

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters



Teilrevision der Ortsplanung

Phase III

öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Teilrevision der Ortsplanung Phase III Gemeinde Klosters
Projektnummer:
28061

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Bearbeitungsdatum:
13. Februar 2025

Bild Titelseite
© Gemeinde Klosters

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli
Bänziger & Partner, Dr. iur. Duri Pally

z:\4_klosters\28061_op_revision_phase_iii\01_rap\02_resultate\04_pmb\20250206_klosters_optr_phaseiii_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung	6
2.	Ausgangslage	7
2.1	Ziel und Inhalt der Planung	7
2.2	Phasen der Ortsplanungsrevision	7
2.3	Organisation	8
2.4	Einbezug Bevölkerungsgruppen	8
3.	Grundlagen und übergeordnetes Recht	8
3.1	Sachpläne und Konzepte Bund	8
3.2	Raumkonzept Graubünden (RK GR)	9
3.3	Kantonaler Richtplan (KRIP)	10
3.4	Regionales Raumkonzept (RRK)	12
3.5	Regionaler Richtplan (RRIP)	12
3.6	Inventare	14
3.7	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	15
4.	Planbeständigkeit	15
5.	Zonenplan	16
5.1	Bauzonendimensionierung	16
5.1.1	Ausgangslage	16
5.1.2	Gemeindedatenblatt	16
5.1.3	Planungszone	17
5.1.4	Technische Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf	17
5.1.5	Vorgehen und Kriterien Gemeinde Klosters	17
5.1.6	Weitgehend überbautes Gebiet (WüG)	18
5.1.7	Reservefläche und Bedarfsermittlung	18
5.1.8	Stellungnahme zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung	20
5.1.9	Leerwohnungsbestand	25
5.1.10	Innere Reserven	26
5.1.11	Aufruf an Bevölkerung zu freiwilligen Rückzonungen	27
5.1.12	Lancierung Plattform Erstwohnungen	27
5.1.13	Differenz und Fazit	28
5.2	Konkrete Anpassungen	29
5.2.1	Rückzonungen	29
5.2.2	Umgang mit Punktbauzonen	29
5.2.3	Einzonungen (Bauzone)	30
5.2.4	Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau	34

5.2.5	Aufzonungen	38
5.2.6	Gewerbezone / Arbeitsplatzgebiete	39
5.2.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	39
5.2.8	Bauzonenbilanz	42
5.2.9	Nichtbauzone / beschränkte Bauzonen	42
5.2.10	Mehrwertabschöpfung	44
5.2.11	Entschädigung für planungsbedingte Nachteile	46
5.3	Landwirtschaft	46
5.4	Wald / Waldgrenze / Waldabstand	46
5.5	Übriges Gemeindegebiet	47
5.6	Naturgefahren / Gefahrenzonen	47
5.7	Naturschutzzone / Landschaftsschutzzone	48
5.8	Geotope	48
5.9	Gewässer (Grund- und Quellwasser, GWR)	49
5.10	Wild	52
5.11	Umwelt	52
5.12	Trockenstandortzone	53
5.13	Archäologiezone	53
5.14	Wintersportzone	53
5.15	Materialabbauzone (Schiferbach)	53
5.16	Lärmempfindlichkeitsstufen	55
5.17	Quartierpläne	55
6.	Genereller Erschliessungsplan	60
6.1	Ausgangslage	60
6.2	Teilbereich Verkehr	60
6.3	Teilbereich Ver- und Entsorgung	60
7.	Genereller Gestaltungsplan	61
7.1	Ortsbild	61
7.1.1	Umsetzung Inventarliste Denkmalpflege	62
7.1.2	Umgang mit potenziell geschützten und ortsbildprägenden Bauten	62
7.1.3	Einzelobjektschutz	63
7.2	Hochbauverbot	63
7.3	Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt	64
7.4	Fledermausquartiere	65
7.5	Weitere Festlegungen	65
8.	Baugesetz	66
8.1	Zusammenführung der Baugesetze von Saas und Klosters	66
8.2	Baulandmobilisierung	66
8.3	Mehrwertabgabe	67

8.4	Zonenschema	68
8.5	Hotelzone	68
8.6	Lagerzone	68
8.7	Spielplatz- und Freizeitzone	68
8.8	Gestaltungsbereich	69
8.9	Übersicht Anpassungen	69
9.	Ablauf der Planung	70
10.	Übersicht Beilagen	71
10.1	Beilagen	71

1. Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden die übergeordneten, raumplanerischen Aufgaben in der Gemeinde Klosters umgesetzt. Zudem erfolgt der letzte Schritt der Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters. Offene Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss der Teilrevision der Ortsplanung Phase II vom 15. Januar 2024 werden ebenfalls in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt und erledigt. Damit ist die Ortsplanung der Gemeinde Klosters erstmals seit dem Jahr 2010 wieder vollständig und aktuell.

Die inzwischen bestehenden Planungsunsicherheiten strapazieren das Handeln der Bevölkerung und Behörden in der Gemeinde Klosters in unterschiedlichen Bereichen stark. In der vorliegenden Planung nimmt die Gemeinde Klosters unter anderem die umstrittene Bauzonendimensionierung vor. Dabei wurden verschiedene Strategien gewählt und angewendet, um ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage an Erstwohnungen und den Anforderungen / übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton gerecht zu werden. Die Gemeinde Klosters ist sich bewusst, dass die übergeordneten Vorgaben – zumindest dort, wo den Gemeinden noch Spielraum gewährt wird – wahrscheinlich nicht in allen Punkten erfüllt werden können. Allerdings gilt es an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Gemeinde auch grossen Wert darauf gelegt hat, eine in der Stimmbevölkerung mehrheitsfähige Vorlage zu schaffen. Bei einer Ablehnung der Vorlage an der Urne würde der Druck auf die Gemeinde noch weiter zunehmen und die Planungsunsicherheiten würden weiter bestehen. Der Gemeindevorstand von Klosters hat mit vorliegender Planung die bestmögliche Planung für die Gemeinde Klosters entwickelt.

Die Gemeinde Klosters bedankt sich an dieser Stelle für das Vertrauen, welches die Bevölkerung, die Unternehmen, die verschiedenen Organisationen und Gruppierungen ihr gegenüber bereits entgegengebracht haben und auch weiterhin entgegenbringen werden und den Amtsstellen des Kantons Graubünden für eine wohlwollende Prüfung und Beurteilung der Vorlage.

Die Gemeinde Klosters soll auch weiterhin eine attraktive Gemeinde mit zahlreichen Standortvorteilen und einer hohen Wohnqualität bleiben.

Der Gemeindevorstand



Abb. 1: Gemeinde Klosters (© 2022 Gemeinde Klosters)

2. Ausgangslage

2.1 Ziel und Inhalt der Planung

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III geht es um die abschliessende Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Saas und Klosters. Insbesondere sollen die beiden Baugesetze von Saas und Klosters zusammengeführt und harmonisiert werden. Ein weiterer Hauptbestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist die Bauzonendimensionierung, welche den Gemeinden im Kanton Graubünden mit dem neuen kantonalen Richtplan Graubünden von 2018 in Auftrag gegeben wurde. Die Gemeinde Klosters muss aufgrund der zukünftig negativ prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der ständigen Wohnbevölkerung grössere Reserven innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen reduzieren. Des Weiteren sollen offene Pendenzen aus früheren Planungen aufgearbeitet werden.

2.2 Phasen der Ortsplanungsrevision

Bereits zu einem früheren Zeitpunkt hat die Gemeinde Klosters entschieden, die Gesamtrevision der Ortsplanung in mehrere Phasen (Teilrevisionen) aufzuteilen. Vorhaben von grosser öffentlicher Bedeutung wurden vorgezogen. Zu Beginn der Teilrevision der Ortsplanung lagen der kantonale Richtplan Graubünden und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) noch nicht vor. Zunächst sollten die übergeordnet vorgegebenen «Spielregeln» definiert werden. Aus diesem Grund wurden umstrittene Themen zeitlich verschoben und sollen nun in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt werden. Diese bildet die dritte und letzte Phase und schliesst die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters ab.

Phase I

Teilrevision «Ober Ganda»: Einzonung für ein touristisches Vorhaben (ohne flächengleiche Rückzonung resp. Kompensation), abgeschlossen und rechtsgültig.

Phase II

Aktualisierung Nutzungsplanung vorwiegend ausserhalb der Bauzone und Baugesetz für den Ortsteil Klosters aufgrund geänderter Vorgaben. Vornahme von gesetzlichen Vorgaben wegen bedingter Rückzonungen, bspw. aufgrund von Überlagerungen mit der Gefahrenzone I oder dynamischem Wald; mit Regierungsbeschluss vom 15. Januar 2024 genehmigt und abgeschlossen.

Phase III

Zusammenführung Baugesetz Saas und Klosters, Bauzonendimensionierung, Aktualisierung Zonenplan im Siedlungsgebiet und punktuell ausserhalb des Siedlungsgebiets auf den aktuellen Stand und die aktuellen Bedürfnisse.

Für den Ortsteil Saas findet mit vorliegender «Teilrevision der Ortsplanung Phase III» eine Gesamtrevision innerhalb der Teilrevision Phase III statt. Dies bedeutet, dass die Festlegungen in den Plänen von Saas die bisher rechtskräftigen Inhalte ersetzen.

Auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Klosters (ohne Saas) werden lediglich Anpassungen vorgenommen. Dies bedeutet, dass bisher rechtskräftige Planungsinhalte auch weiterhin rechtsgültig in Kraft bleiben, sofern diese mit der vorliegenden Planung nicht ausdrücklich aufgehoben oder abgeändert werden. Im Generellen Gestaltungsplan von Klosters werden die wertvollen Einzelobjekte aufgrund von inzwischen erstellten Gutachten nachgeführt (Änderung der Einstufung). Die bisherigen Festlegungen (vorwiegend als «vorläufig geschütztes Gebäude») müssen nicht aufgehoben werden. Der Status der Objekte wird sozusagen überschrieben.

2.3 Organisation

Der Gemeindevorstand von Klosters ist für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung verantwortlich. Dieser bildete zusammen mit der Rechtsberatung und der raumplanerischen Begleitung eine Arbeitsgruppe. Folgende Personen waren in der vorliegenden Planung beteiligt:

- Hansueli Roth, Gemeindepräsident Klosters
- Marco Hobi, Gemeindevorstand (neu)
- Vinci Carrillo, Gemeindevorstand Klosters
- Florian Thöny, Gemeindevorstand Klosters
- Andres Ruosch, Gemeindevorstand Klosters
- David Sonderegger, Gemeindevorstand Klosters
- Michael Fischer, Gemeindeschreiber Klosters
- Duri Pally, Rechtsberatung, Bänziger Pally Schuler+ Chur
- Benjamin Aebli, Ortsplaner der Gemeinde, STW AG für Raumplanung Chur

2.4 Einbezug Bevölkerungsgruppen

Anträge aus der Bevölkerung wurden aufgenommen und in der Arbeitsgruppe behandelt. Darunter befinden sich Anträge, welche parallel zur Teilrevision der Ortsplanung Phase III eingegangen sind, aber auch solche, welche bereits lange Zeit vor der aktuellen Revision beim Gemeindevorstand platziert wurden. Einige Anträge sind inzwischen überholt oder bereits umgesetzt worden.

Als kritisches Gegenüber der Anpassungen in der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurde - wie bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II - eine Resonanzgruppe gebildet, welche die Unterlagen und insbesondere die Veränderungen im Baugesetz gegenüber den rechtsgültigen Bestimmungen im bisherigen Baugesetz von Saas reflektierten. Mit der Resonanzgruppe wurden zwei Sitzungen durchgeführt (am 16. und 25. Mai 2022).

3. Grundlagen und übergeordnetes Recht

3.1 Sachpläne und Konzepte Bund

Im «Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS)» sind nachfolgende Einträge verzeichnet, die das Gemeindeterritorium von Klosters betreffen.

Doppelspurausbau Klosters: Im Abschnitt Klosters Chlus/Underem Bord – Klosters Platz soll die bestehende Einspurstrecke auf Doppelspur ausgebaut werden.

Wolfgangtunnel: Zwischen Klosters Selfranga und Davos Stilli ist ein rund 6.9 Kilometer langer Einspurtunnel in Planung, welcher in erster Linie zu grossen Fahrzeitverkürzungen führen würde. Die genaue Lage der Tunnelportale ist zurzeit noch nicht abschliessend geklärt. Es sind verschiedene Varianten in Diskussion. Die Realisierung des einspurigen Wolfgangtunnels zwischen Klosters und Davos könnte die Fahrzeit nach Davos um bis zu 14 Minuten und in die Gegenrichtung um bis zu 10 Minuten verkürzen. Gemäss Abschätzungen der Rhätischen Bahn (RhB) hätte diese Fahrzeitverkürzung eine Nachfragesteigerung um ca. 15% erwirkt. Im Strategischen Entwicklungsprogramm der Bahninfrastruktur (STEP) wurde der Wolfgangtunnel der

zweiten Dringlichkeitsstufe zugeteilt. Eine Realisierung des Vorhabens ist nach heutiger Einschätzung somit erst langfristig zu erwarten.¹

Im Gebiet des «Madrisahorns» wurde im «Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL)» vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) ein Gebirgslandeplatz festgesetzt. Dieser Gebirgslandeplatz ist bestehend und gemäss zugehörigen Erläuterungen für die Personenbeförderung zu touristischen Zwecken untersagt (zwischen 1. Mai und 31. Oktober).

In den raumplanerischen Konzepten des Bundes ist Klosters nicht oder nur teilweise enthalten.

Konzept Windenergie:	keine relevanten Einträge / keine Gebiete mit hohem Windpotential
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene:	Klosters Platz und Klosters Selfranga als Annahmehnhof festgesetzt, Serneus als Annahmehnhof mit Freiverlad festgesetzt.
Landschaftskonzept Schweiz LKS:	keine relevanten Einträge für Klosters
Nationales Sportanlagenkonzept NASAK:	Klosters besitzt keine NASAK-Anlage

3.2 Raumkonzept Graubünden (RK GR)

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden (RK GR) von 2014 befindet sich die Gemeinde Klosters im touristischen Intensiverholungsraum, tritt als Ort mit touristischer Stützfunktion auf und liegt an einer wichtigen Verbindungsachse. Touristische Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Anhäufung an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch eine touristische Ausstattung, und den vorhandenen Arbeitsplätzen zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei.

Die Gemeinde Klosters befindet sich gemäss dem RK GR im Handlungsraum Davos-Klosters. Zu den Stärken des Handlungsraums gehört die Kombination aus weitgehend intakter alpiner Umwelt, hochstehender Bildungs-, Sport-, Kongress- und Gesundheitsinfrastrukturen und renommierter Forschungseinrichtungen mit grossen Synergiepotenzialen. Das breite Arbeitsangebot bis hin zur Spitzenforschung und die vielseitigen Wohnformen von ländlich bis urban sind eine weitere Stärke des Handlungsraums Davos-Klosters.

Es wurden folgende relevanten Stossrichtungen definiert:

- Stärken der touristischen Kooperationen im Raum Davos-Klosters (Destination Davos-Klosters).
- Fördern der Qualität in der Ausstattung zugunsten der Entwicklung von Klosters als Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungssegmente (alpine Stadt).
- Pflegen und erhalten des Kulturlandschaftscharakters in den Seitentälern und der Naherholungsangebote in und rund um die Hauptsiedlung.
- Verbessern der ÖV-Erreichbarkeit auf der Achse Landquart-Davos.

¹ OB 12.3 Raum Davos-Klosters

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

In der Karte des kantonalen Richtplans Graubünden sind das Siedlungsgebiet, die schützenswerten Orte, das Intensiverholungsgebiet (inkl. Erweiterungsgebiet), die Zubringeranlagen, Infrastrukturen des öffentlichen und motorisierten Verkehrs, der vorerwähnte Gebirgslandeplatz, eine «Inertstoffdeponie», Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, ein BLN-Gebiet (Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und Wildtierkorridore enthalten. Klosters ist als «Touristischer Ort mit Stützfunktion» im KRIP bezeichnet.

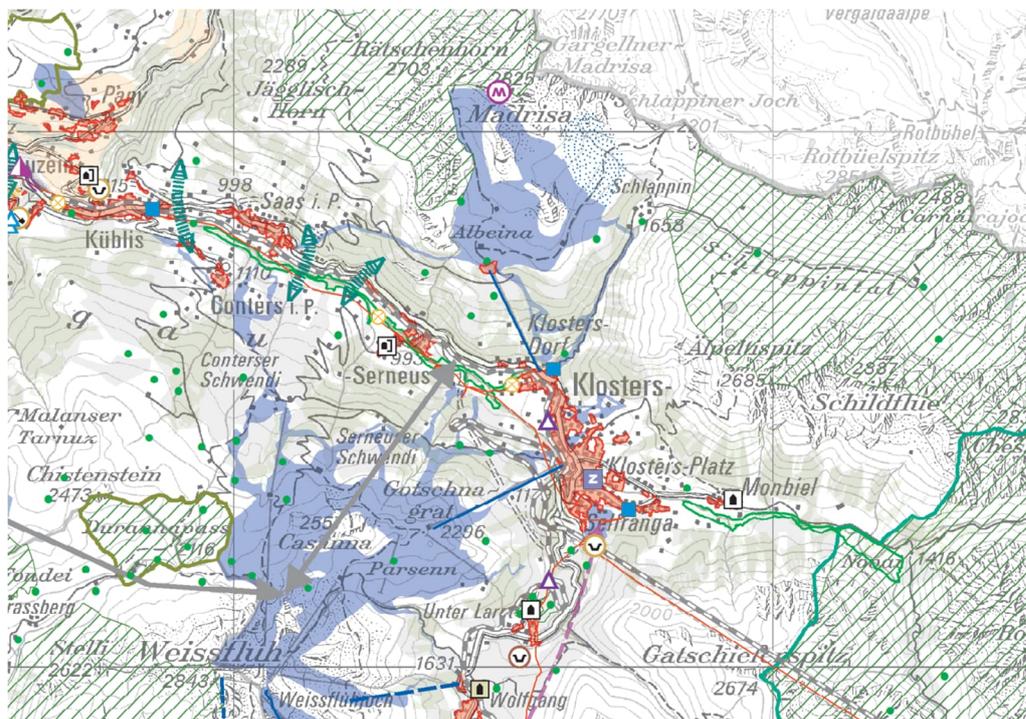


Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte KRIP (massstabslos)

Touristische Orte mit Stützfunktion tragen zur Konzentration an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei. Der Kanton setzt sich in diesen Orten für ein zeitgemässes Bildungs- und Schulangebot sowie für eine Basisversorgung bei der Gesundheit (Arztpraxen) ein. Dies auch zur Stützung der Funktionsfähigkeit peripherer Talschaften.

Gemäss KRIP sind die Siedlungen künftig vorwiegend nach innen zu richten. **Siedlungsentwicklung nach innen** bedeutet auch, höhere Dichten zu verfolgen, ohne dass dies zu Lasten der Siedlungsqualität geht. Siedlungsanalysen und kommunale Leitbilder gewinnen für die Herleitung und die Kommunikation planerischer Massnahmen wie auch für einen Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen an Bedeutung. Die Gemeinde Klosters hat das kommunale, räumliche Leitbild mit Beschluss durch den Gemeindevorstand vom 14. Dezember 2021 erlassen.

Potenziale an **ÖV-seitig gut erschlossenen** Siedlungslagen sollen genutzt werden. Als gut erschlossen gelten in Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Gebieten mit öffentlichem Nutzungscharakter Bereiche der ÖV-Güteklassen A-C.

Die Standorte für **Arbeitsgebiete** werden eng auf das Verkehrssystem abgestimmt. Zufahrten durch Wohngebiete werden nach Möglichkeit vermieden und die Kapazität der Zufahrtsstrassen (inkl. dem übergeordneten Strassennetz) muss für den erwarteten Mehrverkehr ausreichend sein.

Belebte **Ortskerne** sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Es sind Anstrengungen zu unternehmen, um den Nutzungsmix in den Ortskernen zu erhalten und im Rahmen der Innenentwicklung die bauliche Attraktivität zu sichern. Wichtige Themen sind dabei öffentliche Einrichtungen, Gestaltung und Baukultur, Einkauf und touristische Beherbergung.

Weitere Handlungsfelder, welche den Gemeinden gemäss KRIP zugewiesen werden:

- Ermittlung von **Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten** innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen)
- Festlegung von **Minstdichten**
- Festlegung von **qualitätssichernden Planungsprozessen** und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten
- **Mobilisierung der Nutzungsreserven**, respektive Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen).

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets:

Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen keine Richtplanfestlegung. Ebenso bedingen Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung.

Arbeitsgebiete

Die Erneuerung bestehender Gebiete und deren Erweiterung sind auf die Standortprofile auszurichten. Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete (≥ 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren. Einzonungen sind möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Im Kanton ist eine **Arbeitszonenbewirtschaftung** etabliert.
- Der **Bedarf ist aus überkommunaler Sicht** ausgewiesen und die **Massnahmen zur Mobilisierung** der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur **Kompensation** mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet **eignet sich** landschaftlich und ortsbaulich. Die **Zufahrten** führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.
- Ein **Erschliessungs- und Bebauungskonzept** liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der **flächensparenden Bodennutzung** in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgefleichen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.

Bestehende Arbeitsgebiete sollen nach Möglichkeit für industriell-gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben.

In Klosters befinden sich gemäss KRIP keine kantonalen Arbeitsplatzgebiete.

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)

Die ZöBA sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht dimensioniert und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt werden. Ist die ZöBA für den Bedarf überdimensioniert, sind **innerkommunale Verlagerungen** oder **Umzonungen** zu prüfen. Eine Rückzonung der ZöBA ist erforderlich, wenn weder eine Verlagerung noch eine Umzonung zu einer bedarfsgerechten Dimensionierung der ZöBA führt.

3.4 Regionales Raumkonzept (RRK)

Die Präsidentenkonferenz Prättigau / Davos hat das regionale Raumkonzept Prättigau / Davos an der Sitzung vom Montag, 8. Juni 2020, im Kongresszentrum Davos beschlossen.

Folgende wesentlichen Aussagen wurden im Analyseteil des regionalen Raumkonzepts bzgl. der aktuellen Situation in Klosters festgehalten:

- Klosters ist die grösste Gemeinde in der Region Prättigau (ausgenommen Davos) bezüglich der Anzahl Beschäftigten (und Einwohnenden).
- Klosters ist die grösste Gemeinde in der Region Prättigau (ausgenommen Davos) bezüglich der Anzahl Hotelbetten.
- Klosters ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Verkehr.
- Klosters verfügt über Einkaufsangebote, Kulturangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen von regionaler Ausstrahlung.
- In Klosters besteht Knappheit bezüglich verfügbaren Gewerbeflächen.

Im regionalen Raumkonzept werden Ziele der räumlichen Entwicklung formuliert, von welchen die nachfolgend aufgeführten Klosters direkt betreffen:

- Aufgrund der hohen vorherrschenden Wohnkosten in Klosters sollen Wohnangebote im mittleren Preissegment angeboten werden.
- In Klosters sollen vom Tourismus unabhängige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Das Gebiet «Bündi / untere Ganda» ist als konkreter Standort für die Erweiterung der Gewerbezone im RRK vorgesehen.
- Klosters als touristisches Zentrum soll als «Versorgungsort mit touristischer Ausstattung» weiterentwickelt werden.
- Die Kooperation mit den Leistungsträgern innerhalb der Destination soll verstärkt werden und die Angebote entsprechend den Gästebedürfnissen weiterentwickelt werden. Zudem soll der Ganzjahrestourismus gestärkt werden. Als Stossrichtung soll das Intensiverholungsgebiet der Destination gezielt erweitert und verbunden werden.

3.5 Regionaler Richtplan (RRIP)

In der Region Prättigau / Davos bestehen zahlreiche rechtskräftige regionale Richtpläne (RRIP).

Der regionale Richtplan Prättigau / Davos Campingplätze wurde an der Sitzung vom 10. Mai 2022 mit Protokoll Nr. 430/2022 durch die Regierung genehmigt. In einem nächsten Schritt soll der in Klosters geplante Campingplatzstandort Lengland auf kommunaler Ebene planerisch entwickelt werden. Dafür wird eine separate, projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt.

Im Allgemeinen sind in Klosters Fuss- und Wanderwege, Bikerouten und deren Anschlüsse an die Stationen der Rhätischen Bahn (Bahnhof), die Alpen und Gaststätten sowie die Intensiverholungsgebiete im RRIP enthalten.

Die Ortschaft Saas wird als ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderung definiert. Zwischen Saas und Küblis wird ein Siedlungstrenngürtel definiert. Die Siedlung von Saas soll in Richtung Süden begrenzt werden. Dafür wurde ein regional bedeutsamer Siedlungsrand definiert. Zudem befindet sich ein Ablagerungsstandort von lokaler Bedeutung im RRIP.

Serneus wird im RRIP als schützenswerter Ort mit Freihaltebereich definiert. Die Siedlung wird in Richtung Südosten mittels eines regional bedeutsamen Siedlungsrandes begrenzt.

Klosters wird allgemein als touristische Gemeinde mit Pflicht zur Zweitwohnungsregelung definiert. Die Siedlung wird zwischen Klosters Dorf und Klosters Platz (Talbach) mit einem regional bedeutsamen Siedlungsrand begrenzt. Die Jagdschiessanlage «Gulfia» und die 50-25m Schiessanlage «Bündi» sind im RRIP mit Koordinationsstand «Ausgangslage» enthalten.

Beim Bahnhof Klosters Platz soll der Umstieg vom Bahnverkehr auf den Busverkehr optimiert werden (Knotenpunkt). Dies bedeutet, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut und die Infrastruktur verbessert werden sollen. Ebenfalls beim Bahnhof befindet sich die Park & Ride Anlage (Koordinationsstand «Zwischenergebnis»). Als weitere Infrastrukturen befinden sich das Sportzentrum mit Infrastruktur für Langläufer und die Skisprunganlage Selfranga (Koordinationsstand «Zwischenergebnis») im RRIP. Ebenfalls in Selfranga befinden sich die 9-Loch Golfanlage und der Materialablagerungsstandort «in den Erlen».

Die Walser-Siedlung Monbiel ist mit einem schützenswerten Ortsbild ohne Freihaltebereich bezeichnet. Die Siedlung wird in Richtung Süden mit einem regional bedeutsamen Siedlungsrand begrenzt.

Einige Bereiche des regionalen Richtplans Siedlung und Ausstattung sind noch nicht veraltet. Allerdings sind inzwischen einige Inhalte durch den Erlass der neuen Raumplanungsgesetzgebung inhaltlich überholt. Zurzeit wird der RRIP im Teilbereich «Siedlung» aktualisiert und dem kantonalen Richtplan angepasst. Die Aktualisierung des RRIP befindet sich parallel zur vorliegenden Planung in Arbeit und ist noch nicht abgeschlossen (Stand Februar 2025: öffentliche Auflage).

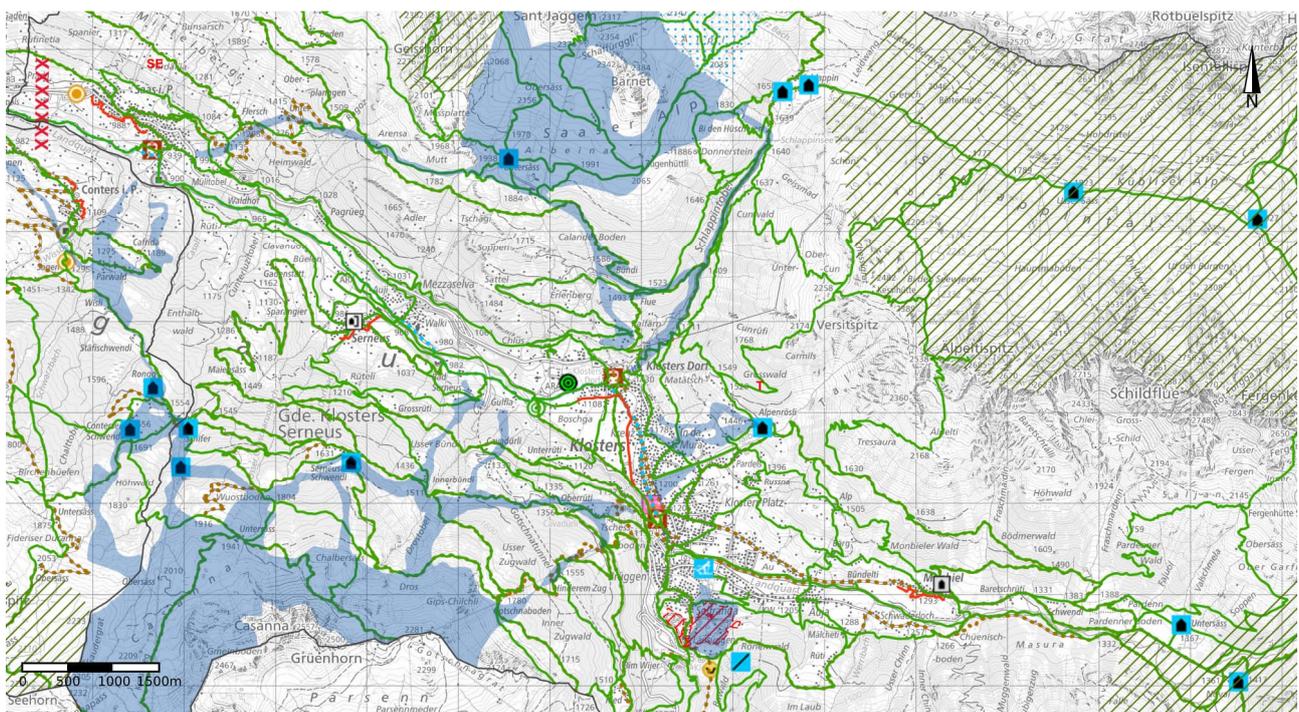


Abbildung 1: Auszug Regionaler Richtplan rechtsgültig (Quelle: geo.gr.ch, massstabslos)

Im RRIP-Entwurf werden primär die rechtsgültigen Bauzonen abgebildet und als «Siedlungsgebiet» bezeichnet. Zudem wird der langfristige Siedlungsrand – tendenziell in Richtung Süden – festgelegt. Zudem werde das Zentrumsgebiet, die Ortskerne, erweiterte Ortskerne sowie die Gebiete für die Innenentwicklung und die Um- und Neustrukturierung definiert. Das Areal im Gebiet der Arena wird als «Gebiet mit Nutzung im öffentlichen Interesse» (Sport / Events) bezeichnet. Entsprechend hat die Region Prättigau / Davos auch den in der vorliegenden Planung geplanten Arbeitsplatzstandort «untere Ganda / Bündi» als Erweiterung «Siedlungsgebiet Arbeiten - Weiterer Arbeitsplatzstandort» mit Koordinationsstand «Festlegung» in den am 1. Juni 2022 dem ARE GR zur Vorprüfung eingereichten RRIP aufgenommen.

Die übrigen Inhalte sind informativ.

Mit Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 23. April 2024 wurden die Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen zum RRIP der Region Prättigau / Davos Siedlung zugestellt. Die vorliegende Planung wurde mit dem RRIP abgestimmt. Die Bestandteile des RRIP Siedlung der Region Prättigau / Davos wurden kurz vor der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III am 24.01.2025 öffentlich aufgelegt.

3.6 Inventare

Für den Teilbereich Klosters wurden die relevanten Inventare bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt.

Der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung liegen folgende Inventare zugrunde:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Natur- und Landschaftsschutzinventar (NLI)

Das ISOS bildet die Grundlage für die Beurteilung der Ortsbilder von Klosters bei der Umsetzung historischer Bausubstanz in der Ortsplanung.

Im Überarbeitungsperimeter der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung befinden sich keine BLN-Objekte. Für Klosters wurden die massgebenden Inhalte bereits in der Phase II umgesetzt.

Das IVS ist insbesondere bei geplanten Vorhaben massgebend und heranzuziehen.

Das NLI wurde in den letzten Jahren durch den Kanton aktualisiert. Die entsprechenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Revision berücksichtigt und grundeigentümergebunden umgesetzt. Zudem sollen aus der Teilrevision der Ortsplanung Phase II hervorgegangene Penzenzen in diesem Zusammenhang ebenfalls in der vorliegenden Planung umgesetzt werden

Gewässerschutz

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für die summarischen Schutzzonen der Quellen «under Plangga», «In den Steinen», «Wissenbach», «Lavisau» und «Hof» wurde vorgenommen. Die Grund- und Quellwasserschutzzonen wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II konkretisiert und nachgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden die inzwischen vorgenommenen detaillierten Schutzzonenausscheidungen zu Quellen aktualisiert (bspw. «Schlifi», «Cua» bei Klosters Dorf).

Quellen und Quellfassungen

Die in der Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters festgesetzten Quellen und Quellfassungen werden unverändert belassen.

Wildschutz

Die Wald- und Wildschonzone in Klosters wurden mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II im Zonenplan festgesetzt. In Saas besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf (vgl. auch Kap. 5.10).

3.7 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das KRL der Gemeinde Klosters wurde an der Sitzung vom 14. Dezember 2021 und entsprechend dem Protokoll Nr. 593 durch den Gemeindevorstand von Klosters erlassen.

Neben den unterschiedlichen Nutzungsgebieten wurden bspw. siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume, Brunnen und zahlreiche Entwicklungsschwerpunkte im KRL definiert.

Die Bahnhöfe in Klosters, welche als Entwicklungsschwerpunkte im KRL definiert sind, werden durch die Rhätische Bahn schrittweise umgebaut und mit grösseren Investitionen an das Behindertengleichstellungsgesetz angepasst. Zudem sollen auch der Fahrplan schrittweise optimiert (bspw. hinsichtlich Anschlussverbindungen im öffentlichen Verkehr) und der Takt erhöht werden. Dadurch werden Anreize geschaffen, welche das Reisen mit dem öffentlichen Verkehr immer beliebter machen. Auch innerhalb der Gemeinde werden Verbesserungen der Infrastruktur (bspw. Bushaltestelle) oder dem Betrieb (bspw. Anschluss-Angebote) angestrebt und sollen unterstützt werden.

Der Entwicklungsschwerpunkt für die Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet «Untere Ganda» wurde als E-GA2 im KRL festgelegt.

Das Gebiet rund um die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Bündelti» soll für touristische Infrastrukturen genutzt werden (Entwicklungsschwerpunkt E-FT3).

Im Siedlungsgebiet wurden, soweit dies zum Stand während der Erarbeitung des KRL möglich war, grössere Rückzonungspotentiale bezeichnet. Diese werden mit vorliegender Revision überprüft und konkretisiert.

4. Planbeständigkeit

Die Inhalte der Ortsplanungsrevision können angepasst werden, sobald sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder wenn der Planungshorizont der Nutzungsplanung (12-15 Jahre) überschritten wird.

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II von der Planbeständigkeit ausgenommen.

Zudem wurden in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II weitere, parallellaufende projektbezogene Teilrevisionen der Ortsplanung von der Planbeständigkeit ausgenommen. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden ist in Kenntnis dieser Planungen. Diese sollen weiterhin und auch von der Planbeständigkeit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III ausgenommen werden. Namentlich sind dies folgende Planungen:

- Teilrevision der Ortsplanung Camping Lengland (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Platz (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Wintersportgebiet Gotschna / Parsenn (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Trailcenter Rütliwald (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Gotschnaparkplatz (offen)

Die erwähnten Überarbeitungsbereiche der Ortsplanung werden vom Begriff der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) befreit.

Ebenfalls von der Planbeständigkeit ausgenommen wird die Aktualisierung der Abgrenzung der Aue von nationaler Bedeutung als Naturschutzzone. Diese wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt und am 15.01.2024 genehmigt. Inzwischen hat die Abgrenzung der Landquart-Aue wieder Anpassungen erfahren. Damit zusammenhängend ist in einer späteren Planungsphase auch die Abgrenzung der Gewässerraumzone anzupassen. Im Gebiet «Gulfia» wurde bislang auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone verzichtet. Es gelten die Übergangsbestimmungen.

5. Zonenplan

5.1 Bauzonendimensionierung

5.1.1 Ausgangslage

Mit der zum 1. Mai 2014 in Kraft getretenen, ersten Revisionsstufe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurden die Bestimmungen zur Grösse der Bauzonen (BZ) verschärft. So müssen die Kantone in ihren Richtplänen (KRIP) die Grösse des Siedlungsgebiets bestimmen und darlegen, wie die BZ-Grössen in den einzelnen Gemeinden auf die neuen bundesrechtlichen Vorgaben angepasst werden (Art. 8a RPG). Für die Gemeinden gibt das Bundesrecht vor, dass sie zu grosse BZ-Reserven rüczonen müssen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und Einzonungen nur noch in Frage kommen, wenn unter anderem die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert wurden (Art. 15 Abs. 4 lit. b. RPG).

Der Kanton Graubünden hat diese Vorgaben mit der Anpassung des KRIP im Bereich Siedlung (KRIP-S: Kap. 2 «Raumordnungspolitik» und 5 «Siedlung») umgesetzt. Hierbei wurde anhand der Gemeindedatenblätter eine gesamtkantonale Auslegeordnung für die Auslastung der BZ geschaffen.

5.1.2 Gemeindedatenblatt

Anhand der vorerwähnten Datenblätter wurde technisch ermittelt, welche Gemeinden mutmasslich und gestützt auf eine Bevölkerungsprognose über zu grosse, richtig bemessene oder unterdimensionierte Bauzone (BZ) verfügen. In diesem Zuge wurde zwischen einer theoretischen und einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve unterschieden. Letztere geht von der Annahme aus, dass ohne aktive Planungsmassnahmen die Hälfte der unüberbauten BZ innert eines Planungshorizontes (10–15 Jahre) verfügbar sein wird.

Gemäss der dem Gemeindedatenblatt zugrunde liegenden Bevölkerungsperspektive² stellt Klosters eine Gemeinde mit bis ins Jahr 2030 negativer Bevölkerungsentwicklung dar. Bis ins Jahr 2040 soll die Bevölkerung von Klosters allerdings wieder zunehmen. Im Verhältnis zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung besitzt Klosters zu gross dimensionierte Bauzonenreserven (Typ C-Gemeinde). Die Gemeinde Klosters muss daher gemäss dem kantonalen Richtplan grossflächige Rückzonungen von Reserveflächen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vornehmen.

² Bevölkerungsperspektive 2016-2045 gemäss BfS Szenario

5.1.3 Planungszone

Gemäss dem Kantonalen Richtplan werden Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonenreserven angehalten, bis zur Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung (Teilrevision der Ortsplanung Phase III), eine Planungszone zu erlassen.

Anlässlich seiner Sitzung vom 3. Juli 2018 hat der Gemeindevorstand Klosters gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone (gültig ab 20. März 2019) mit folgendem Planungsziel erlassen:

«Prüfung einer Reduktion von Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; WMZ) ausserhalb und am Rand des weitgehend überbauten Gebiets entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 RPG sowie im kantonalen Richtplan (KRIP-S) vom 20. März 2018.»

Die Planungszone wurde in der Folge aufgrund der benötigten Zeit der Teilrevision der Ortsplanung Phase III in den Jahren 2020, 2022 und 2023 verlängert. Anlässlich seiner Sitzung vom 05. März 2024 hat der Gemeindevorstand Klosters gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) letztmals beschlossen, die vorerwähnte Planungszone einstweilen bis 02. Juli 2026 zu verlängern.

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden hat der Verlängerung der Planungszone mit Verfügung vom 21. Mai 2024 zugestimmt.

5.1.4 Technische Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

Die Reduktion der BZ ist in erster Linie aufgrund raumplanerischer Kriterien unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) vorzunehmen. Daraus ergibt sich gemäss der «Technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung» vom Dezember 2020, mit Bereinigungen vom Mai 2022 grob das folgende schrittweise Vorgehen für die WMZ-Reduktion:

1. Reduktion **nicht erschlossener** BZ-Reserven oder Freiräume **am Rand** der Siedlung.
2. Reduktion **erschlossener** BZ-Reserven **am Rand** der Siedlung.
3. Reduktion **nicht erschlossener** BZ-Reserven oder Freiräume **innerhalb** des Siedlungskörpers.
4. Reduktion **erschlossener** BZ-Reserven **innerhalb** des Siedlungskörpers.

5.1.5 Vorgehen und Kriterien Gemeinde Klosters

Die Gemeinde Klosters stellt die Beurteilung und die Berechnungen zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung durch den Kanton Graubünden in Frage.

Die Gemeinde Klosters ist danach bestrebt, so umfassende Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen-Reserveflächen wie notwendig und gestützt auf raumplanerische Argumente sinnvoll, aber so wenig wie möglich vorzunehmen.

Die Gemeinde Klosters hat für die Reduktion der Bauzone bereits vor Herausgabe der «Technischen Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» verschiedene Kriterien definiert, welche bei der Bauzonenendimensionierung angewendet werden sollen. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Grundkriterien

- Die Reduktion beschränkt sich auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).
- Es handelt sich um unüberbaute Flächen ausserhalb oder am Rand des weitgehend überbauten Gebietes (inkl. unüberbaute Flächen entlang von Gewässern oder natürlichen Räumen).

Spezialfälle

- Die unüberbaute Fläche befindet sich innerhalb der Gefahrenzone 1 (zwingende Auszonung bereits in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II vorgenommen).
- Die unüberbaute Fläche befindet sich innerhalb des Gewässerraums.
- Die unüberbaute Fläche ist nicht erschlossen.
- Die unüberbaute Fläche ist eingeschränkt nutzbar aufgrund anderweitiger Festlegungen in der Nutzungsplanung.
- Die unüberbaute Fläche enthält grössere Nutzungstransfers im Grundbuch und bildet eine nicht überbaubare Restparzelle.
- Die unüberbaute Fläche weist schwierige Bedingungen auf für die Erschliessung (steil, bestockt, Parzellenform, Parzellengrösse).
- Auch unüberbaute Teilflächen von überbauten Parzellen gelten – bei gegebenen Voraussetzungen – als potenzielle Reduktionsflächen.

Einschränkende Kriterien

- Es sollen kein «Flickenteppich» und namentlich keine isolierten Kleinbauzonen generiert werden.

5.1.6 Weitgehend überbautes Gebiet (WüG)

Für die Bauzonendimensionierung massgebend ist gemäss dem Kanton Graubünden das weitgehend überbaute Gebiet (WüG). Ausserhalb dieses Gebiets müssen alle Bauzonenreserven reduziert werden. Andererseits müssten diese konkret und nachvollziehbar begründet werden und sich auf Art. 1 und Art. 3 RPG stützen können.

Nach der kantonalen Vorprüfung der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden die vorgeschlagenen Rückzonungen noch einmal spezifisch anhand der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs überprüft und es wurden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Insbesondere wurde das WüG ermittelt und anhand dessen weitere Rückzonungen vorgenommen. Allerdings werden auch Rückzonungen vorgenommen, welche sich innerhalb des WüG befinden. Die Gemeinde Klosters wird im Gegenzug gewisse Teilflächen ausserhalb des WüG begründet in der Bauzone belassen und diese dafür mit zusätzlichen Auflagen für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum verknüpfen.

Der Vorprüfungsbericht und die dazugehörige Auswertungstabelle sind der Beilage zu entnehmen.

5.1.7 Reservefläche und Bedarfsermittlung

Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage für die Bedarfsermittlung der Bauzonen hat die Gemeinde Klosters die Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden aus dem Jahr 2019 verwendet. Für Klosters wird gemäss der dem Gemeindedatenblatt zugrundeliegenden Bevölkerungsperspektive bis ins Jahr 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von -57 Einwohnende prognostiziert.

Bis ins Jahr 2040 soll die Bevölkerung gemäss Gemeindedatenblatt allerdings wieder leicht ansteigen (+149 Einwohnende).

Rechnet man mit einer Gültigkeit der Teilrevision der Ortsplanung Phase III in einem Planungshorizont von 10 – 15 Jahren, so wäre die Bevölkerungsanzahl in etwa gleich, wie dies heute der Fall ist.

Die Gemeinde Klosters ist der Überzeugung, dass die Bevölkerungsanzahl von Klosters mit gezielten Massnahmen und Anreizen schon viel früher wieder gesteigert werden kann.

Die detaillierte Statistik des Amtes für Wirtschaft und Tourismus Graubünden zeigt, dass die ständige Bevölkerung der Gemeinde Klosters seit Ende 2021 wieder steigt. Aktuell befindet sich die Bevölkerung wieder auf dem Stand von 2016.

Übersicht ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Klosters jeweils per Ende Jahr:

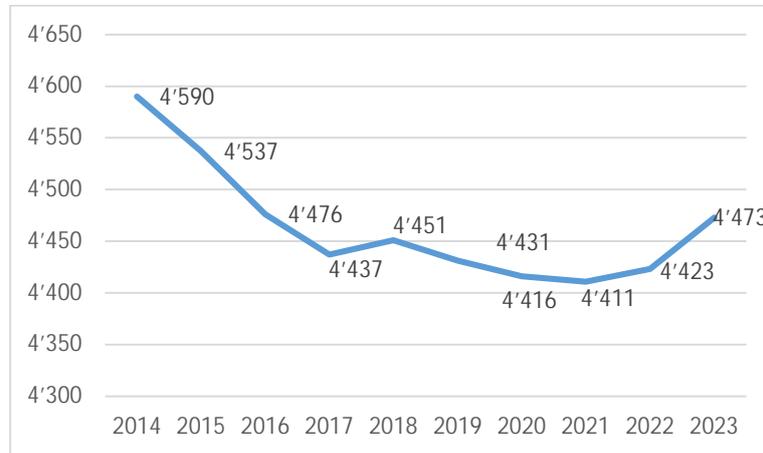


Tabelle Bevölkerungsentwicklung der ständigen Bevölkerung von Klosters (Quelle: AWT GR)

Dies würde gemäss Wegleitung Bauzonendimensionierung den Verbleib von rund 45 Bauplätzen rechtfertigen (1 Bauplatz pro 100 Einwohnende als angemessene Reserve für Gemeinden mit rückläufiger Anzahl der ständigen Bevölkerung).

Theoretischer Rückzonungsbedarf

Gemäss dem Gemeindedatenblatt (vgl. Kap. 5.1.2) verfügt die Gemeinde Klosters bis ins Jahr 2030 über eine Kapazitätsreserve innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszone für 805 Personen in nicht überbauten Gebieten und 92 Personen in bereits bebauten aber unternutzten Gebieten. Für die Gemeinde Klosters wird bis ins Jahr 2030 eine Reduktion der Anzahl Einwohnenden um 57 Personen prognostiziert. Demnach wären theoretisch sämtliche Reserven überdimensioniert und es müssten noch weitere (bereits überbaute) Flächen rückgezont werden. Theoretisch entspricht dies einer Fläche von über 25 ha nicht überbaute WMZ.

Gemäss dem Gemeindedatenblatt ist eine theoretischen Bauzonenfläche von 6.2 ha zu reduzieren.

Ursprüngliche WMZ-Reserven

Zu Beginn der Planung wurde der Stand der Überbauung überprüft. Insgesamt standen zu Beginn der Planung Mitte 2021 rund 250 Bauplätze innerhalb der Bauzone von Klosters (und Saas) zur Verfügung. Der Überbauungsstand präsentierte sich wie folgt:

Grundnutzungszonen	Total ha	überbaut		nicht überbaut	
		ha	%	ha	%
Kernzone	18.6	17.2	92	1.4	8
Dorfzone	24.8	21.2	85	3.7	15
Kernzonen	43.4	38.3	88	5.1	12
Wohnzone 0.4 / B	14.0	13.0	93	1.0	7
Wohnzone 0.5 / A	64.8	54.9	85	9.8	15
Wohnzone 0.6	21.6	18.0	83	3.7	17
Wohnzone 0.8	22.7	20.3	89	2.4	11
Wohnzone	123.0	106.1	86	16.9	14
Gewerbe-Wohnzone 0.8	8.5	7.8	91	0.8	9
Gewerbe-Wohnzone	0.5	0.5	100	0.0	0
Gewerbe-Wohnzone	9.1	8.3	91	0.8	9
Gewerbezone	4.5	4.3	95	0.2	5
Lagerzone	0.5	0.5	100	0.0	0
Gewerbezone	5.0	4.8	96	0.2	4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17.6	17.4	99	0.1	1
Öffentliche Zonen	17.6	17.4	99	0.1	1
Hotelzone	0.2	0.2	100	0.0	0
Kurzzone	1.0	0.8	79	0.2	21
Zone für touristische Einrichtungen	4.5	4.5	100	0.0	0
Spezialzone Ober Ganda	0.9	0.9	100	0.0	0
Zone für Grünflächen	0.1	0.0	27	0.1	73
Total Bauzonen	204.7	181.3	89	23.4	11

Rückzoningspotentiale

Unter Anwendung der definierten Kriterien für die Rückzonungen und der Berücksichtigung des WüG wurden WMZ-Reserven überprüft und potenzielle Rückzoningflächen ermittelt. Anschliessend wurden politische Aspekte von grossem öffentlichem Interesse berücksichtigt und die Bauzonendimensionierung darauf ausgerichtet punktuell angepasst. Die Reduktion der Wohnbauzonenreserven wurde also auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen und im Hinblick auf eine möglichst erfolgreiche Urnenabstimmung vorgenommen.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung Reserveflächen innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von rund 14 ha reduziert. Reserveflächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets werden entweder der Zone für Grünflächen oder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die Zuweisung der entsprechenden Flächen in eine Zone für Grünflächen wurde nach Konzept vorgegangen. Die Zone für Grünflächen stellt eine nicht-WMZ dar, diese gilt allerdings als beschränkte Bauzone, weshalb diese Flächen in der Gesamtbetrachtung der Bauzone noch enthalten sind. Aus der Sicht der Gemeinde Klosters dürfte die Zone für Grünflächen eigentlich nicht als Bauzone betrachtet werden, weil diese nicht überbaut werden darf.

5.1.8 Stellungnahme zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Die vom Kanton prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Klosters wird von der Gemeinde angezweifelt. Die Gemeinde Klosters ist mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nicht einverstanden und wird alles unternehmen, dieses Szenario zu widerlegen und den bisherigen Trend zu stoppen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den vergangenen Jahren in Klosters bestätigt diese Ansicht.

Es wurden auch bereits Massnahmen eingeleitet und getroffen, damit die negative Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre gestoppt und die Bevölkerungszahl von Klosters wieder erhöht werden kann. Die vorgenommenen Massnahmen greifen bereits.

Entgegen der Annahme des Kantons Graubünden, dass in Klosters aufgrund der vergangenen Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung praktisch kein Bedarf an WMZ-Reserven für die Erstellung von Erstwohnungen besteht, besteht durchaus Bedarf an WMZ-Reserven für die Erstellung von Erstwohnungen. Leider sind die Bodenpreise in Klosters, wie auch in anderen Gemeinden und Gebieten, in den letzten Jahren stark angestiegen. Der Druck auf bestehenden Zweitwohnungen und die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen nimmt weiter stark zu. Vorhandene WMZ-Reserven, welche für die Erstellung von Erstwohnungen genutzt werden könnten, haben ebenfalls an Wert gewonnen, sodass diese für die Bevölkerung aus der mittleren Schicht nicht mehr finanzierbar sind oder bislang einfach gehortet wurden.

Das Bundesamt für Statistik führt unterschiedliche Erhebungen der ständigen und nichtständigen Bevölkerung durch. Die Statistik zur Bevölkerungsanzahl und der Anzahl Haushalte von STATPOP (zuletzt abgefragt am 05.12.2024, Datenstand von Juni 2024) zeigt folgende Entwicklung der Bevölkerung in Klosters:

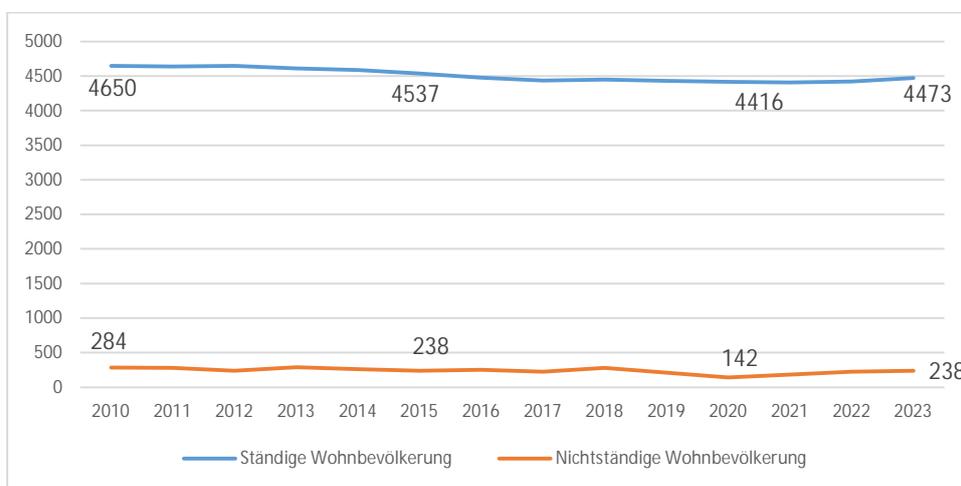


Tabelle bisherige Bevölkerungsentwicklung (Quelle: BfS)

Die Prognose des Kantons Graubünden zeigt für Klosters bis ins Jahr 2050 folgende Einschätzung (Szenario hoch):

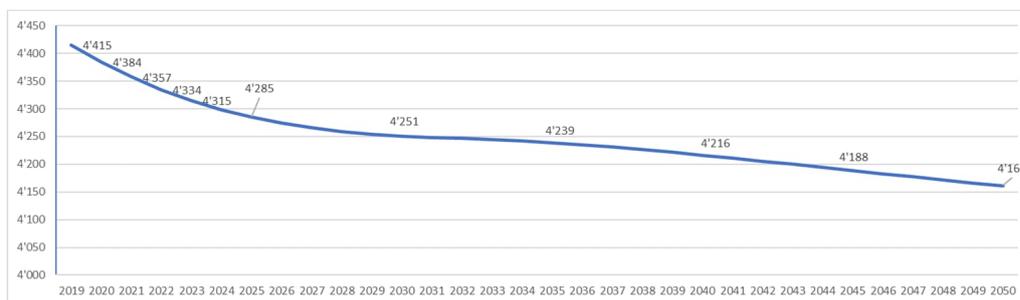


Tabelle erwartete Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Kanton Graubünden)

Gemäss dem Gemeindedatenblatt soll die Bevölkerung bis ins Jahr 2040 wieder leicht ansteigen. Dies ist im jüngsten Bevölkerungsszenario des Kantons allerdings nicht mehr ersichtlich.

Auch wenn die Prognose des Kantons noch nicht alt ist, kann bereits jetzt festgehalten werden, dass sich die Schere zwischen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der ständigen Bevölkerung von Klosters und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung immer weiter öffnet und in keiner Weise korreliert, resp. der Rückgang inzwischen sogar gestoppt werden konnte.

Vergleich:

Jahr	Anzahl ständige Bevölkerung gem. Statistik des AWT GR	Anzahl prognostizierte Anzahl ständige Bevölkerung gemäss Szenario hoch	Differenz
2019	4'431	4'415	+16
2020	4'416	4'384	+32
2021	4'411	4'357	+54
2022	4'423	4'334	+89
2023	4'473	4'315	+158
2024	offen	4'299	

Nachfolgend werden Massnahmen erläutert, welche die Gemeinde Klosters zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Zwischenzeit in Angriff genommen hat.

Einbezug Zweitwohnungsbesitzerinnen und Zweitwohnungsbesitzer (Zweitheimische)³

Um die Bedürfnisse ihrer Zweitheimischen besser kennenzulernen, hat die Gemeinde Klosters im Jahr 2021 Online-Befragungen durchgeführt. Der Austausch hat gezeigt, dass viele Zweitwohnungsbesitzende und Dauermietende bereit sind, einen Beitrag zur Entwicklung der Wohnstandorte zu leisten. Voraussetzung ist, dass entsprechende Vorhaben von den Gemeinden und Einheimischen mitgetragen werden. Die Wohnsitzverlegung ist vor allem für 40- bis 64-Jährige ein Thema. In den Fokusgruppen hat sich gezeigt, dass Aussenstehende viele Fragen zu Wohnsitzverlegungen nur mit erheblichem Aufwand klären können. Das betrifft neben Themen wie Schulen oder Steuern auch langfristige Perspektiven, zum Beispiel zur Gesundheits- und Altersversorgung.

Zweitheimische in allen Alterskategorien machen sich Gedanken zur Gemeinde- und Wohnraumentwicklung. Sie wollen, dass sich Klosters nachhaltig entwickelt, seine Eigenheiten bewahrt und sich als Wohnstandort klarer positioniert.

Rund 40 Prozent können sich vorstellen, einen Betrag an die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten indem sie Bauland oder Wohnungen zur Verfügung stellen, in die Bereitstellung von Wohnraum investieren oder bei der Entwicklung von Projekten und Trägerschaften mitwirken. Die Fokusgruppen haben verdeutlicht, dass Vorhaben von der Gemeinde vorbereitet, von Einheimischen mitgetragen und partnerschaftlich und transparent entwickelt werden müssen. Im Vordergrund stehen gute Projekte, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ermöglichen, die jeweiligen Gemeindeidentitäten und den Zusammenhalt stärken.

Die Gemeinde Klosters will mit den Zweitheimischen weiterhin in engem Kontakt bleiben und Anreize schaffen, damit die Gemeinde als Erstwohnungsstandort attraktiv bleibt oder weiterhin an Attraktivität gewinnt.

Abgabe von kommunalen WMZ-Reservebauplätzen im Baurecht an Einheimische

Bürgerrat und Gemeindevorstand beabsichtigen, bauwilligen jungen Paaren und Familien insgesamt 13 Bauparzellen in den Fraktionen Selfranga, Klosters Dorf und Serneus im Baurecht abzugeben. Dies je nach Standort zu Baurechtszinsen zwischen CHF 5.70 und 16.50/m² und Jahr. Die Flächen der Baugrundstücke bewegen sich zwischen 318 und 629 m². Die Baurechtsverträge werden über eine Dauer von 70 Jahren abgeschlossen. Für die Vergabe der Bauparzellen wird durch die beiden Gemeinwesen ein gemeinwesenübergreifendes Gremium eingesetzt, das die

³ Klosterser Zeitung vom 31. Dezember 2021

Gesuche um die Vergabe der Baurechtsparzellen prüft und z. Hd. des Bürgerrats und des Gemeindevorstands Vergabeanträge stellt. Für die Vergabe wurden Kriterien mit Gewichtungen entwickelt, welche bei der Beurteilung der Gesuche angewendet werden.

Auf den zugewiesenen Baurechtsparzellen dürfen Einfamilienhäuser mit einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung erstellt werden. Die Wohnungen können je nach Konstellation auch vermietet werden - selbstverständlich nur zu Erstwohnungszwecken.

Das Geschäft stösst bei der Bevölkerung auf grosses Interesse und sorgt für positive Rückmeldungen. Die Gemeinde macht damit einen wichtigen Schritt in der kommunalen Förderung von Erstwohnungen. Aus diesem Grund soll das Angebot, wenn möglich noch weiter ausgebaut werden.

Festsetzen von Rahmenbedingungen für grössere Wohnbauzonenreserven

Ein wesentlicher Grund, weshalb sich die Bevölkerung der Gemeinde Klosters in den vergangenen Jahren negativ entwickelt hat, ist der Preisdruck auf bestehende Wohnbaulandreserven und Wohnungen. Die Kauf- und Mietpreise von Wohnobjekten sind in den letzten Jahren markant und stetig gestiegen. Dies führte dazu, dass sich einkommensschwächere Personen, das heisst, vorwiegend jüngere Personen oder junge Familien, keine Wohnung mehr leisten können und deshalb wegziehen müssen. Dasselbe gilt auch für Arbeitnehmende gewisser Arbeitsbranchen. Dies führt dazu, dass sich die entsprechenden Personen tendenziell eine Arbeit in ihrer Wohngemeinde oder in naher Distanz suchen. Bislang hat sich dieser negativ zu bewertende Trend in der Gemeinde Klosters noch nicht so stark ausgewirkt. Es wird aber davon ausgegangen, dass sich die Situation in den kommenden Jahren verschärfen wird. Eine Folge davon ist, dass den einheimischen Gewerbebetrieben die Fachkräfte fehlen werden, was möglicherweise sogar bis zu Betriebsschliessungen der Gewerbebetriebe führen könnte.

Aus diesen Gründen gilt es einerseits die Attraktivität für die einheimische Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt zu steigern. Andererseits gilt es für die Gemeinde Klosters in Bezug auf die ortsansässigen Firmen attraktiv zu bleiben und diesen Entwicklungsperspektiven zu bieten.

Mit zusätzlichen Bestimmungen zu grösseren, noch vorhandenen Wohnbaulandreserven könnte kurz- bis mittelfristig der Problematik des stark schwindenden, preisgünstigen Wohnraums entgegengewirkt werden. Dazu werden grössere Wohnbaulandreserven an unterschiedlichen Standorten und in unterschiedlichen Fraktionen zur Abdeckung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» zugewiesen (vgl. 5.2.4). Zu dieser Festsetzung im Zonenplan werden im Baugesetz entsprechend erhöhte Anforderungen für die Überbauung vorgegeben.

Weil die wenigen ausgewählten Reserveflächen Potential aufweisen müssen, um darauf eine gewisse Anzahl an Wohnungen erstellen zu können, muss eine grössere anrechenbare Nutzfläche erreicht werden können. Solche grösseren Reservegebiete befinden sich nur noch am Rand der Bauzone. Es wurden jedoch nur Gebiete ausgewählt, welche bereits erschlossen sind oder die Feinerschliessung mit geringem Aufwand im Rahmen des Bauprojekts erstellt werden kann. Die Gemeinde Klosters will mit diesem Vorgehen nicht die Bauzonenreduktion umgehen, sondern die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Klosters entschärfen indem umsetzbare Varianten bereitgestellt werden.

Die betroffenen Gebiete müssen gesamthaft beplant und überbaut werden. Das jeweilige Gebiet ist im Rahmen eines entsprechenden Gesamtkonzepts mit einer attraktiven Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und hoher gestalterischer Qualität zu bebauen.



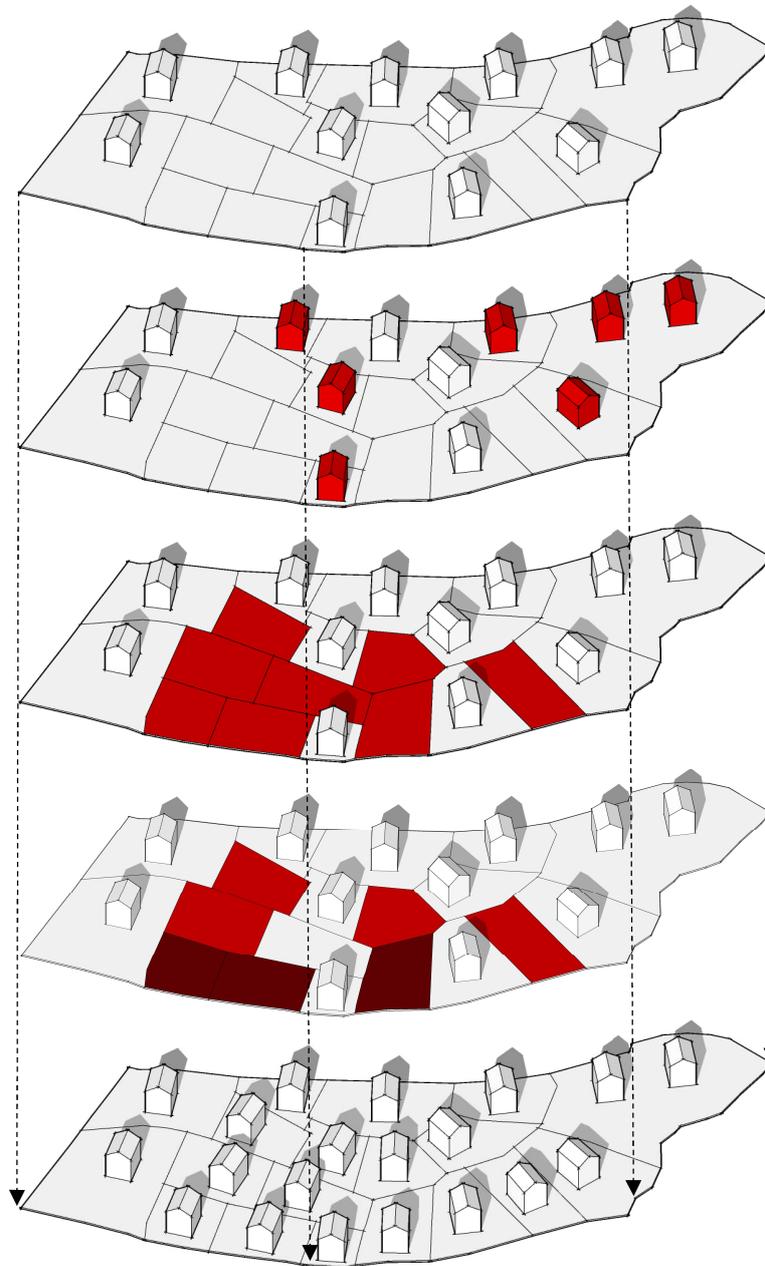
Weiter gelten folgende Bestimmungen:

- Begründung von Stockwerkeigentum ist nicht erlaubt
- Die Mindestausschöpfung der betroffenen Fläche ist höher als gemäss Regelbauweise
- Begrenzung der nicht dem Wohnen dienenden Flächen
- Einfamilienhäuser sind nicht erlaubt
- Mindestwohnungsgrösse / maximale Wohnungsgrössen
- Erhöhte Vorgaben zur Umgebungsgestaltung
- Überbauungsfrist von 4 Jahren

Die Gemeinde Klosters ist überzeugt davon, dass - sobald die erwähnte Planung zu greifen beginnt - der Druck auf dem Wohnungsmarkt wieder etwas entschärft werden kann. Dadurch sollen auch wieder jüngere Personen und Familien als Einheimische gewonnen werden können.

Ein Nachteil dieses Lösungsvorschlags könnte sein, dass die Kosten für die entsprechenden Überbauungen wohl ebenfalls kaum von einheimischen Privatpersonen getragen werden können. Dafür kann durch den Gemeindevorstand nach Ablauf des vordefinierten Zeitraums der Mobilisierung ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Zusammenfassung



Allgemeine Aufklärung und Information über die Problematik bspw. der Baulandhortung in der gesamten Bevölkerung.

Einbezug der Zweiteimischen Bevölkerung. Aufklärung und Bedarfsermittlung.

Aktive Boden- und Baulandpolitik durch die Gemeinde Klosters. Anreize schaffen.

Einführung einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

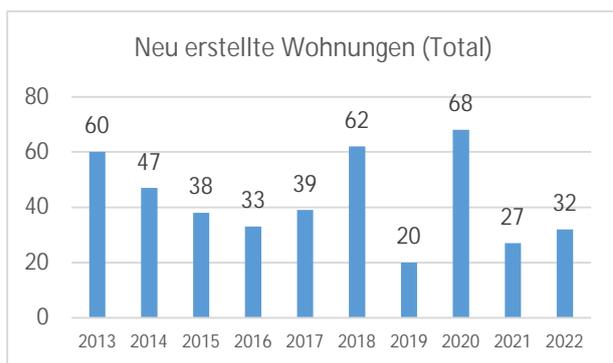
Verdichtung und damit Verbesserung der Statistiken aus der Sicht der Gemeinde Klosters.

Weitere Massnahmen zur Stabilisierung und Erhöhung der Bevölkerungsanzahl sind geplant und werden angestossen.

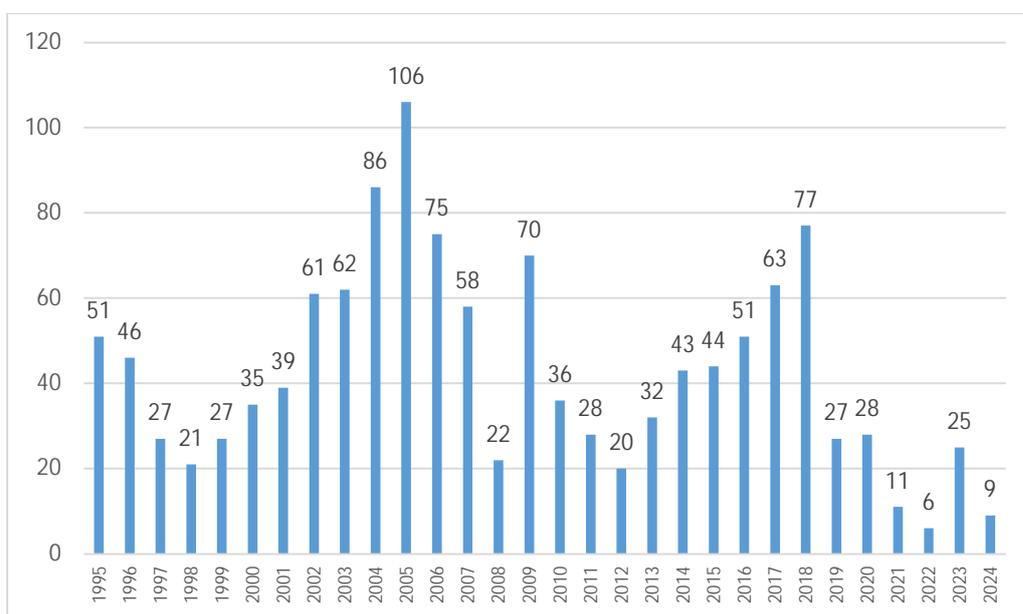
5.1.9 Leerwohnungsbestand

Neben der Bevölkerungsanzahl muss auch die Entwicklung des Leerwohnungsbestands berücksichtigt werden. Der Leerwohnungsbestand ist abhängig von der Anzahl an Wohnungen, die jährlich erstellt werden, zeigt aber auch auf, wie schnell die Wohnungen belegt / genutzt werden.

Die Statistik der in den vergangenen Jahren neu erstellten Wohnungen in Klosters präsentiert sich wie folgt:



Die Statistik der in den vergangenen Jahren leer gestandenen Wohnungen in Klosters präsentiert sich wie folgt:



Ein Vergleich der beiden Statistiken zeigt, dass die Werte korrelieren. In den Jahren 2013 und 2018 wurden verhältnismässig viele neue Wohnungen erstellt. Entsprechend standen im gleichen oder in den darauffolgenden Jahren mehr Wohnungen leer als sonst. Eindrücklich sind die Werte des Leerwohnungsbestands in den vergangenen Jahren 2019 bis 2021, welche seit der Aufzeichnung dieser Statistik im Jahr 1995 den Tiefstwert für Klosters darstellen. Diese Werte sind wohlgermerkt nicht ausschliesslich auf die Pandemie zurückzuführen, da dieser Trend bereits im Jahr 2019 eingesetzt hat. Damit kann klar aufgezeigt werden, dass (neue) Wohnungen in Klosters innert kurzer Zeit besetzt werden – wenn auch nicht vorwiegend als Erstwohnungen.

Die Leerwohnungsziffer lag Mitte 2024 bei 0.14 %.

5.1.10 Innere Reserven

Brachliegende Flächen, unternutzte Parzellen oder Stallbauten innerhalb der Bauzone stellen innere Reserven dar, welche weitere Kapazitäten für Wohnnutzungen aufweisen. Die Gemeinde Klosters hat bei der Bauzonendimensionierung Ställe am Rand der Bauzone ermittelt und allfällige Rückzonungsflächen danach ausgerichtet. Ställe am Rand der Bauzone und innerhalb der WMZ können ebenfalls als ungenutzte Wohnbaureserven betrachtet und ggf. rückgezont werden. Ställe sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

5.1.11 Aufruf an Bevölkerung zu freiwilligen Rückzonen

Die Gemeinde Klosters hat es nicht unversucht gelassen, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu ermitteln, welche dazu bereit sind, auf freiwilliger Basis Rückzonen ihrer Bauzonen vorzunehmen. Dafür wurden zwischen April und Mai 2022 über mehrere Wochen zahlreiche Inserate, bspw. in der Klosterser Zeitung als auch im Bezirksamtsblatt, publiziert.

Freiwillig auf eine Bebauung verzichten

In Klosters sollen Baulandbesitzer ihren Grund und Boden der Gemeinde zur Rückzoning anbieten.

von **Béla Zier**

Frühestens nächstes Jahr wird der Klosterser Gemeinderat und danach das Stimmvolk über die Teilrevision Ortsplanung Phase III entscheiden. Diese Vorlage gilt im Ort als höchst umstritten, denn sie betrifft die Bauzonen dimensionierung. Gemäss einer kürzlichen Mitteilung der Klosterser Gemeindebehörde muss im Zuge dieser Ortsplanungs-Teilrevision die Rückzoning von zirka 100 Bauparzellen vorgenommen werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde sei in den letzten Jahren trotz hoher Bautätigkeit negativ. Diese schlechte Entwicklung müsse alle nachdenklich stimmen, denn nicht alle jungen Einheimischen fänden geeigneten und erschwinglichen Wohn-

raum, weshalb sie sich ausserhalb von Klosters niederlassen müssten, heisst es in der Mitteilung. Die rückläufige Einwohnerzahl der vergangenen 15 Jahre habe weiter einen massgebenden Einfluss auf das vom Kanton Graubünden prognostizierte «bloss schwache Wachstum» für Klosters in der kommenden Planungsperiode mit Zeiträumen von 12 bis 15 Jahren. Anhand dieser Entwicklungsprognose werde vom Kanton der Bedarf von Bauland für die nächsten 15 Jahre vorgegeben. Dazu hält die Gemeinde fest: «Im Klartext bedeutet dies, dass von den aktuell unbebauten rund 240 Bauplatzen über 100 zurückgezogen werden müssen.»

Die Klosterser Behörde geht in ihrer Medienmitteilung davon aus, dass der Druck auf die verbleibenden Baupar-

zellen, bedingt durch die hohe Attraktivität des Ortes, weiter ansteigen wird: «Für junge Einheimische sinken die Chancen auf Wohneigentum weiter.» Die Gemeinde habe mit der Abgabe von 13 in ihrem Besitz stehenden Bauparzellen an junge Paare sowie mit der Planung von Wohnungen auf weiteren Gemeindeparzellen Massnahmen ergriffen, aber «der eingeleitete Prozess wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen und stellt keine Gesamtlösung dar».

Die Besitzerinnen und Besitzer der – nach den geforderten Rückzonen – verbleibenden Parzellen können gemäss Mitteilung künftig verpflichtet werden, diese «innert acht bis zehn Jahren zu überbauen». Damit werde der Baulandhortung entgegenget, die zu einer weiteren Verschärfung der kriti-

schen Situation beitrage. Aus Gesprächen sei dem Klosterser Gemeindevorstand bekannt, dass «diverse Baulandbesitzer gewillt sind, freiwillige Rückzonen vorzunehmen». In diesen Zusammenhang ruft die Ortsbehörde nun dazu auf, dass sich alle Baulandbesitzer Gedanken über eine allfällige Auszonung von nicht benötigtem Grund und Boden machen sollen. Diese Rückzonen können laut Mitteilung aus Bauland am Rand des Siedlungsgebiets, aber auch innerhalb vorgenommen werden, dies unabhängig davon, ob die betreffenden Flächen erschlossen sind oder nicht. Die Gemeinde Klosters verweist abschliessend darauf, dass «Entschädigungen für solche Rückzonen zum heutigen Zeitpunkt leider keine in Aussicht gestellt werden können».

Abb. 3 Publikation vom 4. April 2022 im Bündner Tagblatt

Teilrevision Ortsplanung Klosters Phase III, freiwillige Auszonung von Bauland

Die übergeordnete Gesetzgebung (Bund und Kanton) hält u.a. auch die Gemeinde Klosters an, die in Anbetracht der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in Klosters überdimensionierten Bauzonenflächen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) zu reduzieren. Insgesamt müssen über 100 Bauparzellen auszoniert werden. Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, vorzunehmende formelle Bauzonen dimensionierung ruft der Gemeindevorstand die Grundeigentümer von unüberbautem Bauland, die zur freiwilligen Auszonung entsprechender Flächen bereit sind, auf, diese Parzellen der Gemeinde Klosters, Abteilung Baubewilligungen, Rathausgasse 2, 7250 Klosters, oder E-Mail: info@gemeindeklosters.ch, zu melden. Entschädigungen können für diese freiwilligen Auszonungen leider nicht gewährt werden. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung (Bauamt, Telefon 081 423 36 10 oder info@gemeindeklosters.ch). Weitergehende Informationen finden Sie unter: www.gemeindeklosters.ch => Porträt => Aktuelles => Neuigkeiten bzw. <https://www.gemeindeklosters.ch/aktuellesinformationen>. Wir danken für Ihre Unterstützung.

Klosters, 8.4.2022 Der Gemeindevorstand

Aufruf zur freiwilligen Rückzoning von Reserveflächen innerhalb der Bauzone

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Klosters ist in den letzten Jahren trotz hoher Bautätigkeit leider negativ. Diese schlechte Entwicklung muss uns alle nachdenklich stimmen. Nicht alle jungen Einheimischen finden geeigneten und erschwinglichen Wohnraum, weshalb sie sich ausserhalb von Klosters niederlassen müssen.



Die rückläufige Einwohnerzahl der letzten 15 Jahre hat weiter einen massgebenden Einfluss auf das vom Kanton prognostizierte bloss schwache Wachstum für unsere Gemeinde in der kommenden Planungsperiode mit einem Zeiträumen von 12 bis 15 Jahren. Anhand dieser Entwicklungsprognose wird der Bedarf von

Bauland für die nächsten 15 Jahre vom Kanton vorgegeben. Im Klartext bedeutet dies, dass von den aktuell unbebauten rund 240 Bauplatzen über 100 zurückgezogen werden müssen. Der Druck auf die verbleibenden Parzellen wird, bedingt durch die hohe Attraktivität von Klosters, weiter ansteigen. Für junge Einheimische sinken die Chancen für Wohneigentum weiter. Die Gemeinde hat mit der Abgabe von 13 Bauparzellen an junge Paare sowie mit der Planung von Wohnungen auf weiteren Gemeindeparzellen (z.B. Genossenschaftswohnungen) Massnahmen ergriffen. Der eingeleitete Prozess wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen und stellt keine Gesamtlösung dar.

Im Zuge der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, müssen die geforderten Rückzonen von ca. 100 Bauparzellen vorgenommen werden. Die Besitzer der verbleibenden Baulandparzellen können künftig verpflichtet werden, ihre Parzellen innert 8 bis 10 Jahren zu überbauen. Damit wird der Baulandhortung entgegenget, die zu einer weiteren Verschärfung der kritischen Situation beiträgt. Aus Ge-

sprächen ist uns bekannt, dass diverse Baulandbesitzer gewillt sind, freiwillige Rückzonen vorzunehmen, weshalb wir alle Baulandbesitzer bitten sich über eine allfällige Auszonung von nicht benötigtem Bauland Gedanken zu machen. Diese Rückzonen können aus Bauland am Rand der Siedlung aber auch innerhalb der Siedlung, unabhängig davon, ob sie erschlossen oder nicht erschlossen sind, vorgenommen werden. Entschädigungen für solche Rückzonen können zum heutigen Zeitpunkt leider keine in Aussicht gestellt werden.

Sehr geehrte Grundeigentümerinnen und -eigentümer, falls sie in den kommenden Jahren ihr Bauland nicht bebauen wollen, bitten wir sie, auf freiwilliger Basis Rückzonen anzubieten (Mel-dungen bitte an: Gemeinde Klosters, Abteilung Baubewilligungen, Rathausgasse 2, 7250 Klosters oder E-Mail: info@gemeindeklosters.ch). Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung (Bauamt 081 423 36 10 oder info@gemeindeklosters.ch). Herzlichen Dank.

Der Gemeindevorstand

Abb. 4 Links: Ausschnitt Bezirks Amtsblatt vom 08.04.2022, rechts: Ausschnitt Klosterser Zeitung vom 01.04.2022

Der Rücklauf war wie erwartet gering. Es sind einige wenige Anträge bei der Gemeinde eingegangen. Allerdings konnte nur wenigen Rückmeldung entsprochen werden, weil diese entweder flächenmässig klein oder nicht sinnvoll waren (inmitten der Bauzone und voll erschlossen).

5.1.12 Lancierung Plattform Erstwohnungen

Unternehmen und Institute sind darauf angewiesen, dass ihre Angestellten Wohnungen oder Zimmer finden. Um Angebote besser sichtbar zu machen, wurde ab Oktober 2024 eine neue Erstwohnraumplattform online geschaltet. Ziel dieser neuen Erstwohnraumplattform ist es auch, wenig bewohnte Wohnungen in Davos und Klosters besser zu belegen und so zumindest temporär mehr Wohnraum verfügbar zu machen. So können Wohnungen, die während des Jahres nur

wenige Wochen besetzt sind und in den übrigen Monaten oft leer stehen oder nur über Insider-Plattformen publiziert werden, zentral erfasst und angeboten werden.

Erstwohnraum-Plattform für Gemeinden Davos und Klosters wird lanciert

Die Gemeinden Davos und Klosters lancieren in Zusammenarbeit mit der Regionalentwicklung Prättigau/Davos und der Firma Seelo eine Erstwohnraum-Plattform.

pd | Diese soll Arbeitnehmende bei der Suche nach (temporärem) Wohnraum unterstützen. Die Plattform auf www.live-davos-klosters.ch ist ab 1. Oktober online. Erstwohnraum und erst recht saisonaler Erstwohnraum für Arbeitnehmende und Forschende ist in Davos und Klosters rar. Unternehmen und Institute sind aber darauf angewiesen, dass ihre Angestellten Wohnungen oder Zimmer finden. Um Angebote besser sichtbar zu machen, soll eine neue Plattform Abhilfe schaffen. Ziel

Klosters sagt 3x Ja

c | Klosters hat am vergangenen Wochenende der Umnutzung des alten Primarschulhauses in eine Kulturhaus mit Erstwohnungen zugestimmt. 1064 Ja-Stimmen standen 347 Nein-Stimmen gegenüber. Ausserdem wurde der Totalrevision der Gemeindeverfassung vom Souverän zugestimmt (930 Ja, 350 Nein). Und schliesslich wurde auch die Jahresrechnung 2023 mit 1137 Ja-Stimmen gegenüber 212 ablehnenden Stimmen angenommen. Die Stimmbeteiligung lag durchschnittlich bei rund 46 Prozent.



Die Plattform ist für alle kostenlos – doch es sind nur Angebote und Anfrage für Erstwohnungen gestattet, nicht etwa für WEF-Vermietungen. Bilder: zVg/c

dieser neuen Erstwohnraum-Plattform ist es auch, wenig bewohnte Wohnungen in Davos und Klosters besser zu belegen und so zumindest temporär mehr Wohnraum verfügbar zu machen. So können Wohnungen, die während des Jahres nur wenige Wochen besetzt sind und in den übrigen Monaten oft leer stehen oder nur über Insider-Plattformen publiziert werden, zentral erfasst und angeboten werden.

Angebot kostenlos

Die Erstwohnraum-Plattform www.live-davos-klosters.ch ist eine neue Dienstleistung der Gemeinden Davos und Klosters

und ist für Anbietende sowie für Wohnungssuchende kostenlos. Vermietende können Angebote (ab einem Monat Mietdauer) nach einer Registration publizieren. Suchende können sich ebenfalls registrieren und sowohl von Anbietern wie auch von Mit-Suchenden (zwecks Organisation von WGs) kontaktiert werden. Die Annoncen werden vor der Publikation kontrolliert, um sicher zu stellen, dass sie den Vorgaben der Plattform entsprechen und dass nur Nutzungen als Erstwohnungen erfolgen. Angebote wie zum Beispiel WEF-Vermietungs-Annoncen werden auf der Plattform nicht akzeptiert.

Abb. 5 Übersicht Publikation zur Erstwohnraum-Plattform (Klosterser Zeitung)

5.1.13 Differenz und Fazit

Für die Beurteilung der aktuellen Situation in der Gemeinde Klosters und insbesondere für den Umgang im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung sind neben den statistischen Werten zur ständigen Wohnbevölkerung beispielsweise auch Statistiken zur Bauentwicklung (Erstellung von neuen Wohnungen) und zum Leerwohnungsbestand beizuziehen. Die Prognosen des Kantons basieren auf statistischen Werten aus vorangegangenen Jahren, welche sich in touristischen Gemeinden nicht einfach so interpolieren lassen. Das Datenblatt und die Wegleitung zur Bauzonendimensionierung dürften für eine Mehrheit der Gemeinden im Kanton Graubünden für die anstehenden Ortsplanungsrevisionen richtig sein. Die Anwendung dieser Grundlagen bei Ortsplanungsrevisionen in touristischen Gemeinden, welche stark durch äussere Bedingungen beeinflusst werden und stark auf Trends reagieren, ist aus der Sicht der Gemeinde Klosters nicht zielführend.

Durch die bereits getroffenen Massnahmen und durch die Anwendung von weiteren Massnahmen, welche allgemein oder im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III getroffen werden, rechnet die Gemeinde künftig mit einer aus ihrer Sicht positiveren Entwicklung, als dass dies der Kanton Graubünden für Klosters prognostiziert.

Gemäss Datenblatt der Gemeinde Klosters müssten über 6.2 ha WMZ-Flächen reduziert werden.

Gemäss der technischen Wegleitung des Kantons und einem minimalen Bedarf von einem Bauplatz pro 100 Einwohnenden, würden der Gemeinde noch lediglich ca. 45 Bauplätze zugestanden. Rechnet man mit einem durchschnittlichen Bauplatz mit einer Fläche von 700m², würde dies bedeuten, dass die Gemeinde Klosters künftig noch eine unbebaute Reservefläche von ca. 3.5 ha aufweisen dürfte. Wie in Kap. 5.1.7 ersichtlich, verfügte die Gemeinde Klosters vor der Revision der Ortsplanung Phase III über eine unbebaute Reservefläche innerhalb der WMZ von rund 22.8 ha. Dementsprechend müssten über 19 ha rückgezont werden (22.8 ha – 3.5 ha).

Die Gemeinde Klosters reduziert mit vorliegender Vorlage die WMZ-Reserve (Rückzonung von WMZ in nicht-WMZ) um knapp 14 ha. Die effektive Rückzonungsfläche ist also doppelt so gross wie dies das Gemeindedatenblatt verlangt (vgl. auch Kap. 5.2.5 Bauzonenbilanz).

Bei der Bauzonendimensionierung wurden die Bestimmungen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 15 berücksichtigt und angewendet. Insbesondere (a) eignet sich das der Bauzone zugewiesene Land für die Überbauung, (b) es wird konsequent mobilisiert und voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut, (c) es ist weder Kulturland betroffen, noch wird solches zerstückelt, (d) die Verfügbarkeit wird rechtlich sichergestellt und (e) die Vorgaben des Richtplans werden damit umgesetzt.

5.2 Konkrete Anpassungen

Nachfolgend werden grössere Veränderungen der Bauzone und der Nichtbauzone detailliert beschrieben. Davon ausgenommen sind Rückzonungen, welche an dieser Stelle aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht detailliert, sondern nur summarisch behandelt werden.

5.2.1 Rückzonungen

Die Rückzonungen richten sich nach den definierten Kriterien für die Rückzonungen durch die Gemeinde Klosters, dem technischen WüG und den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung. Des Weiteren haben Gespräche mit direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern stattgefunden. In den Gesprächen, konnte – wo dies sinnvoll und möglich war – vereinzelt auf Anliegen eingegangen und konnten bspw. die Grenzen der Rückzonungsflächen punktuell angepasst werden. Die effektiven Rückzonungsflächen sind in der Tabelle gemäss Kap. 5.2.8 ersichtlich.

5.2.2 Umgang mit Punktbauzonen

Bei der Bauzonendimensionierung ist grundsätzlich auch darauf zu achten, dass die Ausscheidung einer Bauzone eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden beinhaltet, welche eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen (z.B. Laden für die tägliche Versorgung, Post- oder Bushaltestelle) und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind. Die bereits bestehenden und durch Rückzonungen entstehenden Punktbauzonen wurden überprüft. Die vorerwähnten Kriterien können grundsätzlich nicht eingehalten werden. Wo dies möglich ist, werden Punktbauzonen geschlossen (bspw. mittels einer eingeschränkten Bauzone) oder aufgehoben. Häufig sind diese aber durch Strassen abgetrennt (ÜG) und können nicht an die Bauzone in der unmittelbaren Umgebung angeschlossen werden. Zudem hat die Gemeinde Klosters entschieden, bereits überbaute Punktbauzonen, unverändert bestehen zu belassen.

5.2.3 Einzonungen (Bauzone)

Gebiet «Heid Süd»

Das Gebiet «Heid Süd» befindet sich an mit dem öffentlichen Verkehr besterschlossener Lage (ÖV-Güteklasse B). Für das Gebiet wurde im Jahr 2011 eine Quartierplanung durchgeführt. Dabei wurde die Erschliessung sichergestellt, die Bebauung geregelt und es wurde eine Neuzuteilung durchgeführt. Die bereits damals überbaute Parzelle Nr. 509, die Parzelle Nr. 4557 und die Parzelle Nr. 1700 waren ebenfalls Bestandteil des Bezugsgebiets im Rahmen der Quartierplanung, obwohl diese sich ausschliesslich oder vorwiegend im übrigen Gemeindegebiet befinden. Bekanntlich war damals die Gesetzeslage noch etwas liberaler und die Gemeinde Klosters hatte bereits damals beabsichtigt, die entsprechenden Parzellen innerhalb des Quartierplans «Heid Süd» zukünftig der Bauzone zuzuweisen. Dies wurde den Grundeigentümern damals auch so mitgeteilt. Die Quartierplanung wurde beschlossen und baulich soweit möglich umgesetzt. Das heisst, die Erschliessung wurde erstellt und die Parzelle Nr. 1701 wurde vollständig überbaut.

Im Rahmen der Möglichkeiten, welche den C-Typ-Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan (Siedlung) zugestanden werden, ist es sinnvoll, die drei Parzellen, welche Bestandteil des rechts-gültigen Quartierplans sind, der Bauzone zuzuweisen. Im Sinne der Gesamtbilanz betreffend der Bauzonendimensionierung kann die Fläche als «kompensiert» betrachtet werden. Damit erfolgt eine theoretische Umlagerung von Bauzonenreserven an einen geeigneten Standort.

Die Beurteilung bezüglich der Berechnung des planerischen Mehrwerts, welcher damit geschaffen wird, wurde durch das Amt für Immobilienbewertung vorgenommen. Das betroffene Gebiet befindet sich aufgrund der bestehenden Baute auf der Parzelle Nr. 509 im WüG. Es eignet sich zudem als Bauzone, weil es erschlossen, baureif und von bestehenden Bauten umgeben ist. Die vorgesehene Einzonung wird von Gesetz wegen konsequent mobilisiert und voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt und überbaut. Kulturland ist nicht betroffen.



Abb. 6: Übersichten Einzonung Wohnzone c im Gebiet «Heid Süd» (massstabslos)



Abb. 7: Übersicht Gebiet «Heid Süd» mit Orthofoto und bisher geltenden Zonen gemäss Zonenplan (massstabslos, Quelle: geogr)

Parzelle Nr. 3013, Serneus

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird der Gemeinde empfohlen, das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 3013, welches sich bisher teilweise ausserhalb der Bauzone befand, vollständig der Dorfzone zuzuweisen. Dieser Empfehlung wird nachgekommen. Die Fläche wird mit einem zusätzlichen Puffer von 2.50m um das Gebäude der Dorfzone zugeführt.

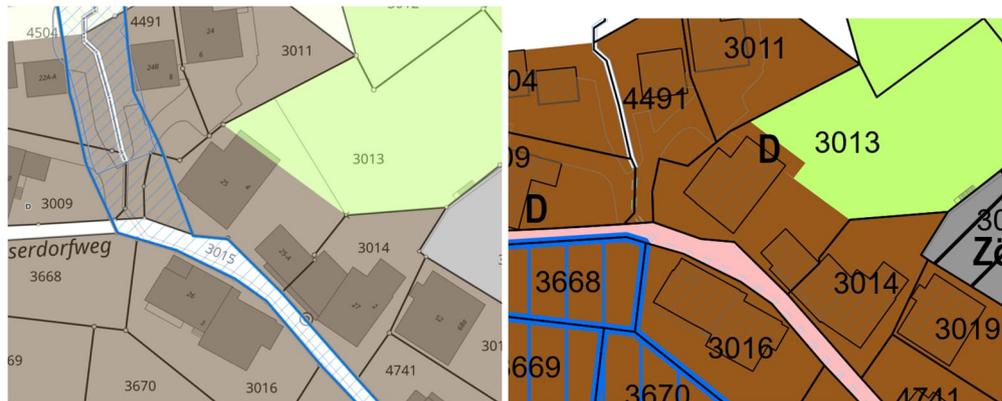


Abb. 8: Übersicht Ergänzung Bauzone auf Parz. Nr. 3013 in Serneus (massstabslos)

Gewerbezone untere Ganda / Bündi

Im Gebiet «untere Ganda» / «Bündi» wird die bereits bestehende Gewerbezone vergrössert. Dafür wird eine Fläche von rund 1.4 ha vom Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in die Gewerbezone eingezont.

Der Arbeitsplatzstandort wurde mit Koordinationsstand «Festsetzung» im regionalen Richtplan Prättigau / Davos aufgenommen. Der Bedarf für die Gewerbezone ist ausgewiesen und wird im regionalen Richtplan Prättigau / Davos bestätigt. Dies ist beispielsweise mit Blick auf das aktuelle Orthofoto im Bereich der rechtskräftigen Gewerbezone ersichtlich. Zudem wurde eine Umfrage bezüglich der künftigen geplanten Entwicklung der Betriebe und dem allfälligen

Auslagerungsbedarf bei den Handels- und Gewerbebetrieben durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen aufgrund der hohen Resonanz ein repräsentatives Abbild der Handels- und Gewerbebetriebe von Klosters. Des Weiteren zeigt die Umfrage, mit welchen Herausforderungen die Betriebe zu kämpfen haben und dass ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Lagerflächen besteht. Mit der geplanten Einzonung der Gewerbezone sollen einheimische Gewerbebetriebe in Klosters gehalten und ein Wegzug aufgrund von eingeengten Platzverhältnissen verhindert werden.

Wie bereits im Planungs- und Mitwirkungsbericht der Teilrevision der Ortsplanung Phase II erwähnt, wurden die Gebiete, welche mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III möglicherweise einer Bauzone zugewiesen werden, im übrigen Gemeindegebiet belassen. Im Gebiet «Bündi» befindet sich das gesamte Areal im übrigen Gemeindegebiet. Im KRL ist das Gebiet als Entwicklungsschwerpunkt (E-GA2) für die künftige Weiterentwicklung der einheimischen Gewerbebetreibenden definiert. Durch die geplante Einzonung sollen Arbeitsplatzgebiete von regionaler oder kantonaler Bedeutung nicht konkurrenziert werden.

Die Voraussetzungen gemäss Art. 15 RPG für die geplante Einzonung sind erfüllt. Das Land eignet sich für die Überbauung und Nutzung als lokales Arbeitsplatzgebiet. Das Land wird bereits von Gesetz wegen konsequent mobilisiert und voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut. Kulturland ist nicht betroffen. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt, weil sich das entsprechende Land im Eigentum der Gemeinde Klosters befindet. Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird bezüglich der geplanten Einzonung schweremwichtig auf den Vorprüfungsbericht zum regionalen Richtplan verwiesen. Die Aussagen im Vorprüfungsbericht zum regionalen Richtplan vom 23. April 2024 im Hinblick auf die Lage und Erschliessung sind für die Gemeinde Klosters nicht nachvollziehbar. Der Aussage, dass das Gebiet über enge Strassenverhältnisse durch ein Wohnquartier erschlossen werde, was gemäss dem kantonalen Richtplan möglichst zu vermeiden wäre, kann nicht gefolgt werden. Ebenfalls ist die Erschliessung in Bezug auf den öffentlichen Verkehr nicht ideal. Zudem weisen die Fachstellen auf verschiedene Konflikte in Bezug auf Hecken/Feldgehölze, Lärm, Altlasten, Gefahrenzone hin.

Gemäss dem Lärmbelastungskataster «Schliessanlagen» des ANU wird im Bereich der geplanten Gewerbezone lokal der Planungswert der ES III für Betriebsräume (vgl. Art. 42 Abs. 1 LSV) bis zu rund 5 dB überschritten. Gestützt auf Art. 29 LSV ist der Nachweis zu erbringen, ob beziehungsweise mit welchen Massnahmen der Planungswert infolge Schiesslärm für die im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda» geplante neue Gewerbezone eingehalten werden kann. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches aufzeigt, dass die entsprechenden Planungswerte mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden können. In der Gewerbezone von Klosters sind keinerlei Wohnnutzungen mehr zulässig.

Das Lärmgutachten zur Gewerbezone im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda» befindet sich in der Beilage.

Auf vorerwähnte kritischen Punkte gemäss Vorprüfungsbericht zum regionalen Richtplan Prättigau / Davos soll nachfolgend kurz eingegangen werden. Der Standort «Bündi» / «untere Ganda» in Klosters Dorf befindet sich an einem sehr gut erschlossenen und zentral gelegenen Standort innerhalb der Gemeinde Klosters. Im Gebiet befindet sich bereits östlich und westlich des geplanten Standorts Gewerbebezonen. Das Gewerbegebiet ist für den motorisierten Verkehr (inkl. Lastwagenverkehr) sehr gut erschlossen. Die Erschliessungssituation konnte mit der erst seit kurzem neu erstellten, grosszügigen Bahnunterführung weiter verbessert werden. Der Standort ist überdies auch sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, auch wenn die Mehrheit der Einheimischen und der Arbeitnehmenden aus den umliegenden Gemeinden wohl nicht mit dem öffentlichen Verkehr ins Gebiet anreisen werden. Auch der Bahnhof in Klosters Dorf wurde erneuert und nutzerfreundlich gestaltet. Die Erschliessung für die geplante Gewerbezone führt lediglich über einen kurzen Abschnitt durch ein Wohnquartier. Der Standort ist unter Berücksichtigung dieses Aspektes demnach besser geeignet als die übrigen Gewerbebestände in Klosters. Die übrigen Gewerbebezonen in der Gemeinde Klosters, sowie auch in den meisten anderen Gemeinden, führen ebenfalls durch Wohngebiete. Konflikte mit Hecken/Feldgehölzen, Lärm,

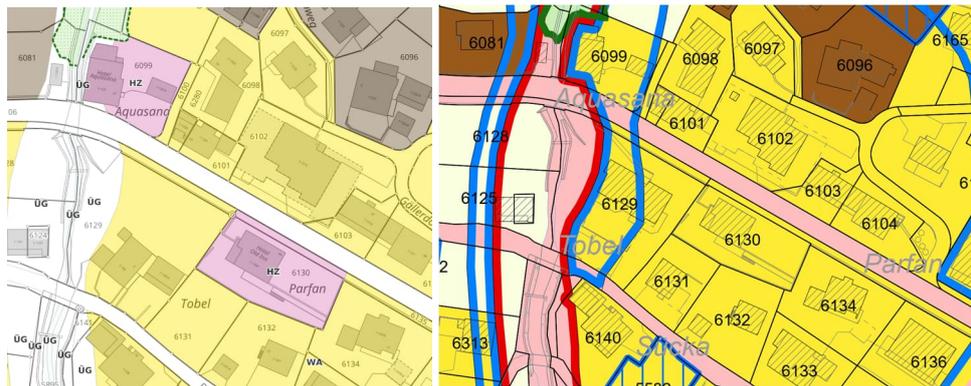


Abb. 10: Übersichten Veränderung Hotelzonen Saas (massstabslos)

Doggiloch, Entflechtung Mischzone

Ein Teilbereich des Gebiets «Doggiloch» befindet sich gemäss dem bisher rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Klosters innerhalb der Gewerbe-Wohnzone 0.8. Über einen Teilbereich der Gewerbe-Wohnzone 0.8 wurde im Jahr 2003 ein Quartierplan durch den Gemeindevorstand erlassen. Der Quartierplan regelt unter anderem auch die Nutzung, resp. ermöglicht eine Aufteilung und Konzentration der Wohn- und Gewerbeflächen. Das Gebiet ist vollständig überbaut. Die Wohnnutzung und die Gewerbenutzung wurden, wie im Quartierplan vorgesehen, konzentriert. Entsprechend dem möglichen Nutzungsverhältnis ist der Wohnbereich aufgrund der bestehenden Gewerbefläche maximal ausgenutzt. Zur Erhöhung der Planungssicherheit und um die tatsächliche Nutzung im Gebiet im Zonenplan abzubilden, kann der Quartierplan aufgehoben (vgl. Kap. 5.15) und die Gewerbe-Wohnzone 0.8 in eine Wohnzone (Wb) und in eine reine Gewerbezone (G) aufgeteilt werden.

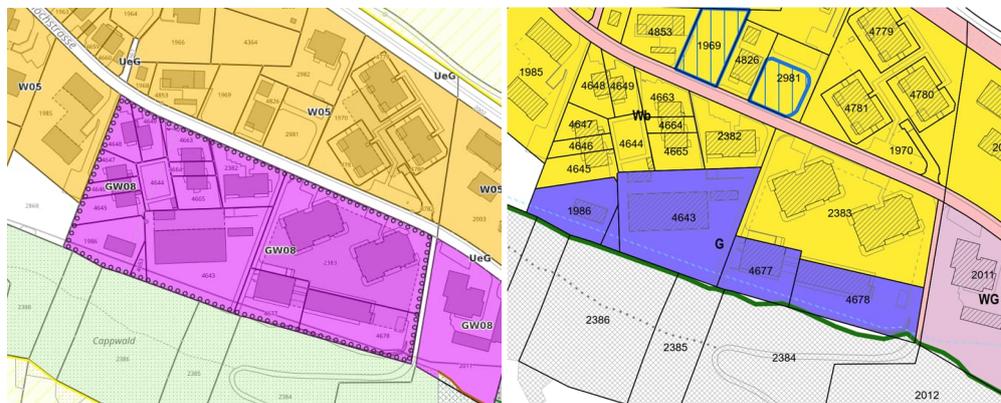


Abb. 11: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet «Doggiloch» (massstabslos)

5.2.4 Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

Wie einleitend im Bericht ausgeführt, steigen die Preise für Bauland und Wohnungen in Klosters seit Jahren stetig. Mit der Vorgabe zur Redimensionierung der Bauzone in Klosters erhöht sich der Preisdruck auf den bestehenden Wohnraum und die Bauzonen weiter. Diesem Umstand soll punktuell entgegengewirkt werden. Dazu wird eine neue Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau geschaffen. Die Zone hat zum Zweck, dass innerhalb der bezeichneten Flächen preisgünstiger Wohnraum entstehen soll und die entsprechenden Wohnungen zu fairen Preisen gemietet werden können. Die Anforderungen an diese Gebiete und die Voraussetzungen an Baubewilligungen werden im Baugesetz definiert. Das Amt für Raumentwicklung hat im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 gewisse Zweifel an der Zweckmässigkeit und der rechtlichen Umsetzbarkeit dieser Festlegungen geäussert. Zudem sei nicht klar, was die Gemeinde Klosters unter dem Begriff «preisgünstig» verstehe.

Gemäss Bundesamt für Statistik beträgt die Leerwohnungsziffer in Klosters im Jahr 2024 0.14%. In Klosters herrscht mithin nachweislich Wohnungsnot, weshalb es sich rechtfertigt, speziell geeignete Flächen – welche nach allgemeinen Regeln eigentlich rückgezont werden müssten – für den Bau preisgünstiger (Miet-)Wohnungen zu reservieren.

Die Gemeinde Klosters entwickelt zusammen mit Wohnen Schweiz Möglichkeiten, um in Klosters preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Preisgünstiger Wohnraum bedeutet für die Gemeinde, dass der entsprechende Wohnraum über den gesamten Lebenszyklus von der Planung, über die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt sowie ggf. die spätere Sanierung oder den späteren Rückbau betrachtet werden soll. Der Betrieb könnte entweder zusammen mit einer Genossenschaft erfolgen oder direkt durch die Gemeinde. Das geeignete Modell ist für die entsprechenden unterschiedlichen Zonen für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau spezifisch zu definieren. Es sollen auch Wohnungen zur Kostenmiete angeboten werden können. Die Gewährleistung von preisgünstigem (Miet-)Wohnungsbau kann allerdings nicht mit Gesetzesbestimmungen sichergestellt werden. Vielmehr sind dabei qualitative Aspekte zu berücksichtigen und zu prüfen. So beabsichtigt die Gemeinde Klosters, über genossenschaftliches Wohnen hinausgehende Vorgaben festzulegen, wobei die Bewohnenden bspw. nur bis zum Erreichen eines gewissen Alters oder Zeitraums in den entsprechenden Wohnungen wohnhaft bleiben dürfen, bspw. in Abhängigkeit der familiären Verhältnisse (Entzug der Berechtigung, wenn die Kinder ausgezogen sind).

Die überlagerte Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau stellt sicher, dass auf geeigneten Parzellen in kurzer Zeit eine grössere Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen entsteht. Das Erreichen dieses Ziels wird in Art. 28a BauG konkret mit folgenden Regelungen sichergestellt:

(1) Es gilt eine erhöhte Mindest-AZ (90% bzw. 0.8 in der Dorfzone; Abs. 4). Daraus resultiert in den drei vorgesehenen Gebieten eine minimale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 3'586 m². Mit der zulässigen Wohnungsgrösse zwischen 70 m² HNF und 110 m² HNF (Abs. 4 Al. 4) müssen also mindestens zwischen 51 Wohnungen à 70 m² und 33 Wohnungen à 110 m² HNF realisiert werden.

Standort/Parzellen	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	max. aGF	minimale aGF (90% max. aGF bzw. 0.8 in der Dorfzone; 28a Abs. 4)	Minimale Anzahl Wohnungen
Serneus: 3072, 3073, 4733, 4734, 4735	1'897 m ²	keine Beschränkung	1'517 m ²	zwischen 22 Whg à 70 m ² und 14 Whg à 110 m ²
Walki: 3194	1'670 m ²	1'086 m ² (AZ = 0.65)	977 m ²	zwischen 14 Whg à 70 m ² und 9 Whg à 110 m ²
Madrisa: 4584	1'213 m ²	1'213 m ² (AZ = 1.0)	1'092 m ²	zwischen 16 Whg à 70 m ² und 10 Whg à 110 m ²
Total			3'586 m ²	zwischen 51 Whg à 70 m ² und 33 Whg à 110 m ²

(2) Die Überbauungsfrist beträgt sehr kurze 3 Jahre (Abs. 5). Damit wird sichergestellt, dass diese Wohnungen bedarfsgerecht innert kurzer Zeit realisiert werden.

(3) Die zulässige Wohnungsgrösse liegt zwischen 70 m² HNF und 110 m² HNF (Abs. 4 Al. 4). Mit der minimalen Wohnungsgrösse von 70 m² HNF wird sichergestellt, dass Familienwohnungen mit einer vernünftigen Grösse entstehen. Mit der maximalen Wohnungsgrösse von 110 m² HNF wird andererseits ausgeschlossen, dass (grosse) Luxuswohnungen realisiert werden.

(4) Die Preisgünstigkeit der (Miet-)Wohnungen wird über drei, sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümerschaft einfach handhabbare und wenig administrativen Aufwand verursachende Mechanismen sichergestellt.

Absatz 3 Al. 1: Die Begründung von Stockwerkeigentum wird ausgeschlossen. Dies wirkt preisdämpfend, weil (a) die Wohnungen so nicht als Eigentumswohnungen verkauft werden können bzw. zwingend auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten werden müssen und weil (b) auf dem Mietwohnungsmarkt nicht die gleich hohen Preise wie auf dem Eigentumswohnungsmarkt erzielt werden können. Hierzu folgende einfache Rechnung.

Als Eigentumswohnung kann in Klosters eine neue 100m²-Wohnung an guter Lage und ohne besonders luxuriösen Ausbau ohne Weiteres für CHF 11'500.--/m², mithin also für einen Preis von CHF 1.15 Mio. verkauft werden.

Auf dem Mietwohnungsmarkt können solche Preise – in Form von Mietzinsen – nicht ansatzweise gelöst werden. Jede/r vernünftige/r Investor/in will eine Bruttorendite von mindestens 4% bis 5% erzielen. Will der/die Investor/in auf dem Mietwohnungsmarkt denselben «Preis» verzinst haben, den er/sie auf dem Eigentumswohnungsmarkt als Verkaufspreis lösen könnte – im vorerwähnten Beispiel also CHF 1.15 Mio. für eine 100m²-Wohnung – so müsste er/sie folgende Miteinnahmen erzielen:

	Zimmer	m2	Preis	5% Brutto	pro Monat	4% Brutto	pro Monat
Wohnung	4.50	100.00	1'150'000.00	57'500.00	4'791.67	46'000.00	3'833.33
					+ NK		+ NK

Auf Parzelle 3194 (Walki) kann mit der minimalen aGF von 977 m² beispielsweise ein Block mit 10 Wohnungen à rund 100 m² realisiert werden (vgl. nachfolgend). Es ist nicht möglich, diese 10 Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt zu CHF 4'791.– plus NK (Bruttorendite 5%) bzw. CHF 3'833.– plus NK (Bruttorendite 4%) zu vermieten. Der/die besagte Investor/in ist also gezwungen, die Wohnungen – im Vergleich zum Eigentumswohnungsmarkt – sehr viel preisgünstiger anzubieten.

Absatz 3 Al. 3: Kann für Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG keine (Erstwohnungs-)Mieterschaft gefunden werden, so kann die Erstwohnung gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG temporär als Zweitwohnung genutzt werden. Diese Regelung wird in Absatz 3 Al. 3 dergestalt eingeschränkt, dass eine solche temporäre Zweitwohnungsnutzung nur möglich ist, wenn die Wohnung – unabhängig vom Ausbaustandard – nachweislich auch in einem preisgünstigen (Erstwohnungs-)Segment nicht vermietet werden kann. Diese Regelung ergänzt die vorstehend beschriebene Regelung in Absatz 3 Al. 1, indem sie den Investor bzw. die Investorin zwingt, die besagten Wohnungen in einem vernünftigen – d.h. vermietbaren – Preissegment zu planen und zu realisieren.

Absatz 3 Al. 2: Der/die Grundeigentümer/in wird (öffentlich-rechtlich) verpflichtet, die Mietzinsen jeweils so festzusetzen, dass er/sie mit den Mietwohnungen keinen «übersetzten Ertrag» im Sinne von Art. 269 OR (bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung) realisiert (Kostenmiete). Diese Regelung gilt bereits kraft Mietrecht und könnte von jeder einzelnen Mieterschaft (theoretisch) über die Zivilgerichte durchgesetzt werden.

Faktisch ist diese Regelung für die einzelne Mieterschaft jedoch kaum bzw. nur sehr schwer durchsetzbar. Dies, weil ihr oft das fachliche Wissen und regelmässig die konkreten Zahlen fehlen. Denn für die Überprüfung der Vorgaben betreffend Kostenmiete in Art. 269 OR sind grob folgende Schritte erforderlich: Zunächst muss das ursprünglich investierte Eigenkapital ermittelt werden (Anlagekosten – Fremdkapital). Dann muss das Eigenkapital aktualisiert werden (wertvermehrende Investition, Teuerung). Daraus kann der zulässige Nettoertrag ermittelt werden. Dieser zulässige Nettoertrag plus die Liegenschaftskosten (Kosten Fremdkapital, Betriebs- und Unterhaltskosten) ergeben den maximal zulässigen Mietzins.

Mit der Regelung in Art. 28a Abs. 3 Satz 2 BauG muss die Grundeigentümerschaft die Einhaltung der Regelung betreffend Kostenmiete der Baubehörde auf Verlangen (nachvollziehbar) nachweisen. Für die Eigentümerschaft bedeutet dies keinen nennenswerten zusätzlichen Aufwand, weil jede/r seriöse Investor/in die entsprechenden Zahlen regelmässig für sich selber aufbereitet und darum kennt. Mit der Regelung in Art. 28a Abs. 3 Al 2 BauG wird die in Art. 269 OR vorgeschriebene Kostenmiete – welche zivilrechtlich faktisch oft toter Buchstabe bleibt – effektiv durchgesetzt. Diese Regelung soll dabei vor allem prophylaktisch wirken, indem die Grundeigentümerschaft regelmässig sich selber und der Baubehörde Rechenschaft über die Einhaltung besagter Regelung ablegen muss.

Damit die Kosten von Beginn der Planung möglichst tiefgehalten werden können, soll kein Folgeplanverfahren und kein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden. Folgeplanungen und Konkurrenzverfahren eignen sich für kleinere Parzellen weniger. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass dennoch ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt werden kann. Die Gemeinde ist zuständig für die Überprüfung eines kostenoptimierten Bauvorhabens, dabei steht es ihr offen, ob externe Fachpersonen für die Überprüfung beigezogen werden sollen.

Im aktuellen ZP wird in drei Gebieten eine überlagerte Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau ausgeschieden. Die Parzellen Nr. 4733, 4734, 4735 und 3072 / 3073 befinden sich entlang des «Schiferwegs» in Serneus. Im Osten grenzen diese Parzellen an die Wohnsiedlung von Serneus und auch im Westen befindet sich ein bestehendes Gebäude. Gesamthaft betrachtet stellen die genannten (Teil-)Parzellen eine unbebaute und zusammenhängende Reserve innerhalb der Dorfzone von Serneus dar, welche sich weitgehend innerhalb des Siedlungskörpers befinden, eine Baulücke darstellen und sich in einer Bautiefe entlang der bestehenden Strassenachsen befinden.

Der Gemeindevorstand will das Gebiet als eine der letzten Bauzonenkapazitäten in Serneus erhalten. So kann gleichzeitig ein kompakter Siedlungskörper geschaffen werden, welcher sich ins Ortsbild von Serneus einfügt.

Die betroffene Fläche wird der Mobilisierungspflicht und der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» zugewiesen.



Abb. 12: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet entlang des «Schiferwegs» [massstabslos]

Die politische Gemeinde Klosters besitzt entlang der «Grubastrasse» eine grössere Reservefläche innerhalb der Bauzone. Die Gemeinde wird diese Fläche grösstenteils rückzonen. Wie bereits in Kap. 5.1 erwähnt, hat die Gemeinde Klosters gleichzeitig zahlreiche Massnahmen getroffen, um dem Druck auf verbleibende Reserveflächen – insbesondere durch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für einheimische, junge Familien – entgegenzuwirken. Mit einer kompletten Rückzonung der Reservefläche entlang der «Grubastrasse» würde sich der Druck auf bezahlbaren Wohnraum noch weiter erhöhen. Aus diesem Grund soll eine Teilfläche von rund 3'000 m² in der Bauzone belassen werden. Dafür soll die verbleibende Bauzonenreservefläche

neben der Bauzonenmobilisierung auch der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» zugewiesen werden. Die verbleibende Reservefläche soll für bezahlbare Mitwohnungen genutzt werden.

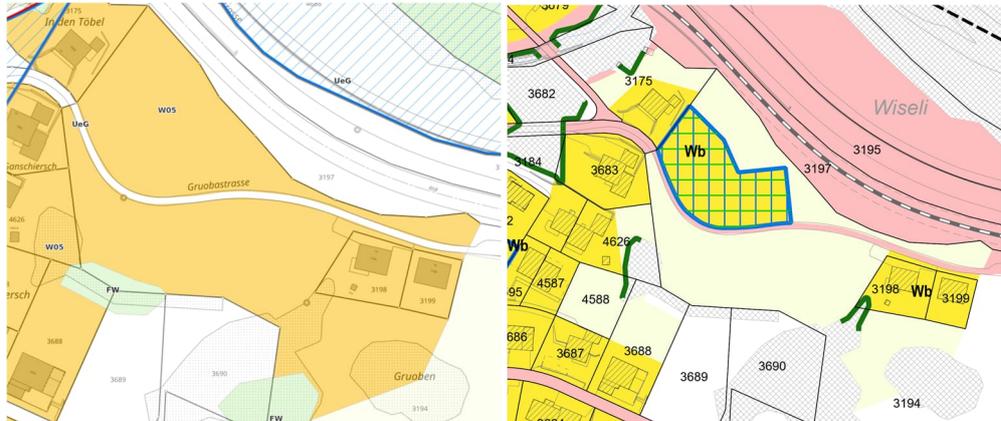


Abb. 13: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet «Gruobastrasse» (massstabslos)

In der Beilage befindet sich eine Übersicht über die entsprechenden Wohnbaulandreserveflächen, zu welchen zusätzliche Bestimmungen erlassen werden (Übersicht Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau).

5.2.5 Aufzonungen

Die bisher rechtsgültige Wohnzone B befindet sich ausschliesslich in Saas, in den Gebieten «Fäld» und «Falleraschga». Die Wohnzone B soll neu in «Wohnzone Saas» umbenannt werden.

Die Gemeinde Klosters sah vor, die Ausnutzungsziffer der «Wohnzone Saas» von 0.3 auf 0.4 zu erhöhen. Begründet wurde dies aufgrund der leicht geänderten Anwendung der Ausnutzungsziffer. In der Vorprüfung hat das ARE GR darauf hingewiesen, dass die AZ von 0.4 tiefer sei als die vom KRIP-S vorgegebene Mindestdichte von $AZ_{min} = 0.5$ und die Gemeinde Klosters angewiesen, die für die «Wohnzone Saas» festgesetzte AZ entsprechend zu erhöhen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Klosters die Dichten und Gebäudedimensionen des Gebäudebestands in den entsprechenden Gebieten erneut überprüfen lassen. Es zeigt sich, dass auf den Parzellen bereits heute teilweise Dichten mit einer AZ von bis zu 0.5 und vereinzelt sogar über 0.5 bestehen. Gleichzeitig wurden die Gebäudeabmessungen und die einzuhaltenden Grenzabstände überprüft.

Die Gemeinde Klosters kommt zum Schluss, dass eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.3 auf 0.5 angezeigt ist. Die Gebäudeabmessungen werden nach wie vor als für die spezifischen Gebiete geeignet empfunden. Gleichzeitig ist eine leichte Reduktion des grossen Grenzabstands von 8m auf 6m angezeigt, weil sonst die AZ_{max} teilweise nicht in Anspruch genommen werden könnte.

Das Ortsbild wird mit den vorgesehenen Anpassungen nicht negativ beeinflusst.

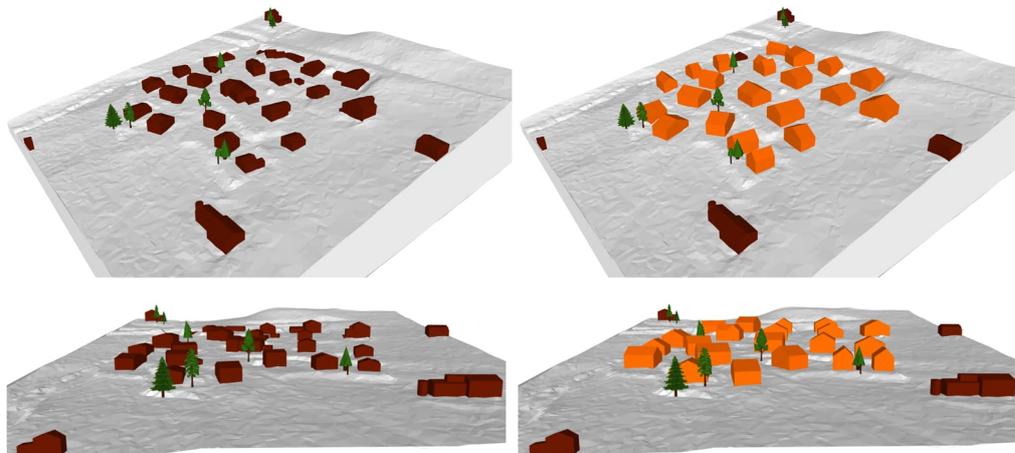


Abb. 14: Modellabbildungen Gebiet «Fäld» Saas, links Bestand, rechts Bebauung mit AZ 0.5 und Grenzabstände 4m/6m

5.2.6 Gewerbebezonen / Arbeitsplatzgebiete

Die bestehenden Gewerbebezonen respektive Wohn- und Gewerbebezonen (Arbeitsplatzgebiete) in Klosters wurden überprüft. Diese sind vollständig überbaut und genutzt. Auszonungen von Arbeitsplatzgebieten kommen aus diesem Grund nicht in Frage. Umzonungen der Arbeitsplatzgebiete in andere Nutzungen wurden überprüft und für nicht zweckmässig beurteilt. Eine Ausnahme bildet die bisherige Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet Doggiloch, für welche ein Quartierplan erstellt wurde. Das Gebiet kann aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung, welche im Quartierplan klar geregelt wurde, in eine reine Gewerbezone und eine reine Wohnzone umgezont werden. Es besteht Bedarf für Einzonungen von Gebieten in neue Gewerbebezonen, damit sich die einheimischen Gewerbebetriebe weiterentwickeln können (vgl. Kap. 5.2.2).

Für die vorgesehenen neuen Gewerbebezonen gilt automatisch eine gesetzliche Bauverpflichtung (vgl. Art. 19c KRG bis Art. 19 f. KRG). Für die bestehenden bereits weitgehend überbauten respektive genutzten Arbeitszonen müssen gemäss ARE GR keine Massnahmen getroffen werden (vgl. Vorprüfungsbericht vom 10.07.2024).

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird der Gemeinde Klosters empfohlen, die Ausnutzungsziffer von 0.5 in der Gewerbe- und Wohnzone, welche in Saas festgesetzt ist, zu überprüfen und ggf. anzupassen / zu erhöhen. Dies wird begründet, aufgrund der baulichen Möglichkeiten in der Wohn- und Gewerbezone im Gebiet von Klosters, welche doppelt so hohe Wohnraumnutzungsmöglichkeiten und eine doppelt so hohe maximale AZ aufweise. Der Gemeindevorstand von Klosters hat diese Empfehlung überprüft. Die Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet Saas ist vollständig überbaut oder genutzt. Dabei sind die betroffenen Gewerbebetriebe auch auf Lager- und Rangierflächen angewiesen. Zum heutigen Zeitpunkt funktioniert dies für die betroffenen Betriebe. Aktuell besteht für diese Betriebe kein Bedarf für bauliche Erweiterungen. Aus diesem Grund werden die Nutzungsmöglichkeiten belassen, wie bis anhin.

5.2.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Gemäss dem KRIP ist situationsbedingt zu klären, ob die betroffene ZöBA-Fläche in absehbarer Zeit für die Erstellung einer öffentlichen Baute und Anlage effektiv benötigt wird. Ist der Bedarf nicht gegeben, ist eine anderweitige Nutzung oder eine Aus- resp. Umzonung zu prüfen. Sind der Bedarf und die Voraussetzungen gegeben, kann eine Umzonung zu WMZ oder Tourismuszonen in Betracht gezogen werden. Ist dies nicht der Fall, ist eine Auszonung der ZöBA-Fläche anzustreben.

Die Gemeinde Klosters hat eine umfassende Überprüfung der ZöBA im Sinne des KRIP vorgenommen. Zudem wurden im Vorprüfungsbericht zahlreiche Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen zu den ZöBA-Flächen vorgeschlagen. Diese wurden entsprechend angepasst.

Die ZöBA in der Gemeinde Klosters wurde entsprechend ihrer Nutzung ausgeschieden. Mit Ausnahme von einzelnen Teilflächen ist die ZöBA überbaut oder genutzt. Die bestehenden Teilflächen innerhalb der ZöBA, welche noch nicht überbaut oder genutzt wurden, stehen der Gemeinde für eine mögliche Entwicklung mit öffentlichen Nutzung zur Verfügung.

Folgende Nutzungen befinden sich innerhalb der ZöBA:

- Bahnhöfe, Bergbahn-Talstationen
- Parkplätze und Garagen (öffentlich)
- Kirchen, Schulhäuser, Werkhöfe, Feuerwehrgebäude, Museum, Kulturhaus
- Turnhallen, Sportanlagen und Freizeitanlagen (bspw. Tennisplätze, Schwimmbad)
- Pärke
- Weitere Bauten und Anlagen im Grundeigentum der Gemeinde Klosters

Die Randbereiche der Fischzuchtanlage im Gebiet «Capp» wurden mit Beschluss durch die Regierung vom 15. Januar 2024 mehrheitlich aus der ZöBA rückgezont. Die Becken der Fischzucht befanden sich bereits vorher im übrigen Gemeindegebiet. Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird die Gemeinde Klosters angewiesen, zumindest das inzwischen neu erstellte Betriebsgebäude der ZöBA zuzuweisen. Dieser Anweisung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Neu der ZöBA zugewiesen werden die Parzellen Nr. 1750, 980 (teilweise) und 974 (teilweise) in Klosters Dorf, welche sich bis anhin im übrigen Gemeindegebiet befanden. Auf den betroffenen (Teil-)Flächen befinden sich Tennisplätze und ein zugehöriges Betriebsgebäude. Analog zu den übrigen Tennisplätzen in Klosters, soll die Fläche in Klosters Dorf der ZöBA zugewiesen werden.



Abb. 15: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet «Dörfji» (massstablos)

Die Gemeinde Klosters plant auf ihrem Gemeindegebiet den Ausbau des Angebotes für den Mountainbike- und Velosport. Sie hat dafür einen Masterplan Bike entwickeln lassen, in welchem die geplanten konkreten Teilvorhaben münden. Der Masterplan wurde im zwischen Februar und August 2024 durch den Kanton Graubünden vorgeprüft. Die Stellungnahme des Kantons erfolgte mit Schreiben vom 13. August 2024.

Für den Bau des Pumptracks im Gebiet «Bündelti» soll die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erweitert werden. Gegen eine Erweiterung der ZöBA werden seitens des Kantons grundsätzlich keine Einwände erhoben. Die kleine Erweiterung der ZöBA soll mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt werden. Der Kanton weist darauf hin, dass es in der weiteren Projektentwicklung zu beachten gilt, dass der Pumptrack mittels geeigneten baulichen Massnahmen von der Kantonsstrasse getrennt werden soll. Das detaillierte Projekt ist der Strassenbaupolizei und den TBA vor der Baueingabe zur Vorprüfung vorzulegen.

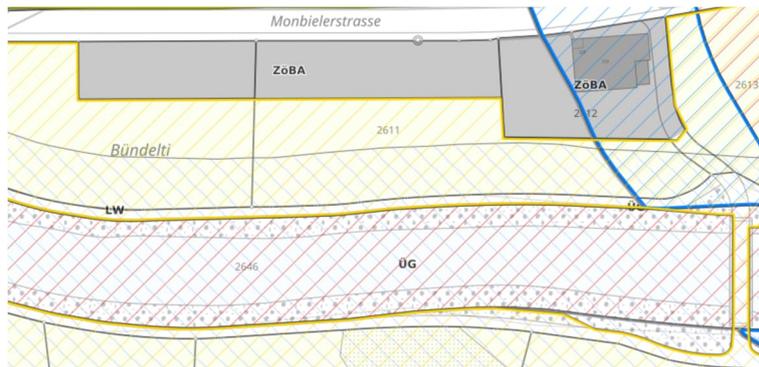


Abb. 16: Übersicht bisher rechtsgültiger Zonenplan im Gebiet «Bündelti» (massstabslos)

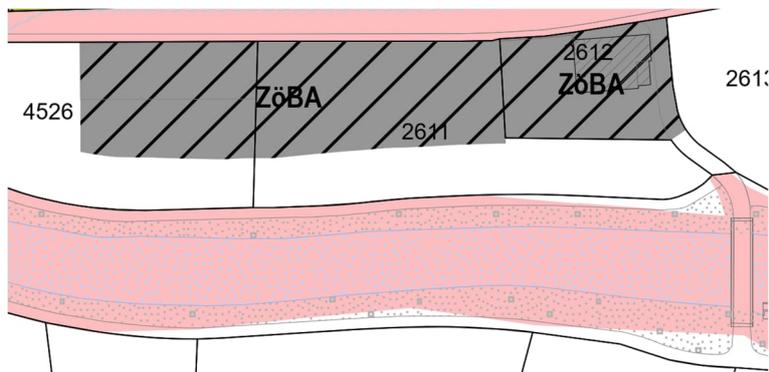


Abb. 17: Übersicht Zonenplananpassung im Gebiet «Bündelti» (massstabslos)

Die ZöBA im Gebiet «Rohr» befindet sich mehrheitlich in Privateigentum. In der ZöBA befindet sich die alte Mühle, welche in Besitz der Gemeinde Klosters ist. Dieser Teilbereich soll zusammen mit einem zusätzlichen «Umschwung» in der ZöBA belassen werden. Gegebenenfalls kann diese Fläche innerhalb der verbleibenden ZöBA im Zusammenhang mit der alten Mühle überbaut oder genutzt werden. Für die übrige Fläche der ZöBA im Gebiet «Rohr» hat die Gemeinde Klosters zurzeit keine Verwendung. Diese wird rückgezont.

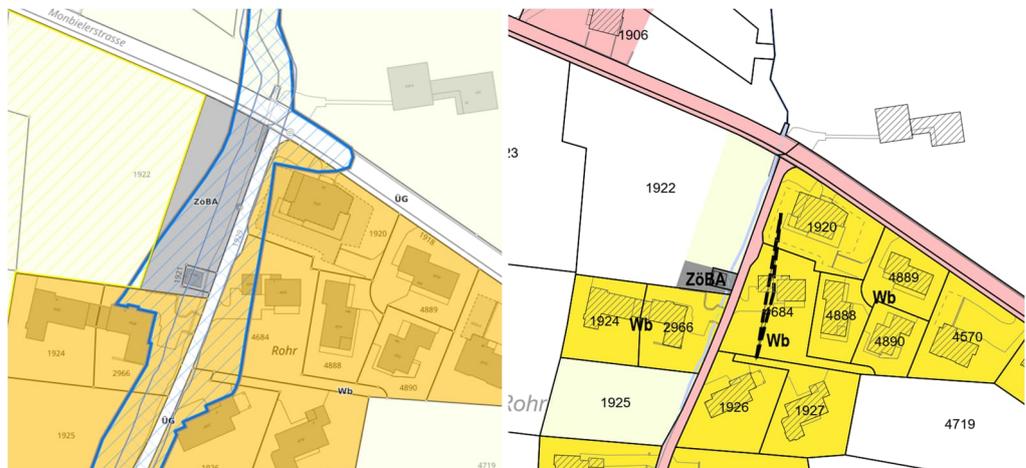


Abb. 18: Übersicht Zonenplananpassung im Gebiet «Rohr» (massstabslos)

Weitere Anpassungen an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden mit der vorliegenden Planung nicht vorgenommen.

5.2.8 Bauzonenbilanz

Mit vorliegender Planung verändert sich die Bauzonenbilanz und die WMZ-Bilanz wie folgt:

	Bauzone rechtsgültig (ohne GZ)	Bauzone nach OPTR (ohne GZ)	Veränderung
Klosters	1'682'500 m ²	1'591'500 m ²	-91'000 m ²
Saas	287'400 m ²	266'500 m ²	-20'900 m ²
Gesamt	1'969'900 m ²	1'858'000 m ²	-111'900 m ²
	WMZ rechtsgültig	WMZ nach OPTR	Veränderung
Klosters	1'500'600 m ²	1'381'900 m ²	-118'700 m ²
Saas	213'300 m ²	194'100 m ²	-19'200 m ²
Gesamt	1'713'900 m ²	1'576'000 m ²	-137'900 m ²
	Grünzone rechtsgültig	Grünzone nach OPTR	Veränderung
Klosters	1'500 m ²	25'300 m ²	23'800 m ²
Saas	900 m ²	3'800 m ²	2'900 m ²
Gesamt	2'400 m ²	29'100 m ²	26'700 m ²

5.2.9 Nichtbauzone / beschränkte Bauzonen

Lagerzonen

Wie dem Gemeindevorstand bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II von einigen Handels- und Gewerbebetrieben mitgeteilt wurde, mangelt es in Klosters an Lagerplätzen für das bestehende Gewerbe.

Zum gleichen Ergebnis hat die Umfrage bei den Handels- und Gewerbebetrieben von Klosters (in der Beilage) geführt. Es wurden auch konkrete Vorschläge und Anträge für die Festsetzung von Lagerplatzzonen beim Gemeindevorstand platziert. Diese Standorte wurden überprüft und teilweise als «geeignet» beurteilt.

Für die Ausscheidung von neuen Lagerzonen sind im Grundsatz die Anforderungen gemäss Kapitel 5.2.3 des kantonalen Richtplans (KRIP) zu berücksichtigen und einzuhalten. Bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung sind auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Die Voraussetzungen gemäss KRIP können nur begrenzt auf die Lagerzone von Klosters ausgerichtet werden, weil diese im Grundsatz nicht überbaut werden soll. In der Lagerzone von Klosters sind lediglich Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen, welche dem unmittelbaren Schutz von Materialien und Gütern dienen, zulässig. Aus diesem Grund wird die Lagerzone nicht der Mobilisierungspflicht unterstellt. Der Bedarf muss allerdings nachgewiesen werden.

An den nachfolgend erläuterten Standorten sollen neue Lagerzone geschaffen werden. Es handelt sich dabei um einen unmittelbaren Bedarf der in Klosters ansässigen Unternehmen. Dabei geht es um die Abdeckung von minimalen Bedürfnissen der Betriebe, damit diese ihr Tagesgeschäft sinnvoll bewältigen und weiterbetreiben können und nicht um eine versteckte Erweiterung von Gewerbebezonen für die Erstellung von Bauten und Anlagen. Aus diesem Grund sollten die Lagerzonen nicht mit der Gewerbezone gleichgestellt werden.

Wiederverwertbare Materialien sollen in den Lagerzonen zwischengelagert werden können, weil dies einem grossen Bedarf von lokalen Gewerbebetreibenden entspricht. Entsprechend wurden die Bestimmungen im Baugesetz formuliert.

Im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda», angrenzend an die bestehende Gewerbezone im Osten und angrenzend an die geplante Gewerbezone im Westen, soll eine neue Lagerzone ausgeschieden werden. Der Bedarf ist nachgewiesen. Auf dem Luftbild ist zudem ersichtlich, dass die bestehende Gewerbezone im Osten, welche bislang ebenfalls als Lagerzone genutzt wurde, vollständig genutzt wird. Das Gebiet befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde Klosters. Die Verfügbarkeit ist somit sichergestellt.

Das Gebiet befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet. Das Gebiet wird von Osten über die bestehende Gewerbezone erschlossen. Die Lagerzone wird vollständig ausserhalb der rechtsgültigen Gewässerraumzone angelegt. Es bestehen keine Konflikte wie bspw. Inventare, Wald und dergleichen. Die Festsetzung dieser Lagerzone führt zu keinem Mehrverkehr, weil diese durch die Gewerbebetreibenden im Osten genutzt werden.

Die geplante Lagerzone betrifft einen Standort, welcher im kantonalen Kataster für belastete Standorte eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um den alten Deponiestandort «Ganda». Dieser ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die Gemeinde wird diesbezüglich jedoch darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen auf belasteten Standorten gestützt auf Art. 22 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) die Zustimmung des ANU GR erfordern. Diese Zustimmung ist im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren einzuholen.

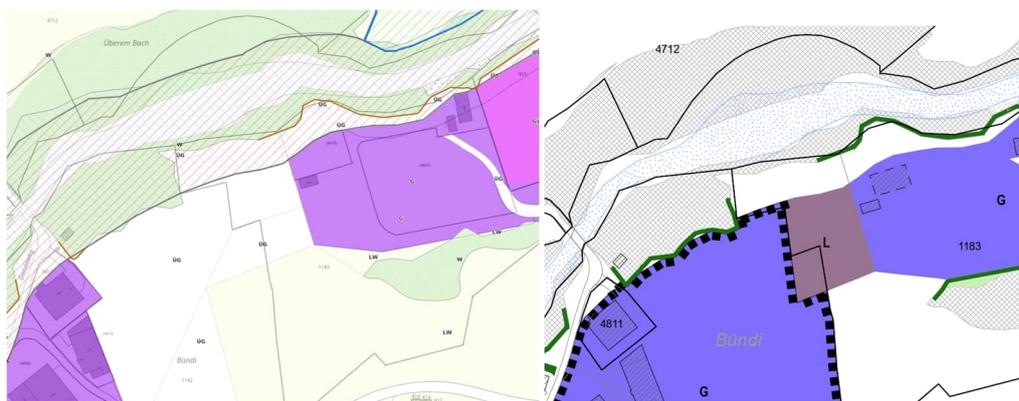


Abb. 19: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet Gewerbezone «untere Ganda» (massstabslos)

Im Gebiet «Sagarüti» in Serneus soll angrenzend an die bestehende Gewerbezone eine neue Lagerzone festgesetzt werden. Die bestehende Gewerbezone ist, wie am vorerwähnten Standort (untere Ganda) vollständig genutzt und der Bedarf ist ausgewiesen. Dies ist auf dem Ortsbild ersichtlich. Mit der Festsetzung einer Lagerzone kann die Gewerbezone entsprechend ihrer Nutzungsbestimmung für Gewerbebauten und -anlagen genutzt werden und die zu lagernden Materialien können zonenkonform in der Lagerzone zwischengelagert werden. Bei der Ausscheidung der Lagerzone wurde darauf geachtet, dass sich die Lagerzone auf den Teilbereich unterhalb des Waldes konzentriert und die wertvolle Ortsansicht von Serneus nicht unnötigerweise beeinträchtigt wird. Das Gebiet befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde Klosters. Die Verfügbarkeit ist somit sichergestellt.

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan befindet sich diese Fläche im Wald. Nach aktueller Beurteilung des Waldumrisses durch das Amt für Wald und Naturgefahren gehört diese Fläche allerdings nicht mehr zum Waldareal. Die entsprechende Fläche zwischen der rechtsgültigen Gewerbezone und dem Wald soll demnach der Lagerzone zugewiesen werden. Des Weiteren wird gegenüber der Waldfläche eine statische Waldgrenze festgesetzt. Die Lagerzone soll zudem in Richtung Westen erweitert werden. Die Lagerzone wird über den bestehenden «Löserweg» und über die bestehende Gewerbezone erschlossen. Es bestehen keine Konflikte wie bspw. Inventare, Wald und dergleichen. Die Festsetzung dieser Lagerzone führt zu keinem Mehrverkehr, weil diese durch bestehende Gewerbebetriebe vor Ort genutzt werden.



Abb. 20: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet Gewerbezone «Sagarüti» (massstabslos)

Gemäss KRIP Graubünden sind bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Wenn die bestehenden Arbeitsgebiete allerdings keine Entwicklungspotential mehr aufweisen, müssen Alternativen gefunden werden, damit das lokale Gewerbe am Standort weiterbetrieben werden kann. Zudem sind gemäss KRIP Graubünden Einzonungen für Betriebserweiterungen im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Erweiterungen erfolgen unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung. Aus Sicht der Gemeinde Klosters kann die Lagerzone nicht als vollwertige Bauzone betrachtet werden, weil darin die Erstellung von Gebäuden nicht zulässig ist. Deshalb sollten auch nicht die Voraussetzungen für Einzonungen für vollwertige Bauzonen eingehalten werden müssen. Dennoch können diese Voraussetzungen eingehalten werden. Der jeweilige Bedarf ist ausgewiesen.

Die bestehenden Lagerzonen in Saas bleiben unverändert bestehen.

Zone für Grünflächen

Die Zone für Grünflächen richtet sich nach Art. 30 KRG. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen. In Klosters wurden Flächen der Zone für Grünflächen zugewiesen, welche entweder einen siedlungsgliedernden Charakter aufweisen, das Ortsbild massgeblich prägen oder eine gewisse Bestockung aufweisen und die Festlegung einer Landwirtschaftszone nicht angezeigt ist, weil die entsprechende Fläche tatsächlich nicht landwirtschaftlich genutzt wird und dies auf zukünftig nicht der Fall sein wird. Rückzonungsflächen am Rand der künftigen Bauzone von Klosters werden vorwiegend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.2.10 Mehrwertabschöpfung

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke oder grössere Teilbereiche davon eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Mit der vorliegenden Planung wird für einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein solcher planungsbedingter Mehrwert geschaffen.

Nach Art. 19i KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme gemäss Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten, soweit auf die einzelne betroffene Parzelle bezogen Mehrwerte von mehr als Fr. 20'000.- entstehen. Dabei ist zu beachten, dass für die Beurteilung, ob eine getroffene Planungsmassnahme die Pflicht zur Entrichtung einer Mehrwertabgabe auslöst, jede einzelne Parzelle heranzuziehen ist, wobei Verrechnungen von allfälligen gleichzeitig auf der jeweiligen Parzelle vorgenommenen Auszonungen nicht möglich sind. Keine Abgabe erhoben wird dabei einzig bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, also namentlich für die Schaffung neuer ZöBA zur Abdeckung

eines direkten Bedürfnisses der Öffentlichkeit. Die Frage, ob eine Planungsmassnahme zu einer Abgabepflicht führt oder nicht, ist durch das AIB auf entsprechendes Gesuch der betroffenen Gemeinde mittels Gutachten abzuklären.

Betroffen sind Einzonungen von Grundstücken von einer nicht-Bauzone in eine Bauzone resp. in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ), aber auch Aufzonungen oder Umzonungen von Teilflächen innerhalb der Bauzone von einer nicht-Bauzone in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone, auch wenn diese teilweise lediglich eine technische Bereinigung darstellen.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird die Gemeinde Klosters darauf hingewiesen, dass aufgrund der sich mittlerweile in Rechtskraft erwachsenen Phase II der Nutzungsplanung (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 25 vom 15. Januar 2024) verschiedene Zonenanpassungen ergeben haben, welche in der Übersicht über die Planungsmassnahmen inklusive die Grobüberprüfung betreffend Mehrwertabgabe zu berücksichtigen sein werden. Davon betroffen sind beispielsweise die Parzelle Nr. 615, die Parzelle Nr. 984, die Parzelle Nr. 1029, die Parzelle Nr. 1313 und die Parzelle Nr. 1581.

Die unterschiedlichen Planungsmassnahmen wurden einer Grobüberprüfung bezüglich des ungefähren Mehrwertes durch das Amt für Immobilienbewertung (AIB) unterzogen.

Eine Übersicht über die Landwertschätzungen durch das AIB ist in der Tabelle in der Beilage zu entnehmen.

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Ausserdem sind Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Grundstücke, welche von der Mehrwertabgabe befreit sind, werden in der vorerwähnten Tabelle bezeichnet.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom AIB auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19l Abs. 1 oder Art. 19l Abs. 2 KRG 30% als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Im Sinne der Entwicklung nach Innen und im Sinne der Harmonisierung der Zonen wird die bisherige Wohnzone A in Saas der Wohnzone b, wie diese im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II in Klosters festgesetzt wurde, zugewiesen. Das Nutzungsmass der bisherigen Wohnzone A in Saas wird dadurch von 0.5 erhöht auf 0.65. Für sämtliche Parzellen innerhalb der bisherigen Wohnzone A entsteht somit ein planungsbedingter Mehrwert und es muss deshalb überprüft werden, ob diese von der Mehrwertabschöpfung betroffen sind. Entsprechende Gutachten durch das AIB wurden eingeholt.

Bei einer Parzelle mit einer Fläche von 400 m² würde der geschaffene Mehrwert also 20'000.- CHF ergeben (400 m² x 50.-/m² CHF), was genau dem Wert der Freigrenze für die Mehrwertabgabe entspricht. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass Grundstücke der neun Wohnzone b in Saas mit einer Fläche unter 400 m² (Wohnzone b-Fläche) von der Mehrwertabgabe befreit sein werden.

Auch in Klosters wurden bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II leichte Erhöhungen des Nutzungsmasses vorgenommen. Diese werden aber unter anderem auch aufgrund der geänderten Berechnung der Ausnützungsziffer begründet.

Die ursprüngliche Wohnzone 06, welche im Rahmen der Phase II der Wohnzone c zugewiesen wurde, hat eine Änderung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.8 zur Folge. Die ursprüngliche Wohnzone 08 in Klosters, welche im Rahmen der Phase II der Wohnzone d zugewiesen wurde, hat zur Folge, dass die Ausnützungsziffer von 0.8 auf 1.0 erhöht wurde. Begründet wird diese Anpassung in beiden Fällen unter anderem ebenfalls durch die neue Berechnung der Ausnützungsziffer.

Vom gesamten Mehrwert, welcher abgeschöpft werden muss, also 30 Prozent, sind 75 Prozent dem kantonalen Fonds zuzuweisen, 25 Prozent fliessen in den kommunalen Mehrwertabgabefonds.

5.2.11 Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

Die Gemeinde Klosters wird dazu verpflichtet, in der Planungsvorlage die Entlassung zahlreicher Grundstücke oder Teilgrundstücke von der Bauzone in eine Nichtbauzone vorzusehen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke erleiden durch die Planungsvorlage einen Planungsnachteil. Dieser Planungsnachteil wird nur entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Nach heutiger Beurteilung sind die Voraussetzungen einer Entschädigung infolge materieller Enteignung bei keinem Grundstück erfüllt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch intern gesetzlicher Frist geltend zu machen.

Soweit keine materielle Enteignung vorliegt, können die Betroffenen für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, ein Vergütungsgesuch an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG).

5.3 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II der heutigen Situation angepasst und im Zonenplan neu festgesetzt. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden schwerge- wichtig Flächen in der Bauzone, welche zur Rückzonung vorgesehen werden, neu der Landwirt- schaftszone zugewiesen. Zudem werden meistens dort Landwirtschaftszonen festgesetzt, wo die Waldfläche aufgrund der Neuurteilung durch das Amt für Wald und Naturgefahren, zurückge- gangen ist.

5.4 Wald / Waldgrenze / Waldabstand

Der Wald wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II im Zonenplan aktualisiert. Waldflächen, welche künftig an Bauzonen grenzen oder sich innerhalb einer Entfernung von 10.0 Meter befinden, werden vermessen und festgestellt.

Flächen, welche beim Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden (AWN GR) als Wald erfasst waren und eine Fläche von weniger als 500m² aufweisen, wurden ermittelt und gemeinsam mit dem AWN GR aus dem Wald entlassen. Leider hatten diese Flächen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II teilweise bereits technisch begründete Rückzonungen ausgelöst. Das heisst, es wurden in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II Bauzonen rückgezont die als Wald beurteilt waren, sich jetzt aber nicht mehr im Waldareal gemäss Waldumriss des AWN GR befinden. Würde die Gemeinde Klosters die entsprechenden Flächen nun wieder einer Bauzone zu- weisen, würden diese als Einzonungen gelten und müssten der Mehrwertabgabe unterstellt werden. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Flächen in einer nicht-Bauzone belassen.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Waldfläche zusammen mit dem AWN GR erneut über- prüft und aktualisiert. Der Wald befindet sich auf dem neusten Stand von 2025.

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden die statischen Waldgrenzen und die reduzierten Waldabstandslinien für den Teilbereich Saas im Zonenplan gesamthaft neu

Gefahrenzonen führen zu punktuellen Anpassungen der Gefahrenzonen im Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Klosters. Diese werden mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III vollständig aktualisiert. Zudem werden die Gefahrenzonen von Saas mit vorliegender Planung vollumfänglich aktualisiert.

5.7 Naturschutzzone / Landschaftsschutzzone

In der vorliegenden Revision werden die Inventare im Gebiet von Saas überprüft und umgesetzt. Nachfolgend werden die Inventare aufgeführt, welche überprüft und bei Bedarf umgesetzt werden. Auf Inventare, welche im vorliegenden Kapitel nicht speziell erläutert werden, wird in den nachfolgenden Kapiteln zur konkreten Umsetzung in den Planungsinstrumenten näher eingegangen.

Natur- und Landschaftsschutzinventar

Das Natur- und Landschaftsschutzinventar wurde, analog zur Systematik, wie dies in Klosters erfolgte, auch in Saas übernommen, und zwar wie folgt:

Objekte	Umsetzung
NLI Landschaften lokal + regional	Landschaftsschutzzone (ZP)
NLI TWW lokal + regional + national	Trockenstandortzone (ZP)
NLI Flachmoore lokal + regional + national	Naturschutzzone (ZP)
NLI Auen regional + national	Naturschutzzone (ZP)
NLI Geotop lokal + regional	Landschaftsschutzzone (ZP)
NLI Übrige Biotope lokal	Naturobjekt (GGP)
NLI Amphibienlaichgebiet lokal	Naturschutzzone (ZP)
NLI Parks	keine vorhanden
NLI Hochmoore	keine vorhanden

Die Naturschutzzone wurde aktualisiert und richtet sich nach Art. 33 KRG. Diese stimmt mit dem aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventar überein.

Die Landschaftsschutzzone wurde aktualisiert und richtet sich nach Art. 34 KRG. Diese stimmt mit dem aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventar überein.

5.8 Geotope

Mit der vorliegenden Planung werden inzwischen geänderte oder neu aufgenommene Inventarflächen gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar umgesetzt, sofern sich diese im Planungsgebiet befinden.

Das Amt für Natur und Umwelt hat in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung und die Schutzlegungen der Geotope L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung in den Gebieten «Schwinboden» und «Under Halda» einen sehr weitgehenden Schutz innehaben, was möglicherweise nicht in vollem Ausmass gerechtfertigt sei. Darum wurde der Gemeinde empfohlen, die genannten Objekte unter Beizug des ANU GR sowie einer Fachperson überprüfen zu lassen und die Schutzregelung gegebenenfalls anzupassen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Klosters die Situation der erwähnten Geotope durch eine Fachperson überprüfen lassen. Die Beurteilung kommt zum Schluss, dass die Abgrenzung des Geotops Nr. 187 im vorliegenden Umfang gemäss Inventar gerechtfertigt ist. Das Objekt gehöre zu einer der am besten erhaltenen Moräne im Prättigau.

Beim Geotop Nr. 207 hingegen sind Blöcke im Bereich der Skipisten weitgehend verschwunden. Eine Reduktion des Perimeters auf den westlichen Teilbereich gemäss Vorschlag der Fachperson ist vertretbar.

Beide Objekte seien mittels Landschaftsschutzzone umzusetzen.

Die Beurteilung der Fachperson zu den Geotopen L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung befindet sich in der Beilage

5.9 Gewässer (Grund- und Quellwasser, GWR)

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die inzwischen genehmigten Schutzzonenausscheidungen zu den Quellen «Schlifitschuggen» und «Büdemji» im Stoffelwald als Grund- und Quellwasserschutzzone umgesetzt. Die bislang rechtsgültig festgesetzte summarische Grundwasser- und Quellschutzzone kann aufgehoben werden.

Mit Schreiben des ARE GR vom 07. August 2024 wird die Gemeinde Klosters aufgefordert, für die Nutzung des Quellwassers im Zusammenhang mit dem Bergrestaurant respektive dem Berghaus «Erika» in Schlappin, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen. Der Schutz des Quellwassers steht dadurch im öffentlichen Interesse, weshalb die Gemeinde der Aufforderung nachkommen wird.

Die Gewässerraumzonenausscheidung erfolgte im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II für Saas und Klosters. Der Regierungsbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung Phase II formuliert jedoch noch Aufträge zur punktuellen Bereinigung und/oder Überprüfung der Gewässerraumzonen. Diese werden im Folgenden aufgeführt und die vorgenommenen Anpassungen aufgezeigt:

- «Das Genehmigungsverfahren betreffend die im Zonenplan 1:2'500 Serneus Mezzaselva ausgeschiedene Gewässerraumzone wird im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert, soweit diese die Parzellen Nrn. 3305 und 3307 betrifft.»

Behandlung: Der Gewässerraum auf den Parzellen Nr. 3305 und 3307 wurde entsprechend dem heutigen Gewässerverlauf angepasst. Die Breite von 11 m bleibt unverändert.

- «Die im Zonenplan 1:2'500 Serneus Mezzaselva ausgeschiedene Gewässerraumzone zwischen den Parzellen Nr. 3387 und 3395 wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen»

Behandlung: Die Gewässerraumzone wurde entsprechend dem tatsächlichen Verlauf des Bachs angepasst und zentrisch mit einer Breite von 11 m ausgeschieden.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerraumzone und Naturschutzzone auf Grundlage des rechtskräftigen Perimeters der Aue A-389 «Saas-Klosters» von nationaler Bedeutung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen» sowie «Die Gemeinde wird angewiesen die im Zonenplan 1:10'000 Klosters ausgeschiedenen Gewässerraumzonen im Bereich der Aue A-411 «Cholplatz» von nationaler Bedeutung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.»

Behandlung: Nach erneuter Prüfung der Gewässerraumzonen im Bereich der Auenperimeter der Auen A-389 und A-411 wurde in Abstimmung mit dem ARE GR respektive mit dem ANU GR (Gespräch vom 09. Januar 2025) die Gewässerraumzone der Landquart im Bereich der Aue A-389 an einer Stelle an den aktuellen Auenperimeter angepasst (vgl. nachfolgende Abb.). Im Übrigen bleiben die Gewässerraumzonen innerhalb der Auenperimeter der Auen A-389 und A-411 unverändert.

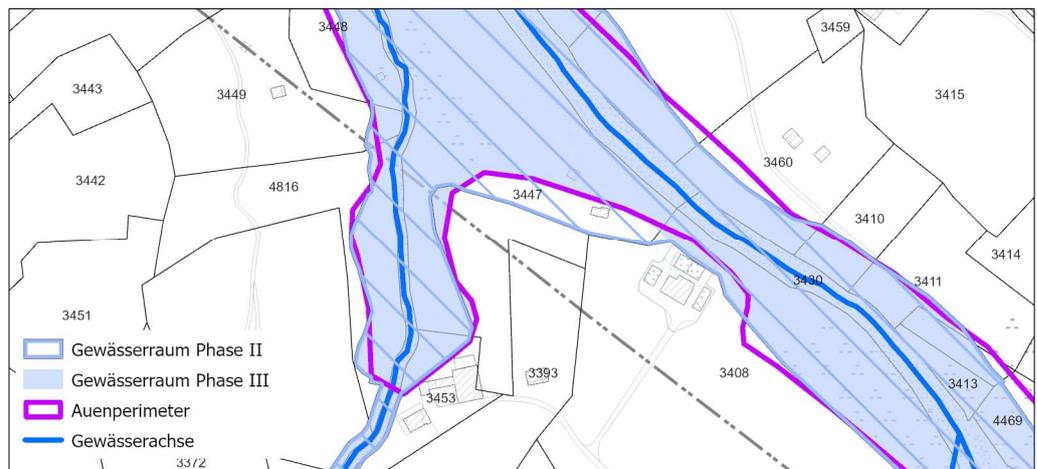


Abb. 22: Anpassung der Gewässerraumzone in einem Abschnitt der Aue A-389 (massstabslos)

- «Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:2'500 Monbiel für den Teilabschnitt des Wiesenbachs im Bereich der Parzellen Nrn. 2675, 2693 und 2761 eine Gewässerraumzone auszuscheiden.»

Behandlung: Der Gewässerraum für den Wiesenbach im Bereich der Parzellen Nrn. 2675, 2693 und 2761 wurde mit einer Breite von 11 m festgelegt.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:2'500 Monbiel für die im Gebiet «Giessbündli» gelegene Parzelle Nr. 2829 sowie für die angrenzenden Bereiche eine Gewässerraumzone auszuscheiden.

Behandlung: Im Zusammenhang mit der Abstimmung betreffend der Auenperimeter wurde in diesem Bereich keine Anpassung der Gewässerraumzone vorgenommen.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:10'000 Klosters im Gebiet «Schifer» eine Gewässerraumzone für den Schieferbach auszuscheiden.

Behandlung: Die Festlegung des Gewässerraums für den Schieferbach erfolgte zwischenzeitlich im Rahmen der Planung der Schiferbahn Talstation. Die Gewässerraumzone wurde analog zur Nachbargemeinde festgelegt und entsprechend der Gefahrensituation gemäss Gefahrenkarte Prozess Wasser in Abstimmung mit dem AWN erweitert. Die Gewässerraumzone wird mit vorliegender Planung umgesetzt.



Abb. 23:Übersicht Gewässerraumzone im Gebiet Schiferbahn Talstation – blaue Schraffur (massstabslos)

- Die im Zonenplan 1:10'000 für den Schwarzbach ausgeschiedene Gewässerraumzone wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen»

Behandlung: Der Gewässerraum für den Schwarzbach wurde entsprechend dem tatsächlichen Verlauf überarbeitet und neu festgelegt mit einer Breite von 19.5 m.

- «Die Gemeinde wird ersucht, im Zonenplan 1:20'000 Klosters für den Grenzbach zu Küblis wie die Nachbargemeinde – eine Gewässerraumzone auszuscheiden.

Behandlung: Für den Grenzbach zu Küblis wurde eine Gewässerraumzone mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Zusätzlich zu den aufgrund des Regierungsbeschlusses vorgenommenen Anpassungen wurden für zwei Gewässerabschnitte (Abschnitt des Dorfbachs bei Serneus und Abfluss Wasserrückhaltebecken) der Vollständigkeit halber Gewässerraumzonen ergänzt, jeweils mit einer Breite von 11 m.

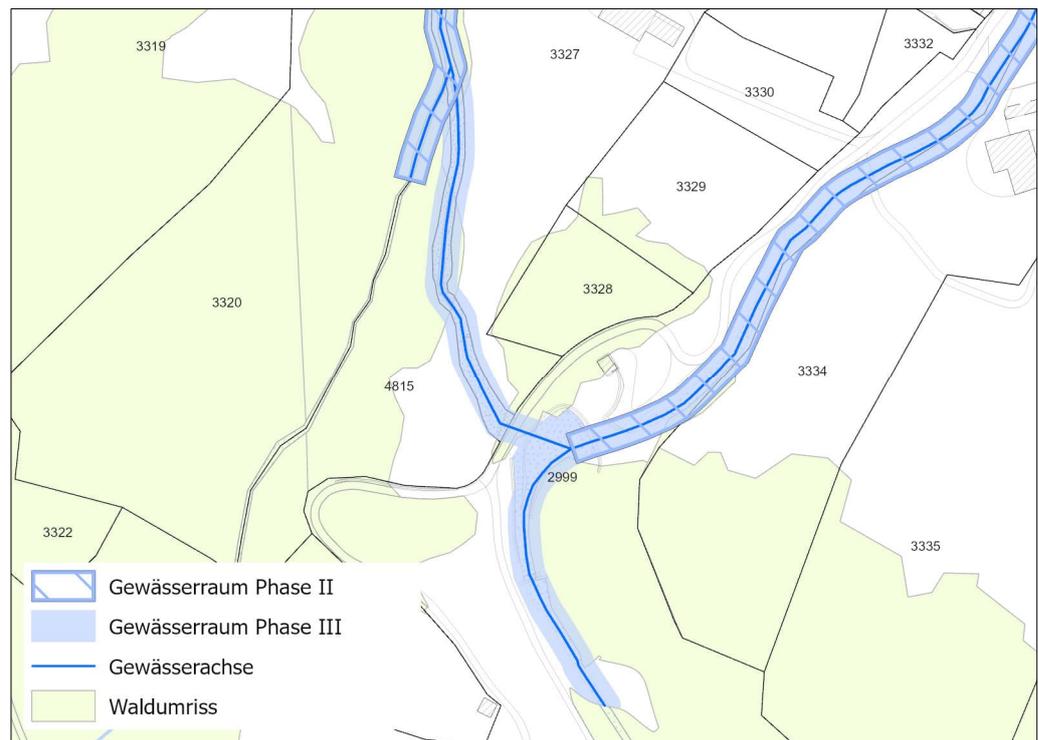


Abb. 24: Ergänzung des Gewässerraums an zwei Abschnitten südlich Serneus

5.10 Wild

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden im Gebiet von Klosters Wald- und Wildschonzone neu festgesetzt. Zwischenzeitlich hat das Amt für Jagd und Fischerei Graubünden angeregt, die bestehenden beiden Wildruhezone «Alp» und «Schlifitschuggen» im Bereich Bergweg zwischen «Monbiel» und Klosters Platz gemäss den Akten des Wildhüters anzupassen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei sollen die bestehenden Wege und Strassen von der Wald- und Wildschonzone aber nun doch nicht ausgespart werden, weshalb die Wald- und Wildschonzone auch aus Gründen der Planbeständigkeit nicht angepasst werden müssen. Für Saas besteht in Bezug auf die Wald- und Wildschonzone kein Handlungsbedarf.

Die Wald- und Wildschonzone richten sich nach Art. 33 Baugesetz. Die Bestimmung betreffend die zeitlichen Einschränkungen in den Wildruhezone wird aufgehoben.

Der im kantonalen Richtplan festgesetzte Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung «Pagrüg» (GR13) wurde mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II behandelt.

Auf die Umsetzung des Wildtierkorridors von regionaler Bedeutung «Mülitobel» (GR34) bei Saas hat der Gemeindevorstand bewusst verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde Klosters besteht kein Handlungsbedarf, zusätzliche Massnahmen für das Wild zu ergreifen. Einerseits befindet sich das Gebiet ausserhalb der Bauzone und somit in der Zuständigkeit des Kantons. Andererseits will die Gemeinde das landwirtschaftlich genutzte Gebiet nicht einschränken oder Unsicherheiten schaffen.

5.11 Umwelt

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben umgesetzt. Die Einzonung der Fläche im Gebiet «untere Ganda» in eine Gewerbezone dient der Erweiterung und Weiterentwicklung der einheimischen Gewerbe- und Industriebetriebe. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, welches Ausmass resp. welche Betriebsflächen die einzelnen Firmen, die am Standort «untere Ganda» angesiedelt werden, aufweisen werden. Gemäss Anhang 1 der UVP-Verordnung: UVP-Anlagen und massgebliche

Verfahren im Kanton Graubünden (Art. 3 Abs. 2) sind für Gewerbe-/ Industriebetriebe entweder die Nutzungsart des Betriebs, die Fläche oder andere betriebliche Aspekte massgebend. Die umweltrechtlichen Abklärungen sind zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 KRG 2) durchzuführen.

5.12 Trockenstandortzone

Die Trockenstandortzone wurde aktualisiert und richtet sich nach Art. 34 BauG. Diese stimmt mit dem aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventar überein.

Durch die konsequente Umsetzung der Inventarflächen des Natur- und Landschaftsschutzinventars und der neu beurteilten Waldflächen, führen diese teilweise zu Überlappungen. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 ist Bewirtschaftung von Trockenstandortzonen im Wald mit dem AWN GR zu klären. Allerdings wird davon ausgegangen, dass die Trockenstandortzone im Wald nicht bewirtschaftet werden soll. Auf eine entsprechende Klärung kann verzichtet werden, ansonsten muss dies zwischen dem Amt für Wald und Naturgefahren und dem Amt für Natur und Umwelt geklärt werden.

5.13 Archäologiezone

Die Archäologiezonen richten sich nach Art. 36 KRG und wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Die räumliche Ausdehnung der für Saas ausgeschiedene Archäologiezonen stimmt mit dem aktuellen Stand im Inventar des archäologischen Dienstes überein. In der vorliegenden Planung wird die im Gebiet «Ragoz» festgelegte Archäologiezone auf Anweisung durch den archäologischen Dienst in eine archäologische Schutzzone und in eine Archäologiezone aufgeteilt.

5.14 Wintersportzone

Das Intensiverholungsgebiet und die Erweiterung des Intensiverholungsgebiets im Wintersportgebiet «Madrisa» gemäss kantonalem Richtplan wurde im Bereich ausserhalb des Waldes bereits rechtsgültig im Zonenplan der Gemeinde festgesetzt. Aufgrund des aktualisierten Waldumrisses werden lediglich Anpassungen der Wintersportzone an den Wald vorgenommen.

Für das Gebiet «Gotschna» / «Parsenn» wird die Wintersportzone im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung aktualisiert.

5.15 Materialabbauzone (Schiferbach)

Seit Anfang der 1960-er Jahre entnehmen die Gemeinden Conters und Klosters im Gebiet «Schifer», bei der Talstation der Schiferbahn, gemeinsam Kies aus dem «Schiferbach». Die entsprechende Nutzung wurde durch die kantonalen Amtsstellen bewilligt und entsprechende Konzessionen wurden erteilt. In den 1990-er Jahren wurde im Zusammenhang mit dem Bau des Waldweges «Eggweg» (Conters) eine ordentliche Bewilligung für den Abbau von Kies erteilt. In der Folge wurde die Kiesentnahme durch die Gemeinden fortgesetzt. Mit Entscheid vom 07. August 2024 wurde die Konzession auf weitere fünf Jahre befristet erteilt.

In den letzten Jahren wurde ausschliesslich im Bereich der Entnahmestelle abgelagertes Material entnommen. Das Material wurde zu Kies und zu Geröll aufbereitet. Seit dem Jahr 1995 wurden insgesamt 5'270 m³ Material aufbereitet. Dies ergibt eine durchschnittliche Menge von 405 m³ jährlich. Die bezogene Menge belief sich bis ins Jahr 2011 auf 315 m³ Material pro Jahr. Die Mengen variieren je nach erfolgter Geschiebefracht. So wurde bspw. in den Jahren 1998/2001/2003/2004 kein Kies aus dem «Schiferbach» entnommen.

Das Material wird zum Unterhalt der sich in der Umgebung befindlichen Waldwege verwendet. Mit diesem Vorgehen können die Waldwege, welche ohnehin sporadisch saniert werden müssen, nachhaltig wirtschaftlich und ökologisch erneuert werden. Lange Transportwege können dadurch vermieden werden.

Weil es sich bei der erwähnten Abbautätigkeit um eine wiederkehrende Entnahme aus einem Oberflächengewässer handelt, müssen die Voraussetzungen gemäss dem kantonalen Richtplan durch die Gemeinden mittels Festlegung in der jeweiligen Ortsplanung geschaffen werden.

Nutzungsplanerische Voraussetzungen für Materialabbau und -verwertung werden geschaffen, wenn die Standorte auf einen Betrieb von mehr als sechs Jahre ausgerichtet sind oder ein Volumen von über 10'000 m³ beanspruchen oder wenn es sich um wiederkehrende Entnahmen aus Oberflächengewässern handelt (mindestens Zonenplan mit Baugesetz sowie Genereller Gestaltungsplan bei wesentlichen und bleibenden Veränderungen der Landschaft – Kap. 7.3-3 KRIP).

Wird bis am 31. Juni 2029 der Nachweis erbracht, dass die Materialentnahme aus dem «Schiferbach» im Einklang mit der Nutzungsplanung der jeweiligen Gemeinde erfolgt, kann die Gültigkeit der Bewilligungen für die Entnahme im «Schiferbach» bis zum 31. Dezember 2034 verlängert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird im Gebiet der Kiesentnahme – und Kiesaufbereitung eine entsprechende Zone festgesetzt. Die Bestimmungen sind in Art. 38a BauG definiert.

Die Zone umfasst die Entnahmestelle, welche eine Eingriffsfläche im Bach darstellt. Letztlich wird die Piste entlang des Bachs rückgebaut (Endgestaltung), aber erst mit dem allfälligen Abschluss der Kiesentnahme. Das Material muss aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit ausserhalb des Baches aufbereitet werden. Im Bereich der Materialaufbereitung handelt es sich um eine jeweils temporäre Nutzung. Die Menge beschränkt sich auf 500m³ jährlich, sofern überhaupt entsprechend Material anfällt. Das aufbereitete Material findet jeweils laufend Verwendung.



Abb. 25: Situationsplan Materialabbauzone «Schiferbach» (massstabslos, Quelle: tur gmbh)

5.16 Lärmempfindlichkeitsstufen

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 sind zahlreiche Hinweise und Vorschläge für die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen in der Ortsplanung der Gemeinde Klosters enthalten. So zum Beispiel auch für die Festlegung der neuen Gewerbezone im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda». Diese soll sich im Lärmausbreitungsbereich der Schiessanlage «Ganda» (Pistole 25 m / 50 m) befinden. Gemäss der Bestimmung zur Gewerbezone im BauG werden sämtliche Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbezone ausgeschlossen. Die Frage der Einhaltung der Planungswerte zum Lärm für Wohnnutzungen stellt sich in diesem Zusammenhang nicht.

Nach dem Lärmbelastungskataster «Schiessanlagen» des ANU wird im Bereich der geplanten Gewerbezone lokal der Planungswert der ES III für Betriebsräume (vgl. Art. 42 Abs. 1 LSV) bis zu rund 5 dB überschritten. Gestützt auf Art. 29 LSV wird der Gemeinde empfohlen, den Nachweis zu erbringen, ob beziehungsweise mit welchen Massnahmen der Planungswert infolge Schiesslärm für die im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda» geplante neue Gewerbezone eingehalten werden kann.

Ergebnis (Büro Kuster) noch ausstehend

Des Weiteren wurden aufgrund von Rückmeldungen seitens des Kantons im Rahmen der Vorprüfung zahlreiche Empfindlichkeitsstufen in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen angepasst.

Die Zone «Übriges Gemeindegebiet» wird neu der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen, weil sich teilweise rechtmässig erstellte Wohngebäude im übrigen Gemeindegebiet befinden. Auf eine Unterteilung des übrigen Gemeindegebiet mit und ohne bestehende Wohnnutzungen wird aufgrund der Unverhältnismässigkeit verzichtet.

Laut Art. 43 Abs. 2 LSV kann Teilen von Nutzungszonen, für welche im Allgemeinen eine ES I oder einer ES II zu definieren wäre, im Rahmen einer sogenannten Aufstufung die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Die zwischenzeitliche Entlastung vom Durchgangsverkehr hat zu einer veränderten geringeren Lärmbelastung geführt. Gemäss generellem Lärmbelastungskataster «Strassen» des ANU aus den Jahre 2015 – welcher nebenbei mit Einführung der Zone 30 zwischen Klosters Dorf und Klosters Platz inzwischen auch bereits wieder veraltet sein dürfte - werden entlang der Klosterserstrasse nur sehr vereinzelt bei Gebäuden im Bereich der vorgenommenen Aufstufungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES überschritten. Dazu kommt, dass im Jahr 2022 eine Strassenlärmsanierung vorgenommen wurde. Entlang der Klosterserstrasse werden daher zwischen den beiden Anschlüssen an die Nationalstrasse N28 mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1088, Nr. 1089 (vorderer Teilbereich), Nr. 502 und Nr. 659 sowie für die Parzelle Nr. 501 (in der Tiefe der vorerwähnten Parzellen) keine Aufstufungen mehr vorgenommen.

5.17 Quartierpläne

Die rechtsgültigen Quartierpläne von Klosters wurden umfassend überprüft. Zahlreiche Quartierplanungen dienten lediglich der Erschliessung und Neuparzellierung von neuen Wohngebieten. Diese Quartierpläne sind mehrheitlich umgesetzt und haben keinen weiteren Zweck mehr. Diese Quartierpläne können aufgehoben werden. Das formelle Verfahren wird zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung der vorliegenden Revision Phase III durchgeführt.

Die weiterhin in Rechtskraft verbleibenden Quartierpläne werden im Zonenplan hinweisend dargestellt. Diese werden bei einer nächsten Revision der Ortsplanung nachgeführt.

Zudem bestehen Quartierplan-Pflichtgebiete, für welche (noch) keine Quartierplanung durchgeführt wurde. Diese wurden definiert, weil die betroffenen Gebiete zum Zeitpunkt der Festsetzung der Quartierplanpflicht wohl nicht optimal überbaubar und teilweise nicht erschlossen waren. Inzwischen sind diese Gebiete allerdings mehrheitlich überbaut und erschlossen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Quartierplan-Pflichtgebiete überprüft, und gegebenenfalls aufgehoben.

Übersicht Umgang mit bestehenden Quartierplänen und mit Quartierplan-Pflichtgebieten:

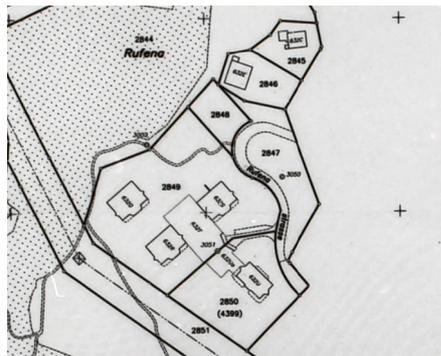
Quartierplan Au



- Quartierplan von 1985
- Erschliessung erstellt
- Keine speziellen gestalterischen Inhalte
- Fehlende Dokumente

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

Quartierplan Rufena



- Quartierplan von 1989
- Quartierplan wurde 2x revidiert, zuletzt 2009
- Firstrichtung definiert
- Höhenbeschränkung
- 2 Parz. sind nicht bebaubar, weil keine Baufelder ausgeschieden wurden (wird in Phase III rückgezont)

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

Quartierplan Kirchplatz-Kirchgasse



- QP von 1991
- Verkehrsfreie Gestaltung oberer Teil Kirchgasse
- Festlegung Anschlusspunkte
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Sicherstellung Erschliessungen / Zufahrten
- Pläne «öffentliche Auflage»

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

Quartierplan Gäggeli



- Quartierplan von 1993
- Quartierplangebiet teilweise noch nicht überbaut
- Eine inzwischen abparzellierte Parzelle ist nicht erschlossen
- Erschliessung erstellt
- Baubereiche teilweise nicht eingehalten

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

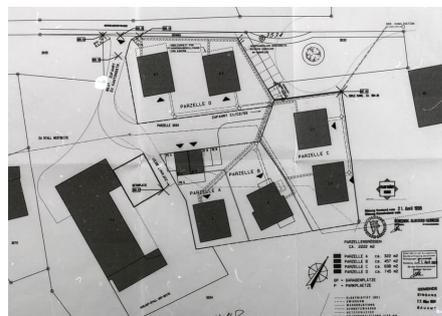
Quartierplan Capeira



- Quartierplan von 1998 / 2009
- Der Quartierplan wurde auf einem Teilbereich 1x angepasst / ergänzt
- Nutzungsübertragungen wurden durchgeführt (mehr BGF möglich)
- Baurechtsparzellen der Gemeinde mit Baufeldern
- Firstrichtungen definiert
- Fehlende Dokumente

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

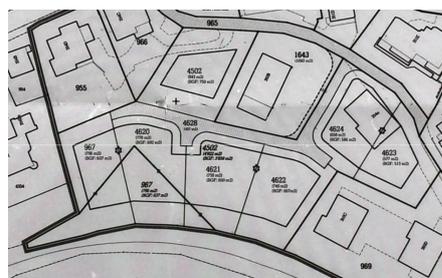
Quartierplan Usser Fäld



- Quartierplan von 1999
- Quartierplangebiet nicht überbaut
- Zugänge und Erschliessung definiert
- Keine relevanten gestalterischen Festsetzungen

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

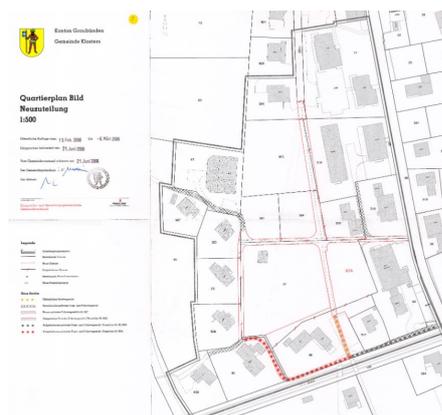
Quartierplan Rüefa



- QP von 2004
- Gebiet überbaut (mit Ausnahme von 3 Parz.)
- Max. mögliche BGF fix zugewiesen (AZ teilweise bei 0.89)
- Keine Gestaltungsvorschriften

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

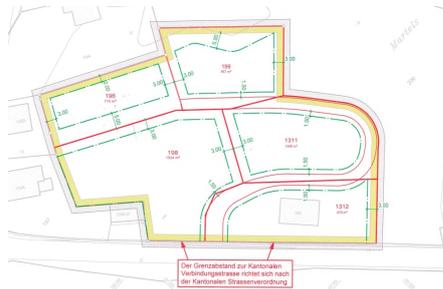
Quartierplan Bild



- Quartierplan von 2006
- Bestimmungen zur Parkierung
- Bestimmungen zum Unterhalt (gem. Verteilungsschlüssel)
- Wegrechte
- Anpassung 2009 (Grenzänderung und Recht zur Grenzänderung) -> Unterlagen fehlen

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

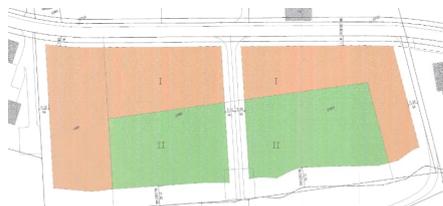
Quartierplan Martels



- Quartierplan von 2014
- Baulinie festgelegt
- Quartierplangebiet überbaut

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

Quartierplan Doggiloeh



- Quartierplan von 2004
- Gebiet überbaut
- Richtprojekt, welches nicht entsprechend umgesetzt wurde
- Keine Bestimmungen zur Gestaltung
- Erschliessung nicht entsprechend den Plänen
- Unterlagen unvollständig

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

Folgende, im Zonenplan rechtsgültig festgesetzten Quartierplanpflichten wurden noch nicht eingeleitet und können hauptsächlich aufgrund der Pflicht zur Redimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aufgehoben werden:

- Quartierplanpflicht «Im Loch – Dörfji»
- Quartierplanpflicht «Egga / Sand / Uf dr Kipp»
- Quartierplanpflicht «Graggaegg / Beeriboda»

Der Perimeter der Quartierplanpflicht im Gebiet «Spetzger-Mura» kann wesentlich verkleinert werden. Das Gebiet ist mehrheitlich erschlossen und überbaut. Der Quartierplanpflicht-Perimeter soll sich auf die strassenmässig noch nicht oder nicht optimal erschlossenen Parzellen und die möglichen Zufahrtsbereiche beschränken.

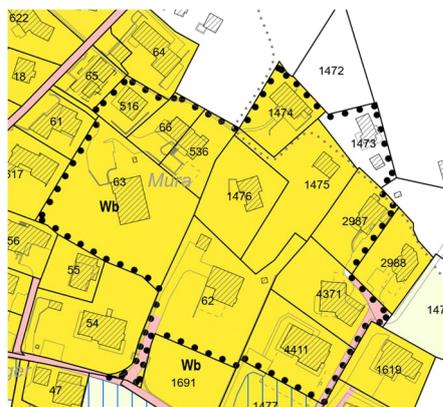


Abb. 26: Übersicht Quartierplanpflicht-Perimeter im Gebiet «Spetzger-Mura» (massstabslos)

6. Genereller Erschliessungsplan

6.1 Ausgangslage

Grundsätzlich wurde der Generelle Erschliessungsplan im Gebiet von Klosters im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Für den Teilbereich «Verkehr» wurden dabei übergeordnete Grundlagen berücksichtigt und umgesetzt. Für den Teilbereich «Ver- und Entsorgung» wurde der aktuelle Stand des Leitungskatasters der Gemeinde Klosters umgesetzt.

In der vorliegenden Planung werden zwischenzeitlich geänderte Verhältnisse im Generellen Erschliessungsplan angepasst.

6.2 Teilbereich Verkehr

Die ehemalige Nationalstrasse, welche durch Saas führte, wird mit vorliegender Revision analog wie in Klosters von einer «Nationalstrasse» in eine «kantonale Verbindungsstrasse» umklassiert.

Die Inventare zu den Wanderwegen, zu den Winterwegen, zu den Velowegen und zu den Mountainbikewegen wurden durch die Gemeinde Klosters, respektive durch die Resonanzgruppe überprüft und von der zuständigen Person einzeln begangen. Dies führte dazu, dass einige bisher im GEP Verkehr festgesetzten Wege gelöscht werden können und einige zusätzliche Wege, welche sich auch in den entsprechenden Inventaren befinden, neu im GEP Verkehr festgesetzt werden können. Die Umsetzung auf dem Gemeindegebiet von Saas erfolgt mit vorliegender Revision.

Im Gebiet «Madrisa» wird im GEP Verkehr der Winterwanderweg gemäss SchweizMobil-Route Nr. 243 (Züghüttli-Weg) angepasst resp. teilweise neu festgesetzt. Der Winterwanderweg wird zwischen der «Saaseralp» und dem «Züghüttli» auf einem rund 4 km langen und gut ausgebauten Weg mit Blick auf den «Silvrettagletscher» geführt. Dieser befindet sich zwar bereits teilweise im GEP Verkehr enthalten, allerdings weist die offizielle Linienführung von SchweizMobil eine leicht veränderte Führung auf.

Um die verkehrsmässige Erschliessung der nachfolgenden Parzellen sicherzustellen respektive die ungefähre Lage der Erschliessung vorzugeben, wird im GEP Verkehr eine geplante Erschliessungsstrasse festgesetzt:

- Parzelle Nr. 4584
- Parzelle Nr. 4364

Der Gebirgslandeplatz Madrisahorn (Sachplaninhalt, SIL Konzeptteil (26.02.2020)) wird mit vorliegender Revision im GEP Verkehr festgesetzt.

6.3 Teilbereich Ver- und Entsorgung

Im Gebiet Saas wird der aktuelle Leitungskataster analog dem Vorgehen wie in Klosters im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt.

Eingangs von Saas im Gebiet «Trun» befinden sich im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung geplante offene Bachläufe. Diese sind inzwischen umgesetzt und können aus dem GEP Ver- und Entsorgung gelöscht werden.



Abb. 27: Übersicht geplante offene Bachläufe (massstabslos)

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird die Gemeinde Klosters aufgefordert, die fehlenden bestehenden Anlagen der Trinkwasserversorgung gemäss Wasserversorgungsatlas des ANU GR, wie das Reservoir im Gebiet «Hof» im GEP Ver- und Entsorgung umzusetzen.

Die Gemeinde Klosters hat eine Überprüfung und einen Vergleich zwischen dem Wasseratlas des ANU GR und den Inhalten gemäss GEP Ver- und Entsorgung respektive des aktuellen Leitungskatasters von Klosters vorgenommen. Im Wasseratlas befinden sich teilweise Leitungen und Infrastrukturen, welche es gemäss Aussagen des Brunnenmeisters von Klosters und des zuständigen Geometers nicht mehr gibt. Aufgrund von grösseren Unsicherheiten bezüglich den Inhalten im Wasseratlas des ANU (auch seitens des ANU selbst), hat die Gemeinde Klosters entschieden, auf die Umsetzung des Wasseratlas des ANU im GEP Ver- und Entsorgung im Grundsatz zu verzichten.

In Saas werden zudem die bestehenden Regenüberläufe neu festgesetzt.

Auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Klosters wird der GEP Ver- und Entsorgung mit der vorliegenden Planung nicht angepasst.

7. Genereller Gestaltungsplan

7.1 Ortsbild

Im kantonalen Richtplan (KRIP-Kapitel 5.1.3) werden die Gemeinden dazu aufgefordert, die Baukultur zu pflegen und zu fördern. Die Gemeinden sollen hierzu gestützt auf Siedlungsanalysen, Inventare und weitere Grundlagen die Siedlungsqualität verbessern. Inwiefern die Gemeinde mit der Revision der Ortsplanung dieser Vorgabe nachkommt, wird in diesem Abschnitt erläutert.

7.1.1 Umsetzung Inventarliste Denkmalpflege

Sämtliche vorliegenden Grundlagen der Denkmalpflege wurden in der Ortsplanung umgesetzt. Insbesondere die für Klosters von der Denkmalpflege herausgegebene Inventarliste führte dazu, dass zahlreiche Objekte mit wertvoller Bausubstanz (geschützt, partiell geschützt, erhaltenswertes Bauvolumen, vorläufig geschützt) im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen wurden.

Bei zahlreichen Objekten besteht lediglich die Vermutung, dass diese denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz (im Äusseren und Inneren) aufweisen könnten. Solche Objekte wurden als «vorläufig geschützte Bauten» im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt. In der Zwischenzeit wurden einige dieser Objekte durch die Denkmalpflege detaillierter überprüft. Solche Objekte werden mit vorliegender Revision der Ortsplanung «umklassiert» und einer definitiven Kategorie gemäss BauG zugewiesen. Der Schutzstatus wird dadurch angepasst, ohne dass die bisherige Klassierung formell aufgehoben werden muss (Festsetzung wird ersetzt / nachgeführt). Alle übrigen Einzelobjekte gemäss dem Generellen Gestaltungsplan bleiben rechtsgültig bestehen.

Für Saas wird bei wertvollen Einzelobjekten im Grundsatz dieselbe Systematik angewendet wie in Klosters. Das heisst, es werden ebenfalls die Kategorien «geschützt», «partiell geschützt», «vorläufig geschützt» und «zu erhaltende Bauvolumen» angewendet. In Rücksprache mit der Denkmalpflege Graubünden hat der Gemeindevorstand von Klosters bislang darauf verzichtet, für den Ortsteil Saas eine Inventarliste durch die Denkmalpflege Graubünden erstellen zu lassen. Im Zentrum von Saas besteht ein rechtsgültiger «Generell geschützter Siedlungsbereich (Pflicht zur Gestaltungsberatung)». Dieser Bereich wird vorläufig beibehalten, um die Durchfahrtsstrasse erweitert und unbenannt in «Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung». Die baugesetzlichen Regelungen bleiben unverändert. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist der Einbezug der Gestaltungsberatung – vorbehältlich unwesentlicher Sanierungsarbeiten sowie Änderungen im Gebäudeinnern – obligatorisch.

Basierend auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügt Saas über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten besteht für das Dorf Saas noch nicht. Für die ehemalige Gemeinde Saas bestehen betreffend Ortsbildschutz zwei Pendenzen, welche aus dem Regierungsbeschluss Nr. 954 vom 8. Juli 2008 hervorgehen. Dabei wurde die ehemalige Gemeinde Saas angewiesen, ihre Ortsplanung bei nächster Gelegenheit mit einer Siedlungsanalyse oder einem Siedlungsinventar zu ergänzen, wobei der zu analysierende Perimeter auch die Gebiete mit historischer Bausubstanz umfassen soll, welche angrenzend an den festgelegten generell geschützten Siedlungsbereich liegen. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, eine Baugesetzesbestimmung über das Umgelände von Bauten (Gärten, Mauern, Baumgruppen und Obstgarten sowie Brunnen und Einzelbäumen) im generell geschützten Siedlungsbereich zu erlassen. Diese Pendenzen sollen angegangen werden. Mit Schreiben der Gemeinde Klosters vom 12. November 2024 an die Denkmalpflege Graubünden wurde der Auftrag erteilt, eine Inventarliste der wertvollen Bausubstanz im Gebiet Saas erstellen zu lassen. Gestützt auf diese Grundlage soll anschliessend eine Siedlungsanalyse oder ein Siedlungsinventar in Auftrag gegeben werden. Die daraus resultierenden Inhalte sollen anschliessend mit separater Teilrevision der Ortsplanung im Generellen Gestaltungsplan Eingang finden.

7.1.2 Umgang mit potenziell geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Das Zweitwohnungsgesetz räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, also auch Zweitwohnungen, zu bewilligen, sofern deren Erhalt nicht anders sichergestellt werden kann. Voraussetzung ist die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild und die Umsetzung im Verfahren für die kommunale Nutzungsplanung.

Die in Kap. 7.1.1 erwähnten Kategorien werden im Baugesetz bezeichnet. Die «geschützten Bauten» und die «partiell geschützten Bauten» werden als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet. Gleichzeitig wird klargestellt, dass damit kein automatischer Anspruch auf Realisierung von Zweitwohnungen verbunden ist; Zweitwohnungen dürfen nur realisiert werden, wenn im Einzelfall die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt sind. Um diese Anforderungen zu erfüllen, hätte die Gemeinde Klosters zunächst ein Gesamtkonzept über das Ortsbild zu erstellen. Dieses könnte mit der zu erstellenden Siedlungsanalyse oder dem Siedlungsinventar kombiniert werden (vgl. Kap. 7.1.1).

Aufgrund des nach wie vor vorherrschenden Drucks des Zweitwohnungsgesetzes und dem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Klosters hat der Gemeindevorstand von Klosters beschlossen, mit der Möglichkeit zur Umnutzung von potenziellen geschützten und ortsbildprägenden Bauten (GOB) zu Wohnnutzungen abzuwarten und dies auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Weiter erhalten die Gemeinden und Kantone die Möglichkeit, Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung (z.B. zur Einschränkung der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken). Gemäss Art. 22a KRG wird diese Kompetenz den Gemeinden übertragen.

Die Gemeinde Klosters verzichtet auf weiterführende Einschränkungen zur Eingrenzung von Zweitwohnungen bspw. im Baugesetz.

7.1.3 Einzelobjektschutz

Bauten und Anlagen, für welche gemäss der kantonalen Denkmalpflege oder nach der Gemeinde Klosters eine Schutzvermutung besteht und bislang nicht detailliert untersucht wurden, wurden mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II als «vorläufig geschützte Bauten und Anlagen» (Art. 42 BauG) im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt. In der Zwischenzeit sind zahlreiche Einzelobjekte durch die kantonale Denkmalpflege im Detail überprüft worden. In den meisten Fällen resultierte ein Schutzgutachten, welches verfasst wurde. Daraus ist zu entnehmen, in welchem Umfang eine Baute oder Anlage erhaltenswert oder schützenswert ist. Folglich können diese Objekte mit vorliegender Planung einer definitiven Kategorie (geschützt, partiell geschützt, zu erhaltende Bauvolumen) zugewiesen werden. In einzelnen Fällen führt die Beurteilung dazu, dass diese Einzelschutzobjekte wieder aus dem Generellen Gestaltungsplan entlassen werden können, weil keine schützenswerte oder erhaltenswerte Bausubstanz mehr vorhanden ist.

Im Generellen Gestaltungsplan befinden sich einige wenige Objekte, welche nicht auf der Inventarliste erfasst wurden. Es handelt sich dabei um Objekte, welche sich entweder ausserhalb der Bauzone befinden und von der Denkmalpflege noch nicht erfasst wurden oder um Objekte, welche im kommunalen Inventar der Gemeinde aus dem Jahr 2003 erfasst wurden.

In Klosters besteht zudem Bausubstanz, welche unter kantonalem Schutz steht. Die betroffenen Objekte werden im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet. Diesbezüglich gilt es zu erwähnen, dass in Anwendung von Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten der Beizug der Denkmalpflege zwingend ist.

7.2 Hochbauverbot

In Saas befinden sich verschiedene rechtsgültig festgelegte Hochbauverbote im Generellen Gestaltungsplan. Das Hochbauverbot auf Parzelle Nr. 5244 wird aufgrund der vorgesehenen Rückzonung hinfällig. Zudem wäre die Teilfläche aufgrund der bestehenden Gewässerraumzone ohnehin nicht mehr überbaubar gewesen. Das Hochbauverbot kann aufgehoben werden.

Das Hochbauverbot auf Parzelle Nr. 6246 wurde mit Regierungsbeschluss vom 07. Juli 2008 festgelegt. Dessen Zweck wurde allerdings weder im damalige Planungs- und Mitwirkungsbericht noch im entsprechenden Regierungsbeschluss festgehalten und ist deshalb ungewiss. Tatsächlich befindet sich im Bereich des Hochbauverbots ein Garten und eine oberirdische

7.4 Fledermausquartiere

Für die Gemeinde Klosters sind 7 Quartiere aus der Datenbank Swissbat des Fledermausschutzes in öffentlichen/privaten Gebäuden aufgelistet, welche für die Verankerung in der Ortsplanung vorgesehen sind. Diese Quartiere werden im GGP als Naturschutzobjekte bezeichnet und mit einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz (Art. 46) verankert. Der kantonale Fledermausschutz empfiehlt, die Fledermausquartiere im Falle von Wochenstubenquartieren oder Sommerquartiere mit wahrscheinlicher Wochenstubenfunktion als bundesrechtlich geschützte Fledermausquartiere und die übrigen Quartiere als schützenswerte Fledermausquartiere mit kommunalem Schutzstatus in den GGP zu übernehmen. Dieser Empfehlung wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Fledermausquartiere:

ID-Quartier	Adresse	adresszusatz	Bedeutung	Quartierkategorie	Quartierfunktion	Arten deutsch	Arten lateinisch
GR0402	Gällerdondastrasse 17	Haus Mangals	regional	Hinter Fensterladen	Wochenstube	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus
GR0407	Schwäderlochstrasse 10	Schwäderlochstrasse 8, Haus Zoja-Jecklin	regional	Estrich	Sommerquartier	Gattung Langohren	Gattung Plecotus
GR0547	Landstrasse 190	Hotel Silvretta Parkhotel	lokal	Zwischendach	Wochenstube	Gattung Zwergfledermäuse	Gattung Pipistrellus
GR0623	Gruobastrasse 11		regional	Hinter Fensterladen	Wochenstube	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus
GR0771	Obermälchetiweg 19		lokal	Hinter Fensterladen	Wochenstube	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus
GR0801	Kirchgasse 9a	evang. reformierte Kirche	regional	Estrich	Sommerquartier	Alpenlangohr	Plecotus macrotullaris
GR0843	Monbielerstrasse 98		lokal	hinter Wandverschallung (von aussen aufgesetzt)	Wochenstube	Bartfledermaus	Myotis mystacinus

7.5 Weitere Festlegungen

Im Grundsatz wurden die bislang rechtsgültig im GGP festgesetzten Inhalte übernommen.

Im Rahmen der Resonanzgruppensitzungen in Saas wurde mehrstimmig beantragt, die erhaltenswerten Feldgehölze im GGP entlang des «Oberdorfbachs» und entlang des «Rüfibächj» und entlang des «Sagabachs» aufzuheben. Diese Feldgehölze werden jedes Jahr gerodet, damit sich das Geschiebe der Bäche nicht staut und dies zu Überschwemmungen führt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II entlang dieser Bereiche, an welchen erhaltenswerte Feldgehölze festgesetzt waren, Gewässerraumzonen festgesetzt, welche die Flächen der erhaltenswerten Feldgehölze einschliessen und dem Schutz sowie der Vegetation im Bereich des Gewässers dienen. Die erhaltenswerten Feldgehölze entlang der vorerwähnten Bachabschnitte werden aufgehoben.



Abb. 29: Übersichten bisher festgesetzte erhaltenswerte Feldgehölze in Saas, links, sowie Gewässerraumzone gemäss Teilrevision der Ortsplanung Phase II, rechts (massstabslos)

8. Baugesetz

8.1 Zusammenführung der Baugesetze von Saas und Klosters

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Saas vom 16. Oktober 2007 und 08. Juli 2008 (resp. letzte Änderung vom 2. Mai 2017), sowie das Baugesetz der Gemeinde Klosters vom 15. Januar 2024 zusammengeführt und harmonisiert. Grundsätzlich bildet das jüngere Baugesetz von Klosters die Ausgangslage. Dennoch gilt es auch die baurechtlichen Eigenheiten von Saas weiterhin zu pflegen und zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die zentralen (übergeordnet vorgegebenen) baugesetzlichen Inhalte von Saas und Klosters beschrieben resp. die Umsetzung der Harmonisierung aufgezeigt.

8.2 Baulandmobilisierung

Ein wesentliches Ziel der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG I) ist die Verbesserung der Baulandverfügbarkeit und Baulandmobilisierung. Diese wird durch die Einführung von unterschiedlichen Massnahmen sichergestellt.

Baulandmobilisierung / Überbauungsfrist

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 1 KRG).

Die Gemeinde Klosters wird im Rahmen der Möglichkeiten gemäss dem kantonalen Richtplan Graubünden kleinere Einzonungen resp. Umlagerungen von Bauzonen an geeignetere Standorte vornehmen. Dafür sind die Bestimmungen gemäss Mehrwertabschöpfung und Baulandmobilisierung im kantonalen Raumplanungsgesetz anzuwenden. Es werden keine zusätzlichen Bestimmungen im Baugesetz festgesetzt. Im Baugesetz wird die Baulandmobilisierung in Art. 14a geregelt.

Für die Grundstücke resp. Teilflächen, welche im Zonenplan rechtsgültig der Bauzone angehören und noch grössere Reserven aufweisen, wird ebenfalls eine Baulandmobilisierung eingeführt.

Die entsprechenden Flächen werden im Zonenplan mit der Festsetzung «Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen» bezeichnet.

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von 8 Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke und Teilflächen unüberbaut sind / unternutzt sind / gehortet werden und Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, einerseits weil kleinere Arrondierungen von Bauzonen vorgenommen werden (Umlagerungen) und andererseits, um weiterhin verfügbare Baulandreserven bereitstellen zu können. Schlussendlich besteht eben auch ein Bedarf an den bereits bestehenden Bauzonenreserven, welche mobilisiert werden sollen. Diese müssen verfügbar sein, damit der Bedarf für Neuzuziehende von Klosters für den nächsten Planungshorizont gedeckt werden kann. Eine Alternative stellt lediglich eine Rückzonung solcher Flächen dar.

Für Flächen, welche der Zone für preisgünstigen (Miet)wohnungsbau zugewiesen werden, gilt eine Mobilisierungspflicht von lediglich 3 Jahren. Mit diesen etappierten Fristen kann eine konsequente und priorisierte Mobilisierung sichergestellt werden (vgl. Kap. 5.2.4).

Sanktionen

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Bestimmungen der Baulandmobilisierung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablaufs der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 20 im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für grössere Erweiterungen und neu bauähnliche Umgestaltungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Ausnutzungsziffer mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird (Abs. 3). Ausnahmen werden nur bei triftigen objektiven Gründen zugelassen (Art. 82 Abs. 1 KRG), so bspw. bei nachweislich fehlenden finanziellen Mitteln für eine mindestens 80-prozentige Ausschöpfung; unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen (Rechtliches, Baugrund etc.), zwecks Freihaltung von Korridoren, Erschliessungen, Massnahmen zugunsten des Siedlungsklimas etc. In einem solchen Ausnahmefall muss jedoch das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung zu mindestens 80 % des Nutzungsmasses dennoch möglich bleibt (Platzierungsvorschrift, Abs. 3).

8.3 Mehrwertabgabe

Das RPG1 verlangt, das planungsbedingte Mehrwerte (insbesondere bei Einzonungen) durch eine sogenannte Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Der Kanton Graubünden regelt die Grundsätze dazu im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i bis 19u KRG).

Der Gemeindevorstand von Klosters hat beschlossen, auch bei Umzonungen und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Dadurch sollen Spekulationen gehemmt werden.

Die Gemeinde Klosters regelt die Mehrwertabgabe in Art. 14 b BauG.

8.4 Zonenschema

Im Zonenschema des Baugesetzes von Saas wurde eine maximale Firsthöhe definiert. Im Baugesetz von Klosters ergibt sich die maximale Gebäudehöhe aus der Fassadenhöhe traufseitig und der zulässigen Dachneigung. Damit in Saas und in Klosters künftig nach derselben Systematik gebaut werden kann, soll eine (maximale) Gesamthöhe im Zonenschema definiert werden. Dabei geht es nicht darum, die baulichen Möglichkeiten (in Klosters) einzuschränken. Vielmehr sprechen gestalterische Aspekte für die Einführung einer maximalen Gesamthöhe.

Das Zonenschema im Baugesetz von Klosters wird mit den Inhalten des Zonenschemas von Saas zusammengeführt. Konkret werden die nachfolgenden Massnahmen vorgenommen:

Die Dorfzonen Klosters und Saas werden zusammengeführt. Für Saas bedeutet dies, dass die bisher maximale Firsthöhe von 11.50m, künftig auf eine Gesamthöhe von 12.0m erhöht wird. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten bleiben unverändert.

Die Wohnzone A im Zonenschema von Saas wird in die «Wohnzone b» gemäss Baugesetz der Teilrevision der Ortsplanung Phase II überführt. Die maximal mögliche Ausnützung in der Zone erhöht sich somit von der Ausnützungsziffer 0.5 auf 0.65.

Die Wohnzone B im Zonenschema von Saas wird übernommen und in «Wohnzone Saas» umbenannt. Die maximal mögliche Ausnützung wird in der Zone von der Ausnützungsziffer 0.3 auf 0.5 erhöht. Gleichzeitig wird der grosse Grenzabstand von 8m auf 6m reduziert.

Die Gewerbe-Wohnzone von Saas wird ins Zonenschema übernommen.

Die Gewerbezone von Klosters wird künftig auch in Saas angewendet. Damit werden in Saas die maximale Gebäudehöhe um 0.50 m reduziert und die maximale Gebäudelänge von 50m auf 60m erhöht.

Die Lagerzone von Saas wird aus dem Zonenschema gestrichen. Für die Lagerzone müssen keine Masse zur Überbauung definiert werden.

Die Hotelzone von Saas wird aufgehoben, weil die entsprechenden Bauten der beiden Hotelzonen in Saas keine Hotelnutzungen mehr aufweisen (vgl. Kap. 8.5).

Die Nutzungsmasse innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Klosters und Saas sind identisch. Die ZöBA wird zusammengeführt.

Die Zone für touristische Einrichtungen von Saas wird ins Zonenschema übernommen.

8.5 Hotelzone

Die ehemalige Hotelzone im Zonenplan von Saas sowie die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden aufgehoben (vgl. auch Kap. 5.2.2).

8.6 Lagerzone

Die Bestimmung der Lagerzone im Baugesetz von Saas wird übernommen. Die Formulierung der Bestimmungen wird gestützt auf die konkreten Bedürfnisse punktuell angepasst. Die Lagerzone wird zudem aus dem Zonenschema gestrichen.

8.7 Spielplatz- und Freizeitzone

Die Spielplatz- und Freizeitzone wurde im Gebiet bei der «Madrisa» Bergstation festgesetzt. Die Bestimmungen dazu im Baugesetz von Saas waren schwerfällig formuliert und werden mit vorliegender Revision umformuliert (Art. 32b BauG). Die Bestimmung bleibt inhaltlich unverändert.

8.8 Gestaltungsbereich

In weiten Teilen der Dorfzone in Saas wurde im Generellen Gestaltungsplan ein «Generell geschützter Siedlungsbereich (Pflicht zur Gestaltungsberatung)» festgesetzt. Zu dieser Festsetzung gab es bisher keine Bestimmungen im Baugesetz. Aus diesem Grund wird der «Generell geschützte Siedlungsbereich» mit vorliegender Revision umbenannt in «Gestaltungsbereiche Fraktion Saas». Im Baugesetz wird dazu eine neue Bestimmung aufgenommen (Art. 47b).

8.9 Übersicht Anpassungen

Neben den erwähnten Anpassungen am Baugesetz von Klosters werden weitere Anpassungen in den folgenden übrigen Bestimmungen vorgenommen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Art. 15 BauG: Aufzählung der Zonenarten wird gestrichen
- Art. 19 BauG: Definition betr. Kleinbauten, Anbauten und unbedeutend zurückspringenden Gebäudeteile konkretisiert
- Art. 20 BauG: Konkretisierung Mindestausschöpfung für Kernzonen und die Dorfzonen
- Art. 22 BauG: Ergänzung Gesamthöhe
- Art. 25 BauG: Konkretisierung Strassenabstände
- Art. 31a BauG: Anpassung Bestimmungen zur Gewerbe- und Wohnzone
- Art. 32a BauG: Lagerzone neu
- Art. 32b BauG: Spielplatz- und Freizeitzone neu von ehem. BauG Saas
- Art. 38 BauG: Der Begriff «Inertstoff» wird gelöscht resp. umbenannt
- Art. 38a BauG: Materialabbauzone Schiferbach neu
- Art. 41 BauG: Konkretisierungen betr. Ablauf / Vorgehen
- Art. 42 BauG: Konkretisierungen betr. Ablauf / Vorgehen
- Art. 46 BauG: Ergänzung Bestimmungen zu Fledermausquartieren
- Art. 47b BauG: Gestaltungsbereiche Fraktion Saas neu
- Art. 84 BauG: Ergänzung Abs. 5
- Art. 96 BauG: Konkretisierung Bestimmungen zur Ersatzabgabe und nachträgliche und Realerfüllung
- Art. 102 BauG: Ergänzung Abs. 8
- Art. 105 Abs. 2 lit. k BauG Ergänzung: «Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde).»
- Art. 105 Abs. 2 lit. k BauG Ergänzung: «Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.»
- Art. 109 – 112 BauG: Aktualisierung

9. Ablauf der Planung

Sommer / Herbst 2021	Entwurf Bauzonendimensionierung
26. November 2021	Startsitzung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden
22. Dezember 2021	Arbeitssitzung betreffend Vorgehen und Baugesetz
25. Februar 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung und Quartierplanungen
03. März 2022	Arbeitssitzung AWN GR und STW AG betr. Waldfeststellungen
10. März 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung und Quartierplanungen
25. März 2022	Mitteilung AWN GR betr. Erfassungsbereich und Gefahrenzonen
19. April 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung, Mobilisierung, Wald / Waldfeststellungen, GEP- und GGP- Inhalte
16. Mai 2022	1. Sitzung mit der Resonanzgruppe Saas
19. Mai 2022	Erhalt überarbeitete Erfassungsbereiche und Daten zu den Gefahrenkarten durch AWN GR
25. Mai 2022	2. Sitzung mit der Resonanzgruppe Saas
21. Juni 2022	Orientierung im Gemeindevorstand
25. Oktober 2022	Behandlung der Vorlage im Gemeindevorstand
2. November 2022	Einreichung der Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung
10. Juli 2024	Veröffentlichung / Zustellung Vorprüfungsbericht
20. August 2024	Auswertung Vorprüfungsbericht im Gemeindevorstand
27. August 2024	Auswertung Vorprüfungsbericht im Gemeindevorstand
10. September 2024	Austausch / Arbeitssitzung mit AWN GR
12. September 2024	Information über die Inhalte des Vorprüfungsberichts im Gemeinderat
06. November 2024	Arbeitssitzung mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden
22. November 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und RA Pally
17. Dezember 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und RA Pally
09. Januar 2025	Austausch mit dem Amt für Natur und Umwelt
22. Februar 2025	Informationsveranstaltung Bevölkerung
28. Februar 2025	öffentliche Mitwirkungsaufgabe bis 30. April 2025

Chur, 13. Februar 2025 / Benjamin Aebli

10. Übersicht Beilagen

10.1 Beilagen

Beilage 1: Landwertschätzungen AIB

Beilage 2: Resultate Umfrage bei Handels- und Gewerbebetrieben

Beilage 3: Vorprüfungsbericht Kanton

Beilage 4: Auswertungstabelle Vorprüfungsbericht und Behandlung

Beilage 5: Übersicht Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

Beilage 6: Lärmgutachten «untere Ganda» / «Bündi»

Beilage 7: Beurteilung Geotope L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung

Beilage 8: Auswertung öffentliche Mitwirkungsaufgabe