



# Gemeinde Klosters

## **Botschaft**

**des Gemeinderates zu Abstimmungsvorlagen vom  
7. März 2021 (Art. 10, 11 und 21 Gemeindeverfassung)**

- 1. Internationaler Naturpark Rätikon: Beitritt und Rahmenkredit für die Errichtungsphase 2022-2024**
- 2. Volksinitiative "Planung und Erstellung Parkhaus alte Eisbahn" und Gegenvorschlag „Parkhaus Casanna“**
- 3. Dienstbarkeitsvertrag (Baurechtsvertrag) zwischen Danja Venzin, Klosters Dorf, und der Gemeinde Klosters: Baurecht z. L. Liegenschaft Nr. 860 (Kanonenbar)**



## **1. Internationaler Naturpark Rätikon: Beitritt und Rahmenkredit für die Errichtungsphase 2022-2024**

### **Das Wichtigste in Kürze**

#### **Ausgangslage**

**Mit dem internationalen Naturpark Rätikon, dessen Perimeter alle Prättigauer Gemeinden sowie Gemeinden aus dem Fürstentum Liechtenstein und Vorarlberg bilden sollen, würde der grösste Naturpark im Alpenraum entstehen.**

**Nach einer längeren Vorbereitungsphase der involvierten Länder und Gemeinden sollen in einem nächsten Schritt die Prättigauer Gemeinden über die Beteiligung am Naturpark, den Beitritt zu einem noch zu gründenden Trägerverein und einen Kredit für den Kostenanteil der Gemeinden für die Errichtungsphase Beschluss fassen.**

#### **Warum ein regionaler Naturpark? Nutzen für Klosters**

**Die Pärkekategorie «Regionaler Naturpark von nationaler Bedeutung» setzt sich für den Erhalt und die Inwertsetzung der vorhandenen Natur- und Kulturwerte ein und strebt eine nachhaltige regionale Entwicklung an. Alle heutigen Aktivitäten (Tourismus, Landwirtschaft, Jagd, Wald, Freizeit usw.) und der Bau von Infrastrukturen sind im Rahmen der bereits geltenden Vorschriften auch in einem Naturpark möglich. Die Gemeindeautonomie wird nicht angefasst. Ein regionaler Naturpark ist auch eine ideale Plattform, um im Bereich naturnaher und ländlicher Tourismus für Klosters ein starkes zusätzliches Standbein – vor allem im wachsenden Sommertourismus – aufzubauen. Europaweit, auch in der Schweiz, bestehen erfolgreiche Naturpärke, die den involvierten Regionen eine höhere Bekanntheit und zusätzliche Wertschöpfung (u. a. Parklabel für Produkte und Dienstleistungen im Parkperimeter) einbringen.**

#### **Organisation**

**Obwohl der Naturpark sich über drei Länder erstreckt, untersteht der Schweizer Perimeter der Bundesgesetzgebung und es muss für den Schweizer Teil des Parks ein eigener Trägerverein gegründet**

**werden, dem alle beteiligten Prättigauer Gemeinden angehören sollen. Die Delegation der Klosterser Vertretung in den „Verein internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau“ soll bei Zustimmung der Urnengemeinde zur vorliegenden Naturparkvorlage durch den Gemeinderat erfolgen.**

### **Kosten / Finanzierung**

**Für die dieser Urnengemeindevorlage zu Grunde liegende Errichtungsphase des Naturparks Rätikon mit Gesamtkosten von CHF 1 Mio. / Jahr (total Errichtungsphase CHF 3 Mio.) leistet der Bund einen Beitrag von jährlich CHF 500'000.-- und der Kanton CHF 250'000.--. Die restlichen CHF 250'000.-- pro Jahr tragen die beteiligten Prättigauer Gemeinden. Für Klosters beträgt der über die drei Jahre der Errichtungsphase (2022 – 2024) beizubringende Finanzbeitrag maximal CHF 180'000.-- (max. Fr. 60'000.--/Jahr). Mit den Beiträgen von Bund und Kanton und der aus dem Park erwarteten zusätzlichen Wertschöpfung fliessen die jährlichen Aufwendungen für Klosters und die anderen Gemeinden somit um ein Mehrfaches zurück.**

### **Zeitplan**

**Die Volksabstimmungen hinsichtlich des internationalen Naturparks Rätikon sollen in allen Gemeinden am 7. März 2021 (eidg. Abstimmungsdatum) durchgeführt werden. In der Folge soll raschestmöglich der Trägerverein für die Umsetzung gegründet und dessen Organe bestellt werden. Nach einer erfolgreichen Errichtungsphase stimmen die Gemeinden Anfang 2024 erneut über die Beteiligung an der von 2025 bis 2034 dauernden ersten Betriebsphase ab. In der Folge finden in den Gemeinden alle 10 Jahre Abstimmungen betreffend die weitere Beteiligung am Naturpark statt.**

### **Antrag**

**Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Beteiligung der Gemeinde Klosters am Naturparkperimeter, dem Beitritt der Schweizer Trägerorganisation „Verein Internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau“ und dem erforderlichen Kredit während der Errichtungsphase (2022 – 2024) von maximal CHF 180'000.-- zuzustimmen.**

**Weitere detaillierte Informationen zum internationalen Naturpark Rätikon sind zu finden unter: [www.raetikon.net](http://www.raetikon.net).**

## **A) Ausgangslage**

Rund um den Rätikon soll der Internationale Naturpark Rätikon als grenzübergreifende Plattform für eine nachhaltige Regionalentwicklung errichtet werden. Alle 10 Gemeinden des Prättigaus, alle 11 Gemeinden des Fürstentums Liechtenstein sowie 9 Gemeinden im Vorarlberg haben sich – unterstützt vom Kanton Graubünden, dem Land Liechtenstein und dem österreichischen Bundesland Vorarlberg – an der Erarbeitung der Grundlagen beteiligt. Wird der Naturpark im geplanten Umfang errichtet, entsteht mit über 1100 km<sup>2</sup> Fläche der grösste Naturpark im Alpenraum, der sich über drei Länder erstreckt.

Auch die Gemeinde Klosters als hinterste und grösste Gemeinde im Prättigau soll Bestandteil des internationalen Naturparks Rätikon bilden.

Abb. 1 zeigt die beteiligten Länder, Regionen und Gemeinden im Überblick:

9 Gemeinden Vorarlberg	11 Gemeinden Liechtenstein	10 Gemeinden Prättigau
St. Gallenkirch Tschagguns Vandans Bürs Bürserberg Brand Nenzing Frastanz Lorüns	Vaduz Balzers Triesenberg Triesen Schaan Planken Eschen Gamprin Mauren Schellenberg Ruggell	Klosters-Serneus Küblis Luzein Schiers Fideris Jenaz Furna Grüsch Seewis Conters
<b>Land Vorarlberg</b>	<b>Fürstentum Liechtenstein</b>	<b>Kanton Graubünden</b>

*Abb. 1: am internationalen Naturpark beteiligte Länder, Regionen und Gemeinden*

Die geografischen Dimensionen des Naturparks Rätikon können nachstehender Abbildung (Abb. 2) entnommen werden:



spiele bestehender Naturpärke in der Schweiz und auch in Graubünden zeigen (Naturpark Beverin, Parc Ela, Biosfera Val Müstair). Die Region Prättigau erfüllt die vom Bund vorgegebenen Voraussetzungen für die Errichtung eines Naturparks sehr gut, wie die 2019 erstellte Machbarkeitsstudie zeigt.

### C) Inhalte des Naturparks Rätikon

Der Internationale Naturpark Rätikon gibt sich für die Errichtungsphase Ziele in den Bereichen "Qualität Natur und Landschaft", "Nachhaltige Wirtschaft", "Bildung und Kultur", "Management" und "Forschung". Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Vorgaben des Bundes für Naturpärke werden Natur und Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft gleich gewichtet.

1	Stärkung der regionalen Identität und Förderung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zu Naturpark-Themen rund um den Rätikon
2	Pflege, Erhaltung und Aufwertung der Natur- und Kulturlandschaft sowie Förderung der Artenvielfalt im Parkgebiet
3	Schonung der natürlichen Ressourcen und Förderung von erneuerbaren Energieträgern
4	Stärkung der regionalen Wertschöpfung und Förderung von nachhaltigen Innovationen in der Landwirtschaft, der Gesellschaft, im Tourismus und im Gewerbe durch gezielte Zusammenarbeit, die Verarbeitung und Vermarktung von regionalen Produkten und die Kreation neuer Spezialitäten
5	Förderung des natur- und kulturnahen Tourismus durch authentische und ressourcenschonende Angebote mit Fokus auf die Themen Nachhaltigkeit und Bergsport
6	Erhalt, innovative Weiterentwicklung und Förderung des kulturellen Lebens und Erbes unter Einbezug regionsspezifischer Traditionen, des Walsertums und kulturhistorischer Attraktionen
7	Weiterentwicklung und Bündelung von bestehenden und Förderung von neuen Angeboten im Bereich «Bildung für Nachhaltige Entwicklung»
8	Sensibilisierung von Bevölkerung und Gästen für die ökologischen, kulturellen, historischen und wirtschaftlichen Besonderheiten des Parkgebiets
9	Etablierung des Naturpark-Managements als Plattform für eine nachhaltige Entwicklung, welche die Umsetzung von innovativen Produkten, Angeboten und Projekten ermöglicht
10	Einbeziehung von Akteuren vor Ort für die Entwicklung und Gestaltung des Naturparks
11	Aufbau und Förderung der angewandten Forschung im Naturpark Rätikon

In Übereinstimmung mit diesen Zielen wird auch die internationale Zusammenarbeit konzipiert. Für alle Themen gibt es detaillierte Projektblätter mit Angaben zu Ausgangslage, Ziele und Massnahmen, Organisation, Projektstand, Zeitplanung, Budgetierung und Finanzierung.

## **D) Budget, Finanzierung, Ausstattung und erwartete Wertschöpfung**

In der Errichtungsphase sollen für den Naturpark Rätikon im Prättigau finanzielle Mittel in der Höhe von CHF 1.0 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung stehen. Für die zehn Prättigauer Gemeinden wird mit einem Beitrag von insgesamt CHF 250'000.-- pro Jahr gerechnet. Für die weiteren CHF 750'000.-- werden Beiträge von Bund (CHF 500'000.--) und Kanton (CHF 250'000.--) erwartet. Diese Parkmittel werden zum einen direkt für die Finanzierung von Park-Projekten verwendet. Zum andern ist für die Umsetzung dieser Projekte das Parkmanagement mit einem Personalbestand von ca. 550 Stellenprozenten verantwortlich (Leitung, Kommunikation und Marketing, Fachleute Projektmanagement für die Park-Themen). Der Standort der Geschäftsstelle wird vom zu gründenden Trägerverein (s.u.) nach den Grundsatzenscheidungen der Gemeinden festgelegt.

Für ihren Mitteleinsatz erhalten Gemeinden, Bund und Kanton in einem etablierten Naturpark eine sehr gute Gegenleistung. Verschiedene, mehrfach bestätigte Wertschöpfungsstudien zeigen, dass Projekte, Produkte, Angebote und Dienstleistungen von Naturparks zu direkten und indirekten Einnahmen führen, welche die Ausgaben deutlich übersteigen. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist attraktiv: für die beteiligten Gemeinden, aber auch für Bund und Kanton im Bereich der nachhaltigen Regionalentwicklung.

## **E) Trägerschaft, Organisation und Integration bisheriger Aufgaben**

Für die Parkträgerschaft ist die Gründung des Vereins «Internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau» geplant. Die Parkgemeinden haben in diesem Verein das Sagen; sie wählen einen Vorstand, der für die Umsetzung der strategischen Vorgaben und die Führung des Parkmanagements verantwortlich ist. Ein Beirat sorgt für die fachliche Unterstützung bei der Umsetzung von Projekten in den verschiedenen Themenbereichen. In einem Folgeschritt wird zudem ein internationaler Dachverein für die grenzüberschreitende Zusammenarbeit gegründet. Die dafür nötigen Aufwendungen sind in den oben genannten Mitteln bereits enthalten.

Die Klosterser Vertretung im Trägerverein «Internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau» wird durch den Gemeinderat bestimmt bzw. delegiert.

Im Sinne einer institutionellen Integrationsstrategie und zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten werden unter dem Vereinsdach des Naturparks verschiedene Aufgaben integriert, die heute von den Prättigauer Gemeinden in einem anderen Rahmen getragen und finanziert werden. Dazu gehören die aktuell bei der Region Prättigau/Davos angesiedelte Regionalentwicklung

(Teilbereich Prättigau) und die regionale Kulturförderung mit dem Kulturbüro. Zudem sollen die Aufgaben der separat in einer GmbH organisierten regionalen Marketingorganisation Prättigau Tourismus im mittleren und vorderen Prättigau vom Naturpark übernommen werden. Die Gemeinden werden in diesen Bereichen entsprechend finanziell entlastet.

Nachstehendem Organigramm (Abb. 4) können die verschiedenen Gremien und Funktionen des Vereins „Internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau“ entnommen werden.

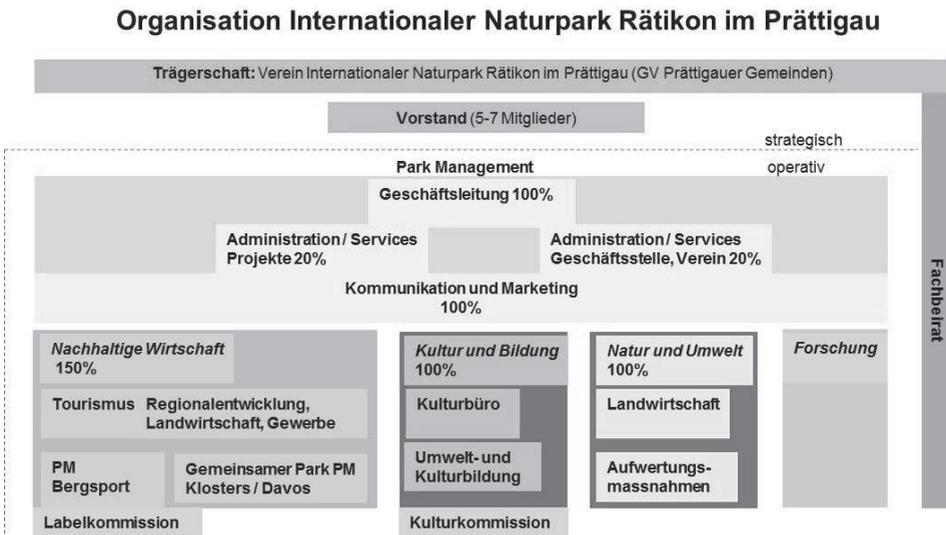


Abb. 4: Organigramm Verein „Internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau“

## F) Abstimmungen in den Gemeinden

Die Prättigauer Gemeinden stimmen einzeln darüber ab, ob sie sich an der dreijährigen Errichtungsphase des Regionalen Naturparks Rätikon beteiligen. Bei einer Zustimmung gehört das Gemeindegebiet zum Parkperimeter, und die Gemeinde wird Mitglied des Trägervereins. Wird die Vorlage abgelehnt, ist die Gemeinde bei der Errichtung des Naturparks nicht dabei und das Gemeindegebiet gehört nicht zum Parkperimeter. Für die Abstimmung ist ausschliesslich das jeweilige Gemeindeergebnis massgebend, nicht ein allfälliges regionales Gesamtergebnis. An die Zusage der Gemeinde gebunden ist ein Beitrag der Gemeinde zur Mitfinanzierung des Gemeindeanteils der total Fr. 250'000 pro Jahr für die Betriebskosten. Dafür gilt ein separater Kostenschlüssel, der sich an der Einwohnerzahl und einem abgeschätzten

Vorteil aus dem Parkbetrieb bemisst und durch einen Sockelbeitrag pro Gemeinde ergänzt wird.

Die Errichtungsphase des Naturparks Rätikon im Prättigau ist auf die drei Jahre 2022, 2023 und 2024 beschränkt ("Park von nationaler Bedeutung", Kandidatur). Anfang 2024 wird in den Parkgemeinden darüber abgestimmt, ob der Naturpark Rätikon ab 2025 als "Park von nationaler Bedeutung" für zehn Jahre (bis 2034) betrieben werden soll. Danach muss die Zusage der Gemeinden für den Parkbetrieb erneuert werden. Dieser Zehn-Jahre-Rhythmus ist vom Bund vorgegeben.

## **G) Nutzen des Naturparks aus Sicht der Gemeinde**

Nebst den unbestrittenen allgemeinen Vorteilen der bewährten Inwertsetzungsform im Bereich ländlicher Tourismus ergeben sich im Zusammenhang mit dem internationalen Naturpark Rätikon für Klosters im Speziellen folgende zusätzliche Nutzen und Bedeutungen:

- Das sehr grosse Gemeindegebiet mit **hoch bewerteten Natur- und Landschaftsmerkmalen von nationaler Bedeutung** (v.a. BLN-Gebiet Silvretta-Vereine) wird hiermit zusätzlich bekannt gemacht und beworben, womit **neue Gäste aus dem Segment naturnaher Tourismus** gewonnen werden können.
- Touristisches Zentrum des Prättigaus mit **viel Potenzial auch im natur- und kulturnahen Tourismus**, sehr guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot
- Kulturleben, Anlässe und Angebote, Handwerk, Landwirtschaft, Gewerbe
- **Natur und Landschaft** => Pflege, Erhaltung und **Aufwertung** der Natur- und Kulturlandschaft (z.B. Arbeitseinsätze Offenhaltung Weiden, Erhalt von trad. Ställen, Zäunen, Mauern etc.), **Sensibilisierung, Förderung Biodiversität**
- **Landwirtschaft:** Einführung **Naturpark-Label** für **Produkte**, Förderung Vermarktung, Zusammenarbeit Tourismus
- **Tourismus: Angebots- und Produkteentwicklung** (z.B. Bergsport, Kulturgeschichte, Kombination mit Landwirtschaft, Naturerlebnisse) in Zusammenarbeit mit der DDK
- **Bildung:** «Naturpark macht Schule» mit **Bildungs- und Exkursionsangeboten**, Erlebniswochen usw.
- **Kultur: Walserkultur** als **Schwerpunkt**, 800-Jahr-Feier, Sprache, Geschichte, Volkskunde, Zeitgenössisches

## H) Beitrag der Gemeinde Klosters, Rahmenkredit

Gemäss Kostenschlüssel beträgt der Beitrag der Gemeinde Klosters-Serneus für den Betrieb des Naturparks CHF 44'464.-- pro Jahr bzw. CHF 133'392.-- für die dreijährige Errichtungsphase.

Als Zusatzinformation: 2020 bezahlt die Gemeinde Klosters für die Mitfinanzierung der Aufgaben Regionalentwicklung Prättigau sowie Kulturbüro Prättigau bei der Region Prättigau/Davos einen Betrag von CHF 17'272.-- pro Jahr; dazu kommt ein Anteil von CHF 15'000 pro Jahr für das Produktmanagement Bergsport, das in den Naturpark integriert werden soll. Dem jährlichen Beitrag an den Naturpark über CHF 44'464.-- steht somit eine Entlastung von total CHF 32'272.-- gegenüber.

Da auch ablehnende Gemeindebeschlüsse möglich sind, der Gesamtbetrag der Gemeinden von CHF 250'000.-- pro Jahr aber allenfalls trotzdem erbracht werden muss, soll es bei den Beiträgen aller Gemeinden einen gewissen Spielraum geben. Für **Klosters** wird ein **Maximalbeitrag von CHF 60'000.-- pro Jahr bzw. CHF 180'000.-- für die dreijährige Errichtungsphase** beantragt.

## I) Zeitplan

Nach der Behandlung im Gemeinderat am 11. Dezember 2020 soll die Urnengemeinde über die Vorlage Internationaler Naturpark Rätikon am 7. März 2021 abstimmen. Der bisherige und folgende detaillierte Zeitplan kann nachstehender Grafik (Abb. 5) entnommen werden.

# Zeitplan Umsetzung Int. Naturpark Rätikon

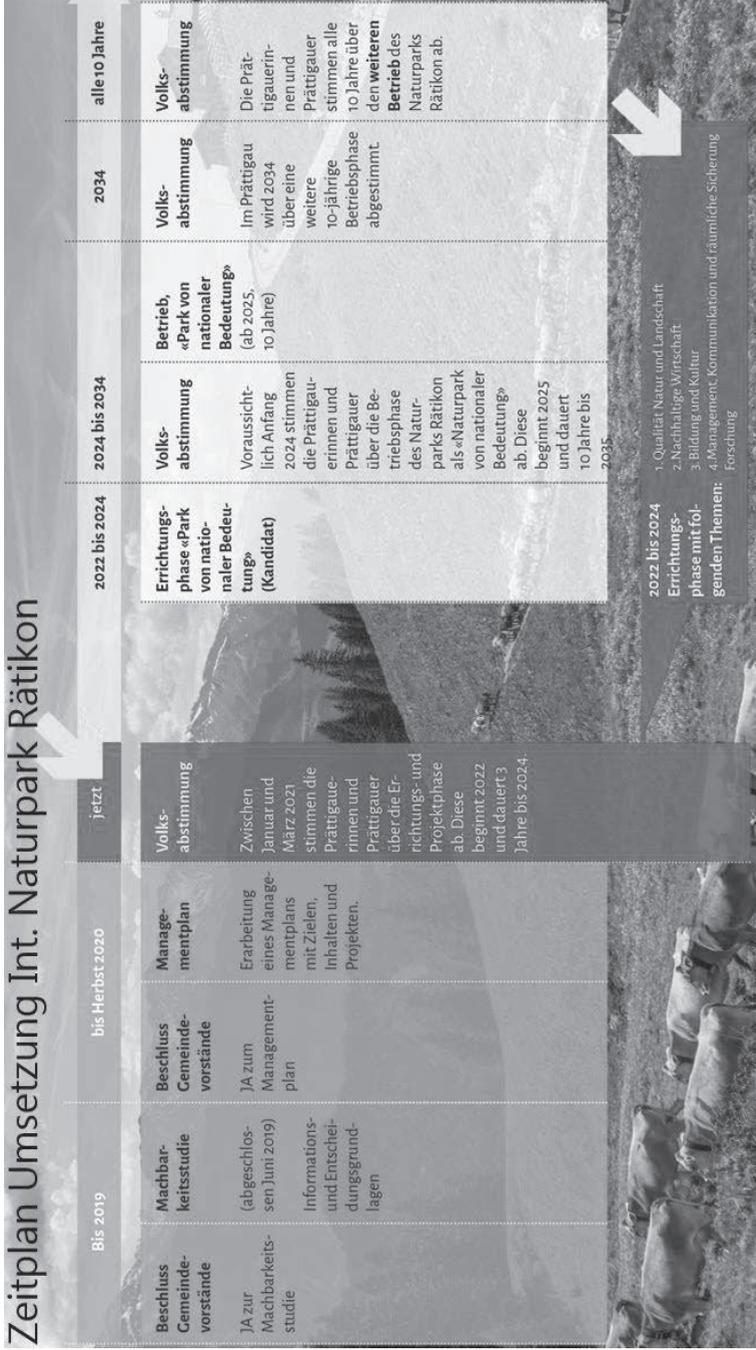


Abb. 5: Zeitplan Vorbereitung und Umsetzung „Internationaler Naturpark Rätikon“

## K) Rechtliches

Gemäss Art. 27 Ziff. 12 der Verfassung der Gemeinde Klosters scheint die Zuständigkeit über Beitritt und Kredit für die Errichtungsphase auf den ersten Blick beim Gemeinderat zu liegen (Zuständigkeit für Beitritte zu Gemeindezweckverbänden im Rahmen der Finanzkompetenz des Gemeinderats).

Andererseits erachtet es der Gemeindevorstand – obwohl die Errichtung eines regionalen Naturparks im Gegensatz zu einem Nationalpark keine zwingend durch den Souverän zu beschliessenden raumplanerischen Festsetzungen mit sich bringt – in Anbetracht der Bedeutung eines Beitritts zum internationalen Naturpark Rätikon und aufgrund der üblichen Handhabung in betroffenen Schweizer Gemeinden als angebracht, die Frage des Beitritts zum internationalen Naturpark Rätikon abschliessend dem obersten Gemeindeorgan, der Urnengemeinde, zu unterbreiten.

Im Handbuch für die Errichtung und den Betrieb von Pärken von nationaler Bedeutung aus dem Jahre 2014 (Herausgeberin: Bundesamt für Umwelt BAFU) wird in diesem Zusammenhang u. a. in Kapitel 8.5 „Verankerung und Akzeptanz des Parks“ (S. 18) festgehalten:

*„Anhand quantitativer und qualitativer Indikatoren (z. B. Abstimmungsergebnisse, Mitwirkung, Finanzierung) bezeugt die Parkträgerschaft, dass der Park bei den Gemeinden, der Wirtschaft, den Institutionen/Organisationen und der Bevölkerung bezüglich Zielen und Finanzierung auf Akzeptanz stösst. Es soll ersichtlich sein, für welchen Zeithorizont Ziele und Finanzierung beschlossen wurden (z. B. Budgetabstimmung, Beschluss der Gemeindeexekutive oder der Gemeindeversammlung). Die Nachweisdokumente werden beigelegt.“*

Auch wenn aus vorstehendem Handbuchauszug nicht explizit hervorgeht, dass der Beitritt zu einem Naturpark der Gemeindeversammlung bzw. Urnengemeinde unterbreitet werden muss, dürfte einem Volksentscheid die höchste Legitimation hinsichtlich des Kriteriums Akzeptanz und Verankerung zukommen.

Art. 25 Abs. 3 Ziff. a. der Verordnung über Pärke von nationaler Bedeutung hält wiederum fest, dass die Mitwirkung der Bevölkerung bei der Errichtung und beim Betrieb des Parks sicherzustellen ist.

Gemäss Rückmeldung der Region Prättigau-Davos kommt hinzu, dass das in diesem Zusammenhang auf kantonaler Ebene zuständige Amt für Natur und Umwelt (ANU) Graubünden erwartet, dass in den Gemeinden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber abstimmen, weil dies gegenüber dem Bund im Finanzhilfesuch für die Errichtung sowie den daraus folgenden

Betrieb das stärkste Signal bildet. Mit der Unterbreitung des Geschäfts z. Hd. der Urnengemeinde Klosters erfolgt zudem in allen involvierten Prättigauer Gemeinden mit der Beschlussfassung über Beitritt und Errichtung durch die Stimmbürgerschaft eine einheitliche Handhabung.

## **L) zusammenfassende Beurteilung aus allgemeiner und volkswirtschaftlicher Sicht**

Im Lichte der vorstehenden Ausführungen zum Nutzen eines regionalen Naturparks im Allgemeinen und für die Gemeinde Klosters im Speziellen ist der Gemeindevorstand zur Überzeugung gelangt, dass der regionale Naturpark zum einen keinerlei Einschränkungen mit sich bringt. Zum anderen eröffnet eine Beteiligung der Gemeinde zahlreiche Chancen und Möglichkeiten zur Steigerung der Wertschöpfung im Tourismus, vor allem im aufgrund des Klimawandels an Bedeutung gewinnenden Sommertourismus. Der Naturpark Rätikon bildet nach Ansicht des Gemeindevorstands das ideale Gefäss, um u. a. die zahlreichen Naturschönheiten von Klosters, insbesondere auch diejenigen von nationaler Bedeutung, einem breiteren, am naturnahen Tourismus interessierten Gästesegment näher zu bringen und in den beschriebenen Bereichen für Klosters damit zusätzliche Gäste zu gewinnen und Wertschöpfung generieren zu können.

Gemeinderat und Vorstand empfehlen deshalb der Klosterser Stimmbevölkerung, dem Beitritt zum internationalen Naturpark Rätikon und dem Kredit für die Errichtungsphase 2022 bis 2024 zuzustimmen.

## **M) Antrag**

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 14 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes:

- 1. Das Gebiet der Gemeinde Klosters soll Bestandteil des Internationalen Naturparks Rätikon bilden.**
- 2. Die Gemeinde Klosters soll dem Trägerverein „Internationaler Naturpark Rätikon im Prättigau“ beitreten.**
- 3. Für die Errichtungsphase des Internationalen Naturparks Rätikon bzw. die Jahre 2022, 2023 und 2024 sei ein maximaler Gesamtkredit von CHF 180'000.-- zu sprechen.**
- 4. Die Klosterser Vertretung im Trägerverein wird durch den Gemeinderat delegiert.**

## **2. Volksinitiative "Planung und Erstellung Parkhaus alte Eisbahn" und Gegenvorschlag „Parkhaus Casanna“**

### **Das Wichtigste in Kürze**

**Am 9. April 2019 wurde der Gemeindeverwaltung Klosters-Serneus die Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» eingereicht. Bereits am 16. April 2019 wurde durch den Gemeindevorstand das Zustandekommen mittels Beschluss festgestellt, welcher in der Folge nach entsprechender Publikation in Rechtskraft erwuchs.**

### **Anliegen Initiative**

**Die Initiative verlangt die Planung und Erstellung von 450 Parkplätzen auf dem bestehenden Parkplatz-Areal alte Eisbahn.**

### **Beurteilung der Initiative**

**Wenn die Initiative auch die seit Jahrzehnten in der Gemeinde behandelte Problematik mangelnder Parkierungsmöglichkeiten während den Spitzentagen in der Winterhochsaison aufnimmt, bildet sie nach Ansicht von Gemeinderat und Gemeindevorstand für die Lösung des entsprechenden Parkplatzmangels das falsche Mittel.**

**Ein Parkhaus alte Eisbahn wäre ein bedeutender, störender Eingriff ins Ortsbild. Im Vergleich zu anderen Lösungen (Parkhaus im Zentrum) weist das empfohlene Parkhaus alte Eisbahn deutlich höhere Kosten auf (Kosten zwischen CHF 55'000.-- bis 60'000.-- pro Parkplatz). Auch der Betrieb käme teurer zu stehen. Mit dem Verlust des einzigen grösseren befestigten Platzes in Klosters könnten grössere Outdoor-Veranstaltungen (Zirkusveranstaltungen, Sächsischällätä, traditionelle mittlere Oltimer-Veranstaltungen etc.) nicht mehr durchgeführt werden. Während der Bauphase bestände ein höherer temporärer Parkplatzbedarf. Ungünstig wäre auch die grössere Fussdistanz zum Zentrum mit Gotschnabahn und Bahnhof, Detailhandel und weiteren Dienstleistungen. Ein Parkhaus alte Eisbahn wäre zudem kaum bzw. nicht erweiterbar und stände im Grundwasser.**

**Gemäss einer durch den Vorstand in Auftrag gegebenen Grobstudie könnten mit einer aus Sicht des Vorstands geradeso noch zu verantwortenden Parkhausdimension am Standort alte Eisbahn 252 gedeckte Parkplätze sowie 87 Aussenplätze (gegenüber den heute bestehenden 180 Parkplätzen) erstellt werden. Mehr als ein Untergeschoss wäre aus Kostensicht und wegen des hohen Grundwasserspiegels nicht zu verantworten. Verteuert wird das an dieser Stelle ohnehin kostspielige Parkhausprojekt durch den Umstand, dass es aus baurechtlichen Gründen in letzter Konsequenz ein Giebeldach bräuchte.**

### **Gegenvorschlag – Realisierung eines unterirdischen Parkhauses im Bereich Casanna-Parkplatz**

**Wenn in Klosters tatsächlich ein Parkhaus erforderlich wäre, was das seit Sommer 2020 vorliegende Verkehrs- und Parkierungskonzept zumindest in Frage stellt, erachten Gemeinderat und Vorstand ein Parkhaus am in der Vergangenheit stets favorisierten Standort im Zentrum als weitaus geeigneter. Der Standort Casanna kehrt die Nachteile des Parkhauses alte Eisbahn mehr oder weniger vollumfänglich in Vorteile in Bezug auf die Zentrumsvariante um. So müssten im ebenfalls grob geprüften unterirdischen Parkhaus unter dem heutigen Casanna-Parkplatz lediglich 160 neue, notabene günstigere Parkplätze (CHF 50'000.-- bis CHF 55'000.-- pro Parkplatz) erstellt werden, was zu Gesamtkosten von lediglich etwas mehr als der Hälfte des Parkhauses alte Eisbahn führen würde. Die weiteren Vorteile dieser von den Gemeindebehörden einem Parkhaus alte Eisbahn vorgezogenen Lösung bilden: geeigneterer Standort (Nähe zu Bahnhof, Gotschnabahn, weiteren Dienstleistungen), Synergien mit anderen Zentrumsnutzungen, weniger bis kaum störender Eingriff ins Ortsbild durch gänzlich unterirdische Parkierung, Nutzen des natürlichen Gefälles, erweiterbar, oberirdische Nutzung weiterhin möglich, Beitrag Verkehrsentlastung Bahnhofstrasse und direkte Verbindung zu geplantem weiteren Detaillisten.**

### **Finanzen**

**Während das von der Initiative geforderte Parkhaus alte Eisbahn auf Gesamtkosten von CHF 14.2 bis 15.5 Mio. zu stehen käme, könnten die unter dem Strich gleich viel zusätzlichen Parkplätze im Gebiet Casanna-Parkplatz mit CHF 8.0 bis 8.8 Mio. für nicht viel mehr als die Hälfte der Kosten realisiert werden.**

## **Zeitplan**

Hinsichtlich Zeitplan geht man bei den dem Gegenvorschlag als auch der Initiative zu Grunde liegenden Projekten von in etwa den gleichen Horizonten aus. Bei Annahme der Initiative oder des Gegenvorschlags könnte die Planung im Jahre 2021 und eine Volksabstimmung bis Mitte 2022 erfolgen. Realistisch erscheint auch eine Baueingabe bis Ende 2022. Die Realisierung des Parkhauses erfolgte dann in den Jahren 2023 und 2024. Dieser straffe Zeitplan wäre jedoch nur möglich, wenn gegen die Projekte keine Beschwerden und / oder Einsprachen erhoben werden.

## **Antrag**

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die kommunale Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» abzulehnen und dem Gegenvorschlag (Parkhaus Casanna im Zentrum von Klosters Platz) zuzustimmen und im Rahmen der Stichfrage ebenfalls den Gegenvorschlag zu unterstützen.

## **A) Ausgangslage**

### **A1) Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"»**

#### **A1.1) Einreichung und formelles Zustandekommen**

Am 9. April 2019 wurde der Gemeinde persönlich eine Volksinitiative, folgendes Begehren beinhaltend, durch das Initiativkomitee übergeben:

**Kommunale Volksinitiative**  
ZUR  
**Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal „alte Eisbahn“**

Die unterzeichnenden Stimmbürger stellen gestützt auf Art.12 der Gemeindeverfassung sowie des kommunalen Gesetzes über die politischen Rechte unter Berücksichtigung von Art. 31, Art. 33 und Art. 34 folgendes Begehren an die Gemeinde Klosters – Serneus:

**Die Planung und Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal alte Eisbahn, Parzelle 286 und 600 mit 450 Parkplätzen (Casparisparkplatz). Das Projekt ist bei einer Zustimmung durch das Volk umgehend und ohne Verzögerung zu realisieren Die Finanzierung ist aus Mitteln des bestehenden Parkplatzfonds zu erfolgen.**

Name Vorname	Geb. Datum	Adresse	Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)

**Auf diesem Unterschriftenformular dürfen nur Stimmberechtigte der Gemeinde Klosters – Serneus unterschreiben.** Es macht sich strafbar, wer unbefugt an einem Initiativbegehren teilnimmt oder das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für eine Volksinitiative fälscht (Art. 282 StGB) oder wer bei Unterschriftensammlungen besticht oder sich bestechen lässt. (Art. 281 StGB)

Das Initiativkomitee besteht aus: **Gieri Beivi**, Gsteinweg 2, 7250 Klosters-Platz,

**Der Initiant ist berechtigt, die Initiative bei Bedarf zurückzuziehen.**

Unterschriftenbogen sind zurückzusenden an:

**Gieri Beivi**, Gsteinweg 2, 7250 Klosters-Platz,

**GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS**  
Das Stimmregisterführer  
*[Handwritten Signature]*

1

## Rückseite Initiativbogen:

Rechtsbelehrung:

Gemeindeverfassung:

### Art. 12

150 stimmberechtigte Gemeindeeinwohner können das Begehren stellen auf Erlass, Aufhebung oder Abänderung eines Gemeindegesetzes oder einer allgemeinverbindlichen Verordnung, Abstimmung über ein in die Zuständigkeit der Urnengemeinde fallendes Sachgeschäft.

Initiativen müssen dem Gebot der Einheit der Materie entsprechen und dürfen nicht rechtswidrig sein oder offensichtlich Unmögliches verlangen.

Politische Rechte der Gemeinde Klosters-Serneus

### Art. 31 Unterschriftenbogen, Sammelfrist

Die Unterschriftenbogen für eine Initiative müssen einheitlich sein und mindestens folgende Angaben enthalten:

Politische Rechte 103/8

- a) den Wortlaut der Initiative;
- b) eine Rückzugsklausel;
- c) die Namen der Mitglieder des Initiativkomitees.

Eine Frist zum Sammeln der erforderlichen Unterschriften besteht nicht.

### Art. 33 Rückzug der Initiative

Eine Initiative kann zurückgezogen werden, bis der Vorstand die Volksabstimmung anordnet.

Die Rückzugserklärung muss von der Mehrheit der Mitglieder des Initiativkomitees unterzeichnet werden.

Vorbehalten bleiben andere Rückzugsvorschriften des Initiativkomitees

Aus der Prüfung durch Ratskanzlei und Stimmregisterführung (Einwohnerdienste) ergibt sich zusammenfassend, dass die **Unterschriftenbogen in formeller Hinsicht korrekt und vollständig** sind.

Die durch die Ratskanzlei gestützt auf Art. 27 Gesetz über die Politischen Rechte der Gemeinde Klosters-Serneus ermittelte **Anzahl** der **gültigen Unterschriften** präsentiert sich wie folgt (gemäss Art. 12 Gemeindeverfassung notwendige Unterschriftenzahl: 150):

Anzahl Unterschriftenbogen	total	50
eigenhändige Unterschriften	total	359
Ungültige Unterschriften	total	59
<b>Gültige Unterschriften</b>	<b>total</b>	<b>300</b>

Somit ergibt sich, dass das **Begehren** zufolge Erreichen des verfassungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestquorums von 150 Unterschriften **zustande gekommen** ist.

Mit Beschluss vom **16. April 2019** (Prot. Nr. 185) hat der **Gemeindevorstand** das **Zustandekommen** der kommunalen Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» **formell festgestellt** und den Entscheid im amtlichen Publikationsorgan (Bezirksamtsblatt Ober- und Unterlandquart) veröffentlicht. Während der 30-tägigen Beschwerdefrist sind keine Beschwerden eingegangen, womit der Vorstandsbeschluss vom 16.4.2019 in Rechtskraft erwuchs.

## **A1.2) materielle Gültigkeitserklärung**

Der Vorstand kann auch hinsichtlich der materiellen Gültigkeit bzw. der Rechtmässigkeit der Initiative keine Gründe erkennen, die gegen deren materielle Gültigkeitserklärung durch den verantwortlichen Gemeinderat sprechen würden (Art. 32 Abs. 2 Gesetz über die politischen Rechte der Gemeinde Klosters-Serneus).

## **A2) Volksinitiative Parkhaus alte Eisbahn im Lichte ähnlich gelagerter Aktivitäten der Gemeinde**

### **A2.1) Aktivitäten in der Vergangenheit**

Die Gemeinde Klosters-Serneus prüft seit Jahrzehnten den Bedarf und die Möglichkeiten einer unterirdischen Parkierungsanlage in Klosters Platz. Zuletzt scheiterte ein entsprechendes Vorhaben im Rahmen des abschlägigen Urnengemeinde-Entscheids zur Vorlage „Überbauung Zentrum Montana Klosters inkl. öffentlicher Parkgarage“ vom 26. November 2017. In deren Zusammenhang wäre eine unterirdische Parkanlage mit insgesamt ca. 300 Einstellplätzen geplant gewesen, von denen die Gemeinde 230 öffentliche unterirdische Parkplätze käuflich erworben hätte. Auch davor wurden bereits mehrere, letztlich erfolglose Anläufe für ein Parkhaus im Zentrum genommen.

### **A2.2) Aktivitäten in jüngerer Zeit (vor und seit Einreichung Initiative)**

Insbesondere seitens der Initianten bzw. des Initiativkomitees (vgl. u. a. Klosterser Zeitung vom 30. Oktober 2020) wurde verschiedentlich moniert, die Gemeinde verzögere eine Abstimmung über die Initiative Parkhaus über Gebühr und ohne Grund. So wurde insbesondere kritisiert, dass die gemäss Art. 35 des kommunalen Gesetzes über die politischen Rechte festgelegte Frist (18 Monate), innert der über eine gültige kommunale

Volksinitiative abzustimmen ist, verstrichen ist, ohne dass über die Initiative abgestimmt worden ist. Dieser Vorwurf muss jedoch sowohl rechtlich als auch inhaltlich zurückgewiesen werden. Der Umstand, dass im vorzitierten Gesetzesartikel der Zusatz „in der Regel“ enthalten ist, ermöglicht es den Verantwortlichen, eine Abstimmung über eine Volksinitiative auf nach Ablauf der Frist von 18 Monaten zu legen, wenn objektiv achtenswerte Gründe vorliegen. In diesem Kapitel werden in der Folge die sachlichen Gründe (nebst den zusätzlich im Frühjahr 2020 eingetretenen Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit Covid-19) für die Verzögerung der Abstimmung über die Volksinitiative dargelegt.

### Arealentwicklung Klosters Platz

Im Herbst 2018 sind die RhB und die Davos Klosters Bergbahnen (DKB) AG auf die Verantwortlichen der Gemeinde mit dem Vorschlag einer partnerschaftlichen Arealentwicklung Bahnhof Klosters Platz zugegangen. U. a. wäre in diesem Zusammenhang auf dem Gebiet des heutigen Gottschnabahn-Parkplatzes ein unterirdisches Parkhaus geplant gewesen, bei dem erwogen wurde, dass sich die Gemeinde nach Möglichkeit mit rund 130 öffentlichen Parkplätzen daran beteiligt. Nach einer längeren Planungsphase (am 15.4.2019 wurden der Öffentlichkeit die Absichten der drei erwähnten Partner präsentiert) – in deren Zeitraum auch die Initiative Parkhaus alte Eisbahn eingegangen war – hat man diese partnerschaftliche Zusammenarbeit schliesslich Ende 2019 definitiv sistiert.

### Verkehrs- und Parkierungskonzept Klosters Serneus

Ebenfalls in diese Phase ist die Beauftragung – zuerst gemeinschaftlich mit DKB und RhB – mehrerer Verkehrsplanungsbüros gefallen. Zuerst an das Büro Monsch in Parpan/Churwalden (Perimeter Bahnhof Klosters Platz).

Die Gemeinde ist jedoch rasch zur Ansicht gelangt, dass es für definitive Entscheidungen hinsichtlich der Parkierung und Verkehrslenkung in Klosters-Serneus eines umfassenden Verkehrs- und Parkierungskonzepts bedarf. So wurde am 9. Juli 2019 (Prot. Nr. 355) vom Vorstand die Firma Metron mit einem entsprechenden Mandat betraut. Diese komplexe Planung dauerte über einen längeren Zeitraum, bedurfte zahlreicher Koordinations- und Begleitsitzungen mit den Gemeindevertretern und wurde im Dialog über eine längere Phase weiterentwickelt. Ein bereinigter erster Entwurf des Verkehrs- und Parkierungskonzepts lag schliesslich Ende Winter 2019/20 bzw. im Frühjahr 2020 vor. Einer zeitnahen Präsentation im Gemeinderat kam dann bekanntlich das Coronavirus bzw. der in diesem Zusammenhang angeordnete Lockdown dazwischen, sodass das Konzept erst am 22. Juni 2020 im Gemeinderat durch den Projektleiter Alex Stahel, Metron, Brugg, präsentiert werden konnte. Mit dem Verkehrs- und

Parkierungskonzept, das festhält, dass Klosters nicht zwingend ein Parkhaus für die vergleichsweise kurze saisonale Höchstverkehrsbelastung in der Winterhauptsaison benötigt, beabsichtigte man schliesslich eine Grundlage im Sinne einer Alternative zu erarbeiten, die im Rahmen einer Volksabstimmung der Initiative als Gegenvorschlag gegenübergestellt werden soll.

### Ärzte-/Gesundheitszentrum Talbachstrasse

Obwohl das am Rande des Parkplatzes alte Eisbahn (auf einer bis dato temporären genutzten Parkfläche) geplante Ärzte- und Gesundheitszentrum (bestehender Baurechtsvertrag) nur einen indirekten Zusammenhang hat mit der Realisierung eines Parkhauses alte Eisbahn, hat es zumindest einen Einfluss auf die detaillierte Situierung und Dimensionierung eines Parkhauses alte Eisbahn. Es gilt somit auch abzuwarten, ob dieses für die ärztliche Grundversorgung und weitere Gesundheitsdienstleistungen in Klosters bedeutende Bauvorhaben tatsächlich realisiert werden kann oder nicht. Bekanntlich wurde ein langerwarteter Entscheid des Verwaltungsgerichts Graubünden z. G. des Baus des Ärzte- und Gesundheitszentrums durch die Einsprecher am 14. September 2020 ans Bundesgericht weitergezogen. Aufgrund dessen besteht auch in diesem Zusammenhang weiterhin eine planerische Unsicherheit in Bezug auf den Standort alte Eisbahn.

## **B) Beurteilung Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» und Gegenüberstellung Gegenvorschlag**

### **B1) Konsequenzen einer Annahme der Initiative Parkhaus alte Eisbahn**

#### **B1.1) Grundsätzliches**

Die kommunale Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» verlangt, ein Parkhaus auf dem heutigen Areal der bestehenden offenen Parkierung alte Eisbahn zu erstellen. Die Initiative fokussiert auf einen bestimmten Standort und lässt aufgrund dessen bei einer Annahme keinen Spielraum offen, das Parkhaus allenfalls an einem alternativen, womöglich besser geeigneten Standort zu situieren.

Obwohl die Realisierung eines Parkhauses auf diesem Areal nicht generell ausgeschlossen werden kann und somit theoretisch machbar ist, sprechen substantielle Gründe gegen den Standort „alte Eisbahn“.

## **B1.2) Bauplanerische Überlegungen und Planzahlen zu einem Parkhaus alte Eisbahn**

Um einen Netto-Parkplatzverlust zu vermeiden, bedürfte es am Standort alte Eisbahn einer umfangreichen und kostspieligen Investition in eine neue Parkhausanlage.

Im Rahmen einer durch die Fachplanerin STW AG für Raumplanung, Chur, vorgenommenen Grobstudie haben sich folgende Eckdaten und Erkenntnisse ergeben:

### Eckdaten

- Bemessung eines Parkplatzes in der 90°-Anordnung zur Fahrbahn: 2.50 m x 5.00 m
- Fahrbahnbreite (Manövrieren und Kreuzen von Fahrzeugen): 7.50 m
- Rampe: 30 m bei ca. 11 - 12 % Gefälle (es wären bis zu 15% Gefälle bei überdeckten Rampen gemäss VSS Norm möglich)
- Aufgrund vorstehender Rahmenbedingungen ergibt sich eine **minimal mögliche Parkplatzkapazität von 63 Parkplätzen pro Etage**. Je nach Anordnung können durchaus auch noch mehr Parkplätze pro Etage vorgesehen werden.
- Ab einer gewissen Grösse des Parkhauses wäre allenfalls eine zusätzliche Ein- / Ausfahrt zu berücksichtigen.
- Bei vier Geschossen à 63 Parkplätzen (ein Untergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse) könnten für das **neue Parkhaus** realistischerweise **252 Parkplätze** erstellt werden. In Bezug auf die heute bestehende ebenerdige Parkierung mit 180 Parkplätzen müssten im Zusammenhang mit den Zufahrten in das Unter- und die Obergeschosse 30 Parkplätze in Abzug gebracht werden. Zudem verbleiben **87 Aussenparkplätze**. **Netto** entstanden somit **159 neue Parkplätze (Areal alte Eisbahn total 340 Parkplätze)** in einem neuen Parkhaus alte Eisbahn.
- Das Gebäude mit einem offenen Parkdeck im 2. Obergeschoss würde eine Höhe von ca. 6.5 Metern aufweisen. Im Bereich der gedeckten Auffahrt wäre das Gebäude dreigeschossig. Ein offenes Obergeschoss ist hinsichtlich der Schneeräumung jedoch sehr problematisch.
- Die Realisierung eines Untergeschosses wäre machbar und verhältnismässig. Ein zweites Untergeschoss würde aufgrund der Rahmenbedingungen vor Ort (Grundwasser) bautechnisch viel aufwendiger und die Kosten massiv erhöhen.
- Die Kosten pro Parkplatz lägen bei einer Realisierung mit einem Untergeschoss bei CHF 50'000.-- bis 55'000.--. Mit einem gedeckten zweiten Obergeschoss belaufen sich die Kosten auf CHF 55'000.-- bis 60'000.--/Parkplatz.
- Mit dem vorgeschlagenen Parkhaus entfielen alternative Nutzungsmöglichkeiten des Areals alte Eisbahn.

## Pläne

Die nachstehenden Pläne zeigen zum einen den aktuellen Bestand an Parkplätzen (Abb. 1) auf dem Parkplatz alte Eisbahn sowie die Anordnung der vorerwähnten Anzahl Parkplätze auf einem Parkdeck (Abb. 2).

### PP Konzept Zone 28 (Alte Eisbahn)

- 180 Parkplätze PP Kiesplatz, Gebührenpflichtig 0800 - 1800 Uhr, Std. CHF 1.00
- 30 Parkplätze Alter Marktplatz
- 10 Parkplätze für Cars
- kein Nachtparkverbot

PU; 2 Strada Evo 2 KK

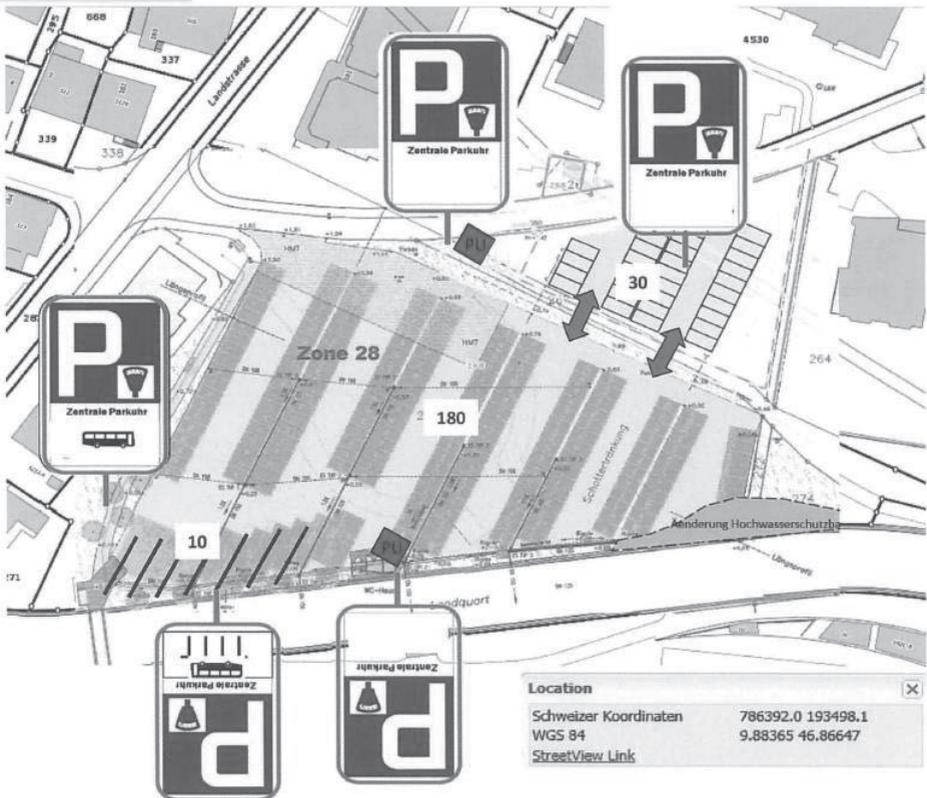


Abb. 1: Plan Bestand Parkplätze alte Eisbahn

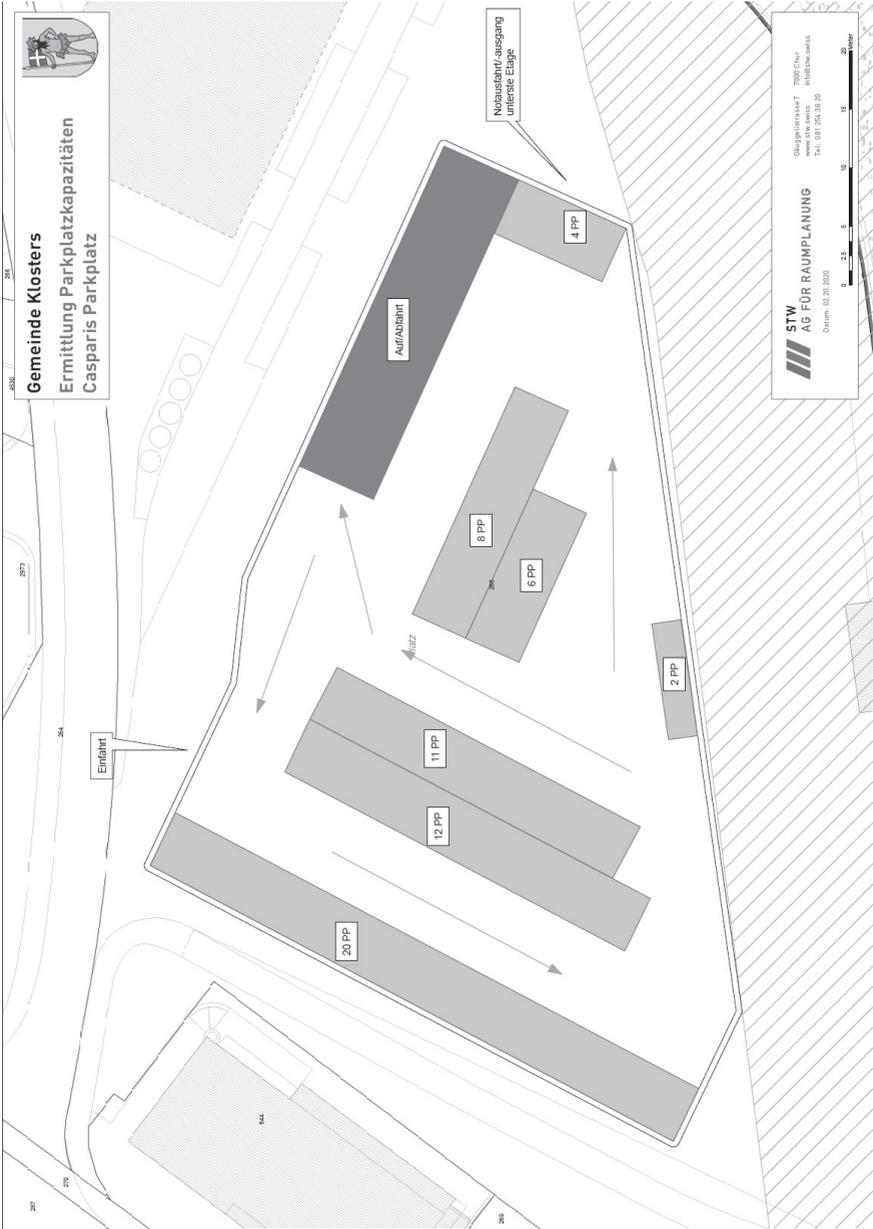


Abb. 2: Plan Parkdeck mögliches Parkhaus alte Eisbahn

Dem Anhang dieser Botschaft können im Weiteren Visualisierungen des mit der Initiative geforderten Parkhauses alte Eisbahn entnommen werden (Abb. 5 bis 7).

### **B1.3) gegen ein Parkhaus auf dem Areal alte Eisbahn sprechende Gründe**

Die Verantwortlichen der Gemeinde kommen insbesondere aus folgenden Gründen – im Lichte einer Gesamtbetrachtung – zum Schluss, dass die Realisierung eines Parkhauses am Standort alte Eisbahn keinen Sinn macht:

- Die einzige grosse ebene und befestigte Fläche in der Gemeinde ginge verloren. D.h. standortgebundene Grossveranstaltungen wie Zirkusse, Veranstaltungen mit grossem Festzelt, «Sächsischällätä», Oldtimer-Veranstaltungen (wie RAID oder internationale Weinstrassen-Rally), Flohmarkt am 1. August o. ä. könnten im Zentrum oder generell in Klosters nicht mehr stattfinden.
- Eine markant über dem Boden zu liegen kommende Parkierungsanlage in der benötigten Grössenordnung mitten im Dorf hätte negative Auswirkungen auf das Ortsbild und stände ein Stück weit auch im Widerspruch zum ortsüblichen Baustil.
- Die Aussicht taleinwärts bzw. ins Silvrettagebiet würde für Anstösser und Passanten stark beeinträchtigt.
- Durch die erforderlich hohe Zahl an Parkplätzen (Kompensation bestehende Parkplätze) wird das Parkhaus in seinen Dimensionen zusätzlich vergrössert und die finanziellen Investitionen unverhältnismässig teuer.
- Die Schneeräumung des Oberdecks wäre mit grossem Aufwand verbunden (Zeitaufwand generell, Wegschleudern und Abtransport Schnee). Ein zu deren Vermeidung erforderliches Dach würde die Anlage in ihrer Erscheinung nochmals vergrössern, nicht zuletzt in Anbetracht der Ungewissheit, welche Dachform letztlich für das Parkhaus gewählt werden müsste. So läge ein übliches Satteldach in Bezug auf sein Firsthöhe 12 Meter über dem heutigen Terrain.

### **B2) Gegenvorschlag: Realisierung einer unterirdischen Parkierungsanlage im Gebiet des heute offenen Casanna-Parkplatzes**

Aufgrund der aus den angeführten Gründen Nichteignung des Standorts alte Eisbahn hat sich der Gemeindevorstand dafür ausgesprochen, der Parkhausinitiative alte Eisbahn im Rahmen einer Abstimmung einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Dieser Gegenvorschlag hat eine unterirdische Parkierungsanlage am Standort Casanna-Parkplatz zum Gegenstand, in dessen Rahmen der Netto-Zugewinn an Parkplätzen ortsbildnerisch weitestgehend ohne Einfluss auf die Umgebung und zu tieferen Kosten realisiert werden könnte.

## **B2.1) Eckdaten Gegenvorschlag „unterirdische Parkanlage Casanna“**

Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Realisierung einer unterirdischen Parkanlage Casanna können folgende groben Parameter angeführt werden:

- Das Parkhaus könnte vollständig unterirdisch gebaut werden.
- Der heutige offene Casannaparkplatz mit ca. 60 Parkplätzen könnte weiterhin auf dem gleichen Niveau genutzt werden.
- Pro Parkfläche in den beiden Untergeschossen entstehen je 80 Parkplätze (total 160 Tiefgaragenplätze).
- Eine Verbindung zum Parkhaus des südlich geplanten, neuen Postgebäudes und zum Bahnhofplatz ist integriert.
- Mit der Fussgängererschliessung vom Parkhaus Casanna zur Bahnhofstrasse über die Tiefgarage und der oberirdischen Erschliessung vom Bahnhofplatz zum Chalet Montana und zum Casanna-Parkhaus wird das Montanaareal vollständig erschlossen.
- Falls die 160 Tiefgaragenplätze zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausreichen würden, könnten im Bereich des heutigen Chalets Montana und östlich davon in einer unterirdischen Tiefgarage pro Geschoss je 50 weitere Parkplätze realisiert werden.
- Die Bahnhofstrasse könnte verkehrstechnisch stark entlastet werden (Parkhauszugang für Fussgänger direkt vom Bahnhofplatz).
- Die Kosten pro neuem unterirdischen Einstellplatz liegen im Bereich von CHF 50'000.-- bis 55'000.--.

## **B2.2) Plansituation Parkhaus Casanna**

Die Anordnung der Parkplätze bzw. der Parkflächen gemäss Studie unterirdische Parkanlage Casanna präsentiert sich wie folgt (Abb. 3):

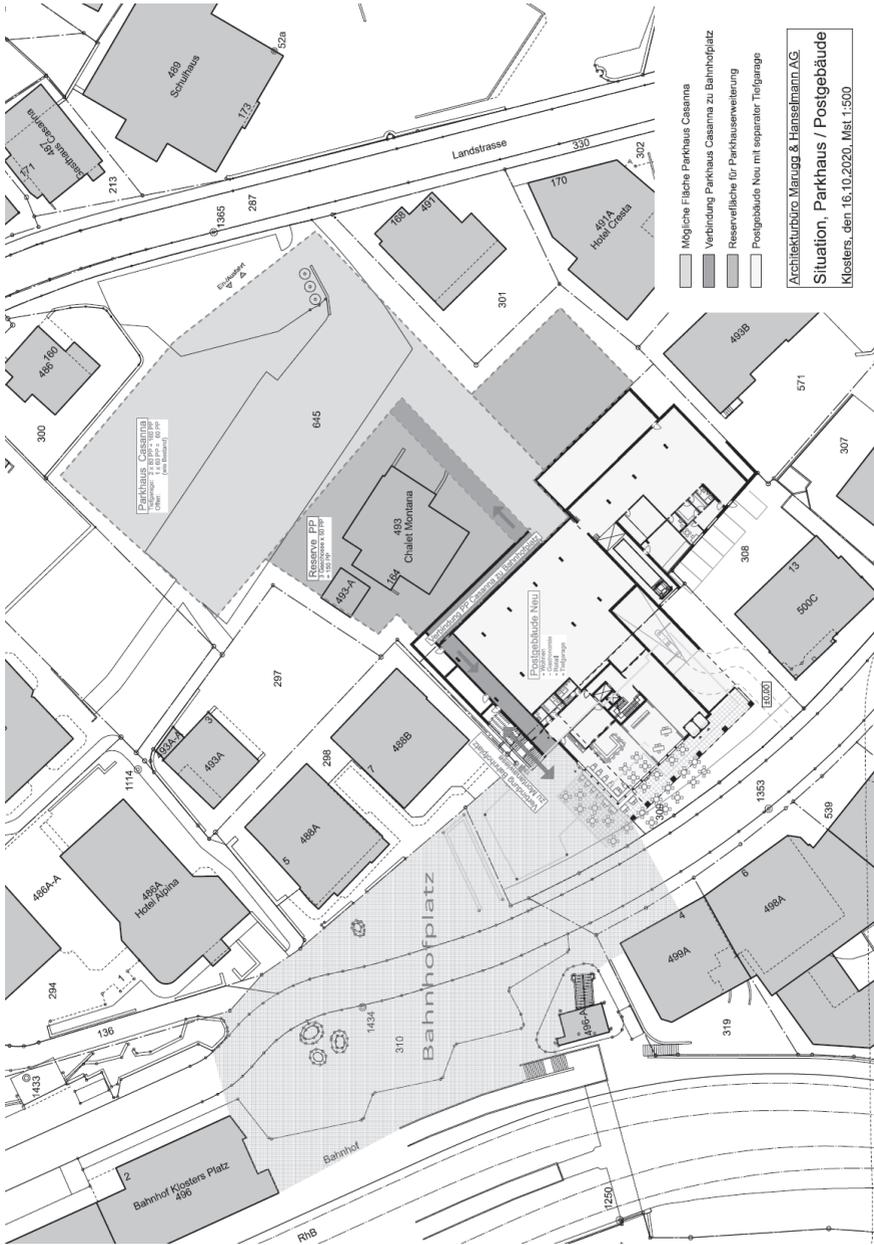


Abb 3: Situation Projektstudie Parkhaus Casanna

### B3) Gegenüberstellung Parkhaus-Lösungen alte Eisbahn und Casanna

Stellt man die beiden in Erwägung gezogenen Parkhaus-Varianten einander gegenüber, können zusammengefasst folgende Vor- und Nachteile der jeweiligen Grobstudien angeführt werden:

<b>Parkhaus «alte Eisbahn»</b>	<b>Parkhaus «Casanna»</b>
<p><i>Vorteile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (vermutlich) einfachere Dienstbarkeitsvertragsverhältnisse</li> <li>• für Allgemeinheit weniger störend in Bauphase</li> <li>• Nähe zu Langlaufloipe und Arena</li> </ul>	<p><i>Vorteile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geeigneterer Standort (Nähe zu Bahnhof, Gotschnabahn, weiteren Dienstleistungen)</li> <li>• verhältnismässig günstigere Kosten (zusätzliche 160 Parkplätze sind netto deutlich günstiger als bei Projekt alte Eisbahn)</li> <li>• Synergien mit anderen Zentrumsnutzungen</li> <li>• Weniger bis kaum störender Eingriff in Ortsbild durch gänzlich unterirdische Parkierung</li> <li>• Nutzen des natürlichen Gefälles</li> <li>• erweiterbar</li> <li>• oberirdische Nutzung möglich</li> <li>• Beitrag Verkehrsentlastung Bahnhofstrasse</li> <li>• Direkte Verbindung zu geplantem weiteren Detaillisten</li> </ul>
<p><i>Nachteile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösserer, störender Eingriff ins Ortsbild</li> <li>• Verhältnismässig höhere Kosten (zusätzliche hohe Kosten für Kompensation bestehende Parkplätze)</li> <li>• teurerer Betrieb (Parkhaus mit mehr Parkplätzen)</li> <li>• höherer temporärer Parkplatzbedarf in Bauphase</li> <li>• grössere Distanz zu Gotschnabahn, Bahnhof, Zentrum</li> <li>• kaum bzw. nicht erweiterbar</li> <li>• in Grundwasser stehend</li> </ul>	<p><i>Nachteile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anspruchsvollere Dienstbarkeitsverhältnisse</li> <li>• längere Baustelle mitten im Zentrum</li> </ul>

Der vorstehende Überblick zu den Vor- und Nachteilen der beiden Parkhausvarianten bringt deutlich zum Ausdruck, dass einem Parkhaus im Zentrum (Casanna) aus objektiven Gründen gegenüber einem Parkhaus alte Eisbahn der Vorzug zu geben ist.

### **C) Frage der Realisierung von Parkhausanlagen in Klosters Platz im Lichte des Verkehrs- und Parkierungskonzepts der Firma Metron**

Nebst zahlreichen anderen Aspekten im Bereich Verkehr und Parkierung haben sich Gemeinde und die Auftragnehmerin, die renommierte, schweizweit tätige Firma Metron, Brugg, im Rahmen der Erarbeitung des umfassenden Verkehrs- und Parkierungskonzepts Klosters auch mit dem Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen und insbesondere auch mit der Frage des Erfordernisses eines Parkhauses im Zentrum auseinandergesetzt.

Diesbezüglich ist die Firma Metron im Rahmen ihrer Studien und Konzepterarbeitung zur zusammenfassenden Konklusion gelangt, dass für ein Parkhaus im Zentrum (unabhängig von dessen genauen Standort) in Anbetracht der hohen Kosten und der vergleichsweise wenigen absoluten Spitzentage in Bezug auf das Verkehrsaufkommen während der Winterhauptsaison kein zwingender Bedarf besteht. Die Konzeptverfasser empfehlen stattdessen die Einführung eines leistungsfähigen Parkleitsystems (PLS), das per se schon zu weniger Verkehrsbewegungen und Parkplatz-Suchverkehr führt. Um das temporäre Parkplatzdefizit während den anfallenden saisonalen Spitzentagen auffangen zu können, sollen gemäss Konzept statt zusätzlichen Parkplätzen (sprich Parkhaus) im Zentrum „Park and Ride (P+R)“-Parkplätze hinter dem Kettenwechselplatz in Selfranga geschaffen werden. Hinsichtlich der Investitionskosten sind die Realisierung eines Parkleitsystems und P+R-Parkflächen massiv günstiger. Auch die je nach Lösung (naheliegend Shuttlebetrieb) während den massgebenden Spitzentagen in Bezug auf die jeweiligen Tage anfallenden höheren Betriebskosten liegen dennoch über das Jahr gesehen deutlich tiefer als die Betriebs- und Unterhaltskosten eines Parkhauses.

Im Rahmen der Präsentation des Verkehrs- und Parkierungskonzepts anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2020 (vgl. Prot. Nr. 130) äusserten sich mehrere Gemeinderatsmitglieder in Bezug auf die mit PLS und P+R in Selfranga vorgeschlagene Lösung eher zurückhaltend und empfahlen dem Gemeindevorstand, auch eine Parkhauslösung im Zentrum weiterzuverfolgen. Dies insbesondere auch aufgrund der Einschätzung und Befürchtung, dass eine P+R-Lösung für den mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) anreisenden (Tages-)Gast zu einem Attraktivitätsverlust führen könnte, der den schneesporttreibenden Gast dazu verleiten könnte, statt Klosters andere Destination zu favorisieren und zu wählen.

Nachstehende Abbildung (Abb. 4) stellt im Rahmen einer zusammenfassenden Bewertung die gemäss Verkehrs- und Parkierungskonzept empfohlene dezentrale Parkierungsanlage einem zentralen Parkhaus in Klosters Platz gegenüber:

## Vergleich dezentrale Parkierungsanlage vs. zentrales Parkhaus im Zentrum

Zielsystem		Variante 1 dezentrale Anlage Selfranga	Variante 2 zentrales Parkhaus
Z1.1	Attraktive Erreichbarkeit der Tourismus- und Veranstaltungsdestination	+	+
Z1.2	Bedarfsgerechtes Angebot an Parkplätzen und hohe Verfügbarkeit	+	+
Z2.1	Hoher Anteil des öffentlichen Verkehrs	+	-
Z2.2	Hoher Anteil des Fuss- und Veloverkehrs	o	-
Z2.3	Minimaler Parksuchverkehr	o	o
Z3.1	Geringe Luft- und Lärmbelastungen für Mensch und Umwelt	+	-
Z3.2	Hohe Siedlungsverträglichkeit des Strassenverkehrs und attraktive Strassenräume	+	-
Z3.3	Hohe Verkehrssicherheit	o	o
<b>Weitere Zielkriterien</b>			
	Geringe Kosten	+ (Kosten <500'000.- CHF)	-- (Kosten >9 Mio CHF)
	Geringe Umsetzungsrisiken	o	o

Abb. 4: Vergleich dezentrale Parkierungsanlage vs. zentrales Parkhaus Zentrum

Der Vollständigkeit halber muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass im Nachgang zur Erstellung und Präsentation des Verkehrs- und Parkierungskonzept die Kosten der dezentralen Anlage überarbeitet wurden und eher bei gut CHF 1 Mio. liegen. Diese Variante ist aber nichtsdestotrotz immer noch massiv günstiger als ein Parkhaus im Zentrum.

### D) möglicher Terminplan Umsetzung Initiative bzw. Gegenvorschlag, nächste Schritte

Sollte sich die Urnengemeinde für den vom Vorstand empfohlenen Gegenvorschlag aussprechen, erachten die Verantwortlichen folgenden Zeitplan (ohne Einsprachen, Beschwerden) als möglich:

<b>Ereignis, Verwaltungsakt</b>	<b>Termin</b>
Verabschiedung Botschaft Abstimmung über Volksinitiative und Gegenvorschlag z. Hd. Urnengemeinde durch Gemeinderat	11. Dezember 2020
Urnengemeinde-Abstimmung Volksinitiative und Gegenvorschlag	7. März 2021
Bei Annahme Gegenvorschlag Ausarbeitung Projekt und Urnengemeindebotschaft unterirdisches Parkhaus Casanna (inkl. Teilrevision Ortsplanung Parkeinstellhalle Casanna)	2021
Ausarbeitung, Vorprüfung und Mitwirkung Teilrevision Ortsplanung	2021
Behandlung Projekt- und Kreditbotschaft, Teilrevision Ortsplanung unterirdische Parkeinstellhalle Casanna in Gemeinderat	Anfang 2022
Urnengemeinde-Abstimmung unterirdische Parkeinstellhalle	1. Hälfte 2022
Ausarbeitung Detailprojekt Parkhaus Casanna	2. Hälfte 2022
Baueingabe unterirdisches Parkhaus Casanna	Ende 2022
Realisierung Bauvorhaben	2023/2024

Sollte die Volksinitiative „Parkhaus alte Eisbahn“ entgegen den Empfehlungen des Gemeindevorstands den Vorzug erhalten, kann von ähnlichen Planungs- und Realisierungshorizonten ausgegangen werden.

## **E) Finanzielles**

Betrachtet man aus heutiger Sicht (Grobstudien) die reinen Investitionen bzw. rechnet man die Kosten von CHF 50'000.-- bis CHF 55'000.-- (Casanna) bzw. CHF 55'000.-- bis CHF 60'000.-- (alte Eisbahn) pro Einstellplatz hoch, ergeben sich für die beiden Varianten (alte Eisbahn und Casanna) folgende Kosten:

<b>Parkhausprojekt</b>	<b>Investitionskosten total</b>
Alte Eisbahn	252 gedeckte Parkplätze à CHF 55'000.-- bis CHF 60'000.-- und 87 Aussenplätze CHF 14.2 bis 15.5 Mio.
Casanna *	160 Parkplätze à CHF 50'000.-- bis CHF 55'000.-- ** CHF 8.0 bis 8.8 Mio.

- \* Netto ergeben sich beim Parkhaus Casanna (unter Berücksichtigung der verbleibenden 180 Parkplätze alte Eisbahn) ebenfalls 160 zusätzliche Parkplätze – in der Summe 340 Parkplätze (gegenüber Variante alte Eisbahn mit total 340 Parkplätzen).
- \*\* Die Wiederherstellung der bestehenden oberirdischen Parkplätze sind in diesen Kosten enthalten. Das Parkhaus wird statisch so erstellt, dass eine nachträgliche Überbauung des Areals möglich ist.

## F) Rechtliches

Für die Behandlung von und den Umgang mit kommunalen Volksinitiativen und mit diesen zusammenhängenden Gegenvorschlägen sind nachstehende Bestimmungen des **Gesetzes über die Politischen Rechte** der Gemeinde Klosters-Serneus massgebend:

### **Art. 32**

*Rechtmässigkeit der Initiative*      *Der Vorstand unterbreitet dem Gemeinderat zustandegekommene Initiativen baldmöglichst und mit einem Bericht zum Entscheid über die Rechtmässigkeit der Initiative.*

*Erachtet der Gemeinderat eine Initiative als rechtswidrig, teilt er dies dem Initiativkomitee schriftlich, unter Angabe der Gründe und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, mit.*

### **Art. 34**

*Volksabstimmung*      *Fällt eine Initiative in die Zuständigkeit der Urnengemeinde oder des Gemeinderates und stimmt dieser dem Begehren nicht zu oder unterbreitet der Gemeinderat einen Gegenvorschlag, so ist in jedem Falle eine Volksabstimmung durchzuführen.*

*Stimmt der Gemeinderat dem Initiativbegehren zu, so unterbleibt die Volksabstimmung.*

*Stimmt das Volk oder der Gemeinderat einem Initiativbegehren zu, so arbeitet der Gemeinderat gestützt darauf einen Vorschlag aus, der dem Volk mit einem Gutachten und allenfalls einem nicht an die Initiative gebundenen Gegenvorschlag zur Abstimmung zu unterbreiten ist.*

## **Art. 35**

*Fristen* Bei Initiativen in Form einer allgemeinen Anregung ist in der Regel innert 18 Monaten, bei solchen in Form eines ausgearbeiteten Entwurfes in der Regel innert 9 Monaten eine Vorlage der Volksabstimmung zu unterbreiten.

*Im Falle von Art. 34 Abs. 3 ist die Volksabstimmung in der Regel innert 18 Monaten nach Annahme der Initiative durchzuführen.*

### **G) zusammenfassende Beurteilung durch den Gemeindevorstand**

In den vorstehenden Kapiteln dieser Botschaft kommt klar zum Ausdruck, dass – sofern man zum Schluss gelangt, dass es in Klosters Platz eines Parkhauses bedarf – die Argumente für eine unterirdische Parkeinstellhalle am Standort Casanna gemäss Gegenvorschlag diejenigen eines Parkhauses alte Eisbahn gemäss vorliegender Volksinitiative deutlich überwiegen. Für die Annahme des Gegenvorschlags bzw. eines Parkhauses Casanna sprechen die zentralere Lage, die Synergien mit weiteren Zentrumsnutzungen, die deutlich tieferen Investitionskosten und der Umstand, dass die Parkfläche alte Eisbahn weiterhin für grössere Veranstaltungen wie z. B. Zirkusse oder Sächsischällätä zu Verfügung steht, die bei einer Realisierung eines Parkhauses alte Eisbahn nicht mehr durchgeführt werden könnten.

**Aufgrund dessen sprechen sich Gemeinderat und Gemeindevorstand gegen die Realisierung eines Parkhauses auf dem heutigen Parkplatz alte Eisbahn aus und empfehlen deshalb, die vorliegende Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» abzulehnen und den Gegenvorschlag zu unterstützen.**

### **H) Gültigerklärung der Initiative Parkhaus alte Eisbahn**

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2021 hat der Gemeinderat die kommunale Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» mit 13 : 0 Stimmen, bei 1 Enthaltung, als gültig erklärt.

### **I) Antrag**

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 13 : 0 Stimmen, bei 1 Enthaltung, Folgendes:

- 1. Die Volksinitiative «Planung & Erstellung eines Parkhauses auf dem Areal "alte Eisbahn"» vom 9. April 2019 sei abzulehnen.**
- 2. Der Gegenvorschlag, eine Vorlage zur Errichtung einer unterirdischen Parkeinstellhalle Casanna auszuarbeiten, sei anzunehmen.**
- 3. Bei der Stichfrage sei der Gegenvorschlag, Ausarbeitung Vorlage Errichtung unterirdisches Parkhaus Casanna, zu unterstützen.**

Klosters, 11. Dezember 2020

Der Gemeinderat

# Anhang

## Parkhaus alte Eisbahn, Volumenstudie



*Abb. 5: Situation bestehend mit offenen Parkplätzen*



*Abb. 6: Volumenstudie Parkhaus alte Eisbahn, Variante 1*



*Abb. 7: Volumenstudie Parkhaus alte Eisbahn, Variante 2*

### **3. Dienstbarkeitsvertrag (Baurechtsvertrag) zwischen Danja Venzin, Klosters Dorf, und der Gemeinde Klosters: Baurecht z. L. Liegenschaft Nr. 860 (Kanonenbar)**

#### **A) Ausgangslage**

Seit der Wintersaison 1993/94 besteht oberhalb des Parkplatzes der Madrisabahn und dem Ende der Skipiste die sogenannte „Kanonenbar“ als gastwirtschaftlicher Kleinstbetrieb. Der Betrieb wird seit 2000 als Ganzjahresbetrieb geführt und hat sich inzwischen zu einem festen und beliebten Teil des gastronomischen Angebotes von Klosters entwickelt, sei es für Einheimische oder Gäste. Es ist dabei immer wieder ein wenig, aber nicht in besonders nachhaltiger Bauweise erweitert worden.

Nachdem dringende Sanierungen anstehen, was nur mit einer Fremdfinanzierung möglich sein wird, drängt sich neben der baulichen nun auch rechtlich eine sachgerechte Regelung mit Grundbucheintrag auf, um aus dem bisherigen Dauerprovisorium eine nachhaltige Lösung sicherzustellen.

Bei der Neuregelung wurde mit allen Beteiligten eine Abstimmung mit der Talabfahrt, dem Kinderspielplatz und dem geplanten Familienresort vorgenommen.

#### **B) Dienstbarkeits- / Baurechtsvertrag**

Zwischen Danja Venzin, Klosters Dorf, und der Gemeinde Klosters soll deshalb nachstehender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden:

#### **„Dienstbarkeitsvertrag**

*zwischen der*

**Gemeinde Klosters**, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Herren Kurt Steck, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeinbeschreiber, unter Mitwirkung der

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

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

*und*

**Danja Venzin**, geboren 31.03.1984, weder verheiratet noch in eingetragener Partnerschaft, von Disentis/Mustér, Gulfiastrasse 5, 7252 Klosters Dorf

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

Seit der Wintersaison 1993/94 besteht oberhalb des Parkplatzes der Madrisabahn und dem Ende der Skipiste die sogenannte „Kanonenbar“ als gastwirtschaftlicher Kleinstbetrieb mit einem ursprünglich bescheidenen Angebot an Speis und Trank. Die damals noch betriebene, aber inzwischen den einschlägigen Hygienevorschriften zum Opfer gefallene Gulaschkanone hat diesem Betrieb den Namen gegeben.

Der Betrieb wird seit 2000 als Ganzjahresbetrieb geführt und hat sich inzwischen zu einem festen und beliebten Teil des gastronomischen Angebotes von Klosters entwickelt, sei es für Einheimische oder Gäste. Es ist dabei immer wieder ein wenig, aber nicht in besonders nachhaltiger Bauweise erweitert worden.

Nachdem dringende Sanierungen anstehen, was nur mit einer Fremdfinanzierung möglich sein wird, drängt sich neben der baulichen nun auch rechtlich eine sachgerechte Regelung mit Grundbucheintrag auf, um aus dem bisherigen Dauerprovisorium eine nachhaltige Lösung zu erhalten.

Bei der Neuregelung wurde mit allen Beteiligten eine Abstimmung mit der Talabfahrt, dem Kinderspielfeld und dem geplanten Familienresort vorgenommen.

## **Baurecht für Gaststätte**

### **1. Rechtseinräumung**

Die Gemeinde Klosters räumt hiermit für sich selbst und ihre Rechtsnachfolger verbindlich zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 860 ein Baurecht ein, wonach innerhalb der Baurechtsumgrenzung und gemäss den nachfolgenden sowie der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gastwirtschaftliche Bauten jeglicher Art erhalten, erweitert, neu erstellt und betrieben werden können.

Die Erstellung von Wohnräumen sowie die Nutzung der Gewerberäume zu Wohnzwecken sind auf jeden Fall ausgeschlossen.

In diesem Baurecht eingeschlossen ist das Recht zur alleinigen Benützung der nicht durch effektive Bauten beanspruchten Restfläche als Park- und Wegflächen, Gartenterrasse, Gartenanlage, etc. Dies erfolgt auch im Einklang mit den je nach Jahreszeit unterschiedlichen Bedürfnissen Dritter.

Die im Baurecht zur Verfügung gestellte Fläche beträgt 408 m<sup>2</sup>.

### **2. Dauer und Heimfall**

Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren ab Grundbucheintrag errichtet, d.h. es erlischt danach, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zustande kommt.

*Nach Ablauf dieser Frist hat die Gemeinde die Wahl, entweder das Baurechtsobjekt zu 70 % des Verkehrswertes, maximal jedoch zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch und Wiederherstellungskosten (falls dieser Wert tiefer ist), zu übernehmen oder den Abbruch der Gebäude und die Wiederherstellung als eingekieste Lagerfläche zu verlangen.*

*Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.*

*Über eine allfällige Neuregelung des Baurechtes haben die Parteien spätestens fünf Jahre vor Ablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen und innerhalb von 2 Jahren einen Entscheid zu fällen.*

*Über eine Verlängerung, eine Übernahme oder einen Abbruch haben sich die Parteien bis 3 Jahre vor Ablauf des Rechtes abschliessend zu einigen.*

*Ein allfälliger Abbruch samt Wiederherstellung hätte bis zum ordentlichen Ablauf des Baurechtes auf Kosten der Baurechtsnehmerin zu erfolgen.*

*Auf eine Sicherstellung der Abbruch- und Wiederherstellungskosten wird verzichtet.*

### **3. Verselbständigung Recht**

*Dieses Baurecht wird übertragbar und vererblich bestellt und es ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB als selbständiges und dauerndes Recht in das Grundbuch aufzunehmen.*

*Das Grundbuchamt wird beauftragt, unter Nr. D4886 ein eigenes Grundstück zu eröffnen.*

### **4. Nutzungsaufgabe**

*Die effektive Nutzung der Bauten und Anlagen im vorliegenden Baurecht hat grundsätzlich durch einheimische Gastgewerbetreibende zu erfolgen, welche entweder selber Baurechtsnehmer oder der wirtschaftliche Berechtigte einer entsprechenden Unternehmung sind.*

*Sind diese Bedingungen nicht mehr eingehalten, ist der Baurechtsgeberin ohne weiteres und sofort zusätzlich zum Baurechtszins 25 % des Erlöses (Pachtzinsen, Umsatzbeteiligungen etc.) abzuliefern.*

*In zu begründenden Fällen können durch die Baurechtsgeberin Abweichungen von dieser Regelung bewilligt werden.*

## 5. Übertragbarkeit

*Die Übertragung des Baurechtes an Dritte oder die Errichtung eines Unterbaurechtes ist nur mit Genehmigung der Gemeinde und nur an Personen möglich, deren Wohnsitz bzw. Sitz sich in der Gemeinde Klosters befindet. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit, verweigert werden. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Verträge und aus allf. Nachträgen übernimmt.*

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

## 6. Zuständigkeiten

*Für die Bewilligung von Ausnahmen gemäss Ziffer 4 Absatz 3 vorstehend sowie die Genehmigung gemäss Ziffer 5 vorstehend sind der Gemeindevorstand sowie der Bürgerrat gemeinsam und abschliessend zuständig.*

*Die besonderen Regelungen betreffend Nutzung und Übertragung werden im Grundbuch vorgemerkt.*

## 7. Baurechtszins

### 7.1. Baurechtsfläche

*Der Baurechtszinsanteil aus der Baurechtsfläche beträgt **CHF 8.40** pro Jahr und Quadratmeter Baurechtsfläche. Dies ergibt bei 408 m<sup>2</sup> CHF 3'427.20 pro Jahr.*

*Basis Grundstückwert CHF 280.00/ m<sup>2</sup>, Kapitalisierungszinssatz 3.0 %, analog wie für Resort Ober Ganda gemäss Baurechtsvertrag vom 04.10.2017.*

### 7.2. Erzielter Umsatz

*Aufgrund der bisher historisch erhobenen umsatzabhängigen Abgabe (1994 bis 2019), wird bei diesem Baurechtsverhältnis auch der erzielte Umsatz in den Baurechtszins eingebaut, indem ab einem Umsatz von CHF 350'000.00 exkl. MWSt pro Jahr eine Abgabe von 3,5 % des erzielten Mehrumsatzes erhoben wird.*

*Der gesamte Baurechtszins (gemäss Punkte 7.1. und 7.2.) ist jeweils per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen, erstmals per 31.12.2021 für die Zeit ab Grundbucheintrag bis 31.12.2021.*

*Der Baurechtszins (Wert Bodenfläche & Basis Mehrumsatz) wird erstmals per 01.01.2026 und in der Folge alle 5 Jahre den veränderten Geld- und Bodenwertverhältnissen angepasst. Massgebend sind:*

- a) *die Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise innerhalb der letzten fünf Jahren (in %)*

b) die hälftige Veränderung des Bodenwertes innerhalb der letzten fünf Jahre (in %)

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen seit der letzten Anpassung gemäss lit. a) und b) hiervoor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins für die folgenden fünf Jahre.

Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird jeweils durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle auf Kosten der Baurechtsnehmerin festgestellt.

## **8. Solidarische Haftung bei mehreren Baurechtsnehmern**

Mehrere Baurechtsnehmer haften unabhängig ihrer Eigentumsform am Baurechtsgrundstück untereinander solidarisch für die Verbindlichkeiten als Baurechtsnehmer. Es ist jeweils ein Ansprechpartner zu bestimmen oder zu bevollmächtigen, der in allen Belangen des Baurechtes die Baurechtsnehmer gegenüber der Baurechtsgeberin vertritt.

## **9. Planbeilage**

Der beiliegende Situationsplan (Kopie Plan Messurkunde) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Beteiligten ebenfalls unterzeichnet.

### **Kosten**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus diesem Verträge sowie alle weiteren Kosten (Geometer usw.) gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

## **10. Gesetzeshinweise**

Eigentümer des Baurechtsobjektes ist aufgrund dieses Vertrages die Baurechtsnehmerin. Alle mit dem Objekt verbundenen Auslagen und Kosten inkl. öffentlicher Abgaben wie auch die Haftpflicht sind deshalb ihre Sache.

Die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt der Baurechtsnehmerin.

Vorliegender Vertrag wird seitens der Gemeinde Klosters ausdrücklich in ihrer Funktion als Grundeigentümerin abgeschlossen und hat keinerlei präjudizierende Wirkungen in Bezug auf andere Funktionen der Gemeinde wie Bau-, Forstbehörde etc.

## **11. Weiterüberbindungspflicht**

Sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages sind beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen. Dafür wird auf den betroffenen Grundstücken eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch eingeschrieben.

## 12. Bisherige Regelungen

Alle bisherigen Vereinbarungen etc. zwischen den Parteien in dieser Sache werden mit Grundbucheintrag des vorliegenden Baurechtes hinfällig.

## 13. Vorbehalte

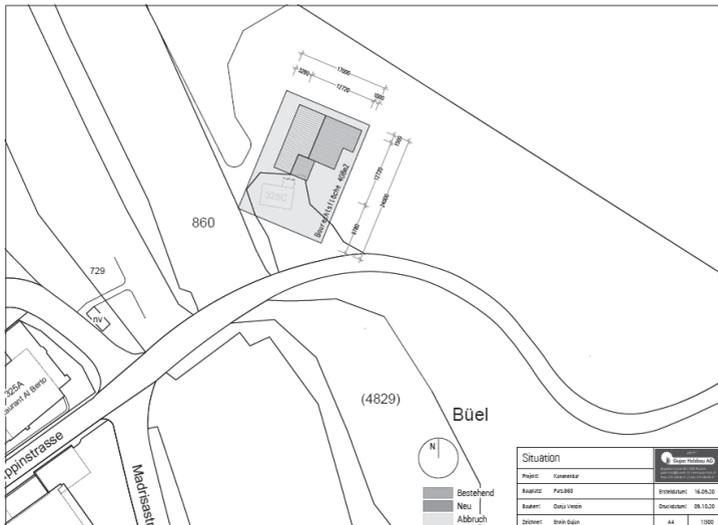
Dieser Vertrag wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters abgeschlossen. Sollten diese ihre Zustimmung verweigern, so fällt er entschädigungslos dahin unter Übernahme der aufgelaufenen Notariats- und Grundbuchgebühren durch die Baurechtsberechtigte.

## 14. Grundbuchanmeldung

Das Grundbuchamt der Gemeinde Klosters wird beauftragt und ermächtigt, nach Genehmigung des Geschäftes durch die Stimmbevölkerung der Gemeinde Klosters was folgt in das Grundbuch einzutragen:

- Baurecht für Gaststätte bis X {Tag Anmeldung ins Grundbuch plus 60 Jahre} zulasten Liegenschaft Nr. 860 und zugunsten Grundstück Nr. D4886 als selbständiges und dauerndes Recht
- Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts für Gaststätte bis X {Tag Anmeldung ins Grundbuch plus 60 Jahre} zulasten Liegenschaft Nr. 860 mit einer Baurechtsfläche von 408 m<sup>2</sup>
- Vormerkung auf Liegenschaft Nr. 860 und auf Grundstück Nr. D4886: "Besondere Regelungen"

## C) Situationsplan



## **D) Erwägungen**

Die bestehende Kanonenbar steht bereits jetzt auf der Gegenstand dieses Beschlusses bildenden Baurechtsfläche. Für die benötigten und angestrebten Sanierungen und den Neubau der Gaststätte wird dringend eine Fremdfinanzierung benötigt. Die Dauer des Baurechtes hat, wie schon in anderen Fällen festgestellt, sehr grosse Bedeutung für die Fremdfinanzierung, welche im Hinblick auf den Neubau unvermeidbar ist. Damit die Fremdfinanzierung gewährt werden kann, muss rechtlich eine sachgerechte Regelung der Grundbucheinträge erfolgen.

Die Baurechtsfläche umfasst vorliegend den aktuellen als auch den geplanten Neubau. Dies hat den Vorteil, dass – wenn sich das Bauprojekt aus irgendwelchen Gründen verzögern sollte – zumindest der Altbau nach den Grundsätzen des Bundeszivilrechtes geregelt wäre. Nach dem Neubau liegt es im Interesse der Baurechtsnehmerin, die Umgebung vor der Gaststätte, insbesondere im Sommer, als Visitenkarte ihres Betriebes gestalten zu können.

Es wird deshalb z. Hd. der Stimmbürgerschaft empfohlen, den entsprechenden Baurechtsvertrag Nr. D4886 zu genehmigen, damit dem beliebten Gastgewerbebetrieb Kanonenbar eine langfristige Perspektive gewährt und ein Beitrag zur Sicherung dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde geleistet werden kann.

## **E) Finanzielles**

Wie dem Baurechtsvertrag entnommen werden kann, beträgt der Baurechtszins pro Jahr:

CHF 8.40/m<sup>2</sup>

Diese ergibt einen jährlichen Baurechtszins von total CHF 3'427.20, was über 60 Jahre einem gesamten Baurechtszins von rund CHF 206'000 entspricht.

Aufgrund der bisher historisch erhobenen umsatzabhängigen Abgabe (1994 bis 2019) wird bei diesem Baurechtsverhältnis auch der erzielte Umsatz in den Baurechtszins eingebaut, indem ab einem Umsatz von CHF 350'000.00 exkl. MWSt pro Jahr zusätzlich eine Abgabe von 3,5 % des erzielten Mehrumsatzes erhoben wird.

## F) Zeitplan

Im Hinblick auf die abschliessende Genehmigung dieses Dienstbarkeitsvertrags ist folgender Zeitplan vorgesehen:

<b>Schritte im Hinblick auf Genehmigung</b>	<b>Zeitpunkt / -raum</b>
Verabschiedung Dienstbarkeitsvertrag durch Vorstand z. Hd. Gemeinderat	17. November bzw. 1. Dezember 2020
Verabschiedung Vertrag durch Bürgerrat z. Hd. Bürgergemeindeversammlung	17. November 2020
Genehmigung Dienstbarkeitsvertrag durch Bürgergemeindeversammlung	8. Dezember 2020
Verabschiedung Dienstbarkeitsvertrag durch Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	7. Januar 2021
Urnengemeindeabstimmung	7. März 2021

Die Bürgergemeindeversammlung Klosters-Serneus hat am 8. Dezember 2020 den Baurechtsvertrag zwischen Danja Venzin, Klosters Dorf, und der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus einstimmig (mit 16 : 0 Stimmen) gutgeheissen.

## G) Rechtliches

Beim in Frage stehenden gemeindeeigenen Grundstück handelt es sich um Nutzungsvermögen, womit für die Genehmigung des Dienstbarkeits- / Baurechtsvertrag die Zustimmung der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde erforderlich ist.

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

Das Geschäft fällt aufgrund der Vertragsdauer über 60 Jahre in die Verantwortung der Gesamtheit der Stimmbevölkerung.

## H) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 14 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes:

- 1. Der zwischen Danja Venzin und der politischen Gemeinde Klosters sowie der Bürgergemeinde Klosters über eine Dauer von 60 Jahren abzuschliessende Dienstbarkeits- / Baurechtsvertrag betreffend das Baurechtgrundstück Liegenschafts-Nr. D4886, z. L. der gemeindeeigenen Parz. Nr. 860, mit einer Fläche von total ca. 408 m<sup>2</sup>, zu einem Baurechtszins von CHF 8.40/m<sup>2</sup> pro Jahr sowie einer Umsatzbeteiligung von 3,5 % bei einem Umsatz von über CHF 350'000.-- (exkl. MWST) sei zu genehmigen.**
- 2. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Geschäftes zu beauftragen.**

Klosters, 7. Januar 2021

Der Gemeinderat



