

22. August 2011

Sitzung Nr. 21

Dauer: Abendsitzung

Ort: Sprützenhüschi
20.00 Uhr bis 22.25 Uhr

Anwesend: *Gemeinderats-Präsident*
Peter Aebli
Gemeinderäte
Beat Bernet
Albert Gabriel
Ursina Ghiggia-Barblan
Andrea Guler-Däscher
Karin Guler-Muntwyler
Martin Jecklin
Josias Jenny
Stephan Kasper-Flütsch
Marco Marugg
Heinz Schmid
Dr. Georg Valär

vom Vorstand sind anwesend
Gemeindepräsident Markus J. Haltiner
Vorstandsmitglied Dr. Maria Meyer-Grass
Vorstandsmitglied Marc Däscher
Vorstandsmitglied Hanspeter Hobi
Vorstandsmitglied Bartli Müller-Flütsch

Entschuldigt: Walter Florin, Daniel Wegmüller, Willi Däscher

Protokoll: Gemeindeschreiber Michael Fischer

Presse: Coni Allemann
für Klosterser Zeitung

Traktandenliste:

- 1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom
20. Juni 2011 100**
- 2. Zwischenbericht der Gemeindedelegierten im
Verwaltungsrat der Klosters-Madrisa Berg-
bahnen AG (Dr. Riet Theus u. Hanspeter Hobi)
zu Entwicklung und Geschäftsgang der
Klosters-Madrisa Bergbahnen AG 101**
- 3. Quartierplanung Zentrum Montana / Entwick-
lung Areal Montana – Bahnhofplatz: Durch-
führung Projektentwickler-Wettbewerb
(2. Lesung) 102**
- 4. Orientierungen und Aussprache 103**
 - Konzept „Übernahme Privatstrassen“
(Gemeindepräsident Markus J. Haltiner)
 - Forstliche Zusammenarbeit Klosters-Serneus
und Saas – Inkrafttreten Vereinbarung 1.7.2011
(Gemeindepräsident Markus J. Haltiner)
 - Zusätzliche Informationstafeln neue Parkplatz-
bewirtschaftung (Gemeinderätin Karin Guler)
 - Nachfolgeregelung Mieter Rest. Sportzentrum
(Gemeinderätin Karin Guler)
 - Kandidatur Olympische Spiele St. Moritz und
Davos (Gemeinderat Albert Gabriel)
 - Intensiv-Behördentag 2011 (Gemeinderats-
präsident Peter Aepli)
 - Zusätzliche Gemeinderatssitzung 16.9.2011
(Gemeinderatspräsident Peter Aepli)

22. Juni 2011

100/1

1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 20. Juni 2011

Das Protokoll der 20. Sitzung der Legislaturperiode 2009/12 vom 20. Juni 2011 wird einstimmig genehmigt und vom Vorsitzenden dem Verfasser Michael Fischer für die gewohnt gute und ausführliche Abfassung verdankt.

GEMEINDERAT KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Peter Aepli

Michael Fischer

2. Zwischenbericht der Gemeindedelegierten im Verwaltungsrat der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG (Dr. Riet Theus u. Hanspeter Hobi) zu Entwicklung und Geschäftsgang der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG

Gemeinderatspräsident Peter Aebli begrüsst zu diesem Traktandum **Dr. oec. Riet Theus, Unternehmensberater**, der zusammen mit dem zweiten Bergbahnvertreter im Verwaltungsrat der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, Hanspeter Hobi, Gemeinde-Vizepräsident, über Geschäftsgang 2010/11 sowie laufende und künftige Projekte der Madrisabahnen in gewohnter Form anhand einer Powerpoint-Präsentation (Bestandteil Protokoll Gemeinderatssitzung 22.8.2011 – insbesondere Zahlenmaterial) orientiert.

Dr. R. Theus freut sich jedes Jahr über die Möglichkeit, den Gemeinderat zum Geschäftsgang der Madrisabahn orientieren zu dürfen.

Zu Beginn geht R. Theus auf die Auslastung der Anlagen ein. Gegenüber dem Vorjahr kann festgehalten werden, dass der **Albeina-Lift (erster Winter mit künstlicher Beschneigung)** eine **bessere Auslastung** verzeichnet hat. **Verbessert** haben sich auch **Glattegggen** und **Madrisalift** (Grund u. a. geräumte Steine). Im Verhältnis zum Vorwinter sind **gesamthaf mehr Frequenzen, jedoch weniger Ersteintritte** zu verzeichnen.

Hinsichtlich der Geschäftszahlen hat die Madrisabahn **primär im Bereich der Gastronomie zugelegt**. Das **EBITDA** (Betriebsgewinn) ist das viertbeste seit Inbetriebnahme. Die **Zielgrösse** des EBITDA ist **25 % (2010/2011: 23.8 %)**. Wenn der Gastronomieumsatz höher ist, verringert sich die EBITDA-Höhe. Der **Gesamtumsatz** betrug **5,936 Mio. CHF**. Leider gingen die Ersteintritte sowohl im Winter als auch im Sommer zurück (- 6 %), was jedoch auch auf weniger Betriebstage zurückzuführen ist. **Gesamthaf** qualifiziert Dr. R. Theus das abgelaufene als gutes **Geschäftsjahr**.

Geplante Investitionen Winter 2011/2012:

- Zügenhüttli: Vergrösserung Lagerraum, Anpassung Küchengeräte
- Bergrestaurant Saaseralp: Küchengeräte, Gehweg zum Rest., Terrassenmöblierung

- Betrieb: diverse Kleininvestitionen

Zu den **wichtigsten Traktanden des Verwaltungsrat** gehören: Schneeanlagen, Bergrest. Saaseralp, Zügenhüttli, Finanzplanung, Finanzierung künftiger Investitionen (z. B. **Sesselbahn Schaffürgli** => Suche nach neuen Wegen, sprich Finanzierung mit Sponsoren => Konzept in Prüfung. **Für eine Sechser-Sesselbahn bestände ein Investitionsbedarf von CHF 10 Mio.** Eine Beteiligung seitens der Gemeinde ist nicht vorgesehen.) und Kinderland (Baumhütten laufen sehr gut, die im besten Fall 1'000 Übernachtungen generieren könnten). Mit Bildern illustriert Dr. Theus das erstellte Wegnetz mit Hartbelag im Bereich Bergstation und das erfolgreiche Restaurant Zügenhüttli (Erwartungen erfüllt, sehr gut angekommen).

Anlässlich einer Klausurtagung hat sich der VR insbesondere mit der **Situation rund um die Bergstation** befasst. Es gilt hier, den **Fluss der verschiedenen Nutzungen zu optimieren**, damit die heute bestehenden Friktionen weitestmöglich verhindert werden können. Es sind einige Knackpunkte zu lösen. Die Konzentration aller Infrastrukturen in diesem Gebiet bringt aber auch Vorteile hinsichtlich der raschen Erreichbarkeit.

R. Theus unterbreitet im Weiteren einen **Zahlenvergleich** mit anderen Bahnen (Pischa, Rinerhorn, Madrisa, Vals). Im Quervergleich präsentiert sich die Madrisabahn sehr gut. **In Bezug auf die EBITDA-Marge präsentiert sich die Madrisabahn recht gut** (besser als Pischa und Rinerhorn). Nur Vals ist deutlich besser, wo aber ein Anlagen-Ersatz durch den Betrieb finanziert werden muss. Die Situation in Bezug auf den Cashflow präsentiert sich analog. **Die Madrisabahn ist auf 1 Mio. CHF auf der hohen Kante angewiesen, um auch einmal einen schlechten Winter überstehen zu können.**

Chancen bzw. Voraussetzungen für einen **erfolgreichen Betrieb** der Madrisabahn lauten insbesondere:

- Komfortable, gut präparierte Pisten
- Erreichbarkeit mit öV und Individualverkehr
- Preisgünstige, warme Betten
- Gutes Kosten-/Nutzenverhältnis

Probleme/Gefahren:

- **Wechselkurs-Problematik** Euro, US-Dollar (R. Theus erklärt sich als Gegner von kurzfristigen Preisreduktionen, da eine Erhöhung zu einem späteren Zeitpunkt schwierig ist.)
- **Mangelnde Qualität** Gesamtangebot
- Ungenügende Dienstleistungskette
- **Preis-/Leistungsverhältnis** stimmt nicht (Euro und US-Dollar), zusätzlich (neben Euroraum, Übersee) Gefahr Abwandern Schweizer Gäste

R. Theus verweist auf die vielfach etwas verpönten **Zweitwohnungen**, die im kommenden Winter einen **noch stärkeren Einbruch vermeiden helfen** werden.

Diskussion/Fragen:

Gemeinderat Stephan Kasper erkundigt sich nach dem prognostizierten Geschäftsgang (2011/2012). Besteht bei der Madrisabahn die **Möglichkeit, auf der Kostenseite** (im Rahmen von 5 %) **Einsparungen zu machen**. R. Theus erklärt, dass wenn die **Bahnen in Betrieb** sind, die **Kosten praktisch fix** sind. Einzig gewisse Anlagen könnten eingestellt werden, was aber auch kontraproduktiv sein könnte. Auch bei den Dienstleistungen darf nicht gespart werden, weil dies zu einem Nachfragerückgang führen könnte. Eine **Einsparung im Rahmen des Umsatzrückgangs ist bei weitem nicht möglich**. Gem. R. Theus könnte **mit einem Umsatzrückgang von 20 % noch eine schwarze Null** geschrieben werden. Ein seit jüngerer Zeit späterer Saisonbeginn und früherer -schluss wird aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowohl von St. Kasper als auch vom VR akzeptiert.

GEMEINDERAT KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Peter Aebli

Michael Fischer

3. Quartierplanung Zentrum Montana / Entwicklung Areal Montana – Bahnhofplatz: Durchführung Projektentwickler-Wettbewerb (2. Lesung)

Zu diesem Traktandum heisst der Ratspräsident Hans-Heiner Kern, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauherrenberater Gemeinde Klosters-Serneus, willkommen, der das Programm zum Projektentwicklungs-Wettbewerb und die Erläuterungen zu diesem (beides Bestandteil des vorliegenden Berichts Nr. 13/2011 an den Gemeinderat) verfasst hat und die Gemeinde in dieser Angelegenheit berät und begleitet.

P. Aebli fasst den Bericht an den Gemeinderat zusammen und zitiert den Antrag des Vorstands.

Allg. Diskussion

Aufgrund des Umstands, dass eine 2. Lesung vorliegt, tritt anstelle der Eintretensdebatte eine kurze allg. Diskussion.

Gemeinderat Dr. Georg Valär hält fest, dass die FDP-Fraktion mangels Informationen und Fehlen der Inhalte des Wettbewerbsprogramms das Geschäft bei der 1. Lesung zur Überarbeitung zurückgewiesen hat. Er hält weiter fest, dass die **nun vorliegende Fassung** eine **umfassende, sehr gute Vorlage, im Sinne der FDP**, darstellt. Diese erlaubt, die Leitplanken für einen erfolgreichen Wettbewerb zu setzen.

Gemeinderat Marco Marugg würdigt den Bericht für die 2. Lesung ebenfalls **namens der BDP-Fraktion positiv**, der sehr viel umfassender ist. Die aus Sicht der BDP-Fraktion fehlenden Akten wurden umgehend auf Nachfrage aufgelegt. Dafür dankt M. Marugg Gemeindevorstand und Gemeindeschreiber Michael Fischer.

Detailberatung

Allg. Aussagen zum Bericht

Gemeinderat Marco Marugg weist darauf hin, dass gem. der BDP-Fraktion vorliegenden Informationen auf der **Parzelle Nr. 299** ein **Servitut** besteht. **Gemeindepräsident Markus J. Haltiner** bestätigt dies und

erklärt, dass man von diesem keine Kenntnis hatte und überrascht worden ist. Es ist eine Unterlassung des Vorstands, diesen Punkt nicht vorgeprüft zu haben. In diesem Sinne ist er **um den Hinweis aus der BDP-Fraktion dankbar**. Das belastende Servitut datiert aus dem **Jahre 1930**. Auf den genauen Inhalt kann er an dieser Stelle nicht eingehen, da dieser noch Gegenstand genauer Interpretationen ist. Hans-Heiner Kern ergänzt, dass einem entsprechenden Servitut Nachachtung zu verschaffen ist und es eine **gewisse Einschränkung** darstellen wird. Gem. H.-H. Kern kann das vorliegende Servitut jedoch nicht das ganze Gelände betreffen. Der **Charakter ist ähnlich einer Baulinie**. Gemeindepäsident Markus J. Haltiner erklärt, dass der Wortlaut sehr unklar ist, der auch mit den Begünstigten gemeinsam näher erörtert werden muss. Das Servitut **schliesst** den geplanten **Projektentwicklungs-Wettbewerb** aber **nicht aus**.

Gemeinderat Andrea Guler nimmt Bezug auf Punkt „B.2) Eigentumsverhältnisse“ des Berichts an den Gemeinderat. A. Guler hält fest, dass die **Anbindung über das Grundstück Post, Parz. 309**, wohl die **beste Variante**, jedoch nicht, wie im Bericht ausgeführt, die **einzige** Möglichkeit ist.

Gemeinderat Marco Marugg nimmt Bezug auf die **Absichtserklärung** zwischen der **Gemeinde und der RPG Management GmbH**, worin einige **Mängel** festgestellt wurden, die dem **Vorstand zur Kenntnis gebracht** worden sind. Diesbezüglich erhofft sich die BDP-Fraktion eine entsprechende Berücksichtigung. **Gemeindepäsident Markus J. Haltiner** erklärt, dass es sich um einen **Rohentwurf** handelt. Die eingebrachten Hinweise und Einwände sollen gebührend gewürdigt werden. Die Absichtserklärung muss abgeschlossen werden, bevor die Einleitung des Wettbewerbs erfolgt.

Wettbewerbsprogramm im Detail

Entschädigung 2.4.: Gemeinderat Marco Marugg erkundigt sich bei H.-H. Kern dahingehend, ob eine **Entschädigung von Fr. 10'000.-- Anreiz genug** sei, um mit guten Beiträgen bzw. Eingaben rechnen zu können. H.-H. Kern erklärt, dass er gar der Meinung war, gänzlich auf eine Entschädigung zu verzichten. Die **gewährte Entschädigung ist nicht ausschlaggebend, aber genügend Ansporn**. Damit soll ein Teil der Architekturleistungen abgedeckt werden.

Beurteilungsgremium 2.5.: Gemeinderat Albert Gabriel schlägt aus Gleichgewichtsgründen bei den Stimmen vor, den **Gemeindeingenieur als beratendes Mitglied vorzusehen und das zweite Gemeinderatsmitglied mit Stimmrecht auszustatten**, was A. Gabriel als Antrag formuliert.

Abstimmung Antrag Albert Gabriel (Zif. 2.5)

Der Antrag von Albert Gabriel, Gemeindeingenieur Peter Tomasschett als beratendes und das zweite Gemeinderatsmitglied als stimmberechtigtes Mitglied des Beurteilungsgremiums vorzusehen, wird mit 12 : 0 Stimmen gut geheissen.

Gemeinderat Martin Jecklin verweist auf die **Auswertungen zum World-Café zu Projektbeginn**. Diese schlägt er vor, den den Wettbewerbsteilnehmern abzugebenden Akten beizufügen. Gemeindepräsident Markus J. Haltiner verdankt diese Idee den Urherbern bestens, denn diese Unterlagen sollen entsprechend gewürdigt werden. Eine **entsprechende Beilage hätte bereits der Vorstand vorsehen müssen**. Eine **Abstimmung** zum Ergänzungsvorschlag Jecklin **erübrigt sich** deshalb.

Änderungsanträge BDP-Fraktion

Namens der BDP-Fraktion stellt **Gemeinderat Andrea Guler** folgende Abänderungsanträge (er verweist auf die schriftlich ausgehändigten Akten):

Eingangs erklärt A. Guler, dass die Thematik **Alterswohnen** ein **wichtiges Thema bildet, das verbindlich ins Programm aufgenommen werden sollte**. A. Guler verweist auf eine Auskunft von **Peter Philipp, Direktor Flury Stiftung**. Dieser erklärt sinngemäss, dass **klare Vorgaben gemacht werden müssen, damit eine entsprechende Nutzung überhaupt zum Thema gemacht wird**. In diesem Zusammenhang ist auch ein Bekenntnis der Gemeinde zu Alterswohnen erforderlich, auch in dem Sinne, dass in Bezug auf diesen Teil der Nutzung Renditeüberlegungen in den Hintergrund treten müssen. Aus

Sicht der BDP-Fraktion sollte sich Klosters-Serneus ebenfalls mit der Frage von betreutem Wohnen befassen. Das **Montanaareal eignet sich sehr gut** für betreutes Wohnen.

Im Wettbewerbsprogramm seien folgende Anpassungen zu machen:

3.1.11 Nutzungen

Zwingend nachzuweisen sind die beschriebenen unterirdischen Nutzungen (Parkhaus, Verkauf auf Niveau Bahnhofstrasse) **sowie oberirdisch 15 bis 20 Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter.**

Diskussion betreutes Wohnen:

- ... **Gemeinderat Albert Gabriel** äussert sich **gegen** die **vorgeschlagene** Einschränkung bzw. **Auflage** von zwischen 15 bis 20 Wohnungen für betreutes Wohnen, wenn die Planung für das Prättigau auch einen Nachholbedarf postuliert. Die **vorgeschlagenen Einheiten** sind **zu hoch** und schränken zu stark ein.
- ... **Gemeindepräsident Markus J. Haltiner** schlägt in die gleiche Kerbe. Er sieht wohl **betreutes Wohnen ebenfalls als interessante Möglichkeit, will sich aber diesbezüglich nicht einschränken.** Der Vorstand hat bei den **Beurteilungskriterien mit 30 % die Gesamtqualität gewichtet.** Sollte ein entsprechender Vorschlag vorgelegt werden, der betreutes Wohnen vorsieht, könnte dieser durch die Jury entsprechend gewichtet werden. Er würde weiter bedauern, wenn mit dem Antrag „betreutes Wohnen“ der BDP-Fraktion **irgendwelche anderen interessanten Nutzungen verbaut werden.**
- ... Auf Anfrage von **Gemeinderat Dr. Georg Valär** erläutert **Gemeinderat Albert Gabriel** die Bedeutung von „betreutem Wohnen“. Es geht bis in Richtung **Vorstufe Pflegeheim.** Gemeinderat Andrea Guler sieht dagegen ein noch **früheres Stadium.** Ziel ist es, älteren Steuerzahlern auch im Alter bzw. bei Gebrechen eine Möglichkeit, in Klosters zu wohnen, zu bieten.
- ... **Gemeinderat Stephan Kasper** ist ebenfalls **gegen eine zusätzliche Einschränkung** im Rahmen des **betreuten Wohnens.** St. Kasper ist der Ansicht, dass **am teuersten Standort in der Gemeinde** auch **etwas realisiert werden muss, dass aus touristischer Sicht eine**

bedeutende Wertschöpfung generiert. Er bezeichnet den Montana-Erwerb aus heutiger Sicht rückblickend als ein sehr gutes Liegenschaftsgeschäft der Gemeinde. Die Gemeinde wird in Zukunft nie mehr zu einer gleich attraktiven Parzelle gelangen. Er sieht den Standort Montana auch abgesehen davon als **nicht idealen Standort für betreutes Wohnen.** Hier sähe er Standorte näher beim Alters- und Pflegeheim im Talbach. Der **Marktwert** liegt bei Fr. 3'000.--/m². Bei 8'000 m² liegt der Gegenwert bei **rund 24 Mio. CHF.** In diesem Sinne muss auch etwas hinsichtlich der Wertschöpfung heraus schauen.

- ... **Gemeinderat Marco Marugg bittet Hans-Heiner Kern um Stellungnahme** dazu. H.-H. Kern **dämpft die Euphorie, reichen Steuerzahlern Alterswohnungen zur Verfügung zu stellen.** Er weist auf ein Tessiner Beispiel hin, das nicht funktionierte (Verschiebung wieder an ursprünglichen Wohnort im Alter). Weiter sind Wohnungen unter dem Titel „**betreutes Wohnen**“ heute teilweise **so konzipiert**, dass die entsprechenden Wohnungen zu **gegebenem Zeitpunkt gar in ein Pflegeheim-Zimmer umfunktioniert werden können.** Betreutes Wohnen **beinhaltet pflegerische Leistungen und auch Mahlzeitendienst.** Eine **Einschränkung von 15 – 20 Wohnungen für Alterswohnen** erachtet H.-H. Kern als **sehr grosse Zahl**, dass Interessenten zurückbinden könnte. H.-H. Kern erklärt, dass wir **nicht nur das richtige Konzept suchen, sondern auch den richtigen Partner.** Wenn dieser Partner vorliegt bzw. bekannt ist, können entsprechende Anliegen seitens der Gemeinde eingebracht werden. Auch beim nach der Präqualifikation vorliegenden Exklusiv-Partner hat die Jury bzw. das Fachgremium die Möglichkeit, weitere Inputs zu geben und Vorgaben zu machen. Obwohl die **Grundidee „betreutes Wohnen“** an und für sich **sehr gut** ist, sollte diesbezüglich **jedoch keine zu grosse Einschränkung** vorgesehen werden.
- ... **Gemeinderat Andrea Guler** wäre zur **Konzession** bereit, **10 – 20 betreute Wohnungen** vorzusehen. Er hält fest, dass der vorliegende Standort aus seiner Sicht eine der letzten Möglichkeiten bildet.
- ... **Gemeinderat Beat Bernet** erklärt, dass die Diskussion eine gesellschaftspolitische bildet. In diesem Sinne könnte er sich auch eine Nutzung unter dem Titel „Wohnen im Alter“ vorstellen. Er **plädiert** deshalb dafür, auf die **Angabe „betreutes“ und die Anzahl Wohnungen zu verzichten.** **Fazit: Das Grundstück darf auch der einheimischen Bevölkerung zu gute kommen.** H.-H. Kern erklärt,

dass die seitens des Vorstands vorgeschlagene Formulierung diesbezüglich den Nagel auf den Kopf trifft.

- ... **Gemeindepräsident Markus J. Haltiner** hält nochmals fest, dass **jede zusätzliche Auflage die Anzahl der potentiellen Projektentwickler einschränkt**. Er ist deshalb gegen jegliche zusätzliche einschränkende Bedingungen. Entsprechende Bedingungen können auch noch zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden.
- ... **Gemeinderat Heinz Schmid** stört am BDP-Antrag der **Begriff zwingend**. Das Anliegen ist berechtigt, soll aber nicht als Auflage definiert werden.
- ... **Gemeinderat Martin Jecklin** stellt sich auf den Standpunkt, dass mit dieser Vorgabe **im Zentrum erschwinglicher Wohnraum im Alter gesichert werden kann**. Nach Ansicht von Gemeinderat Albert Gabriel beginnt sich die BDP-Fraktion zu widersprechen, einerseits soll betreutes Wohnen für Vermögende ermöglicht, andererseits erschwinglicher Wohnraum für Einheimische geschaffen werden.

Anpassung Änderungsantrag BDP-Fraktion

Gemeinderat Andrea Guler schlägt vor, die **Anzahl neu auf 10 – 15 Wohnungen** vorzusehen, womit die Formulierung von Ziffer „3.1.11. Nutzungen“, erster Absatz, wie folgt lautet:

„Zwingend nachzuweisen sind die beschriebenen unterirdischen Nutzungen (Parkhaus, Verkauf auf Niveau Bahnhofstrasse) **sowie oberirdisch 10 bis 15 Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter.**“

Abstimmung Änderungsantrag „betreutes Wohnen“ BDP-Fraktion

Der Antrag BDP-Fraktion „betreutes Wohnen“ wird mit 9 zu 3 Stimmen abgelehnt.

Aufgrund des vorstehenden Beschlusses bleibt der **zweite Absatz unverändert** (Einleitung Aufzählung) von Ziffer 3.1.11 unverändert („Die oberirdischen Nutzungen sind im Rahmen dieses Wettbewerbs vom Teilnehmer vorzuschlagen. Die nachstehenden Anmerkungen sind lediglich als Hinweise zu verstehen“):

In diesem Sinne erfährt auch der letzte Satz des ersten Aufzählungspunkts von Ziffer 3.1.11 („Wohnungsbau“) keine Änderung.

Damit **verbleibt noch folgender Änderungsantrag der BDP Fraktion** zur Abstimmung in Bezug auf den ersten Aufzählungspunkt von Ziffer 3.1.11:

„- Wohnungsbau: Problemlos machbar sind Erstwohnungen. Zweitwohnungen sind nur im Ausmass der bestehenden Wohnungen im Chalet Montana ~~sowie im Rahmen der geltenden Kontingentierung~~ denkbar. ~~Die Kontingente sind allerdings auf Jahre hinaus vergeben.~~ 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).“

Beat Bernet stellt namens der FDP-Fraktion folgenden Gegenantrag:

„ nicht machbar sind Zweitwohnungen, auch nicht im Umfang der heute bestehenden Zweitwohnungen im Chalet Montana“.

Gemeinderat Dr. Georg Valär unterstützt den Antrag aufgrund dessen, dass **im Zentrum in jedem Fall nicht genutzte Wohnungen** bzw. geschlossene Fensterläden **verhindert werden sollen.**

Gemeinderat Marco Marugg widerspricht dem vehement und **will nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen im Umfang des Chalets Montana zulassen.**

Gemeindepräsident Markus J. Haltiner unterstützt den Antrag der BDP-Fraktion.

Abstimmung (Gegenüberstellung Antrag Bernet und Antrag Guler)

Der Antrag Bernet vereinigt 6 Stimmen, derjenige von Andrea Guler 5 Stimmen auf sich, wobei eine Enthaltung verzeichnet wird.

Aufgrund dessen ist der Antrag Beat Bernet angenommen, der absolut keine klassischen Zweitwohnungen zulässt (nur bewirtschaftete).

Die Formulierung des entsprechenden Punkts lautet damit:

„- 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).“

Auch **nachstehender Ergänzungsantrag** der BDP-Fraktion ist somit **hinfällig**:

3.2 Raumprogramm

„3.2.2 Betreutes Wohnen

15 – 20 Stk. 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen inkl. der notwendigen Nebenräumen für betreutes Wohnen.“

Gemeinderat Josias Jenny würde eine **weitergehende Ausschließung von öffentlichen Nutzungen** (wie z. B. Schulraumschaffung) in Anbetracht der Gefahr, dass im schlimmsten Fall die anderen geplanten Standorte für Schulraum nicht genutzt werden können, **nicht a priori vorsehen**.

Gemeindepräsident Markus J. Haltiner erklärt, dass **nicht immer neue Abhängigkeiten geschaffen werden sollen**. Auf dem **Montana-Areal** soll **primär eine Nutzung** vorgesehen werden, **die dem Ort Wertschöpfung bringt**. Die Frage Schulraumschaffung soll vom Projekt auf dem Montana-Areal entflechtet werden. M. Haltiner ist überzeugt, dass auch für die Schulraumschaffung Lösungen gefunden werden können. Gemeinderat Andrea Guler bestätigt das Votum von M. Haltiner und verweist auf zahlreiche Projekte öffentlicher Nutzungen, bei denen man sich seit vielen Jahren im Kreis dreht.

3.2.1., Parkhaus: Gemeinderat Albert Gabriel erkundigt sich, wie die **zusätzlichen 100 öffentlichen Parkplätze** zu verstehen sind. Gemeindepräsident Markus J. Haltiner erklärt, dass **diese zusätzlichen Parkplätze im Zusammenhang mit den vorgesehenen Detailhandels-**

flächen geplant sind. Diese sind aber nicht ausschliesslich für diese, sondern frei **öffentlich benutzbar/zugänglich.**

Gemeinderätin Karin Guler nimmt Bezug auf das **Papier/Plan „Tiefgarage Klosters, Montana Areal – approximative Kostenschätzung“** der Caprez Ingenieure AG, das **von 376 Parkplätzen ausgeht. H.-H. Kern erklärt, dass die 420 Parkplätze gemäss Wettbewerbsprogramm verbindlich sind** (nicht die zitierten), was, wie K. Guler richtig feststellt, ein **zusätzliches Stockwerk erfordert.** Es handelt sich beim Papier der Caprez Ingenieure AG gem. H.-H. Kern um eine Vorstudie, die hinsichtlich der Anzahl Parkplätze nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Ab 500 Parkplätzen wäre im Übrigen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

Punkt 6, Termine, Abläufe: Die BDP-Fraktion hat gem. Gemeinderat Marco Marugg folgenden Abänderungsantrag:

Der **Termin zur „Einreichung der Überbauungsstudien“ soll vom 27. Januar auf 24. Februar 2012 verschoben werden,** um den Wettbewerbsteilnehmern mehr Zeit einzuräumen und damit qualitativ noch bessere Projekte gewärtigt werden können.

Antrag Marco Marugg (Terminverschiebung nach hinten um rund einen Monat auf 24.2.2012)

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Gemeinderat Stephan Kasper fragt sich, ob die Verkehrsberuhigung der äusseren Bahnhofstrasse als Zielsetzung des Projekts erwähnt werden sollte. Er nimmt Bezug auf einen bestehenden Bundesgerichtsentscheid und erkundigt sich diesbezüglich, ob nicht eine alternative Erschliessung des hinteren Teils vorgesehen werden kann. Sowohl gem. H.-H. Kern als auch Gemeindepräsident M. Haltiner **will man das Projekt auch diesbezüglich nicht zusätzlich belasten.** **Gemeindevorstand Marc Däscher erklärt, dass das Projekt als Hauptziel formuliert, die Bahnhofstrasse verkehrsarmer zu gestalten und diese rückwärtig zu erschliessen. Allenfalls gibt es nichtsdestotrotz eine Lösung für den hinteren Teil. Diese muss jedoch**

losgelöst vom vorliegenden Projekt angegangen und gesucht werden. Aus Sicht von St. Kasper darf das Problem nicht aus den Augen gelassen werden. Auch aus Sicht von Gemeinderat Albert Gabriel sollte man das Thema nicht vergessen, auch im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft Central Garage. Gemeinderat Marco Marugg unterstützt die Voten seiner Vorredner.

Gesamtabstimmung

Der Rat beschliesst in Nachachtung der vorstehend aufgeführten Abänderungsbeschlüssen einstimmig (13 : 0):

- 1. Im Hinblick auf eine anzustrebende sinnvolle oberirdische Nutzung des Montana-Areals ist ein Projektentwicklungs-Wettbewerb durchzuführen.**
- 2. Das vorliegende Programm des Projektentwicklungs-Wettbewerbs „Klosters Montana-Areal“ wird mit den anlässlich der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen / Anpassungen gut geheissen.**

Der Vorstand wird ermächtigt, in Bezug auf das Programm – wo angezeigt – punktuelle Anpassungen vorzunehmen.

- 3. In das die Projektentwicklungsbeiträge zu jurierende Fachgremium sind aus dem Gemeinderat 2 Vertreter als stimmberechtigte Vollmitglieder zu wählen (Gemeindeingenieur mit beratender Stimme).**
- 4. Der für die Durchführung des Projektentwicklungswettbewerbs erforderliche Kredit wird frei gegeben (Kto. 623.503.10).**

22. August 2011

102/11

Wahl in Fachgremium

Wahlvorschläge

Gemeinderätin Karin Guler schlägt namens der FDP-Fraktion **Albert Gabriel** zur Wahl vor. Gemeinderat Andrea Guler empfiehlt dem Rat namens der BDP-Fraktion **Marco Marugg** zur Wahl.

Wahl / Abstimmung

Albert Gabriel und Marco Marugg werden mit 10 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, ins jurierende Fachgremium gewählt.

GEMEINDERAT KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Peter Aebli

Michael Fischer

4. Orientierungen und Aussprache

Konzept „Übernahme Privatstrassen“: Gemeindepräsident Markus J. Haltiner informiert über die laufende Prüfung einer allfälligen Übernahme von Privatstrassen durch die Gemeinde, die Ausfluss in einem seit Ende Juli 2011 vorliegenden, von Andrea Tuffli, Tuffli & Partner, Chur, in Zusammenarbeit mit Peter Tomaschett, Chef Bauamt, ausgearbeiteten Konzept „Übernahme Privatstrassen“ gefunden hat. Darin wird der Gemeinde **vorgeschlagen, insgesamt rund 70 Privatstrassen ins Gemeindestrassen-Netz zu übernehmen** und die dadurch entstehenden **Mehrkosten** oder allenfalls die gesamte **Strassenrechnung via eine Erhöhung der Liegenschaftensteuer zu finanzieren**. Anlass zur Ausarbeitung dieses Konzepts gaben verschiedene Anfragen in jüngerer Zeit betreffend Übernahme von Privatstrassen ins Gemeindestrassen-Netz. **Argumente** für eine allfällige **Umsetzung des Konzepts** lauten: einfachere Instandstellung, Sanierung und Unterhaltung von Privatstrassen, die auch im öffentlichen Interesse stehen; Realisierung dringender Sanierungen; möglichst einheitlicher Standard des Strassennetzes auf Gemeindegebiet; Gleichbehandlung Grundeigentümer, Anstösser; einheitliche Regelung für Instandstellung, Sanierung und Unterhalt des Strassennetzes auf Gemeindegebiet; Erfüllung der Erschliessungspflicht der Gemeinde. Es gilt nun seitens des Vorstands, in einem nächsten Schritt **Berechnungen in Bezug auf die Finanzierung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts vorzunehmen** und in der Folge **Konzept und die erforderliche Anpassung des Steuergesetzes der Gemeinde** dem Gemeinderat und in der Folge der Urnengemeinde **zur Beschlussfassung zu unterbreiten**.

Forstliche Zusammenarbeit Gemeinde Klosters-Serneus und Saas: Gemeindepräsident Markus J. Haltiner informiert, dass nachdem die **Gemeindeversammlung Saas** der forstlichen Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Klosters-Serneus und der Gemeinde Saas **am 24. Juni 2011** – nach den seitens der Gemeindeversammlung verlangten, inzwischen erfolgten Abklärungen von Alternativen – **deutlich zugestimmt** hat, die vom Gemeinderat bereits am 27. Februar 2011 gut geheissene forstliche Zusammenarbeit mit Saas umgesetzt werden kann. Die die Details regelnde Vereinbarung konnte bis Ende Juni 2011 formalisiert bzw. unterzeichnet werden. Die **Vereinbarung** wurde nicht

rückwirkend, sondern **per 1.7.2011 abgeschlossen**. Vom **1.1. – 30.6.2011** wurden auf der Basis einer Übergangsvereinbarung für die Beförderung von **Saas nur hoheitliche Aufgaben** im Auftrag des AWN (neu: Amt für Wald und Naturgefahren) durch Lieni Putzi **ausgeführt**. Diese Arbeiten werden mit dem Regielohn-Ansatz an die Gemeinde Saas verrechnet. Zur Erinnerung: Auf der Basis dieser Vereinbarung wird die Gemeinde Klosters-Serneus bzw. der Forstbetrieb Klosters-Serneus den überwiegenden Teil der forstlichen Arbeiten im Rahmen einer Art öffentlich-rechtlichen Pachtverhältnisses wahrnehmen. Aufgrund der dadurch entstehenden **Synergien** – der Forst Saas wird mit dem bestehenden Personal des Forstbetriebs Klosters-Serneus bewältigt – ergeben sich **für beide Gemeinwesen namhafte Einsparungen bzw. Ergebnisverbesserungen**.

Es liegt also unbestrittenermassen eine „**Win-Win**“-**Situation** vor, deren **Vorteile** wie folgt beschrieben werden können:

... **Vorteile** durch die Waldpacht für den **Forstbetrieb Klosters-Serneus**:

- Skalen-Effekt: Die Fixkosten des Forstbetriebes können auf eine höhere Nutzungsmenge verteilt werden. Hiebsatz Klosters 7500fm, Saas 1700fm.
= bessere Auslastung Personal, bessere Verteilung Leistungstiefe Regiearbeiten/Forstunternehmer, Steigerung Kostendeckungsgrad
- Die beiden Gemeinden ergänzen sich mit ihren Waldteilen geographisch ideal (z. B. Madrisa-Schlappin, Schifer-Enthalb, usw.)

... **Vorteile** durch die Waldpacht für die **Gemeinde Saas**:

- Waldbewirtschaftung durch einen Förster mit Ortskenntnis und Erfahrung
- Die Personalstruktur des Forstbetriebes Klosters-Serneus garantiert jederzeit eine hohe fachliche Qualität und die notwendigen Kapazitäten.
- Die Kosten für die Waldbewirtschaftung sind klar budgetierbar.
- Der geringere ökonomische Druck (kein fest angestelltes Personal mehr) erlaubt eine angepasste Eingriffsstärke in den Holzschlägen. Dadurch bleibt die Substanz erhalten und die Nachhaltigkeit ist gewährleistet.

... **Stand der Arbeiten**

- Gegenwärtig werden die Holzerntearbeiten geplant und vorbereitet.
- Die Situation auf dem Holzmarkt ist nicht sehr erfreulich. Die Euro-Schwäche wirkt sich aus. Da die Arbeiten v. a. die Schutzwaldpflege betreffen, können die Beiträge die Situation ausgleichen.

Gemeinderat Marco Marugg erachtet es als **schade**, dass der **Gemeinderat einmal mehr als Letzter** bzw. 2 Monate später und noch von einer anderen Seite **erfährt**, dass die **Forstaufgaben in Saas nun durch Klosters-Serneus wahrgenommen werden**. M. Marugg hätte zumindest eine Mitteilung per Email erwartet. **Gemeindevorstand Bartli Müller** räumt dies ein und **bedauert es** und erklärt, dass auch der Vorstand lernen kann.

Zusätzliche Informationstafeln neue Parkplatzbewirtschaftung: **Gemeinderätin Karin Guler** erkundigt sich nach ihrem Begehren anlässlich der letzten Sitzung, zusätzliche Parktafeln, die auf das neue Regime hinweisen, anzubringen. Nach erfolgter Prüfung ist das **Department öffentliche Sicherheit gem. Gemeindevorstand Hanspeter Hobi zur Ansicht gelangt**, dass **bereits genügend Tafeln** (auf jeder Zahlstelle ist eine entsprechende Tafel angebracht, was genügen muss) **vorhanden sind**.

Nachfolgeregelung Mieter Rest. Sportzentrum: **Gemeinderätin Karin Guler** erkundigt sich nach der Nachfolgeregelung in Bezug auf den Wirt im Rest. Sportzentrum, hinsichtlich der bereits gerüchteweise Namen herumgereicht werden. Gem. **Gemeindepräsident Markus J. Haltiner** ist ein **auswärtiger Bewerber in der engeren Wahl**, welcher den Ortsansässigen jedoch kaum bekannt sein dürfte. Der **Vorstand hat noch keinen Entscheid gefällt**.

Kandidatur Olympische Spiele St. Moritz und Davos: **Gemeinderat Albert Gabriel** erkundigt sich danach, ob seitens des Komitees bereits jemand auf den Gemeindevorstand zugegangen ist. Obwohl er die Chancen eines Zuschlags als gering einschätzt, gilt es, sich **als Klosters proaktiv einzubringen**. Gemeindepräsident M. Haltiner verweist auf das **Dossier**, in dem **Klosters vorgesehen** ist und beispielhaft als Austragungsort von Curling bezeichnet ist.

Intensiv-Behördentag 2011: Gemeinderatspräsident Peter Aebli weist auf den geplanten Intensiv-Behördentag hin, an dem **über folgende Projekte informiert** und die nach Möglichkeit auch besichtigt werden sollen: **Hochwasserschutzprojekt**, neu geschaffener **Jugendraum** in Klosters Dorf, **Kraftwerk Tal**, **Verbauung Günscharüelbach**, Erklärung **Parkplatzsystem** durch Peter Henzi (Termin – **Anfang Oktober 2011** – folgt).

Zusätzliche Gemeinderatssitzung 16.9.2011: Gemeinderatspräsident Peter Aebli informiert den Rat über eine zusätzlich im Zusammenhang mit dem Projekt Landwirtschaftliche Planung (die komplexe Vorlage soll nicht im Rahmen der Budgetbehandlung im Oktober beraten werden) erforderlich gewordene Gemeinderatssitzung am **Freitag, 16. September 2011, 20.00 Uhr**. Er bittet um Kenntnisnahme und Verständnis für die kurzfristige Anberaumung.

GEMEINDERAT KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Peter Aebli

Michael Fischer