



Gemeinde Klosters-Serneus

Botschaft

**des Gemeinderates zu den Abstimmungsvorlagen vom
19. Mai 2019 (Art. 10, 11 und 21 Gemeindeverfassung)**

- 1. Baurechtsvertrag zwischen der Vetsch Klosters AG und der Gemeinde Klosters-Serneus betreffend Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1183 (Baurechtsparzelle Nr. D4847) für die Neugestaltung des Werkhofareals der Bauunternehmung Vetsch, in den Erlen, Untere Ganda, Klosters Dorf**
- 2. Neuorganisation des Gemeindeverbands für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG) als öffentlich-rechtliche Anstalt (Auflösung des Gemeindeverbands GEVAG und Neugründung mit Erlass Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG)**

1. Baurechtsvertrag zwischen der Vetsch Klosters AG und der Gemeinde Klosters-Serneus betreffend Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1183 (Baurechtsparzelle Nr. D4847) für die Neugestaltung des Werkhofareals der Bauunternehmung Vetsch, in den Erlen, Untere Ganda, Klosters Dorf

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters AG beabsichtigt, ihr Werkhofareal in den Erlen, Untere Ganda, Klosters Dorf, auf dem östlichen Teil der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1183 neu zu gestalten. U. a. plant Vetsch Klosters AG, eine neue Werkhalle zu erstellen.

Zur Realisierung des Bau- und Neugestaltungsvorhabens der Vetsch Klosters AG und zur langfristigen Sicherung der Nutzung des Areals durch die ortsansässige Bauunternehmung soll zwischen der Vetsch Klosters AG und der Gemeinde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden.

Gegenstand Baurechtsvertrag

Der zwischen den Vertragsparteien abzuschliessende Baurechtsvertrag soll über eine Dauer von 60 Jahren abgeschlossen werden. Die neu zu errichtende Baurechtsfläche weist eine Fläche von total 3'546 m² auf. Davon sollen einstweilen 960 m² für eine Hochbaute und die übrigen Flächen (2'586 m²) für Überlagerungs- und Manövrierflächen genutzt werden.

Baurechtszins

Aufgrund der erschwerten topografischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Nutzungsformen wurde folgender differenzierter Baurechtszins vereinbart:

**CHF 6.--/m² für effektive Gebäudegrundflächen (geplant 960 m²)
CHF 3.50/m² für übrige Fläche (geplant 2'586 m²)**

Aus den vorstehenden Flächen und Zinsen ergibt sich ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 14'811.--.

Volkswirtschaftliche Bedeutung

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters AG beschäftigt je nach Jahreszeit bis zu 100 Mitarbeitende, bildet dadurch eine der grössten Arbeitgeberinnen in Klosters-Serneus und weist aufgrund dessen eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung für Klosters-Serneus auf.

Antrag

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, dem in Kapitel G) dieser Botschaft angeführten Baurechtsvertrag zwischen der Vetsch Klosters AG und der Gemeinde zuzustimmen.

A) Ausgangslage

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters AG, Klosters Dorf, betreibt im Gebiet in den Erlen, Unter Ganda, seit vielen Jahren einen Werkhof und Lagerplatz. Bis dato wurde die durch Vetsch Klosters AG beanspruchte Gemeindefläche (östlicher Teil Parz. Nr. 1183) im Rahmen eines Mietverhältnisses bzw. im Rahmen von Bodenüberlagerungen vorerst von der Gandagenossenschaft und in der Folge (ab 2014) von der Gemeinde Klosters-Serneus der Bauunternehmung Vetsch zur Nutzung gegen Entgelt überlassen. Die weitestgehend bestehende Nutzung des östlichen Teils der gemeindeeigenen Liegenschaft Nr. 1183 soll der Vetsch Klosters AG nun längerfristig im Rahmen eines Baurechts entgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Auf dem der Vetsch Klosters AG im Baurecht abzugebenden Fläche soll u. a. eine neue Werkhalle mit einer Fläche von 960 m² errichtet werden.

B) Vetsch Klosters AG, grösstes kommunales Baugeschäft und wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde Klosters-Serneus

Firmengeschichte in Kürze

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters AG ist eine langjährig in Klosters ansässige Bauunternehmung, welche im Tiefbau, Hochbau und Transportsektor tätig ist. 1952 ist Anton Vetsch (gestorben am 9.2.1996) als Bauführer in die damals benannte Firma Thut eingetreten und hat diese, da kein Nachfolger aus der Familie Thut in der Bauunternehmung vorhanden war, 1964

übernommen. Seit 1988 ist Roger Vetsch, dipl. Bauing. FH, als Geschäftsführer in der Firma tätig. Nach dem plötzlichen Tod des 65-jährigen Vaters hat Roger Vetsch die Unternehmung 1996 übernommen.

Im Hinblick auf zukunftsgerichtete Strukturen wurde im 2013 die bisherige Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft überführt.

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters ist ständig gewachsen und hat Klosters und die nähere Umgebung mitgeprägt. Eine Vielzahl öffentliche und private Bauten durften mit den Fachleuten der Firma Vetsch erstellt werden. Der Maschinenpark wurde vergrössert und optimiert und ist bereit für die verschiedensten Einsätze.

Firmengrösse

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters beschäftigt in der Zeit von Mitte März bis Mitte Dezember gesamthaft ca. 80 – 100 Personen. Im Winter reduziert sich der Personalbestand auf ca. 50 Personen, da in Klosters auf 1200 m ü.M. im Freien praktisch nicht gearbeitet werden kann und darf.

Die Bauunternehmung Vetsch Klosters ist seit jeher im Hoch- und Tiefbau tätig. Die Aufteilung ist je nach Bauvolumen unterschiedlich. In den letzten Jahren war Vetsch Klosters ca. 30 % im Hochbau und ca. 70 % im Tiefbau tätig.

C) Entwicklung Projekt Werkhof/-areal Vetsch Klosters AG und langjähriger Austausch mit der Gemeinde

Bereits vor der Einsetzung einer mit Vertretern aus Bürgergemeinde und politischer Gemeinde zusammengesetzten Arbeitsgruppe Landgeschäfte gelangte die Vetsch Klosters AG mit einem Projekt für ein Werkhofareal in der Unteren Ganda an die Verantwortlichen der beiden Gemeinwesen. Im Frühjahr 2011 wurde seitens der Gemeinde der Vetsch Klosters AG empfohlen, für das Vorhaben ein Baugesuch einzureichen.

Das entsprechende Bauvorhaben (Baugesuch-Nr. 2011-0098) wurde mit den entsprechenden Plänen am 6. Oktober 2011 zur Bewilligung eingereicht. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 21. Februar 2012 (Prot. Nr. 87) bewilligte der Gemeindevorstand die Zufahrt zur Gewerbezone untere Ganda auf Parz. Nr. 916 und 1183 zu sanieren, verschiedene Terrainanpassungen auf Parz. Nr. 915 und 1183 vorzunehmen, die Liegenschaft auf Parz. Nr. 915 abzurechen sowie Lagergestelle auf Parz. Nr. 1183 zu installieren. Die insgesamt 15 in diesem Zusammenhang eingereichten Einsprachen konnten nicht geschützt werden und wurden allesamt abgewiesen.

Um auch den weiteren vor Ort tätigen Bauunternehmungen die Möglichkeit zu gewähren, ihre Interessen an der Nutzung von Gewerbeland auf Gemeindeboden im Gebiet unter Ganda anzumelden, wurde Ende 2011 im Bezirksratsblatt und in der Klosterser Zeitung eine öffentliche Ausschreibung vorgenommen. Aufgrund der eingegangenen Interessenbekundungen wurde in der Folge versucht, ein alle Interessenten berücksichtigendes Projekt unter der Federführung von Vetsch Klosters AG auszuarbeiten. Nach langwierigen Verhandlungen und zahlreichen Kontakten kamen sämtliche Verantwortlichen zum Schluss, dass die erwähnten Interessen nicht unter einen Hut gebracht werden können und die Entwicklung der Projekte der verschiedenen interessierten Bauunternehmen separat vorangetrieben werden sollen.

In der Folge wurden über mehrere Jahre zahlreiche Entwürfe für einen Baurechtsvertrag erarbeitet und zwischen den Parteien (Arbeitsgruppe Landgeschäfte und Vetsch Klosters AG) im Austausch immer wieder angepasst. Ebenfalls Gegenstand der über eine längere Zeit erfolgten Verhandlungen bildeten die Verantwortlichkeiten in Bezug auf die Erschliessung des Werkhofareals für die Vetsch Klosters AG und weitere künftige Nutzer bzw. Baurechtsnehmer von Gewerbeflächen sowie die Frage, ob die ehemalige im Gebiet in den Erlen befindliche Hauskehrichtdeponie saniert werden müsse.

Die Erschliessung der Gewerbezone ab dem Erlenweg wurde schliesslich als Gemeindeaufgabe festgestellt. Im Weiteren wurde festgestellt, dass auf eine – ebenfalls in der Verantwortung der Gemeinde liegende – Sanierung der Hauskehrichtdeponie solange verzichtet werden könne, als dass auf den entsprechenden Flächen nur Überlagerungen vorgesehen und keine Hoch- und Tiefbauten realisiert würden.

Das Vorhaben bzw. die Vertragsverhandlungen wurden zwischenzeitlich sistiert, was die lange Prüf- und Verhandlungsphase ebenfalls miterklärt.

Ende 2018 konnten schliesslich die letzten vertraglichen Differenzen bereinigt werden und der Baurechtsvertrag zur Unterzeichnung frei gegeben werden.

D) Form des Landgeschäfts

Wie von der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde im Rahmen einer langjährigen Praxis gehandhabt und aufgrund entsprechender Grundsatzbeschlüsse festgelegt, wird zu Gewerbebezwecken grundsätzlich kein Gemeindeboden veräussert. In aller Regel werden die entsprechenden Gewerbeflächen im Baurecht abgegeben.

E) Baurechtsobjekt

Gemäss Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus beinhaltet das der Vetsch Klosters AG von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde im Baurecht abzugebende Grundstück folgende Bestandteile:

- Neue auf dem östlichen Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 1183 zu errichtende Baurechtsparz. Nr. D4847, in Klosters Dorf, Untere Ganda, In den Erlen
- Baurechtsfläche (D4847): 3'546 m² (davon für Gebäudegrundfläche 960 m², übrige Fläche 2'586 m²)

F) Baurechtsdauer und Baurechtszins

Der Baurechtsvertrag soll über eine Laufzeit von 60 Jahren abgeschlossen werden. Die Baurechtsdauer beginnt mit der Anmeldung beim Grundbuch.

Der aufgrund der vorgesehenen Nutzung und den erschwerten topografischen und geologischen Verhältnissen (insbesondere mussten in der Verantwortung und z. L. des Baurechtsnehmers Terrinaufschüttungen vorgenommen, teilweise die Erschliessung des Grundstücks erstellt bzw. finanziert werden; zudem ist das Gelände teilweise aufgrund der darunter liegenden Kehrrechtdeponie weniger stabil und schränkt den Baurechtsnehmer in der Nutzung ein) festgelegte Baurechtszins präsentiert sich wie folgt:

CHF 6.--/m² für die effektiven Gebäudegrundflächen
(bei Beginn geplant 960 m²)

CHF 3.50/m² für die übrige Fläche (bei Beginn geplant 2'586 m²)

Dies ergibt einstweilen einen **jährlichen Baurechtszins** von voraussichtlich **Fr. 14'811.--**.

G) Baurechtsvertrag

Am 5. Dezember 2018 haben die Vertragsparteien, Bürgergemeinde Klosters-Serneus sowie politische Gemeinde Klosters-Serneus einerseits und die Vetsch Klosters AG andererseits, unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane nachstehenden Baurechtsvertrag unterzeichnet:

„Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Gemeinde Klosters-Serneus, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Herren Kurt Steck, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindegemeinschreiber, unter Mitwirkung der

Bürgergemeinde Klosters-Serneus, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Herr Thomas Kessler, Bürgerratspräsident, und Frau Ladina Garbald-Hew, Aktuarin,

- nachstehend auch als "Baurechtsgeberin" oder "Baurechtsbelastete" bezeichnet -

und der

Bauunternehmung Vetsch Klosters AG, mit Sitz in Klosters-Serneus, Kantonsstrasse 2, 7252 Klosters Dorf, UID: CHE-464.144.879, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Roger Vetsch, geboren 26.06.1965, Kantonsstrasse 2, 7252 Klosters Dorf

- nachstehend als "Baurechtsnehmerin" oder "Baurechtsberechtigte" bezeichnet -

Baurecht für Werkhofareal

1. Die Gemeinde Klosters-Serneus räumt hiermit für sich selbst und ihre Rechtsnachfolger verbindlich der Bauunternehmung Vetsch Klosters AG ein Baurecht zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 1183 für ein Werkhofareal im östlichen Teil dieses Grundstückes ein.

In diesem Baurecht eingeschlossen ist das Recht zur alleinigen Benützung zur Erstellung von Bauten jeglicher Art wie Werkgebäude und Lagereinrichtungen etc. sowie der freie Zugang ab Erlenweg. Die gesamte Baurechtsfläche beträgt gemäss Messurkunde Nr. 4408 des Nachführungsgeometers 3'546 m².

2. Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren errichtet, d.h. es erlischt nach Ablauf dieser Frist automatisch falls bis dahin nicht eine Verlängerung zustande kommt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes haben die Parteien spätestens drei Jahre vor Ablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen.

Nach Ablauf dieser Frist hat die Gemeinde die Wahl, entweder das Baurechtsobjekt zu 70 % des Verkehrswertes, maximal jedoch zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch- und Wiederherstellungskosten (falls dieser Wert tiefer ist), zu übernehmen oder den Abbruch der Gebäude und die Wiederherstellung als eingekieste Lagerfläche zu verlangen. Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich hiermit gegenüber der Baurechtsgeberin, die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ordnungsgemäss zu unterhalten und für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen.

3. Dieses Baurecht wird übertragbar und vererblich bestellt und es ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB als selbständiges und dauerndes Recht in das Grundbuch aufzunehmen. Das Grundbuchamt Klosters-Serneus wird beauftragt, unter Nr. D4847 ein eigenes Grundstück zu eröffnen.
4. Erhebliche Änderungen des Zweckes bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus. Die Überlassung an Dritte, sei es ganz oder teilweise, gegen Entgelt oder nicht, ist erwünscht, aber primär, das heisst bei entsprechender Nachfrage, auf Unternehmungen aus der Gemeinde Klosters-Serneus zu beschränken.
5. Die Übertragung des Baurechtes an Dritte oder die Errichtung eines Unterbaurechtes ist nur mit Genehmigung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus und primär, das heisst bei entsprechender Nachfrage, an Personen möglich, deren Wohnsitz bzw. Sitz sich in der Gemeinde Klosters-Serneus befindet. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit, verweigert werden. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Verträge und aus allf. Nachträgen übernimmt.

Im Übrigen findet von Gesetzes wegen das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB Anwendung.

6. Der Baurechtszins beträgt

CHF 6.--/m² für die effektiven Gebäudegrundflächen (bei Beginn geplant 960 m²)
CHF 3.50/m² für die übrige Fläche (bei Beginn geplant 2'586 m²)

Der Baurechtszins ist immer per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen.

Nach dem Erstellen / Erweitern / Abbruch etc. von Gebäuden oder Teilen davon ist die davon beanspruchte Fläche neu zu ermitteln und der Baurechtszins entsprechend anzupassen.

Der Baurechtszins wird erstmals per 01.01.2029 und in der Folge alle 10 Jahre den veränderten Geld- und Bodenwertverhältnissen angepasst, und zwar wie folgt:

- a) Zur Hälfte werden die Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise berücksichtigt.*
- b) Zur restlichen Hälfte wird auf die Veränderungen des Bodenwertes abgestellt. Dabei wird jedoch nur die Hälfte des Anstieges oder des Rückganges des Bodenwertes in die Berechnung einbezogen.*

Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird jeweils durch die jeweils zuständige kantonale Schätzungskommission auf Kosten der Baurechtsnehmerin festgestellt. Gemäss amtlicher Schätzung vom 24.01.2012 für das Gewerbeland auf Liegenschaft Nr. 1183 beträgt er zurzeit Fr. 200.-- pro m².

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen gemäss lit. a und b hiervor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins.

Bei der Festlegung der Werte sind die besonderen Umstände dieses Baurechtes (Einschränkungen wie Zustand Baugrund wie Wald- und Gewässerraumabstände, Hausmülldeponie, bereits vorgängig getätigte Investitionen der Baurechtsnehmerin für bisherige Nutzung seit ca. 1965 etc.) berücksichtigt worden.

- 7. Die beiliegenden Pläne bilden wesentliche Bestandteile dieses Vertrages und werden von den Beteiligten ebenfalls unterzeichnet.*
- 8. Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus diesem Verträge sowie die Geometerkosten gehen zulasten des Baurechtsberechtigten. Über die Tragung allfälliger weiterer Kosten einigen sich die Parteien einvernehmlich.*

Der Berechtigte hat auch alle Kosten zu übernehmen, welche aus der Verlegung allfällig bestehender Leitungen oder der Entsorgung von Altlasten aus der ehemaligen Hausmülldeponie in und auf dem Grundstück infolge der Erstellung seiner Hochbauten anfallen sollten. Die Sanierungspflicht bleibt aber grundsätzlich bei der Grundeigentümerin.

Die Kosten für die Erstellung der befestigten Zufahrt mit Asphalt- oder Betonbelag zur Baurechtsfläche sowie der weiteren durch Dritte genutzten Flächen übernimmt die Baurechtsgeberin.

An den Kosten für Unterhalt und Schneeräumung der Zufahrtsstrasse ab Abzweigung Erlenweg beteiligt sich die Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechtes zu 2/3. Vorbehalten bleiben allfällige Kostenbeteiligungspflichten Dritter aus weiteren Dienstbarkeitsverträgen, Überlagerungsnutzungen etc.

9. *Eigentümer des Baurechtsobjektes ist aufgrund dieses Vertrages die Baurechtsnehmerin. Alle mit dem Objekt verbundenen Auslagen und Kosten inklusive öffentliche Abgaben wie auch die Haftpflicht sind deshalb seine Sache.*
10. *Im Sinne einer obligatorischen Verpflichtung sichert die Gemeinde / Bürgergemeinde Klosters-Serneus der Bauunternehmung Vetsch Klosters AG zu, dass dieser an den unterliegenden Gewerbelandflächen das Vorrecht zur Nutzung zusteht, bevor dieses nach Kündigung der heutigen Nutzer (oder deren Gesamtrechtsnachfolger) Dritten angeboten wird.*

Die Beanspruchung des Vorrechtes durch die Bauunternehmung Vetsch Klosters AG ist durch dies innerhalb von 3 Monaten ab Mitteilung schriftlich zu erklären, ansonsten erlischt es.

Nach Möglichkeit erfolgt eine Integration dieser Flächen in das vorliegende Baurecht zu den vorstehend vereinbarten Bedingungen.

11. *Die Parteien vereinbaren, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages für deren Verbindlichkeit auch für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Grundbuch vorzumerken.*
12. *Dieser Vertrag ersetzt denjenigen vom 05.12.2018 (Reg. B Nr. 34/2018) in gleicher Sache und wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus abgeschlossen. Sollten diese ihre Zustimmung verweigern, so fällt er entschädigungslos dahin unter Übernahme der aufgelaufenen Notariats- und Grundbuchgebühren durch die Baurechtsberechtigte.*
13. *Nach Vorliegen der Zustimmungen gemäss Ziffer 12 hiervoor ist dieser Dienstbarkeitsvertrag auf Anmeldung der Gemeinde Klosters-Serneus in das Grundbuch einzutragen, und zwar wie folgt:*

Baurecht für Werkhofareal bis {Tag Anmeldung ins Grundbuch plus 60 Jahre} zulasten Liegenschaft Nr. 1183 und zugunsten Grundstück Nr. D4847, selbständiges und dauerndes Recht

Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts für Werkhofareal bis {Tag Anmeldung ins Grundbuch plus 60 Jahre} zulasten Liegenschaft Nr. 1183 mit einer Baurechtsfläche von 3'546 m²

Vormerkung auf Liegenschaft Nr. 1183 und Grundstück Nr. D4847 "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtes Werkhofareal"

Klosters, 6. März 2019

Für die Baurechtsgeberin:

Gemeinde Klosters-Serneus
Kurt Steck Michael Fischer
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

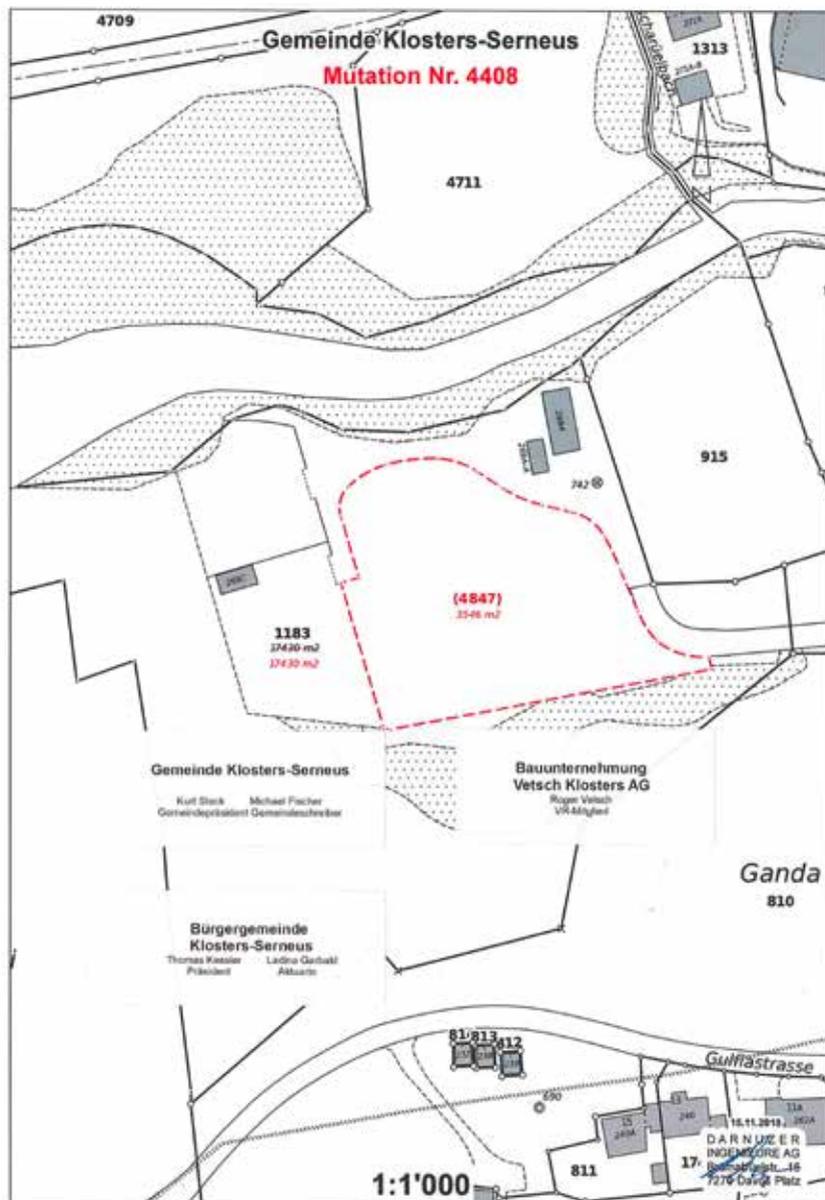
Für die Baurechtsberechtigte:

Bauunternehmung Vetsch
Klosters AG
Roger Vetsch
VR-Mitglied

Bürgergemeinde Klosters-Serneus

Thomas Kessler Ladina Garbald
Präsident Aktuarin"

H) Situationsplan



I) Zeitplan

Die Formalisierung dieses Geschäfts in den beiden Gemeinwesen – Bürgergemeinde und politische Gemeinde – präsentiert sich wie folgt:

Vorgehensschritte / Beschlüsse	Zeitpunkt
Unterzeichnung Baurechtsvertrag	6. März 2019
Verabschiedung Baurechtsvertrag im Bürgerrat z. Hd. Bürgergemeindeversammlung	3. März 2019
Verabschiedung Baurechtsvertrag im Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat	5. März 2019
Verabschiedung Vertrag im Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	21. März 2019
Beschlussfassung in Bürgergemeindeversammlung	16. April 2019
Urnengemeindeabstimmung politische Gemeinde	19. Mai 2019

K) Rechtliches

Die noch fehlenden Zustimmungen der Organe der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus zu diesem Verträge bleiben wie erwähnt ausdrücklich vorbehalten.

Auf Ebene der politischen Gemeinde ist der folgende Artikel der heute geltenden Gemeindeverfassung für vorliegendes Geschäft massgebend:

- Gemäss Art. 21 Ziff. 7 fällt „die Verleihung von Sondernutzungs- und anderen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäftes Fr. 600'000.-- übersteigt oder wenn es sich um bedeutende Tourismusanlagen und Energie- und Rohstoffgewinnungsanlagen sowie Deponien handelt, welche für eine längere Zeitdauer bestimmt sind“ in die Zuständigkeit der Urnengemeinde.

L) Volkswirtschaftliche Bedeutung Geschäft für Gemeinde und Haltung Gemeindebehörden

Zur langfristigen Bindung des wie eingangs erwähnt für die kommunale Volkswirtschaft sehr bedeutenden Gewerbebetriebs mit bis zu 100 Arbeitsplätzen bzw. grössten kommunalen Bauunternehmens an Klosters-Serneus bedarf die Vetsch Klosters AG genügend Flächen, um ihre erforderlichen unternehmerischen Aktivitäten (insbesondere genügend Produktions- und Lagerflächen) angemessen entfalten zu können. Ohne die Gewährung der

entsprechenden Gewerbeflächen wäre die Vetsch Klosters AG allenfalls gezwungen, sich ausserhalb der Gemeinde Klosters-Serneus zu orientieren, was selbstredend den Wegfall von zahlreichen Arbeitsplätzen und Steuersubstrat zur Folge hätte.

Aus diesen Gründen unterstützen Gemeinderat und Gemeindevorstand den Abschluss des zur Diskussion stehenden Baurechtsvertrags zwischen der Vetsch Klosters AG und der Gemeinde.

M) Antrag

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

- 1. Der zwischen der Vetsch Klosters AG, Klosters Dorf, und der Gemeinde Klosters-Serneus über eine Dauer von 60 Jahren abgeschlossene Baurechtsvertrag betreffend die neue Baurechtsparzelle Nr. D4847, mit einer Fläche von total 3'546 m², zu einem Baurechtszins von CHF 6.--/m² für die effektiven Gebäudegrundflächen (bei Beginn geplant 960 m²) bzw. CHF 3.50/m² für die übrige Fläche (bei Beginn geplant 2'586 m²), sei zu genehmigen.**
- 2. Die Zustimmung des zuständigen Organs der Bürgergemeinde Klosters-Serneus zu diesem Verträge bleibt ausdrücklich vorbehalten.**
- 3. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Geschäftes zu beauftragen.**

Klosters, 21. März 2019

Der Gemeinderat

2. Neuorganisation des Gemeindeverbands für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG) als öffentlich-rechtliche Anstalt (Auflösung des Gemeindeverbands GEVAG und Neugründung mit Erlass Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG)

A) Ausgangslage und Absicht

Die Gemeinde Klosters-Serneus gehörte 1968 zu den insgesamt 33 Gründergemeinden des Gemeindeverbands für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG). Der GEVAG hat sich auch aus der Sicht der Gemeinde Klosters-Serneus in den vergangenen gut 50 Jahren bestens bewährt. Der GEVAG hat sich in den vielen Jahren seines Bestehens stets weiterentwickelt und sich heute als erfolgreiche Organisation im Bereich der Kehrlichtverbrennung und – als aus ökologischer und betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoller Neben-zweig – Energieproduktion (thermische und elektrische Energie) etabliert.

Nach der erfolgreichen unternehmerischen Entwicklung soll nun auch in Bezug auf die Rechtsform der Trägerschaft ein Schritt vorwärts gemacht werden und dem GEVAG eine zeitgemässe und flexiblere Organisationsform verliehen werden. So soll der heute als öffentlich-rechtlicher Gemeindeverband organisierte GEVAG aufgelöst und als öffentliche-rechtliche Anstalt neu gegründet werden. Dazu bedarf es durch die Mitgliedgemeinden zum einen einen Auflösungsbeschluss in Bezug auf den Gemeindeverband und zum anderen einen Beschluss über das neue GEVAG-Gesetz (Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG).

B) separate Botschaft des GEVAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand verweisen im Zusammenhang mit der GEVAG-Vorlage auf die den Abstimmungsunterlagen beiliegende ausführliche separate Botschaft des GEVAG, welcher die Ziele, die Auswirkungen, der Ablauf der Neugründung, die Bedeutung der Neuorganisation für die Gemeinden und auch die Anträge entnommen werden können.

In der entsprechenden GEVAG-Botschaft ist im Weiteren das GEVAG-Gesetz betreffend die neu zu gründende öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG enthalten. Dieses GEVAG-Gesetz, welches die Delegierten des GEVAG am 12. Dezember 2018 z. Hd. der Volksabstimmungen in den Verbandsgemeinden verabschiedet haben, kann durch die Gemeinden nur als Ganzes übernommen oder allenfalls abgelehnt werden. Änderungen sind durch die in den Gemeinden vorberatenden Organe keine möglich.

C) Erfolgte Partizipation der Verbandsgemeinden

Als Mitglied des GEVAG verfügt die Gemeinde Klosters-Serneus heute über 5 von 100 Delegiertenstimmen. Über die diese Vorlage vorbereitenden und vorberatenden Delegiertenversammlungen des GEVAG hatten unsere Delegierten zu einem frühen Zeitpunkt und abschliessend die Möglichkeit, sich zur Neuorganisation des GEVAG zu äussern, diese zu begleiten und schliesslich an die Stimmbevölkerung der Verbandsgemeinden zu überweisen. In diesem und im weiteren Rahmen bestanden für die Vertreter der Gemeinde Klosters-Serneus die nachstehenden Gelegenheiten, das nun zur Abstimmung vorliegende Geschäft mitzugestalten und zu verabschieden:

- **Vororientierungen und Informationen** anlässlich mehrerer **GEVAG-Delegiertenversammlungen**
- **Vernehmlassung vom 25.6. bis 18.9.2015** zu Vorhaben bei Verbandsgemeinden etc.: Der Vorstand der Gemeinde Klosters-Serneus hatte sich anlässlich seiner Sitzung vom 15.9.2015 mit dem Gegenstand und den dazumal bekannten Inhalten der Neuorganisation des GEVAG einverstanden erklärt, jedoch auf eine Stellungnahme z. Hd. des GEVAG-Vorstands verzichtet.
- **Informationsanlass für Präsidenten-Konferenz Prättigau/Davos** 17.8.2015 (Teilnahme Gemeindepräsident Kurt Steck)
- **Mitwirkung in Vorberatungskommission GEVAG-Futuro 2017/18:** Die Gemeinde Klosters-Serneus war mit Frau Cornelia Voltz, Leiterin Bau und Infrastruktur der Gemeindeverwaltung Klosters-Serneus, in der vorberatenden Kommission „GEVAG-Futuro“ vertreten und konnte über diese Vertretung massgebliche Mitsprachemöglichkeiten hinsichtlich der Ausgestaltung der Abstimmungsvorlage Neuorganisation GEVAG wahrnehmen. C. Voltz wurde am 11.12.2017 zusammen mit den weiteren Kommissionsmitgliedern durch die GEVAG-Delegierten in die Vorberatungskommission gewählt.
- **Verabschiedung Vorlage Neuorganisation GEVAG z. Hd. Verbandsgemeinden:** Anlässlich der Delegiertenversammlung vom 12. Dezember 2018 sprachen sich auch die GEVAG-Delegierten der Gemeinde Klosters-Serneus für die Auflösung des Gemeindeverbandes GEVAG (71 zu 1 Stimmen) sowie die Annahme des Gesetzes zur Neugründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt (72 zu 1 Stimmen) aus.

D) Nutzen des GEVAG und dessen Neuorganisation aus Sicht der Gemeinde Klosters-Serneus

Wie in Kapitel A) erwähnt, hat sich der GEVAG über die vielen Jahre seiner Tätigkeit bestens bewährt und sich in den 50 Jahren seines Bestehens auch

zum Nutzen der Gemeinde Klosters-Serneus entwickelt. Aufgrund der gemäss Gesetzgebung erforderlichen Verbrennung des Hauskehrichts in einer geeigneten Kehrichtverbrennungsanlage müssen auch die Gemeinde Klosters-Serneus und das in ihr tätige Gewerbe den anfallenden Kehricht zur Verbrennung in eine berechnete Verbrennungsanlage abführen. Im Kanton Graubünden existiert lediglich die GEVAG-Anlage in Untervaz. In den vergangenen Jahren konnten die Verbrennungskosten nach und nach reduziert werden. Eine Beteiligung an der GEVAG-Kehrichtverbrennungsanlage macht also auch aus finanzieller Sicht Sinn.

Aufgrund der zeitgemässen und fortschrittlichen Technologien der GEVAG-Kehrichtverbrennungsanlage und der sinnvollen thermischen und elektrischen Energienutzung ist eine Beteiligung der Gemeinde Klosters-Serneus (nicht zuletzt aufgrund ihres Labels als Energiestadt) auch aus ökologischen und energetischen Aspekten sinnvoll.

E) Finanzielles

Die Überführung des GEVAG von einem Gemeindeverband in eine öffentlich-rechtliche Anstalt hat für die Verbandsgemeinden und die Gemeinde Klosters-Serneus – abgesehen von den Gründungskosten der Anstalt – keine Mehrkosten zur Folge. Die öffentlich-rechtliche Anstalt bleibt steuerbefreit. Die Staatshaftung der Verbandsgemeinden gegenüber dem GEVAG bleibt unverändert.

F) Rechtliches

Gemäss Art. 21 Ziff. 1 der Verfassung der Gemeinde Klosters-Serneus fällt u. a. der Erlass von Gemeindegesetzen (dem GEVAG-Gesetz – bei Annahme Bestandteil kommunaler Abfallgesetzgebung – kommt vorliegend dieser Charakter zu) in die abschliessende Kompetenz der Urnengemeinde. Zudem ist die Gesamtheit der Klosterser Stimmberechtigten gem. Art. 21 Ziff. 10 der Gemeindeverfassung auch für die Beschlussfassung über den Beitritt zu Gemeindeverbänden zuständig, sofern die voraussichtliche Belastung die Kompetenz des Gemeinderates übersteigt – implizit auch für die Kündigung einer entsprechenden Mitgliedschaft. Das GEVAG-Gesetz bildet auch den Gründungsvertrag für die interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der neuen Organisationsform. Aufgrund dessen ist die Vorlage zwingend der Urnengemeinde Klosters-Serneus (Gesamtheit der Stimmbevölkerung) zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

G) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlagen vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, insbesondere in Nachachtung von Art. 21 Ziff. 1 in Verbindung mit Art. 21 Ziff. 10 der Gemeindeverfassung, einstimmig (mit 14 : 0 Stimmen) Folgendes:

- 1. Der Auflösung des Gemeindeverbands für Abfallentsorgung Graubünden (GEVAG) sei zuzustimmen.**
- 2. Das Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG (GEVAG-Gesetz) vom 12. Dezember 2018 sei anzunehmen.**

Klosters, 20. Februar 2019

Der Gemeinderat

