstellt und aus finanzieller Sicht unverhältnismässig wäre.

Das öffentliche Interesse, das Gebiet Montana dicht zu überbauen und für die touristische Nutzung und die Allgemeinheit zu beleben, überwiegt in dieser Zentrumslage das entgegenstehende öffentliche Interesse am Erhalt des Chalets Montana. Mit der Realisierung des Projekts La Montana gehen private Grünflächen verloren, dafür wird öffentlicher (Wanderweg) und halböffentlicher Raum (Restaurant, Bar, Retailflächen etc.) gewonnen. Dank der Erstellung eines Parkhauses, welches ab Kantonsstrasse erschlossen wird, kann der Zentrumverkehr, verursacht durch Motorfahrzeuge, reduziert werden, was wiederum von ökologischem Nutzen ist.

Öffentliche Interessen, die für die Überbauung des Gebiets Montana sprechen:

- Die Gemeinde Klosters-Serneus betrachtet das Areal Montana als Entwicklungsschwerpunkt in zentralörtlicher Lage mit sehr guter Anbindung an alle Verkehrsträger (gemäss Leitbild der Gemeinde).

- Das Projektvorhaben erfüllt alle Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes des Bundes. Dazu gehören die Siedlungsverdichtung nach innen, die Belebung der Ortskerne sowie die Förderung der Siedlungsentwicklung an Lagen mit einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.
- Das Chalet Montana mit Umschwung weist zwar einen gewissen denkmalpflegerischen Wert auf und vereint herkömmliche Holzbaukunst. Die Baute ist aber nicht derart einzigartig und hervorragend, als dass sie nicht einer Interessenabwägung zugänglich wäre. Ein Abbruch ist nach Auffassung der Gemeinde möglich.
- Durch die Ablehnung der Montana-Initiative, welche die Freihaltung des Montana-Areals sowie den Erhalt des Chalets forderte, hat die Bevölkerung im Februar 2017 bereits einen richtungsweisenden Entscheid gefällt.
- Der Erhalt des Chalets Montana vor Ort würde zu einer erheblichen Reduktion hochwertiger Hotel- und Dienstleistungsflächen sowie zu einer deutlichen Reduktion von Parkierungsfläche führen.
- Ohne Erhalt des Chalets Montana können durch zusätzliche Hotel- und Dienstleistungsflächen sowohl eine bedeutende Anzahl zusätzlicher, langfristig gesicherter Arbeitsplätze geschaffen als auch ein zusätzliches Gästeaufkommen generiert werden, welches andere vom Tourismus in Klosters abhängige Betriebe stärkt.
- Der Erhalt des Chalets Montana vor Ort würde zu massiv höheren Baukosten führen.
- Der bei Erhalt des Chalets Montana definierte vertikale 'Zylinder' um das Gebäude würde die betrieblichen Abläufe des Hotels sowie der vorgesehenen Grossverteiler erschweren und damit jährlich zusätzliche Betriebskosten generieren.
- Bei Erhalt des Chalets Montana könnten die Vorgaben des vorgesehenen Hotel-Betreibers hinsichtlich der erforderlichen Hotel-Zimmerzahl nicht mehr erfüllt werden. Der Projektentwickler verlöre den konkret bestehenden Betreiber, was ein Scheitern des gesamten Hotelprojektes zur Folge haben könnte.
- Im Gutachten Nay sowie auch im Inventarblatt der Denkmalpflege wird erwähnt, dass die umgebende Parkanlage neben dem Gebäude ein Teil des

Schutzumfanges ist. Würde das Richtprojekt also bis auf den Hochbau am Standort des Chalets Montana umgesetzt und würde das Chalet erhalten bleiben, ginge ein wesentlicher Bestandteil des Schutzumfanges, welcher zum Chalet gehört, verloren.

- Die Malereien von Alois Carigiet an Öfen und Decke weisen eine gewisse Einzigartigkeit auf. Sie wurden später hinzugefügt und sind nicht standortgebunden.
- Der fabrikmässig hergestellte und weitgehend unveränderte Holzstrickbau des Chalets Montana ist nicht ausgesprochen einzigartig und auch nicht zwingend auf den bestehenden Standort angewiesen. Eine Verschiebung des Chalets Montana ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit von geeignetem Bauland sowie aufgrund der zu erwartenden Kosten nicht möglich bzw. unverhältnismässig.
- Die Bahnhofstrasse und der Bahnhofplatz werden durch die Erstellung von halböffentlichen und öffentlichen Nutzungen in der Hotelanlage aufgewertet und belebt.
- Das Gesamtverkehrsaufkommen im Zentrumsbereich Bahnhof wird durch das Projektvorhaben (Tiefgarage, Zufahrt ab Kantonsstrasse) wesentlich reduziert und kommt der Allgemeinheit zu Gute.
- Das Angebot an öffentlichen Parkierungen im Zentrumsbereich wird bedarfsgerecht ergänzt.
- Das Projekt von D. Schwarz überzeugt insbesondere in den Belangen Städtebau, Lage, Stellung und architektonische Gestaltung der Gebäude und in den späteren, betrieblichen Abläufen. Dies wird auch durch das Gutachten von Dipl. Arch. Hagmann (im Anhang) bestätigt.
- Mittels der Wegverbindung über das Hotelgelände wird die fussläufige Durchlässigkeit vom Dorfzentrum zum Bahnhof der Öffentlichkeit sichergestellt.

Öffentliches Interesse gegen die Überbauung des Gebiets Montana:

- Öffentliches Interesse am Erhalt der Grünfläche in der Zentrumslage Montana im Sinne einer Parkanlage

- Gewisses öffentliches Interesse an einem Erhalt des Chalets Montana
- Gewisses öffentliches Interesse am Erhalt der Grünfläche in der Zentrums-lage Montana im Sinne einer Parkanlage
- Einschränkungen einzelner Privatinteressen

Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus kommt in der Gesamtinteressenabwägung zur Schlussfolgerung, dass der geplante Hotel-, Kongressbau mit Nebenbauten und Nebennutzungen sowie der Parkierungsanlage weit höher zu gewichten ist als die Freihaltung der Grünflächen und der Erhalt des Chalets Montana.

D1.8) Vorprüfung durch die kantonalen Ämter (Koordination Amt für Raumentwicklung)

Am 13. Oktober 2015 wurde die Teilrevision Ortsplanung Montana dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) zur Vorprüfung eingereicht. Das Verkehrserschliessungsgutachten mit der Emissionserklärung sowie der Emissionsabschätzung wurde am 20. November 2015 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung nachgereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 18. März 2016. Er wurde durch die Gemeinde und die Projektgruppe zur Kenntnis genommen. Dem Vorprüfungsbericht ist eine durchwegs positive Grundhaltung gegenüber dem Projektvorhaben zu entnehmen. Die beanstandeten und teils offenen Punkte wurden in der Folge nachbearbeitet und in der aktualisierten Vorlage umgesetzt.

Der Vorprüfungsbericht ist dem Anhang zum Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Überarbeitung gemäss Vorprüfungsbericht

Aufgrund der Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurde die Vorlage in folgenden Punkten geändert resp. ergänzt:

- Formelle Korrektur Wanderweg (GEP Verkehr Montana)
- Festsetzung einer Baulinie gegenüber der Kantonsstrasse (GGP Montana)
- Abklärungen Gewässerschutzaspekte durch Geotest (Anhang)
- Abklärungen Lärmthematik durch Projektanten soweit stufenkonform; Bearbeitung durch EK Energiekonzepte, Zürich (Anhang)
- Nachweis zur Dichteverträglichkeit durch Projektanten (Projekt)
- Vervollständigung der Planunterlagen (Schnitte) durch Projektanten (Projekt)
- Ermittlung des Schutzzumfangs Chalet Montana durch Kunsthistoriker Marc Antoni Nay (Gutachten Nay im Anhang)
- Erstellung Sonnenstudie / Schattendiagramm durch Projektanten und STW AG (Planungs- und Mitwirkungsbericht)

D1.9) Information Bevölkerung

Am 8. April 2016 hat im Kulturschuppen von Klosters eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Projekt La Montana stattgefunden. Der Anlass stiess auf reges Interesse in der Bevölkerung und im Nachgang zur Präsentation erhielten die Gemeinde und die Projektentwickler zahlreiche positive Rückmeldungen. Vereinzelt äusserten sich auch skeptische Stimmen aus der Bevölkerung. Diese Kritikpunkte wurden seitens der Gemeinde eingehend geprüft und behandelt.

Das fortgeschrittene und bereinigte Projekt sowie der Gegenstand der Urnengemeinde-Vorlage wurden dem Gemeinderat anlässlich dessen (öffentlicher) Sitzung vom 22. Mai 2017 im Rahmen eines ausführlichen Orientierungstraktands durch Vertreter der Projektentwickler und der Gemeinde in der Eventhalle der Arena Klosters vorgestellt und erläutert. Dieser Gemeinderatsitzung bzw. der Vorstellung des Geschäfts Montana wohnte ein Publikum (Einheimische und Gäste) von gegen 100 Personen bei.

D1.10) öffentliche Mitwirkung

Einleitungsbeschluss Mitwirkungsauflage

Die Einleitung des Mitwirkungsverfahrens wurde am 19. Juli 2016 durch den Vorstand der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen.

Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Mitwirkungsauflage gemäss Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRG) hat vom 22. Juli 2016 bis 22. August 2016 stattgefunden. Insgesamt gingen 13 Einwände und Vorschläge ein.

Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nach dem Vorliegen des Resultats zur Montana-Initiative wurden die Mitwirkungseingaben behandelt, beantwortet und Ende Juli 2017 den entsprechenden Personen zugestellt. Die Antwort-Schreiben beinhalteten Aspekte, welche in der vorliegenden Botschaft sowie im Planungs- und Mitwirkungsbericht wiedergegeben werden. Die nach der Mitwirkungsauflage vorgenommenen Anpassungen sind detailliert im Anhang I zum Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben.

D1.11) Volksinitiative Montana

Anfangs November 2016 wurde die Montana-Initiative bei der Gemeinde eingereicht. Die Initiative hatte den Zweck, die Umzonung in eine Spezialzone Montana sowie das Abtreten der Gemeindeparzelle im Baurecht zu verhindern und gleichzeitig das Chalet Montana zu erhalten.

Die Volksinitiative zur Erhaltung des Montana-Areals kam am 12. Februar 2017 an die Urne und wurde deutlich mit 447 Ja-Stimmen zu 1471 Nein-Stimmen abgelehnt. Anschliessend wurde die Planung fortgesetzt.

E) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Projektträgerin**E1) Zusammenarbeitsvertrag**

Zwischen Gemeinde und der ImmoVillage AG, Klosters, wurde Anfang 2015 ein Zusammenarbeitsvertrag (ZAV) abgeschlossen, der durch den Gemeindevorstand am 31. März 2015 genehmigt wurde. Der ZAV wurde zwischen den Parteien abgeschlossen, um im Hinblick auf die Entwicklung des Montana-Areals gegenseitige Verbindlichkeit zu schaffen und die Rollen und Aufgaben im Rahmen dieses Projekts zu definieren. Der ZAV nimmt auch verschiedene Aspekte der bereits im November 2011 zwischen den Parteien vereinbarten Absichtserklärung im Hinblick auf die Realisierung eines Projekts auf dem Montana-Areal auf.

Der ZAV bildet nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage. Er wird dennoch z. Hd. der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen der Aktenaufgabe im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung zur Einsichtnahme offen gelegt.

E2) Kaufvertrag im Hinblick auf Eigentumsübertragung Montana-Areal an die ImmoVillage AG, Klosters

Die Parteien sind – obwohl bei Landerwerbsgeschäften bzw. der Überlassung von im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücken idR eine Baurechtslösung zum Tragen kommt – übereingekommen, die gemeindeeigenen Parzellen auf dem Montana-Areal zu Eigentum an die ImmoVillage AG, Klosters, zu übertragen.

Für die Gewinnung von Investoren – die Projektentwickler stehen seit Längerem in regelmässigem Kontakt mit potentiellen Investoren – ist eine Baurechtslösung weniger geeignet. Aus Sicht der Gemeinde entfallen bei einem Verkauf die finanziellen Belastungen eines allfälligen Heimfalls nach Ablauf eines nicht verlängerten Baurechts. Hinzu kommt die Schwierigkeit, dass sich eine Mischung zwischen Baurecht und bestehender Liegenschaft (Postgebäude

im Eigentum der Immoville AG) bei einer einheitlichen Überbauung als sehr komplex erweist.

E2.1) Sicherheiten z. G. der Gemeinde

Nebst der Zustimmung der verantwortlichen Gemeindeorgane sind verschiedene weitere Mechanismen eingebaut, die einen Rückkauf der Parzelle durch die Gemeinde bei einer allfälligen Nichtrealisierung des Projekts ermöglichen. Diesbezüglich sind insbesondere folgende zwischen den Parteien verbindlich geregelte bzw. im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung festgeschriebene Aspekte zu erwähnen:

ZAV:

- Haftung für eine Bauverzögerung liegt alleine bei der Bauherrschaft.
- Die Gemeinde hat unter gewissen Voraussetzungen ein Rückkaufsrecht (Bauverzögerungen in der Verantwortung der Bauherrschaft).
- Schadenersatzpflicht der Bauherrschaft bei nicht fertig gestellten Bauten: In diesem Zusammenhang muss die Bauherrschaft eine Bankgarantie oder äquivalente Sicherheiten im Wert von 5 Millionen Schweizer Franken vor Baubeginn stellen. Hinweis: Die gewährte Garantie entspricht dem Risiko und steht – auch im Vergleich zu anderen ähnlich gelagerten Projekten – in einem angemessenen Verhältnis zu den voraussichtlichen Gesamtkosten.

Kaufvertrag:

- Ziffer II.: Rückkaufsrecht der Gemeinde, auf die Dauer von gesamthaft vier Jahren ab Eintragung des Kaufvertrags («Ausübungsfrist») in das Grundbuch für den Fall eingeräumt, dass innerhalb eines Jahres ab Erteilung der Baubewilligung nicht mit dem Bau begonnen bzw. der Bau nicht innert zwei Jahren fertiggestellt werden sollte.
Hinweis: Die Bauhandwerker-Pfandrechte sind grundsätzlich auch bei einem den Kaufpreis der Liegenschaft Nr. 645 von CHF 4'350'000.-- übersteigenden Wert gedeckt. Die Gemeinde muss bei einem Rückkauf den

dannzumaligen, dem Baufortschritt entsprechenden Wert des Bauobjektes entrichten.

- Ziffer IV. 2.: Die Eigentumsübertragung bzw. der Vollzug des Kaufvertrags durch das Grundbuchamt erfolgt innert 30 Tagen seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.
- Ziffer IV. 3.: Überbauungspflicht mit Parkeinstellhalle und oberirdischer Überbauung mit einer Hotelanlage mit Nebennutzungen
- Ziffer IV. 12.: Verfallsklausel (Rücktrittsrecht der Parteien falls Eigentumsübertragung aus irgendwelchen Gründen nicht bis 31.12.2025 zustande kommt)

Raumplanung:

In diesem Zusammenhang wird auf die Rückfallklausel im gemäss Teilrevision Ortsplanung Montana neu zu erlassenden Baugesetz-Artikel 19^{ter} „Spezialzone Montana“ verwiesen.

E2.2) Kaufvertrag im Detail

Inhalt des Kaufvertrags bilden insbesondere die Veräusserung der gemeindeeigenen Liegenschaft Nr. 645 Montana an die ImmoVil AG und der Erwerb von 230 Parkplätzen in der durch die Bauherrschaft zu errichtenden Einstellhalle.

Vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde wurde zwischen ImmoVil AG und der Gemeinde folgender Kaufrechtsvertrag abgeschlossen:

„Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

mit Begründung Rückkaufsrecht, Erwerb Einstellplätze etc.
zwischen der

Gemeinde Klosters-Serneus, UID: CHE-115.065.204, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch Kurt Steck, Gemeindepräsident, von Walkringen, in Klosters Dorf, und Michael Fischer, von Hottwil, in Serneus, Gemeindeschreiber

- nachstehend "die Verkäuferschaft" genannt -
und der

Immoville AG, UID: CHE-190.213.906, mit Sitz in Klosters-Serneus, Talerbödenweg 5, 7250 Klosters, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Rolf Grass, Verwaltungsratspräsident, von Wittenbach, in Niederteufen
- nachstehend "die Käuferschaft" genannt -

I. Kauf

Die Verkäuferschaft überträgt in der Gemeinde Klosters-Serneus der Käuferschaft zu Alleineigentum was folgt:

Liegenschaft Nr. 645

Plan Nr. 9, Platz, Klosters Platz
Gesamtfläche ca. *6'326 m²
Doppelgarage Vers.Nr. 491B
Chalet "Montana" Vers.Nr. 493, Landstrasse 164
Magazin Vers.Nr. 493-A
Hofraum, Garten, Wiese, Parkplatz, Weg

Anmerkungen

- Vereinbarung mit Parz. 308 betr. Grenzmauer, 16.09.1971 Beleg 471 (Nr. 13)
- Quartierplan, 29.04.1993 Beleg 235 (Nr. 12)
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Geräteschopf, zugunsten Grundstück Nr. 297, 24.08.2007 Beleg 543 (Nr. 2805)

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Last: Baubeschränkung zugunsten Grundstück Nr. 298, 01.03.1930 Beleg 6/117 (Nr. 19300301)
- Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 298, 01.03.1930 Beleg 6/117 (Nr. 19300301.1)
- Recht/Last: Fusswegrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 294, 17.07.1931 Beleg 6/272, 14.09.1979 Beleg 576 (Nr. 19310717)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht zulasten Grundstück Nr. 294, 20.10.1956 Beleg 292 (Nr. 19561020)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 302, 19.01.1957 Beleg 15 (Nr. 19570119)
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht zugunsten Grundstück Nr. 300, 05.02.1962 Beleg 31 (Nr. 19620205)
Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 289, 28.11.1966 Beleg 420 (Nr. 19661128)
- Recht: Durchgangsrecht zulasten Grundstück Nr. 308, 16.09.1971 Beleg 471 (Nr. 19710916)
- Last: Grenzbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 308, 16.09.1971 Beleg 471 (Nr. 19710916.1)
- Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Repower Schweiz AG, mit Sitz in Klosters-Serneus, UID CHE-109.412.846, Klosters, 03.01.1972 Beleg 3 (Nr. 19720103)
- Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 302, 27.11.1986 Beleg 704 (Nr. 19861127)

Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

Der **Kaufpreis** beträgt

CHF 4'350'000.— (Franken viermillionendreihundertfünfzigtausend 00/100)

und wird anlässlich der Eigentumsübertragung zur Bezahlung fällig. Die Käuferschaft hat der Verkäuferschaft auf das Datum der Eigentumsübertragung hin ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Grossbank über den gesamten Kaufpreis zu übergeben.

Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass der Verkäuferschaft ein gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von 3 Monaten ab Eigentumsübertragung zur Sicherstellung des Kaufpreises zusteht, sollte die Käuferschaft diesen ganz oder teilweise nicht fristgerecht begleichen.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ohne Mitwirkung und Verantwortung der Urkundsperson und des Grundbuchamtes Klosters-Serneus.

II. Rückkaufsrecht

Zugunsten der Verkäuferschaft wird ein Rückkaufsrecht auf die Dauer von gesamthaft vier Jahren ab Eintragung dieses Vertrages («**Ausübungsfrist**») in das Grundbuch für den Fall eingeräumt, dass innerhalb eines Jahres ab Erteilung der Baubewilligung nicht mit dem Bau begonnen bzw. der Bau nicht innert zwei Jahren fertiggestellt werden sollte.

Das Rückkaufrecht gilt als rechtzeitig ausgeübt, wenn der Vorstand der Gemeinde Klosters-Serneus den entsprechenden Beschluss vor Ablauf der Ausübungsfrist gefasst hat. Der Vollzug steht unter dem Vorbehalt der Zustimmungen durch den Gemeinderat bzw. Souverän, welche Zustimmungen auch nach Ablauf der Ausübungsfrist gefasst werden können.

Der Rückkaufspreis entspricht dem vorstehend erwähnten, in bar zu leistenden Kaufpreis von **CHF 4'350'000.—** und wird innert 60 Tagen nach Zustimmung durch den Souverän zur Ausübung fällig. Vom Kaufpreis in Abzug gelangen die offenen Forderungen der Unternehmer oder Subunternehmer, soweit sie Anspruch auf Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechtes haben und nicht durch die Verkäuferschaft bereits bezahlt wurden.

Soweit auf der Parzelle 645 bereits eine Einstellhalle im Rohbau 1 (BKP 21) erstellt wurde, verpflichtet sich die Verkäuferschaft, diesen Rohbau im Falle eines Rückkaufs zu den reinen Erstellungskosten zu übernehmen. Ist die Einstellhalle im Rohbau nicht abgeschlossen, geht ein Rückbau und die Wiederauffüllung und Begrünung der Baugrube zu Lasten der Käuferschaft, wobei die Verkäuferschaft bei Nichterfüllung innert angemessener Frist zur Ersatzvornahme berechtigt ist.

Allfällige Kosten der Planung, Erschliessung sowie übrige, bereits vom Käufer bezahlte Steuern und Abgaben können gegenüber der Verkäuferschaft nicht geltend gemacht werden.

Einigen sich die Parteien nicht einvernehmlich innert 30 Tagen seit der Genehmigung durch den Souverän auf den genauen Betrag des Rückkaufpreises, kann jede Partei das zuständige Gericht am Lageort des Grundstückes anrufen.

*Dieses Rückkaufsrecht ist anlässlich der Eigentumsübertragung im Grundbuch vorzu-
merken.*

III. Erstellung Parkhaus / Einstellplätze für die Gemeinde Klosters-Serneus

*Zwischen den Parteien wird hiermit ein Vorvertrag über den Erwerb von 230 Einstell-
plätzen abgeschlossen. Hierzu verpflichtet sich die Käuferschaft eine unterirdische Ein-
stellhalle mit ca. 300 Parkplätzen auf dem Areal der Liegenschaft Nr. 645 zu erstellen.*

*Die 230 in dieser Einstellhalle für die Gemeinde Klosters-Serneus zu realisierenden öf-
fentlichen Einstellplätze haben die Mindestmasse von 5 Meter Länge, 2,7 Meter Breite
und 2,2 Höhe aufzuweisen und sind mit einem zeitgemässen Parkleitsystem sowie
Zahlstationen mit Barrieren auszustatten.*

*Die Zufahrt, die Art des Erwerbes sowie die genauen Modalitäten regeln die Parteien in
einem separaten Vertrag, der innert 30 Arbeitstagen nach Rechtskraft der Baubewilli-
gung für das Projekt Montana abzuschliessen ist.*

*Als Preis für einen einzelnen Einstellplatz im definierten Umfang ist CHF 49'000.-- ein-
zusetzen. Der Gesamtpreis für die Erstellung der 230 Einstellplätze zugunsten der Ge-
meinde beträgt somit **CHF 11'270'000.--** und wird mit der Übergabe der "schlüssel-
fertigen" Einstellplätze zur Zahlung fällig.*

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Besitzesantritt

*Der Besitzesantritt mit Übergang von Rechten und Lasten, Nutzen und Gefahr auf
die Käuferschaft erfolgt mit der Eigentumsübertragung.*

2. Eigentumsübertragung

*Der Vollzug des Kaufvertrages erfolgt innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Baube-
willigung für das Projekt Montana.*

*Der Kaufpreis ist wie bereits vorstehend festgelegt fällig und zahlbar bei Eigen-
tumsübertragung im Grundbuch.*

3. Überbauungspflicht

*Mit dem rechtsgeschäftlichen Erwerb der Parzelle 645 gemäss vorliegendem Ver-
trag verpflichtet sich die Käuferschaft, auf dem Areal eine Einstellhalle mit ca. 300
Einstellplätzen, wovon 230 Einstellplätze gemäss Ziff. III vorstehend für die Ge-
meinde Klosters-Serneus bestimmt sind, sowie unterirdische Durchfahrtsrechte ge-
mäss Quartierplan zu erstellen.*

*Zusätzlich verpflichtet sich die Bauherrschaft, das Areal mit einer Hotelanlage, Ap-
partements, Wohnungen sowie Verkaufsflächen und Nebenflächen zu überbauen.*

4. Gewährleistung

*Die Käuferschaft übernimmt das Objekt im gegenwärtigen Zustand wie besichtigt
und bekannt. Jegliche Gewährleistung wird seitens der Verkäuferschaft, soweit ge-
setzlich zulässig, wegbedungen.*

5. Gebühren und Steuern

Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus diesem Verträge sowie die Handänderungssteuer von 2 % übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Kaufprojekt sind derzeit Mietverträge vorhanden. Die Verkäuferschaft sorgt dafür, dass auf den Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung hin die bestehenden Mietverträge gekündigt sind bzw. dass das Grundstück frei von Miet- und Pachtverträgen ist.

Die Verkäuferschaft ist berechtigt, den öffentlichen Parkplatz sowie die öffentlichen Wege auf der Parzelle 640 ab Eigentumsübertragung bis Baubeginn weiter zu betreiben und die entsprechenden Gebühren einzunehmen. Im Gegensatz hierzu verpflichtet sie sich, für den notwendigen Unterhalt und die Schneeräumung auf eigene Kosten besorgt zu sein. Die Verkäuferschaft verzichtet in diesem Zusammenhang auf einen Pachtzins.

7. Grundbucheinträge

Die Parteien bescheinigen, von den im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnissen bezüglich des Kaufobjektes eingehend Kenntnis zu haben.

Der Grundstückbesrieb entspricht dem Stand bei Vertragsunterzeichnung. Bis zur Eigentumsübertragung sind diesbezüglich noch Änderungen möglich. Insbesondere im Bestand der Dienstbarkeiten betreffend Wegrechte sind Anpassungen im Rahmen des laufenden Quartierplanverfahrens (worüber die Käuferschaft informiert ist) möglich, da dort die Erschliessung des Kaufobjektes sowie der anliegenden Grundstücke neu geregelt wird.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, von sich aus bis zur Eigentumsübertragung ohne Zustimmung der Käuferschaft keinerlei Veränderungen am rechtlichen Bestand des Kaufobjektes vorzunehmen.

Die Urkundsperson weist die Käuferschaft darauf hin, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche und denkmalschützerische Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Radonproblematik etc.) direkt zu informieren.

8. Weiterüberbindung

Die Käuferschaft verpflichtet sich, bei einer allfälligen Übertragung sämtliche zu diesem Zeitpunkt noch relevanten obligatorischen Verpflichtungen auf die Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weiterüberbindungspflicht zur Erfüllung zu übertragen.

9. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, so hat dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

10. Vorbehalte

Die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch fehlenden Zustimmungen der Organe der politischen Gemeinde zu diesem Verträge bleiben ausdrücklich vorbehalten.

11. Grundbuchanmeldung

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich und ermächtigt dazu den Vorstand der Gemeinde Klosters-Serneus, den vorliegenden Kaufvertrag allein zum Vollzug im Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus anzumelden, sobald alle notwendigen Zustimmungen einschliesslich Baubewilligung vorliegen und die Begleichung des Kaufpreises durch das unwiderruliche Zahlungsversprechen gemäss Ziff. I sichergestellt ist.

12. Verfallsklausel

Sollte die Eigentumsübertragung aus irgendwelchen Gründen (Baueinsparungen, fehlende Finanzierungsnachweise etc.) bis spätestens zum 31. Dezember 2025 nicht zu Stande kommen oder ergibt sich die Undurchführbarkeit infolge fehlender Zustimmung des Gemeinderates/Souverän bereits zu einem früheren Zeitpunkt (fehlende Zustimmung zum vorliegenden Vertrag, Zonenänderung etc.), hat jede Partei das Recht, mittels einfacher schriftlicher Erklärung gegenüber der Gegenpartei mit Kopie an Grundbuchamt Klosters-Serneus vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten.

Klosters, 29. Januar 2016

Die Verkäuferschaft:

Die Käuferschaft:

Gemeinde Klosters-Serneus

Immoville AG

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Der Verwaltungsratspräsident:"

F) Finanzielles

Wie aus dem vorstehend aufgeführten Kaufvertrag entnommen werden kann, beabsichtigt die Gemeinde, das Grundstück Nr. 645 der Immoville AG, Klosters, zu einem Preis von total CHF 4'350'000.00 zu veräussern. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von CHF 687.64. Der Quadratmeterpreis liegt wohl deutlich unter dem für den Erwerb des Montana-Areals entrichteten Preis/m² von CHF 1'005.90 (CHF 6'542'000.-- : 6'504 m² inkl. im Eigentum der Gemeinde bleibendes Trottoir).

In Anbetracht der mit der geplanten Überbauung des Areals in Aussicht stehenden Wertschöpfung kann der vereinbarte Preis jedoch sehr wohl verantwortet bzw. als Engagement unter dem Titel der Wirtschaftsentwicklung zur

Förderung der kommunalen Volks- und Tourismuswirtschaft taxiert werden. Ein Quadratmeterpreis nahe desjenigen im Rahmen des seinerzeitigen Kaufs des Montana-Areals durch die Gemeinde würde die geplante Erstellung des geplanten Hotels mit Nebennutzungen verunmöglichen bzw. liesse dieses nicht mit einer minimalen Rendite betreiben. Im Weiteren gilt es festzuhalten, dass die in der Vergangenheit im Zentrum bezahlten Grundstückspreise im Lichte der im 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative und der daraus erlassenen eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung, insbesondere für nicht mit Hochbauten überbaute Grundstücke, deutlich zurückgegangen sind.

Auf Antrag der anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 24. August 2017 eingesetzten Vorberatungskommission hat der Gemeindevorstand beim Amt für Schätzungswesen Graubünden, Schätzungsbezirk 3, Davos, um die raschestmögliche Vornahme einer unabhängigen Schätzung für die Liegenschaft Nr. 645 unter der Prämisse ersucht, dass das Grundstück mit dem geplanten Projekt überbaut werden wird. Die ersuchte Schätzung lag bei Redaktionsschluss dieses Berichts noch nicht vor, sollte jedoch spätestens an der Gemeinderatssitzung vom 4.10.2017 vorgelegt werden können. Diese Schätzung wird es erlauben, neben dem seinerzeitigen Erwerbspreis und dem geplanten Verkaufspreis an die ImmoVillage AG die Preisbildung anhand eines dritten seriösen Parameters zu beurteilen.

Andererseits ist vorgesehen, dass die Gemeinde von den rund 300 zu erstellenden Parkplätzen 230 Parkplätze (schlüsselartig) zu einem Stückpreis von CHF 49'000.00, total CHF 11'270'000.00, erwirbt.

Ähnliche Parkhausprojekte in anderen Bündner Gemeinden führen folgenden Kosten pro unterirdischen Einstellplatz an:

Einstellplatz Parkhaus Bellevue, Samedan	Fr. 54'500.--
Einstellplatz Parkhaus Serletta, St. Moritz	Fr. 62'000.--
Einstellplatz Projekt Sinergia, Chur	Fr. 50'000.--

Der vorstehende Erwerb der 230 Parkplätze soll wie folgt finanziert werden:

Kosten Erwerb 230 Parkplätze	CHF 11'270'000.00
./ Erlös aus Verkauf Montana-Areal, Parz. Nr. 645	CHF 4'350'000.00
./ Entnahme Fonds „Ersatzbeiträge Parkplätze“	<u>CHF 6'000'000.00</u>

Finanzierung Restkosten aus liquiden Mitteln sowie bei Bedarf fremden Mitteln (Fremdfinanzierung)	<u>CHF 920'000.00</u>
---	-----------------------

Die insgesamt für den Erwerb der 230 unterirdischen Parkplätze aufzuwendenden CHF 11.27 Mio. sind in Relation zu einer durch die Gemeinde selbst zu realisierenden und finanzierenden Parkeinstellhalle zu setzen, die mit der erwähnten gemeinderätlichen Motion aus dem Jahre 2007 verlangt worden war. Die eigenständige Erstellung eines unterirdischen Parkhauses der Gemeinde käme gemäss einer Grobkostenschätzung aus dem Jahre 2011 auf rund CHF 14.8 Mio. (Genauigkeit +/- 20 %) zu stehen. Mit dem Kauf von 230 Einstellplätzen zu total CHF 11.27 Mio. fährt die Gemeinde unter dem Strich in jedem Fall günstiger, als wenn das Parkhaus (einschliesslich einer angemessenen statischen Auslegung, die eine sinnvolle Überbauung des Areals erlauben) durch die Gemeinde erstellt würde.

Betriebsrechnung

Im Auftrag des Gemeindevorstands wurden die Betriebskosten ermittelt und berechnet, welche Auslastung das Parkhaus bzw. die unterirdische Einstellhalle aufweisen muss, damit die Betriebsaufwendungen (ohne Amortisationsanteil) gedeckt sind. Für die erforderliche Minimalauslastung für die Betriebskosten wurde ein vergleichsweise bescheidener Parkgebühren-Tarif zu Grunde gelegt.

Es wird mit folgenden jährlichen Betriebskosten gerechnet (total Fr. 65'600.--):

Anlage Techn. Service	Servicekosten für Schranken- anlage, Kassen, Überwachung	CHF 20'000.00
Servicedienst	Service 7x24 Std erreichbar, mit Service-Vertrag oder Anstellung % Arbeits-Pensum	CHF 30'000.00
Material	Tickets, Parkingcard, Parkkarten	CHF 600.00
Unterhalt	Reinigung, Strom, etc.	CHF 5'000.00
Schäden etc.	Beschädigungen / Vandalismus	CHF 10'000.00
Total Kosten ca.		<u>CHF 65'600.00</u>

Legt man einen durchschnittlichen Parkgebühren-Tarif von Rp. 40/Stunde zu Grunde muss im Durchschnitt für 450 Std. pro Tag gegen Gebühr parkiert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Auslastung von 225 Autos à 2 Std. Sämtliche Parkplätze müssen also übers Jahr gesehen im Durchschnitt während mindestens 2 Std. pro Tag besetzt sein. Der vergleichsweise tiefe Stundentarif rührt zum einen daher, dass man davon ausgeht, viele im Vergleich günstigere Dauerparkkarten zu verkaufen. Zudem kann der Tarif nicht allzu hoch festgelegt werden, weil sonst durch die Parkplatz suchenden Autofahrer versucht wird, das Parkhaus mit günstigeren Alternativen zu substituieren, was zusätzliche unnötige Mehr- bzw. Umgehungsverkehrsbewegungen verursachen würde. Daraus ergibt sich, dass die Gebühr für eine Stunde Parkieren nicht bei Fr. -.40, sondern eher bei Fr. 1.-- liegen wird.

G) Rechtliches

Gemäss Verfassung der Gemeinde Klosters-Serneus fällt sowohl der Verkauf des Montana-Grundstücks an die Immoville AG (Art. 21 Ziff. 6) als auch der Erwerb der 230 Parkplätze zu Eigentum der Gemeinde (Art. 21 Ziff. 3 bzw. ebenfalls Ziff. 6) in die Kompetenz der Urnengemeinde.

Auch die Teilrevision Ortsplanung Montana (projektbezogene Nutzungsplanung) muss gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf

Gemeindeebene letztinstanzlich durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen werden. Diese bedarf abschliessend der konstitutiven Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

H) Zeitplan, Verfahrensabläufe

Die wichtigsten Termine im Zusammenhang mit der Vorlage Entwicklung Montana-Areal lauten:

Aktivität	Zeitpunkt/-raum
Vorstellung Vorlage im Gemeinderat als Orientierungstraktandum	22. Mai 2017
Öffentliche Informationsveranstaltung	29. September 2017
Behandlung Vorlage durch Gemeinderat z. Hd. der Urnengemeinde (1. Lesung)	24. August 2017
Verabschiedung Vorlage z. Hd. der Urnengemeinde (2. Lesung)	4. Oktober 2017
Urnengemeinde-Abstimmung	26. November 2017
Beschwerdeauflage ab Publikation des Urnenabstimmungsergebnisses i. Z. mit Teilrevision Ortsplanung	30 Tage
Genehmigungsentscheid durch Bündner Regierung	Mitte März 2018 *

** sofern keine Beschwerden erhoben werden*

Nach Zustimmung des Klosterser Soveräns zur Teilrevision Ortsplanung „Montana-Areal“, welche als projektbezogene Nutzungsplanung ausgestaltet sein wird, gilt es, die weiteren Planungsverfahren durchzuführen, allen voran die Quartiererschliessungsplanung mit Ergänzung Landumlegungsverfahren und unter Erweiterung des Bezugsgebiets, deren Durchführung durch die Gemeinde zu erfolgen hat und abschliessend in der Verantwortung des Gemeindevorstands liegt. Selbstverständlich stehen auch in dieser Phase den vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümern die üblichen Rechtsmittel zu.

Nach Vorliegen der rechtsgültigen teilrevidierten Ortsplanung und Quartierplanung kann das detaillierte Bauprojekt ausgearbeitet und das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden.

I) Beurteilung der Vorlage aus volkswirtschaftlicher und touristischer Sicht

Wie bereits ausgeführt hat auch der Tourismusort Klosters in den vergangenen Jahrzehnten massiv an Logiernächten eingebüsst (vgl. nachstehende Abb. 3).

Ankünfte und Logiernächte Hotellerie

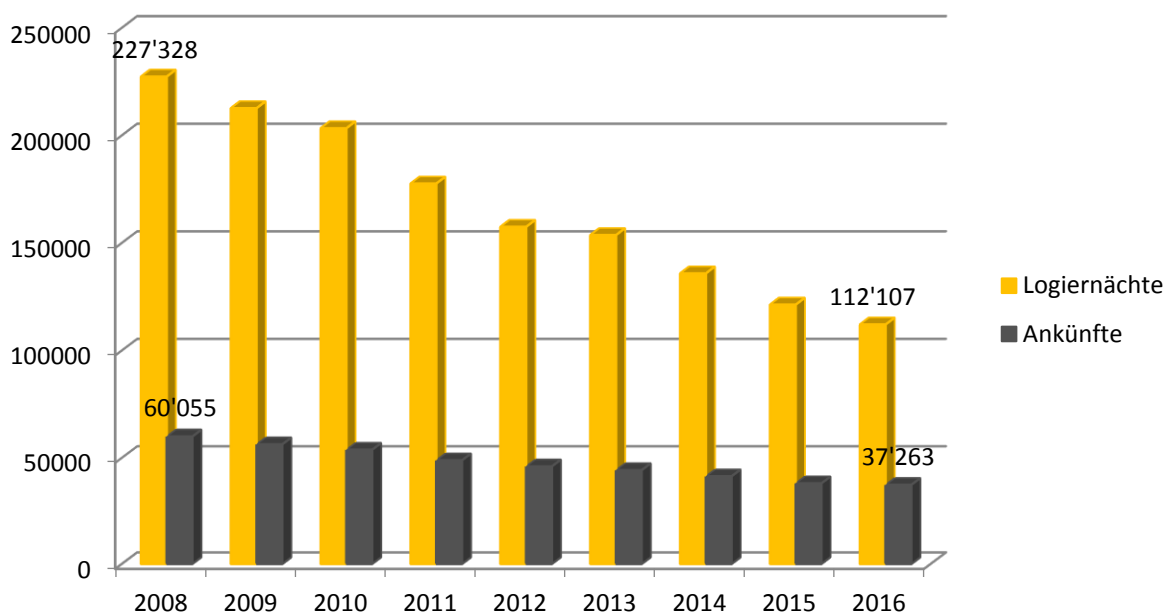


Abb. 3: Ankünfte und Logiernächte Hotellerie Klosters 2008-2016
 Quelle: Davos Destinations-Organisation

Die Klosterser Hotellerie musste seit 2008 einen Rückgang von über 50% Logiernächten hinnehmen. Verglichen mit anderen Feriendestinationen im alpinen Raum sind die Einbussen überproportional hoch. Der Rückgang steht in direktem Zusammenhang mit der Euroschwäche und der bedeutenden Minderung bei den Touristen mit Herkunftsland Deutschland (-68%). Einen nicht

unwesentlichen Teil zu dieser Entwicklung beigetragen hat aber auch das reduzierte Bettenangebot in der Hotellerie (ca. -22%). Auch im internationalen Vergleich weist Klosters einen grossen Nachholbedarf im Bereich der Hotelbetten auf wie nachstehende Grafik (Abb. 4) zeigt.

Entwicklung der Logiernächte in Hotel- und Kurbetrieben 1997 - 2015 (indexiert)

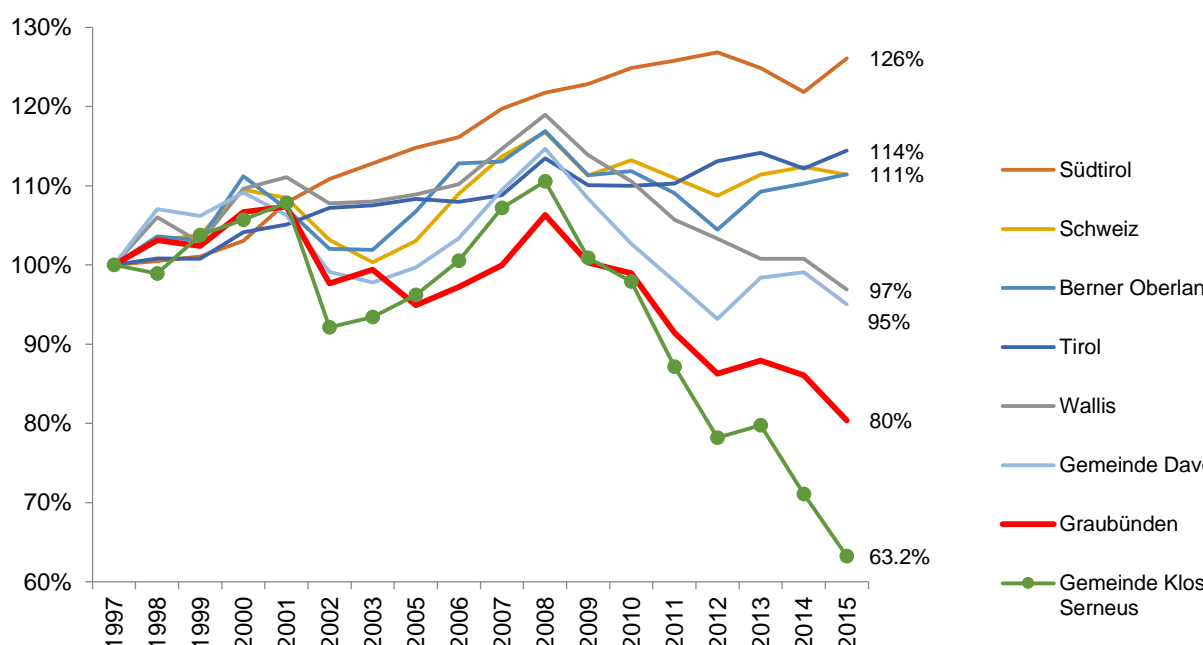


Abb. 4: Entwicklung Logiernächte in Hotel- und Kurbetrieben 1997-2015
Quelle: BFS (Beherbergungsstatistik HESTA), TourMis, ISTAT

Das Erfolgsrezept beispielsweise der Südtiroler Hotellerie ist neben dem Währungsvorteil auch auf den starken Fokus auf Qualität und die Unterstützung durch den Staat zurückzuführen. Der Qualitätsindex der Beherbergungsbetriebe im Südtirol ist innert zehn Jahren auf fast das Zweifache geklettert.¹

¹ Von 1.7 im 2004/2005 auf 3.2, laut den Erhebungen des Landesinstituts für Statistik ASTAT, Südtirol

Seinen gesteigerten Erfolg und den Anklang bei seinen Gästen hat das Südtirol hinsichtlich der Hotellerie insbesondere auch im 4- und 5-Sterne-Bereich erzielen können.

Im Gegensatz zur Destinations-Partnergemeinde Davos wurden in Klosters seit längerem keine neue Hotels mehr errichtet. Auch aufgrund der in den vergangenen Jahren verloren gegangenen Klosterser Hotelbetriebe (u. a. Hotel Pardenn, Hotel Rätia, Hotel Büel, Hotel Bündnerhof, Hotel Surval) und den teilweisen Schliessungen von Hotels in der Sommersaison gilt es, der Hotellerie ein besonderes Augenmerk zu schenken. Bekanntlich bringt eine Logiernacht in einem Hotelbetrieb im Vergleich zu einer Übernachtung in einer Ferienwohnung / Zweitwohnung ein Vielfaches an direkter und indirekter touristischer Wertschöpfung. Bei den Hotelbetten handelt sich um die wertschöpfungsintensivste Beherbergungsform, um die sogenannten klassischen warmen Betten.

Die Absicht, in Klosters-Serneus u. a. auch Hotels im gehobeneren Segment anzusiedeln, korrespondiert im Weiteren mit der am 7. März 2017 durch die Gemeindeexekutive verabschiedete Agenda 2025 Klosters-Serneus, deren Erarbeitung auch durch einen Expertenzirkel, zusammengesetzt aus Vertretern von Wirtschaft/Gewerbe, Tourismus und Behörden, intensiv begleitet und mitgestaltet worden ist. So lautet eine Aussage der für Klosters-Serneus definierten Vision wie folgt:

*„Im Jahr 2025 ist Klosters-Serneus ein Tourismusort mit **neuen attraktiven und modernen Hotelbetrieben für Familien im mittleren sowie im gehobenen Segment.**“*

Ein aus dieser Vision abgeleitetes Ziel in der Zieldimension Tourismus wiederum hält fest:

*„Ein anspruchsgerechtes Event- und Sportzentrum, hochstehende Sportanlagen und **attraktive Beherbergungsbetriebe** richten sich an aktive Feriengäste.“*

Im Massnahmenplan der Agenda 2025 Klosters-Serneus – als Grundlage der zu realisierenden Projekte – ist schliesslich was folgt statuiert:

„Touristische Infrastrukturen, Beherbergung:

Ansiedlung von neuen Hotels im mittleren und oberen Segment, mit attraktiven Angeboten für Familien (Entwicklung von alternativen Beherbergungskonzepten)“

Die Projektentwickler und die dazumalige Bauherrschaft (zur Zeit ImmoVil AG) verpflichten sich, bei einer Veräusserung des Montana-Areals durch die Gemeinde ein exklusives Fünf-Stern Hotel mit Spa und weiteren öffentlich zugänglichen Nutzungen zu realisieren, in dessen Rahmen mindestens 100 Hotelzimmer angeboten werden sollen.

Aufgrund des veränderten bzw. schwieriger gewordenen Umfelds ist die Bereitschaft einer Projektträgerschaft oder eines Investors, ein Hotel in dieser Grössenordnung zu errichten alles andere als selbstverständlich und in Bezug auf die geplante Anlage auf dem Montana-Areal für Klosters ein absoluter Glücksfall.

Von diesem Vorhaben, dem für Klosters ein Leuchtturm-Funktion von unschätzbarem Wert zukommen würde, könnte Klosters als Ganzes, aber insbesondere auch die kommunale Wirtschaft direkt und indirekt enorm profitieren. Dank des hohen in Aussicht stehenden Bauvolumens können das kommunale und regionale Bauhaupt- und Baunebengewerbe im Hoch- und Tiefbaubereich weitere willkommene Impulse aufgrund des grossen Auftragsvolumens erfahren. Aber auch das weitere Gewerbe von Klosters-Serneus und Umgebung würde im Falle der Umsetzung dieses Projekts eine Grundlage für zusätzliche Wertschöpfung erhalten.

Klosters bietet sich die einmalige Chance, mit dem Montana-Projekt im 5-Sterne-Hotelsegment Fuss zu fassen. Es ist wichtig, dass Klosters in diesem Bereich ein Angebot schafft. Klosters ist als Teil der Destination Davos Klosters ein Ort, der im Bereich Hotellerie und Qualität etwas bieten kann. Klosters verfügt traditionell mitunter über ein Gästesegment im gehobenen Bereich. Mit einem Angebot im obersten Bereich können auch neue Gäste – insbesondere aus dem angelsächsischen Herkunftsgebiet – für Klosters gewonnen werden.

Die Projektanten rechnen damit, dass dank des Hotelprojekts und den weiteren Nutzungen auf dem Montanagrundstück direkt eine sehr hohe Anzahl Arbeitsplätze, nur für Hotel rund 120, geschaffen werden können (Faustregel bzw. Vgl. mit anderen 5-Stern-Hotels: 110 Zimmer x 1.1 Personen = 121 Arbeitsplätze).

Ebenso könnten die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe von Klosters-Serenus von der sich aus dem Betrieb von Hotel und den weiteren Nutzungen ergebenden Wertschöpfung profitieren, sei dies im Rahmen des Einkaufs von Waren und Dienstleistungen durch den Hotelbetrieb, durch den Anfall von weiteren Aufträgen für das Baunebengewerbe im Bereich Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten oder durch die Nachfrage von Konsumprodukten und Dienstleistungen durch die vor Ort logierenden Gäste in Sport-, anderen Detailhandelsgeschäften, Restaurationsbetrieben, weiteren Dienstleistungsbetrieben, etc. Ebenfalls darf mit einer höheren Auslastung der touristischen Infrastrukturen, allen voran den Bergbahnen, gerechnet werden. Aus der zu erwartenden höheren Nachfrage können schliesslich alle am Ort Gewerbetreibenden Nutzen bzw. zusätzliche Wertschöpfung erzielen.

Die Umsetzung eines solch` ausserordentlichen Projekts bringt im Weiteren eine psychologische Komponente mit sich und sorgt dafür, dass regional, national aber auch darüber hinaus wieder mehr über Klosters gesprochen wird

und der Ort dadurch wieder vermehrte Aufmerksamkeit erhält und für potentielle neue Gästekreise noch interessanter und attraktiver erscheint. Es ist zudem erwiesen, dass auch die bestehende Hotellerie durch die Ansiedlung eines neuen attraktiven Hotels mit einer höheren Auslastung bzw. einem höheren Logiernächtaufkommen rechnen darf.

Mit dem mit der oberirdischen Nutzung verbundenen unterirdischen Parkhaus kann auch die seit Jahren bestehende Parkplatzproblematik – insbesondere an der Bahnhofstrasse Klosters Platz sind in der jüngeren Vergangenheit etliche Parkplätze verloren gegangen –, die vor allem in der Winter-Hauptsaison zum Ausdruck kommt, gelöst werden.

Zusammenfassend kann festgehalten, dass die Realisierung der geplanten Anlage rund um dieses herausragende Hotelprojekt Klosters auch in einem schwierigen Umfeld einen bedeutenden Schritt weiterbringen wird und mit vielen anderen bereits erwähnten touristischen Aktivitäten (weitere neue Investitionen und Angebote) sicherstellt, das Klosters-Serneus langfristig eine wichtige Rolle im Tourismusmarkt spielen wird.

K) Antrag

Der Vorstand beantragt aufgrund vorstehender Ausführungen und Erwägungen, dem Gemeinderat Folgendes z. Hd. Urnengemeinde vorzubereiten:

- 1. Der Teilrevision Ortsplanung Montana – bestehend aus Zonenplan 1:500, Genereller Gestaltungsplan 1:500, Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:500, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500, neuem Baugesetzartikel 19^{ter} „Spezialzone Montana“ mit Anpassung Zonenschema und zugehörigen Sonderbauvorschriften – sei zuzustimmen.**

- 2. Dem Kaufvertrag zwischen der ImmoVille AG und der Gemeinde Klosters-Serneus zwecks Veräusserung des Montana-Areals, vereinigte Parz. Nr. 645, mit einer Gesamtfläche von 6'326 m², mit der Verpflichtung zur Realisierung einer unterirdischen Parkhalle mit ca. 300 Einstellplätzen und einer oberirdischen Überbauung rund um ein Fünf-Stern Hotel mit Spa und weiteren Nebennutzungen im Sinne der Erwägungen, zu einem Verkaufspreis von CHF 4'350'000.00, sei zuzustimmen.**
- 3. Der ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrags bildende Erwerb von 230 Parkplätzen zu einem Preis von CHF 49'000.00/Einstellplatz, total CHF 11'270'000.--, sei gutzuheissen.**

Der Erwerb der Einstellplätze sei zum einen aus dem Erlös des Verkaufs der Gegenstand dieses Beschlusses bildenden Parz. Nr. 645, zum anderen mittels einer Entnahme aus dem Fonds „Ersatzbeiträge Parkplätze“ in der Höhe von CHF 6'000'000.00 zu bestreiten.

Die verbleibenden Restkosten seien aus gemeindeeigenen liquiden Mitteln sowie bei Bedarf aus aufzunehmenden Fremdmitteln zu finanzieren.

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

Klosters, 19. September 2017/MF

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Der Gemeindepräsident:

Kurt Steck

Der Gemeindeschreiber:

Michael Fischer

z. K.:

Presse