



Gemeinde Klosters

Botschaft

**des Gemeinderates zu Abstimmungsvorlagen vom
22. Oktober 2023 (Art. 10, 11 und 21 Gemeindeverfassung)**

- 1. Alpine Photovoltaikanlage im Gebiet Züg auf Madrisa**
 - 1.1. Grundsatzentscheid Errichtung und Genehmigung Personaldienstbarkeitsvertrag zwischen zu gründender Madrisa Solar AG und der Gemeinde Klosters**
 - 1.2. Beteiligung Gemeinde Klosters an Madrisa Solar AG und Kreditentscheid zwecks Aktienzeichnung in der Höhe von CHF 3.8 Mio. (+/- 20 %)**
- 2. Jahresrechnung 2022**

1. **Alpine Photovoltaik-Grossanlage im Gebiet Züg auf Madrisa**
 - 1.1. **Grundsatzentscheid Errichtung und Genehmigung Personaldienstbarkeitsvertrag zwischen zu gründender Madrisa Solar AG und der Gemeinde Klosters**
 - 1.2. **Beteiligung Gemeinde Klosters an Madrisa Solar AG und Kreditentscheid zwecks Aktienzeichnung in der Höhe von CHF 3.8 Mio. (+/- 20 %)**

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Im Gebiet Züg auf Madrisa soll auf dem öffentlichen Grund der Gemeinde Klosters eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage erstellt werden. Federführend im Rahmen dieses Projekts, von der Vorbereitung und Umsetzung der Planung bis zum Vorliegen der Baubewilligung und Vorbereitung der Gründung einer Trägergesellschaft (Madrisa Solar AG), ist die Repower AG. Mit der Gründung der Trägergesellschaft Madrisa Solar AG soll die Verantwortung für die weitere Planung, die bauliche Realisierung und den Betrieb der Anlage an sie übergehen. An der Madrisa Solar AG sollen sich die Repower AG mit einer Mehrheit am Aktienkapital und die Gemeinde mit einer Minderheit (mit Sperrminorität) beteiligen.

Die Erteilung des Nutzungsrechts für den Betrieb der PV-Grossanlage an die Madrisa Solar AG (Personaldienstbarkeit) und die Beteiligung der Gemeinde Klosters an der Madrisa Solar AG (Mitaktionärin) sind zwei separate Bestandteile dieser Vorlage.

Die Ausbeute an Solarstrom, insbesondere in den Wintermonaten mit hohem Stromkonsum, ist in einer Höhenlage generell und im Gebiet Züg auf Madrisa besonders hoch. Im Rahmen des Solarexpress des Bundes, mit welchem die Solarstromproduktion zur Schliessung der Winterstromlücke mit alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen gezielt gefördert werden soll, wird das Gebiet Züg auf Madrisa deshalb als überdurchschnittlich geeignet beurteilt.

Dank der Nähe der Anlage zur Infrastruktur der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG wird der Strom ausserdem dort produziert, wo dieser zum Teil auch direkt verbraucht wird. Verbrauchs- und Produktionsprofil der Bergbahn und der alpinen Solaranlage Madrisa stimmen ideal miteinander überein; die Bergbahn Madrisa könnte über die allermeiste Betriebszeit zu einem grossen Teil mit Solarstrom betrieben werden. Die Produktion von lokal erzeugter, erneuerbarer

Energie ist für die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG bedeutend. Die alpine Solaranlage Madrisa wäre ein wichtiger Schritt zu mehr Nachhaltigkeit am Berg. Darüber hinaus würde die Anlage die preisgünstige Versorgung der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG mit vor Ort produziertem Strom gewährleisten, da die Netznutzungsgebühren für sie stark reduziert werden könnten.

Die Gemeinde Klosters ist Energiestadt. Sie hat sich mit ihrem Energieleitbild vom Februar 2023 ambitionierte Ziele auch hinsichtlich des Energieverbrauchs gesetzt. Die Gemeinde erkennt in der Unterstützung der Realisierung der alpinen Solaranlage auf Madrisa und in der finanziellen Beteiligung an der Trägergesellschaft eine gewichtige, nachhaltige und innovative Chance. Sie kann zeitnah einen konkreten Beitrag zur Erreichung der eigenen, kommunalen Zielsetzungen im Klima- und Energiebereich leisten und setzt sich in eine beispielhafte, vorbildliche Position im Rahmen der übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton. Mit einer Beteiligung an der Madrisa Solar AG erlangt sie unmittelbare Mitbestimmung und finanzielle Vorteile bei vertretbaren Risiken. Bund, Kantone und Gemeinden unternehmen schweizweit enorme Anstrengungen zur Schliessung der Winterstromlücke (bspw. Solarexpress; Wasserkraftreserve; Reservekraftwerke) und zur Erhöhung des Selbstversorgungsanteils der Schweizer Stromversorgung im Verhältnis zum Ausland. Vor dem Hintergrund dieser für die ganze Schweiz existenziell wichtigen Herausforderungen kann die alpine Solaranlage Madrisa einen schweizweit bemerkenswerten Beitrag erbringen.

Geplantes Projekt

Die alpine Solaranlage Madrisa ist auf rund 2050 Meter über Meer geplant und soll sich im Endausbau über eine Fläche von etwa 150'000 Quadratmeter erstrecken. Die rund 30'000 Module sollen für die optimale Stromproduktion optimal ausgerichtet werden und bei einer Produktionsleistung von 11 MW eine durchschnittliche Jahresproduktion von voraussichtlich etwa 18 GWh liefern. Mit dieser Strommenge könnten rund 4'000 Haushalte versorgt werden. Photovoltaik-Anlagen im Berggebiet erzielen im Vergleich zu herkömmlichen Anlagen in tieferen Lagen aus mehreren Gründen (bspw. Sonneneinstrahlung; Sonnenscheindauer; Temperaturverhältnisse) vor allem im Winter wesentlich höhere Erträge (als im Flachland).

Die alpine Solaranlage Madrisa soll in einem Gebiet mit vorhandener Infrastruktur und Nutzung zu stehen kommen. Grundeigentümerin des Grundstücks am Anlagestandort ist die politische Gemeinde Klosters, das Nutzungsrecht liegt derzeit bei der Alpengenossenschaft Saas. Eigentümerin und Betreiberin der alpinen Solaranlage Madrisa

soll die Madrisa Solar AG werden. Die betriebliche und kaufmännische Leitung der Gesellschaft soll durch die Bündner Energieversorgerin Repower AG im Auftragsverhältnis sichergestellt, die technische Projektleitung zur Erstellung der Anlage durch die Fanzun AG, Chur, gewährleistet werden. Eine Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG wird aus der Sicht der Repower AG begrüsst und im Rahmen dieser Vorlage von den vorberatenden Gemeindebehörden der Urnengemeinde zur Zustimmung empfohlen.

Bestandteile des erforderlichen Urnengemeindebeschlusses

Grundsatzentscheid und Personaldienstbarkeitsvertrag (ähnlich Baurecht)

Als Voraussetzung für den Bau und den Betrieb einer Photovoltaik (PV)-Grossanlage bedarf es eines zustimmenden Grundsatzentscheids der Gemeinde. Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit dem konkret geplanten Projekt im Gebiet Züg auf Madrisa so ihre grundsätzliche Haltung für oder gegen die Errichtung der alpinen Solaranlage Madrisa auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Klosters zum Ausdruck bringen (unabhängig von der Eigentümerstellung am Grundstück). Die vorberatenden Gemeindebehörden empfehlen der Urnengemeinde die Zustimmung.

Im Weiteren ist zwischen der Madrisa Solar AG und der Gemeinde Klosters (politische Gemeinde unter der Beteiligung der Bürgergemeinde) ein Personaldienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Dies deshalb, weil der Standort für die geplante Anlage auf einem Grundstück im Eigentum der Gemeinde vorgesehen ist. Zweck dieses Personaldienstbarkeitsvertrags ist

- die Einräumung eines Nutzungsrechts über die Dauer von 67 Jahren (mit der Option einer Verlängerung um weitere 30 Jahre) zur Erstellung und zum Betrieb einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage auf einem Teil der Parz. Nr. 5817 (Nutzungsvermögen), mit einer Fläche von rund 150'000 m²;
- die Festsetzung der Entschädigung zugunsten der Gemeinde für die Überlassung dieses Nutzungsrechts; sowie
- die Regelung weiterer vertragstypischer Inhalte.

Die von der Madrisa Solar AG zu leistende Entschädigung bemisst sich in erster Linie nach der realisierten Stromproduktionsmenge (Basisentschädigung von 0.75 Rp./kWh) und berücksichtigt mit einem nach oben wie unten beschränkten Anteil zudem den Geschäftserfolg aus dem Stromverkauf (max. Zuschlag von weiteren 0.75

Rp./kWh bzw. max. Abschlag von 0.25 Rp./kWh). In zweiter Linie wird die Entschädigung mit einer festen Entschädigungsuntergrenze (CHF 66'000 p.a.) – produktionsunabhängig – nach unten abgesichert. Die Einnahmen aus der Entschädigung für die Überlassung des Nutzungsrechts am Grundeigentum der Gemeinde sollen in den Fonds «Projekte zur nachhaltigen Entwicklung» fliessen und zur Unterstützung von nachhaltigen Projekten zugunsten der Bevölkerung in der Gemeinde Klosters verwendet werden.

Die vorberatenden Gemeindebehörden empfehlen der Urnengemeinde die Zustimmung zum Personaldienstbarkeitsvertrag.

Beteiligung an Trägergesellschaft Madrisa Solar AG und Kredit

Die Produktion von Strom im Gebiet Züg in Madrisa ist ein sichtbares Element mit Abstützung im Energieleitbild 2023 der Gemeinde Klosters. Im Verlauf der 67-jährigen Nutzungsdauer können sich Anknüpfungspunkte ergeben, die lokale Stromproduktion und ihre hohe Wertigkeit als einheimische und erneuerbare Energie gemäss den künftig sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst zu nutzen. Zwecks Einflussnahme und Mitsprache der Gemeinde in den Gesellschaftsorganen (Generalversammlung; Verwaltungsrat) bei der baulichen Realisierung und während der ganzen langjährigen Betriebszeit der PV-Grossanlage soll die Gemeinde deshalb nicht nur als Standortgemeinde für die Anlage dienen, sondern sich auch als Mitaktionärin am Aktienkapital der Trägergesellschaft Madrisa Solar AG beteiligen. Es ermöglicht ausserdem die Generierung von Dividenden als zusätzliche Erträge und schafft die Grundlage, sich in einem Aktionärsbindungsvertrag über weitere strategisch bedeutende Themen unter den Aktionären (Repower AG; Gemeinde Klosters) zu verständigen (bspw. Einflussnahme auf die Eigentumsverhältnisse).

Die vorberatenden Gemeindebehörden empfehlen eine Zustimmung zur Beteiligung der Gemeinde Klosters an der Madrisa Solar AG im Umfang von 34 Prozent am Aktienkapital. Die Beteiligung von 34 Prozent verschafft der Gemeinde eine Sperrminorität bei wichtigen Gesellschaftsbeschlüssen und somit eine starke Stellung im Aktionariat. Um die Beteiligung sicherstellen zu können, bedarf es eines Verpflichtungskredits der Gemeinde von CHF 3.8 Mio. (+/- 20 % – aufgrund Investitionskosten-Schätzung).

Bedeutung des Projekts für Klosters

Nebst den positiven Auswirkungen der geplanten Anlage auf den Klimawandel, der Förderung erneuerbarer Energien und des Beitrags

zur Erreichung der Ziele der Gemeinde Klosters als Energiestadt und des kommunalen Energieleitbilds 2023 leistet die alpine Solaranlage Madrisa im Kontext des nationalen Solarexpress einen konkreten Beitrag zur Vermeidung einer Stromknappheit im Winter. Die Gemeinde zeigt sich gegenüber der Schweiz als verantwortungsbewusst und kann darauf verweisen, als Tourismusgemeinde mit einem starken Bezug zum Wintertourismus dem Stromkonsum von Einheimischen, Gästen und Unternehmen (insbesondere die Bergbahnbetriebe) etwas Zweckmässiges entgegenzustellen.

Darüber hinaus kann die alpine Solaranlage Madrisa eine umweltfreundliche, sichere und günstige Stromversorgung für die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG schaffen. Die Gemeinde Klosters ist als Standortgemeinde und als Minderheitsaktionärin an einer nachhaltigen und wirtschaftlich soliden Bergbahnunternehmung interessiert. Sie nimmt damit ihre Verantwortung für einen zukunftsfähigen Tourismus wahr.

Der Bau und der Betrieb der alpinen Solaranlage Madrisa löst nicht zuletzt zudem zusätzliche Wertschöpfung in Form von Aufträgen für das kommunale Gewerbe (Baugewerbe, Detailhandel/Dienstleistungsbetriebe, Tourismusbetriebe wie Hotellerie und Gastronomie) aus. Dies kann bestehende Arbeitsplätze festigen und allfällig neue Arbeitsplätze schaffen.

Antrag Gemeindebehörden

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, a) der Realisierung der PV-Grossanlage im Gebiet Züg, Madrisa (Grundsatz), und dem vorliegenden Personaldienstbarkeitsvertrag zwischen der Madrisa Solar AG und der Gemeinde Klosters und b) der Minderheitsbeteiligung (Sperrminorität von 34%) der Gemeinde Klosters am Aktienkapital der Madrisa Solar AG und dem damit verbundenen Kredit in der Höhe von CHF 3'800'000.— (+/- 20%) zuzustimmen.

Inhaltsverzeichnis

A) Ausgangslage	Seite 8
B) Alpine Solaranlage Madrisa	Seite 12
C) Vereinbarungen zwischen Madrisa Solar AG und Gemeinde	Seite 20
D) Beteiligung der Gemeinde Klosters als Aktionärin an Madrisa Solar AG	Seite 42
E) Finanzielles im Überblick (Zusammenfassung)	Seite 44
F) Zeitplan, Verfahrensabläufe	Seite 47
G) Rechtliches zum Verfahren	Seite 49
H) Nutzen und Konsequenzen der alpinen Solaranlage Madrisa	Seite 50
I) Abstimmungsprozedere	Seite 52
K) Antrag	Seite 53

A) Ausgangslage

A1) ENERGIESTRATEGIE 2050

Mit dem geplanten Ausstieg aus der Kernkraft und dem zunehmenden Bedarf an elektrischer Energie sind innovative Lösungen gefragt. Gemäss dem Bundesamt für Energie (BFE) werden bis ins Jahr 2050 rund 39 TWh alternative Energieressourcen benötigt. Mit dem Wissen des BFE, dass die Wasserkraft nicht mehr stark ausgebaut werden kann, werden die Bereiche Photovoltaik und Windenergie an Bedeutung gewinnen und zunehmen.

Die Schweiz als Alpenland ist vom Klimawandel besonders stark betroffen. Massnahmen gegen den Klimawandel sind deshalb von grosser Bedeutung. Die Schweiz hat sich 2017 im Übereinkommen von Paris gemeinsam mit 192 weiteren Staaten und der EU verpflichtet, den Ausstoss von Treibhausgasen zu reduzieren (*Quelle: Schweizerische Eidgenossenschaft, Botschaft Volksabstimmung 18. Juni 2023*).

Mit dem am 18. Juni 2023 durch das Schweizer Stimmvolk angenommenen Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) hat sich die Schweiz, basierend auf dem Pariser Klimaabkommen, zur Verfolgung folgender Ziele (Art. 1 KIG) bekannt:

- a. Verminderung der Treibhausgasemissionen und Anwendung von Negativemissionstechnologien;*
- b. Anpassung und Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels;*
- c. Ausrichtung der Finanzmittelflüsse auf eine emissionsarme und gegenüber dem Klimawandel widerstandsfähige Entwicklung.*

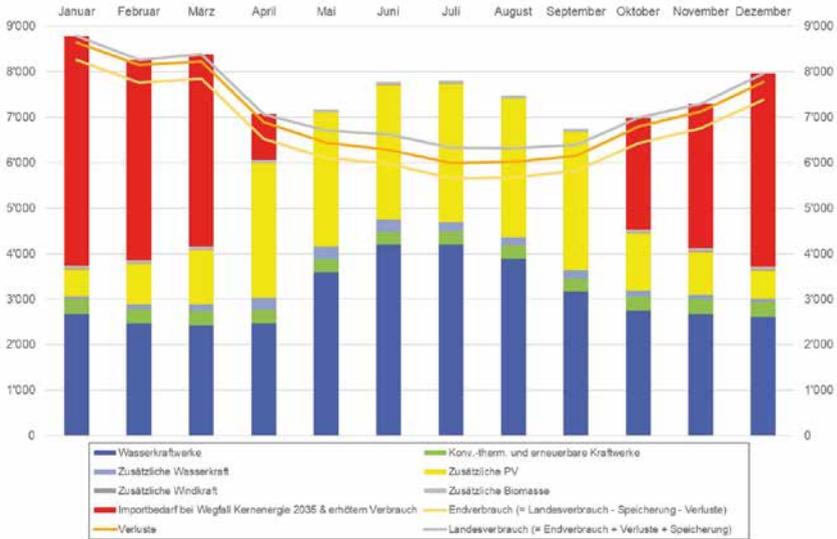


Abb. 1: Winterstromlücke: Erhöhter Stromverbrauch im Jahr 2035 (Quelle: ECom, 2020)

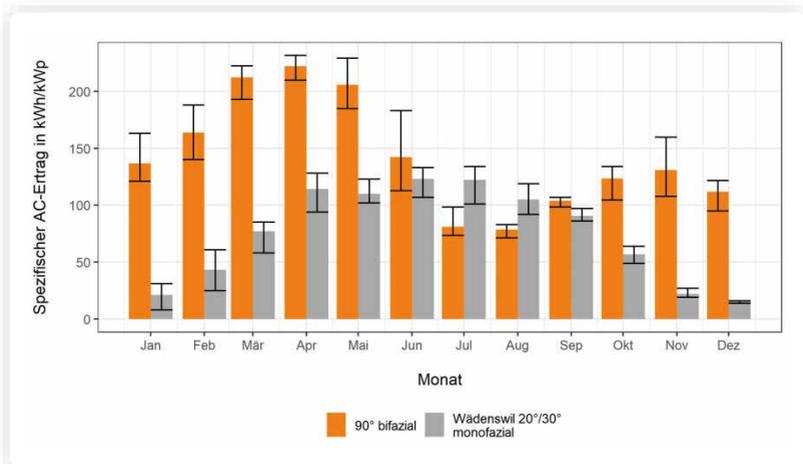


Abb. 2: 40 bis 70 % Mehrertrag alpine Solaranlagen gegenüber Flachland (Quelle: ZHAW, 2023)

A2) Winterstrom-Lücke & Solarexpress

Um einer Strommangellage mit dem Ausbau von Photovoltaik-Anlagen entgegenzuwirken, ist es wichtig, dass der Fokus auf die Produktion von Winterstrom ausgerichtet ist. Hochalpine Solaranlagen haben gemäss diversen

Studien und Forschungsergebnissen einen deutlich höheren Winterertrag als vergleichbare Anlagen im Flachland oder in den Tälern.

Hochalpine Solaranlagen erzielen im Winter dank der höheren Sonnenscheindauer, der stärkeren Sonneneinstrahlung, der Reflektion durch den Schnee, der Nutzung geeigneter topografischer Neigungen und der geringeren Aufheizung der Solarmodule einen viel höheren Ertrag als analoge Anlagen im Mittelland. Es kann bis zu 70 % mehr Energie in den Bergen als auf der gleichen Modulfläche im Mittelland gewonnen werden (vgl. vorstehende Abb. 2).

Mit diesem Wissen wurde im Herbst 2022 der sogenannte «Solarexpress» verabschiedet. Im Art. 71a des Energiegesetzes (EnG) hat der Bund dringliche Massnahmen beschlossen. Mit der kurzfristigen Bereitstellung von Reserven soll die sichere Stromversorgung im Winter sichergestellt werden. Darin enthalten ist das vereinfachte Bewilligungsverfahren für grosse Solaranlagen, wodurch eine Realisierung solcher Projekte einfacher möglich ist. Insbesondere werden hochalpine Solaranlagen für die Produktion von wertvollem Winterstrom ab einem Ertrag von 10 GWh mit Subventionen des Bundes bis zu 60 % der Investitionskosten unterstützt.

Mit der Repower AG als starken Leadpartner und grösstem Energieunternehmen Graubündens hat die Gemeinde eine realistische Chance, die Voraussetzungen für ein Solarprojekt zu realisieren, das die Vorgaben des «Solarexpresses» erfüllt. Mit einer namhaften Beteiligung an der Trägergesellschaft hätte die Gemeinde ausserdem die Möglichkeit, dieses Projekt mitzugestalten und direkt davon zu profitieren.

A3) kommunale Energiepolitik

Die Gemeinde Klosters trägt seit 2012 das Label „Energistadt“ und wurde in Bezug auf dieses Label bereits zweimal (2016 und 2020) erfolgreich re-zertifiziert. In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde bemüht, weiterhin Massnahmen und Projekte im Bereich Energiesparen und Ausbau erneuerbarer Energien auszuarbeiten und umzusetzen. In den vergangenen gut 10 Jahren wurden bereits etliche in diesem Bereich anrechenbare Projekte realisiert (u. a. Schnitzelheizung und Wärmeverbund neue Schulanlage Klosters Platz mit weiteren Gemeinde- und Privatliegenschaften, Realisierung und Planung neuer Trinkwasserkraftwerke – Pardenn, Boden, Serneus (in Planung) –, energetische Untersuchung und Sanierung von Gemeindeliegenschaften, Realisierung von kleinen PV-Anlagen, Erhebung und Erstellung eines Solarkatasters, Beschaffung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen usw.).

Im Weiteren hat die Gemeinde Klosters eine Energiekommission ins Leben gerufen, die sich – nebst der Bewirtschaftung des Energiestadtlabels Klosters – mit Fragen und Massnahmen im Bereich Energieeffizienz und Reduktion klimaschädlicher Emissionen in der Gemeinde Klosters auseinandersetzt. Quasi als Grundlage aller Ziele und Massnahmen in diesem Bereich hat die Gemeinde Klosters Anfang 2023 nachstehendes Klimaleitbild verabschiedet:

«Leitbild Energie und Klima»

Gemeinde Klosters

Das Leitbild Energie und Klima dient als übergeordnetes Instrument, das die Vision und Ziele der kommunalen Energie- und Klimapolitik der Gemeinde Klosters mittel- und langfristigt definiert. Aus dem Leitbild werden konkrete Planungs- und Umsetzungsmassnahmen abgeleitet. Das Leitbild ist verbindlich und steuert massgeblich energie- und klimapolitische Fragestellungen und Entscheidungen.

Vision

Die Gemeinde Klosters beschliesst die «Klima- und Energie-Charta der Städte und Gemeinden» und legt ihre Ziele und Massnahmen im Einklang mit dieser fest. Diese verfolgt:

- **eine 100% erneuerbare Energieversorgung ohne Treibhausgasemissionen**
- **eine Reduktion der Treibhausgasemissionen gegen Null aus Mobilität, Ernährung, Konsum, Dienstleistungen und Finanzanlagen**
- **einen ressourcenschonenden Lebensstil, der die Belastungsgrenzen der Erde nicht übersteigt**

Mit geeigneten Massnahmen trägt die Gemeinde Klosters im Rahmen ihres kommunalen Handlungsspielraums und ihrer Möglichkeiten zu dieser Vision bei. Sie ruft die Bevölkerung, Industrie-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe dazu auf, sich ebenfalls für die gemeinsame Vision einzusetzen.

Ziele

In der Formulierung und Umsetzung von Aktivitäten orientiert sich die Gemeinde Klosters an den folgenden Hauptzielen:

- *Bis 2035 soll die Energieversorgung zu mindestens 50% und bis 2050 zu 100% aus erneuerbaren Energien und ohne Treibhausgasemissionen ausgestaltet sein. Dies umfasst Wärme, Kälte, Strom, Mobilität und Prozessenergie.*
- *Die Gemeinde geht als Energiestadt mit gutem Beispiel voran. Bis 2035 sollen alle kommunalen Gebäude ohne Öl und Erdgas beheizt werden.*
- *Der Primärenergiebedarf pro Einwohner/-in soll bis 2030 auf 3'000 Watt und bis 2050 auf 2'000 Watt Dauerleistung pro Person reduziert werden.*
- *Die Treibhausgasemissionen aus Konsum, Dienstleistungen sowie nicht-energiebedingte Treibhausgasemissionen aus der Landwirtschaft und der Herstellung von Baustoffen werden schrittweise auf null reduziert.*
- *Monitoring: Die Zielerreichung wird systematisch mittels quantitativer Erfolgskontrollen überwacht.*

Klosters, im Februar 2023

Gemeindevorstand Klosters»

Als Energiestadt und aufgrund der ambitionierten Ziele gemäss Energieleitbild Klosters sind seitens der Gemeinde nebst standardisierten Engagements auch fundamental bedeutende, allfällig innovative Projekte oder Massnahmen mit weitreichenden Auswirkungen anzustreben.

Mit der Unterstützung und Beteiligung an der in dieser Vorlage dargestellten alpinen Solaranlage im Gebiet Züg auf Madrisa kann die Gemeinde zum einen ihren eigenen Zielsetzungen im Energie- und Klimabereich einen kräftigen Schub verleihen und zum anderen ihren auf allen Ebenen (weltweit, in Europa, in der Schweiz, in den Kantonen, Regionen und Gemeinden) geforderten Beitrag zu den übergeordneten Energie- und Klimazielen leisten.

Das Bekenntnis zur geplanten alpinen Solaranlage Madrisa ermöglicht es der Gemeinde auch, in Bezug auf die künftig immer wichtiger werdende Winterstrom-Produktion einen massgeblichen Beitrag zu leisten und damit ihre Verantwortung als Wintertourismusort mit im Winter hohem Stromkonsum für Einheimische, Gäste und Unternehmen (bspw. Bergbahnen) gezielt und besonders aufmerksam wahrzunehmen.

B) Alpine Solaranlage Madrisa

B1) Eckdaten und Projekt im Überblick

Die geplante alpine Photovoltaik (PV)-Grossanlage und das unter allen relevanten Aspekten als Idealstandort taxierte Gebiet Züg weist folgende Eckpunkte auf:

Gemeinde:	Klosters
Höhenlage:	ca. 2050 m ü. M
Koordinaten:	2'785'300 / 1'198'062
Bruttofläche:	ca. 144'000 m ²
Globalstrahlung:	1360 kWh/(m ² Jahr)
Spez. Jahresertrag:	1630 kWh/kWp
Sonnenstunden:	ca. 1880 h/Jahr
Standortpotential:	ca. 18 GWh/Jahr (Strombedarf von rund 4000 Haushalten)
Nennleistung:	11 MWp
Bestehende Infrastruktur:	Seilbahnen, Arealnetz, Wintersportgebiet
Zugänglichkeit:	Zufahrt bis ans Gelände (Forststrasse und Schotterweg)

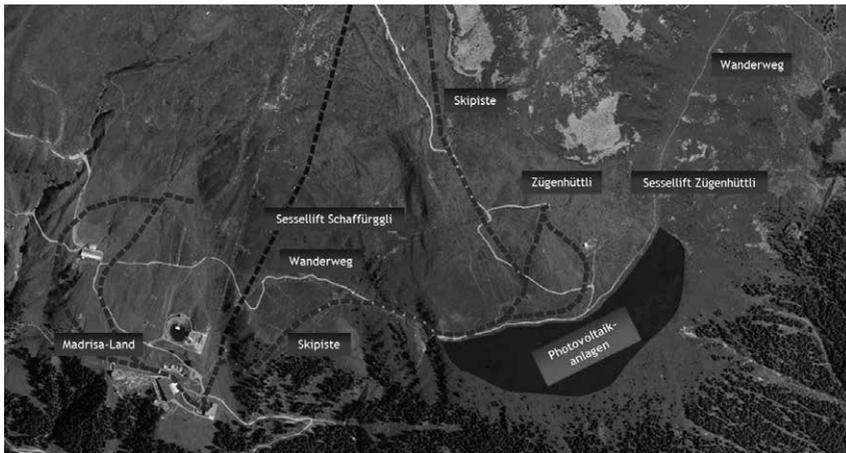


Abb. 3: Standort und Ausdehnung alpine Solaranlage Madrisa

Nachstehende Abbildung (Abb. 4) visualisiert die Ausdehnung im Gelände (Luftaufnahme):



Abb. 4: Visualisierung Fläche alpine Solaranlage Madrisa

B2) Standortbeurteilung im Überblick

Die Untersuchungen der Fanzun AG im Auftrag der Projektpartner (Repower AG und Gemeinde) stellen zusammenfassend Folgendes fest:

Der vorgesehene Standort Züg auf Madrisa erfüllt die gesetzlichen Rahmenbedingungen und ist aus technischer Sicht für den Bau einer PV-Grossanlage geeignet. Es wurden Gespräche mit allen Nutzergruppen geführt und deren

Bedürfnisse in die Planung einbezogen. Dementsprechend sind keine Konflikte zu erwarten.

B3) ausführlicher Projektbeschrieb / Projekt im Detail

B3.1) technische / wirtschaftliche Machbarkeit und Projektorganisation

Ertragspotential

Die Winterstromproduktion am Standort Züg ist empfehlenswert aufgrund der guten Ausrichtung. Die mittels Ertragssimulation berechnete Anlageneffizienz ist sehr gut, der prognostizierte Ertrag übersteigt mit 18 GWh den minimal erforderlichen Ertrag von 10 GWh. Mit einer auf Winterstrom optimierten Auslegung sind fast 45 % des Ertrags (ca. 710 kWh/kWp) im Winterhalbjahr realisierbar.

Netzanbindung

Die Madrisa Solar AG wird mit den Bergbahnen einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) anstreben, sodass der lokal produzierte Strom ohne Netznutzungsgebühren durch die Bergbahnen bezogen werden kann.

Die bestehende Haupterschliessungsleitung führt von Klosters Dorf zur Saaser Alp. Es ist vorgesehen, die bestehende Leitung durch eine leistungsfähigere auszutauschen, um den produzierten Strom abzuleiten. Grabarbeiten sind somit in diesem Abschnitt nicht vorgesehen.

Von der Saaser Alp bis zum geplanten Perimeter und der dortigen Trafostation und den Wechselrichtern muss eine neue Leitung erstellt werden. Dies ist im Bereich der bestehenden Piste geplant.

Erschliessung, Erreichbarkeit

Der Standort ist über eine Strasse und anschliessend einen Landschafts- bzw. Wirtschaftsfahrweg erschlossen. Für die Hauptversorgung der Baustelle ist eine Materialeilbahn vorgesehen, die möglichst direkt von Klosters Dorf den Perimeter erschliessen soll. Einzelne Spezialtransporte und Personentransporte sind über das Strassennetz vorgesehen.

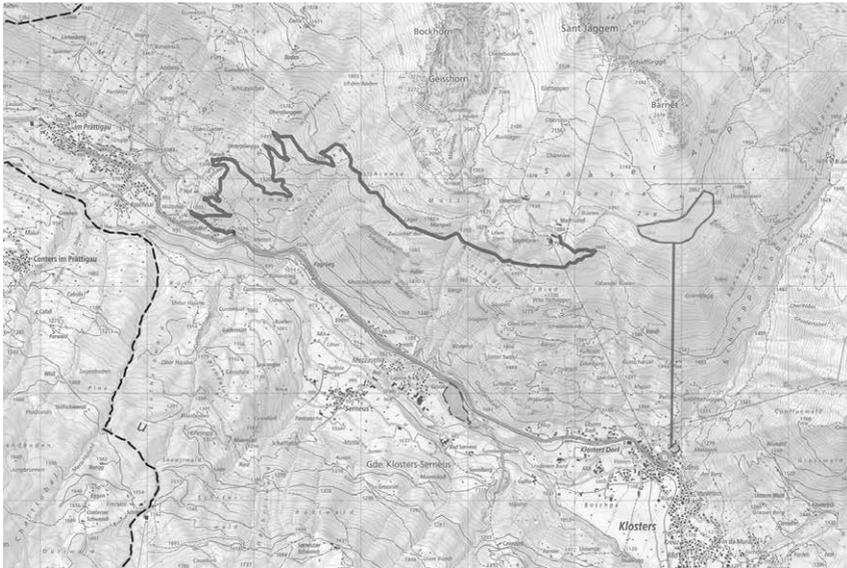


Abb. 5: geplante Erschliessung des Standorts mittels Materialeisbahn und Strasse

Montage der alpinen Solaranlage Madrisa

Die Solarmodule werden 60 - 70° geneigt sein, sodass die flache Sonneneinstrahlung im Winter ideal eingefangen wird und der Schnee abrutschen kann. Die bifazialen Module nehmen auf beiden Seiten die Strahlung auf, wodurch die Abstrahlung des Schnees die Leistungsfähigkeit weiter erhöht. Die Montage der Module erfolgt auf Stahlkonstruktionen. Diese sogenannten «Tische» sind mit einzelnen Verankerungen im Boden befestigt, wodurch eine bodenschonende, rückbaubare und wirtschaftliche Lösung gewählt wurde.

Zwischen dem Terrain und der Unterkante der Module ist ein Freiraum von 2.5 - 3 m geplant. Grossvieh und Wildtiere können sich somit frei unter der Anlage hindurchbewegen. Der Geometrie und der detaillierten Ausführung der Stahlkonstruktion wird in der Ausführung grosse Beachtung geschenkt, damit sich die Tiere nicht darin verfangen können.

Im Weiteren ist keine Einzäunung des Gebietes geplant, um den Durchlass möglichst zu gewähren.



Abb. 6: Testanlage Xstatik/Reech als Beispiel (18. Fachtagung CRESTAGEO – 2023)

Naturgefahren und Risiken

Gemäss den Gefahrenhinweiskarten (GHK Lawinen) sind im Perimeter kaum Lawinen zu erwarten. Die Situation wird im Rahmen eines Lawinengutachtens weiter beurteilt werden, sodass die Anlage auch auf lange Sicht elektrischen Strom produzieren kann. Gemäss den Gefahrenhinweiskarten ist der Standort nicht durch Sturzprozesse gefährdet. Zurzeit wird auch dieses Thema weiter beurteilt und vertieft.

Natur- und Umweltschutz

Der Standort erfüllt alle gesetzlichen Auflagen für die Erstellung einer Photovoltaik-Grossanlage im Rahmen des Artikels 71a des Energiegesetzes (EnG). Am Standort gibt es keine Biotope von nationaler Bedeutung gemäss Art. 18a Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), keine Wasser- und Zugvogelreservate gemäss Art. 11 Jagdgesetz und keine Moore und Moorlandschaften gemäss Art. 78 Abs. 5 BV bzw. Art. 23d NHG.

Seitens der kontaktierten Umweltschutzorganisationen (USOs) erscheint die alpine Solaranlage Marisa umsetzbar bzw. es ist aus heutiger Sicht von diesen keine grundlegende Opposition bekannt. Es wurden Begehungen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren, dem Amt für Jagd und Fischerei sowie mit dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation durchgeführt und die

Machbarkeit der alpinen Solaranlage Madrisa wurde grundsätzlich positiv bewertet. Derzeit läuft noch eine für die Baubewilligung erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung.

Integration Landschaft & Sichtbarkeit

Dank des steilen Gebirges und der davorliegenden Bewaldung ist die alpine Solaranlage aus der Fraktion Klosters Dorf nicht sichtbar. Aus grösserer Entfernung, z.B. der Fraktion Klosters Platz, ist sie zwar teilweise ersichtlich, aber aufgrund der Distanz und des flachen Blickwinkels und dem dahinterliegenden Bergpanorama sowie der unterhalb anschliessenden Bewaldung nur bedingt auffällig.

Mit Rücksicht auf das Wintersportgebiet ist die Auffälligkeit gering, weil die Anlage unterhalb der Skipiste und einer natürlichen Geländekante geplant ist. Die obersten Modulreihen werden mit genügend Höhendifferenz zum vorhandenen Wanderweg und der Skipiste geplant, sodass die direkte Aussicht darüber hinweg soweit möglich gewährleistet ist.

Belastung der Landschaft durch vorhandene Infrastruktur

Die umliegende Landschaft ist durch Winter- und Sommertourismus geprägt. Dies beinhaltet einen grossen Eingriff durch Bergbahn, Lift-, Pisten- und Beschneiungsanlagen sowie durch die Gastronomiebetriebe. Die alpine Solaranlage Madrisa wird direkt daran anschliessen und somit in die bereits durch Infrastruktur geprägte Landschaft integriert.

Betreffend die bereits bestehenden Nutzungen im Gebiet wird auf Abb. 3 dieser Botschaft verwiesen.

Doppelnutzung der Fläche mit Alpbewirtschaftung

Die Fläche unter den Solarmodulen wird auch weiterhin der Beweidung durch die Alpgenossenschaft Saas zur Verfügung stehen. Zwischen der Alpbewirtschaftung, der Gemeinde und dem Projektteam der alpinen Solaranlage Madrisa haben diverse Absprachen und Begehungen stattgefunden. Zurzeit kann keine abschliessende Prognose über die zukünftige Vegetation und die damit zusammenhängende Weidnutzung getroffen werden. Erkenntnisse von bestehenden Anlagen im Flachland zeigen, dass eine Doppelnutzung möglich ist.

Während der Erstellung der alpinen Solaranlage Madrisa und der Zeit der Renaturierung sind umfassende Einschränkungen für den Alpbetrieb zu erwarten und allfällige Schäden auszugleichen. Falls darüber hinaus weitere Einschränkungen für die Alpgenossenschaft Saas erkennbar werden, sind Ersatzmassnahmen zu ergreifen. Bezüglich weiterer Ausführungen in diesem Zusammenhang wird auf Kap. H2) verwiesen.

B3.2) Raumplanerische Fragen und Bewilligungsverfahren

Für das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist das entsprechende Verfahren des Kantons (BAB) erforderlich. Anfangs Oktober 2022 wurde unter dem Titel "Dringliche Massnahmen zur kurzfristigen Bereitstellung einer sicheren Stromversorgung im Winter" im Energiegesetz (EnG) der Artikel 71a verabschiedet. Dieser Artikel sieht Erleichterungen für die Bewilligung für PV-Grossanlagen vor. Als Grundlage für das Baugesuch nach dem BAB-Verfahren ist nun keine Richtplanänderung und keine Nutzungsplanung mehr erforderlich. Es schafft die Möglichkeit des privilegierten Bauens ausserhalb der Bauzonen. Das Spezialrecht bezieht sich ebenfalls auf die Anschlussleitungen. Die Erleichterungen bei den Bewilligungsvoraussetzungen gelten nur so lange, bis eine jährliche Gesamtproduktion von maximal 2 TWh erstellt ist. Die Voraussetzungen sind nach Umfang und auf Zeit begrenzt. Aufgrund des nationalen Interesses muss die Anlage mind. 10 GWh jährlich produzieren und einen Ertrag von mind. 500 kWh pro 1 kWp installierter Leistung im Winterhalbjahr aufweisen. Hochalpine Solaranlagen erfordern eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Umweltrecht, sobald eine Leistung von 5MW oder mehr vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang betrifft die UVP ebenso die Nebenanlagen wie z.B. Netzanschluss und Bauphasenumstände oder gesonderte Baustellenzufahrten.

Die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang im Gegensatz zu klassischen BAB-Verfahren nicht Teilbewilligungsbehörde. Es bedarf aber zuhanden des BAB-Verfahrens die grundsätzliche Zustimmung der Standortgemeinde (in Klosters Urnengemeinde).

B3.3) Projektorganisation

Die Verantwortung für das Projekt alpine Solaranlage Madrisa liegt bei der politischen Gemeinde Klosters beim Gemeindevorstand, unter Mitwirkung der Bürgergemeinde Klosters sowie deren Bürgerrat hinsichtlich Errichtung und Abschluss der Personaldienstbarkeit (grundbuchrechtliche Regelung), und bei Repower AG.

Zwecks breiterer Abstützung des Projekts und Sicherstellung der Involvierung der wesentlichen Projektpartner wurde durch den Gemeindevorstand eine Resonanz- und Begleitgruppe mit nachstehenden Vertretern (beide Gemeinwesen, Repower AG, Fanzun AG, Klosters-Madrisa Bergbahnen AG und Alpengenossenschaft Saas) eingesetzt bzw. von den Partnern delegiert:

- Florian Wissmann, Leiter Solarenergie, Repower AG
- Anina Casaulta, Legal & Compliance, Repower AG
- Sebastian Braun, Projektleitung, Fanzun AG
- Bürgergemeindepräsident Thomas Kessler

- Bürgerratsmitglied Christian Hew
- Gemeinderätin Selina Solèr
- Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.
- Gemeinderat Christian Lüscher
- Gemeindepräsident Hansueli Roth
- Gemeindevorstandsmitglied Florian Thöny
- RA Dr. iur. Mario Cavigelli, Cavigelli Beratung (juristisch / politisch beratende Begleitung der Gemeinde Klosters)
- Gemeindeschreiber Michael Fischer
- Projektleiter Bau und Planung Andreas Bernet
- Mitglied VR und GL Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, Thomas Steinmann
- Präsident Alpengenossenschaft Saas, Joos Jann

In dem federführend durch Repower AG und Fanzun AG geführten Projektkoordinationsgremium ist die Gemeinde Klosters mit Florian Thöny, Gemeindevorstand, Thomas Kessler, Präsident Bürgergemeinde, und dem kommunalen Projektverantwortlichen Andreas Bernet vertreten.

Gemeindeintern fanden zahlreiche weitere Arbeitssitzungen statt. Anlässlich dieser Besprechungen und generell wird die Gemeinde fachlich und juristisch von RA Dr. iur. Mario Cavigelli, Cavigelli Beratungen, Domat/Ems, beraten. Als ehemaliger Vorsteher des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) Graubünden – u. a. quasi Vater der künftigen Beteiligungsstrategie Wasserkraft im Kanton Graubünden – und als ehemaliger Präsident der Konferenz Kantonaler Energiedirektoren (EnDK) sowie als erfahrener Rechtsanwalt verfügt Mario Cavigelli über ein breites fachliches, juristisches und politisches Wissen im Energiebereich im Kanton Graubünden und darüber hinaus.

Mit der Ausarbeitung des Personaldienstbarkeitsvertrags wurde unter juristischer Begleitung von Dr. iur. Mario Cavigelli der Davoser Grundbuchverwalter Martin Toggeweiler, ebenfalls gewählter stv. Grundbuchverwalter der Gemeinde Klosters, betraut.

B3.4) Fördergelder

Der rechtliche Rahmen der Energieförderverordnung (EnFV) für Photovoltaikanlagen ist analog der Festlegung der Investitionsbeiträge für Wasserkraft und Biomasse geregelt. Anhand der Höhe der individuellen ungedeckten Kosten wird die Förderung definiert, beträgt jedoch maximal 60 Prozent der Investitionskosten. Durch das Einreichen einer Wirtschaftlichkeitsrechnung der Betreiber legt der Bund die Höhe der Einmalvergütung im Einzelfall fest. Die Anlage muss so weit in Betrieb sein, dass bis Ende 2025 eine Netzeinspeisung mindestens teilweise gewährleistet wird (mind. 10 % der geplanten Anlage).

C) Vereinbarungen zwischen Madrisa Solar AG und Gemeinde

C1) Personaldienstbarkeitsvertrag (ähnlich Baurechtsvertrag)

Für die Zurverfügungstellung bzw. Nutzung des gemeindeeigenen Grundstücks im Bereich Züg (Parz. Nr. 5817) soll ein Personaldienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde und der noch zu gründenden Gesellschaft (Arbeitstitel) Madrisa Solar AG, mit Sitz in Klosters GR, abgeschlossen werden. Für diesen Vertragsabschluss ist die Einwilligung der verantwortlichen Gemeindeorgane nötig.

C1.1) Wichtigste Inhalte des Personaldienstbarkeitsvertrags

Wichtige Abreden im Personaldienstbarkeitsvertrag sind u. a.:

- Bezeichnung der Vertragsparteien (Deckblatt): die Politische Gemeinde Klosters unter Mitwirkung der Bürgergemeinde Klosters zum einen sowie die Madrisa Solar AG in Gründung zum anderen
- Absicht des Vertrags (Ziff. 1.1.): Bau und Betrieb einer alpinen Solaranlage im Gebiet Madrisa / Züg
- Umschreibung der Personaldienstbarkeit, Stichwort (Zitat; Ziff. 2.1.): «Nutzungsrecht zur Erstellung und zum Betrieb einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage mit Nebenleistungspflichten (übertragbar), befristet bis 31.12.2090; z.G. Madrisa Solar AG in Gründung, mit Sitz in Klosters GR; z.L. Grundstück Nr. 5817 in Klosters»
- Umfang des Nutzungsrechts (Ziff. 2.2.)
- Erschliessung Dienstbarkeitsfläche (allgemein und während Bau; Ziff. 2.3.)
- Dauer des Nutzungsrechts (Ziff. 2.4.):
 - Dauer von rund 67 Jahren bzw. bis 31.12.2090
 - Möglichkeit Übernahme PV-Grossanlage durch Gemeinde Klosters per 1.1.2091
 - Verlängerungsoption z.G. Madrisa Solar AG um weitere 30 Jahre, falls die Gemeinde Klosters (Grundeigentümerin) per Ablauf der ersten rund 67 Jahre ihre Option zur Übernahme der Anlage nicht ausübt, bzw. bis 31.12.2120
- Zustandsaufnahme und Tragung Kosten Unterhalt Zufahrtsstrassen (Ziff. 2.6.)
- Entschädigung für das Nutzungsrecht (Ziff. 3): Basis-Entschädigung von 0.75 Rp./kWh pro Jahr (Massstab: Produktionsmenge), geschäftsgangabhängiger Zuschlag/Abschlag von max. +0.75 Rp./kWh bzw. max. -0.25 Rp./kWh pro Jahr (Massstab: Geschäftsgang), Mindestentschädigung von CHF 6'000 pro MW_p (Massstab: installierte Leistung) bzw. CHF 66'000 (Massstab: Frankenbetrag) zzgl. Indexierungsklausel

- Rückbau PV-Anlage und Wiederherstellungspflicht samt Rückstellungen für Rückbau-, Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten (Fondsspeisungspflicht; Ziff. 7.2 & 7.3.)
- Übertragbarkeit der Personaldienstbarkeit (Ziff. 8.)
- Absichtserklärungen (u. a. CO₂-Zertifikate, Stromprodukt «MadrisaSolar», Schadensvergütung Landwirtschaft; Ziff. 9.)
- Repower AG als Alleinaktionärin der Madrisa Solar AG, falls die Gemeinde nicht beteiligt sein soll (Ziff. 10.7)

C1.2) Personaldienstbarkeitsvertrags im Detail

Vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe der politischen und Bürgergemeinde soll zwischen der Madrisa Solar AG und der Gemeinde folgender Personaldienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden:



Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

Gemeinde Klosters,
öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Klosters GR
(UID: CHE-115.065.204)
Rathausgasse 2, Postfach 240, 7250 Klosters

vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiederum durch
Hans Ulrich Roth, Gemeindepräsident
Michael Fischer, Gemeindegeschreiber

als **Eigentümerin des Grundstücks Nr. 5817 in Klosters**

- Grundeigentümerin genannt -

unter Mitwirkung der

Bürgergemeinde Klosters,
öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Klosters GR
Gandaweg 18, 7252 Klosters Dorf

vertreten durch den Bürgerrat und dieser wiederum durch
Thomas Kessler, Bürgerratspräsident
Ladina Garbald, Aktuarin

- Mitwirkende genannt -

sowie die

Madrisa Solar AG in Gründung, mit Sitz in Klosters GR

vertreten durch die beiden voraussichtlichen Gründerinnen

1. **Repower AG,** mit Sitz in Brusio GR
(UID: CHE-103.176.251)
Via da Clalt 12, 7742 Poschiavo

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

2. **Gemeinde Klosters,**
öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Klosters GR
(UID: CHE-115.065.204)
Rathausgasse 2, Postfach 240, 7250 Klosters

vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiederum durch
Hans Ulrich Roth, Gemeindepräsident
Michael Fischer, Gemeindegemeinschreiber

- Dienstbarkeitsberechtigte genannt -

vereinbaren Folgendes:

1. Einleitung

1.1. Absicht

Die Dienstbarkeitsberechtigte plant den Bau und den Betrieb einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage im Gebiet Madrisa / Züg, welches öffentlicher Grund der Gemeinde Klosters ausserhalb der Bauzone ist.

1.2. Belastetes Grundstück

Das belastete Grundstück beschreibt sich wie folgt:

Grundbuch Gemeinde Klosters

Liegenschaft Nr. 5817

Plan Nr. 4971, 4972, 4973, 4974, Saaseralp, Saas i.P.
Gesamtfläche: 19'016'176 m²

Wohnhütte Vers.-Nr. 1-280
Alpschermer Vers.-Nr. 1-280A
Holzschopf Vers.-Nr. 1-280-A
Schweinstall Vers.-Nr. 1-280-B
Hirtenhütte Zug Vers.-Nr. 1-280-C
Melk- und Hirtenhütte Vers.-Nr. 1-281E
Alphütte Obersäss Vers.-Nr. 1-285
Grossriedhütte (Holzerhütte) Vers.-Nr. 1-318
Zielhaus FIS-Piste (DB Nr. 20030114.8) Vers.-Nr. 1-323
Starterhütte FIS-Piste (DB Nr. 20030304) Vers.-Nr. 1-431C
Bergstation Gondelbahn (Baurecht D5823) Vers.-Nr. 1-323A
Betriebsgebäude (D5826) Vers.-Nr. 1-323B
Kassahütte Skilifte Albeina 1 & 2 (Baurecht D5827) Vers.-Nr. 1-324A
Hütte Berg Skilifte Albeina 1 & 2 (Baurecht D5828) Vers.-Nr. 1-324B
Trafostation Tal Lift Glattegggen (Baurecht D5829) Vers.-Nr. 1-324C
Kassahaus Tal Lift Glattegggen (Baurecht D5829) Vers.-Nr. 1-324C-A
Liflhütte Berg Skilift Glattegggen (Baurecht D5830) Vers.-Nr. 1-324D

Talstation 6er Sesselbahn (Baurecht D5825) Vers.-Nr. 1-324P
Piketth.Berg Skilift Schaffürggli (Baurecht D5832) Vers.-Nr. 1-324
Alte Talst. Skilift Zügenhüttli (Baurecht D5835) Vers.-Nr. 1-324H
Bergrestaurant Zügenhüttli (Baurecht D5836) Vers.-Nr. 1-324J
Bergst. Sesselbahn Zügenhüttli (Baurecht D6299) Vers.-Nr. 1-324N
Liflh. Berg Sesselbahn Zügenhüttli(Baurecht D6299) Vers.-Nr. 1-324N-A
Talst. Sesselbahn Zügenhüttli (Baurecht D6300) Vers.-Nr. 1-324M
Talst. Skilift Madrisa (Baurecht D5834) Vers.-Nr. 1-324K
Liflh. Berg Skilift Madrisa (Baurecht D5833) Vers.-Nr. 1-324L
Sprengstoffmagazin Vers.-Nr. 1-323C, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
Hütte und Krankenstall Vers.-Nr. 1-325, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
Sageturm Madrisaland Vers.-Nr. 1-325A, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
Turmbrücke Madrisaland Vers.-Nr. 1-325A-A, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche
Regelung)
WC-Hütte Madrisaland Vers.-Nr. 1-325B, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
Erzhütte Madrisaland Vers.-Nr. 1-325C, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
Erzhütte-Stollen Madrisaland Vers.-Nr. 1-325C-A, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche
Regelung)
Kassahütte Madrisaland Vers.-Nr. 1-325D, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
WC-Dusche-Gebäude Madrisaland Vers.-Nr. 1-325D-A, (Baute der KMB AG ohne grundbuchli-
che Regelung)
Eingangsbrücke Madrisaland Vers.-Nr. 1-325D-B, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche
Regelung)
Madrisafeehütte Vers.-Nr. 1-325E, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Regelung)
Tierstallhütte Madrisaland Vers.-Nr. 1-325F, (Baute der KMB AG ohne grundbuchliche Rege-
lung)
Wohn-/Eventhaus (Baurecht D5839 und D5863) Vers.-Nr. 1-323D
Technikgebäude Seetribüne (DB Nr. 20170518) Vers.-Nr. 1-323F
Bergstation 6er Sesselbahn (Baurecht D5825) Vers.-Nr. 1-324Q
Kommandoraum Albeina 3 (DB Nr. 20171221.0) Vers.-Nr. 1-324R
Wiese, Weide, Wald, Strasse, Weg, Moore, Gewässer, unkultiviertes Gebiet

Eigentümer

Gemeinde Klosters, UID CHE-115.065.204, Rathausgasse 2, Postfach 240, 7250 Klosters

Kauf 17.11.1956 Beleg 1030, Kauf 17.11.1956 Beleg 1031, Kauf 17.11.1956 Beleg 1032,
Kauf 17.11.1956 Beleg 1033, Kauf 27.12.1956 Beleg 1037, Kauf 29.05.1957 Beleg 1019,
Kauf 04.06.1957 Beleg 1022, Kauf 24.07.1958 Beleg 1021, Kauf 22.08.1958 Beleg 1018,
Kauf 21.10.1958 Beleg 1023, Tausch 15.05.1965 Beleg 1023, Kauf 14.01.1966 Beleg 1004,
Grenzänderung 29.03.2006 Beleg 1171, Aufnahme 07.04.2015 Beleg 1160,
Aufhebung Baurecht 11.11.2020 Beleg 845

Anmerkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Öffentliche Grundwasserschutzzone der Quell-
fassungen Under Plangga, Hof, Lavisaun und Wissenbach
24.03.2017 Beleg 168, ID 4075.3871

Meliorationsgrundstück mit Pflichten Sanierung Alphütte Albeina
01.05.2023 Beleg 276, ID 5225.3871

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Quellenrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5291
26.02.1928 Beleg 2/970, ID 19280226.1

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5820
11.12.1940 Beleg 3/1159, ID 19401211.2

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5821
11.12.1940 Beleg 3/1158, ID 19401211.3

Last: Wegrecht (Breite 1 m)
zugunsten Grundstück Nr. 5819
11.05.1945 Beleg 3/1197, ID 19450511.0

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5822
11.05.1945 Beleg 3/1199, ID 19450511.1

Last: Wegrecht (Breite 2 m)
zugunsten Grundstück Nr. 5818
30.07.1945 Beleg 3/1202, ID 19450730.0

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bergstation Gondelbahn und Bergrestaurant,
bis 31.12.2044
verselbständigt als Grundstück Nr. D5823
18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,
10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,
28.11.2005 Beleg 1805, 21.04.2016 Beleg 224, ID 19641218.26

Last: Wasserbezugsrecht
zugunsten Grundstück Nr. D5823, D5826
18.12.1964 Beleg 1059, 04.07.1986 Beleg 1047, ID 19641218.27

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für vollständige 6er Sesselbahn-Anlage samt
Garagierungsanlage für Sessel und Pistenfahrzeuge, bis 31.12.2044
verselbständigt als Grundstück Nr. D5825
18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,
10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,
18.01.2016 Beleg 40, ID 19641218.29

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Betriebsgebäude, bis 31.12.2044
verselbständigt als Grundstück Nr. D5826
18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,
10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,
21.04.2016 Beleg 224, ID 19641218.30

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Kassahütte Skilifte Albeina 1 & 2, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5827

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.31

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Überwachungshütte Berg Skilifte Albeina 1 & 2, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5828

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.32

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Trafostation Talstation Skilift Glattegggen und Kassahaus Talstation Skilift Glattegggen, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5829

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.33

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Überwachungshütte Berg Skilift Glattegggen, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5830

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.34

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Pikethütte Bergstation Schaffürggli, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5832

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.36

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Überwachungshütte Berg Skilift Madrisa, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5833

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.37

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Talstation Skilift Madrisa, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5834

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.38

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Alte Talstation Skilift Zügenhüttli, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5835

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002, ID 19641218.39

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bergrestaurant Zügenhüttli, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5836

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,

10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,

28.11.2005 Beleg 1805, 14.06.2007 Beleg 1332, ID 19641218.40

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Eventhaus samt Vorplatz/
Spielplatz/Anbau/Grilhütte etc., bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D5839

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,
10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,
28.11.2005 Beleg 1805, 14.06.2007 Beleg 1332, 13.07.2011 Beleg 1460,
21.04.2016 Beleg 224, ID 19641218.41

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bergstation Sesselbahn Zügenhüttli und
Kommandoraum Bergstation Sesselbahn Zügenhüttli, bis 31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D6299

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,
10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,
28.11.2005 Beleg 1805, 14.06.2007 Beleg 1332, ID 19641218.42

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Talstation Sesselbahn Zügenhüttli, bis
31.12.2044

verselbständigt als Grundstück Nr. D6300

18.12.1964 Beleg 1059, 17.03.1966 Beleg 1012, 22.01.1979 Beleg 1014,
10.05.1983 Beleg 1024, 04.07.1986 Beleg 1046, 20.01.1995 Beleg 1002,
28.11.2005 Beleg 1805, 14.06.2007 Beleg 1332, ID 19641218.43

Last: Baurecht für Zielhütte FIS-Piste, bis 30.12.2044

zugunsten Skiclub Saas, mit Sitz in Klosters

14.01.2003 Beleg 1011, ID 20030114.8

Last: Baurecht für Starterhütte FIS-Piste, bis 31.12.2044

zugunsten Schneesport Club Madrisa Klosters, vertreten durch Grass Thomas, 15.03.1967, von
Klosters

04.03.2003 Beleg 1023, ID 20030304.0

Last: Wasserbezugsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 5289, 5290, 5304

06.02.2004 Beleg 1012, ID 20040206.0

Last: Baurecht für Notausgang/Treppe Nordseite

zugunsten Grundstück Nr. D5826

24.08.2004 Beleg 1087, ID 20040824.0

Last: Baurecht für Zielhütte Bernet-Piste, bis 31.12.2044

zugunsten Schneesport Club Madrisa Klosters, vertreten durch Grass Thomas, 15.03.1967, von
Klosters

20.07.2007 Beleg 1421, ID 20070720.0

Last: Beschränkt übertragbare Nutzungsbeschränkungen, bis 31.12.2044

zugunsten Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, mit Sitz in Klosters, UID CHE-101.888.056

22.12.2015 Beleg 1756, ID 20151222.0

Last: Recht: zur Erstellung und Betrieb einer Zuschauertribüne und eines Technikgebäudes
beim Öpfelsee, bis 31.12.2044

zugunsten Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, mit Sitz in Klosters, UID CHE-101.888.056

15.05.2017 Beleg 299, ID 20170518.0

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für den Skilift Albeina 3 und allen damit verbundenen Anlageteile, bis 31.12.2044
verselbständigt als Grundstück Nr. D4833
21.12.2017 Beleg 834, ID 20171221.0

Last: Quellenrecht
zugunsten Grundstück Nr. 4030, 4033, 4035, 4036, 4037
03.08.2022 Beleg 607, ID 20220803.0

Grundpfandrechte

Keine

Kantonales Grundbuch!

Hiermit wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die beschränkten dinglichen Rechte bezüglich diesem Gebiet der Gemeinde Klosters noch nicht bereinigt sind und das eidgenössische Grundbuch nicht eingeführt ist.

2. Personaldienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet, die im Grundbuch einzutragen ist.

2.1. Stichwort

Nutzungsrecht zur Erstellung und zum Betrieb einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage mit Nebenleistungspflichten (übertragbar), befristet bis 31.12.2090

z.G. Madrisa Solar AG in Gründung, mit Sitz in Klosters GR
z.L. Grundstück Nr. 5817 in Klosters

2.2. Umfang des Nutzungsrechts

Die Grundeigentümerin räumt der Dienstbarkeitsberechtigten auf der im Dienstbarkeitsplan Farbe eingezeichneten Fläche auf dem Grundstück Nr. 5817 (nachfolgend Dienstbarkeitsfläche genannt) das übertragbare Nutzungsrecht zur Erstellung und zum Betrieb einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage ein.

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, die alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage mit den notwendigen Zusatzeinrichtungen, welche zur Realisierung und zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendig sind, u. a. Anschlussleitungen sowie weitere Anlagen (z. B. Batteriespeicher) und Installationen (nachfolgend PV-Anlage genannt), zu erstellen, auszubauen, umzubauen und zu ersetzen.

Die PV-Anlage hat eine geplante Leistung von rund 11 MW_p.

Das Nutzungsrecht der Dienstbarkeitsberechtigten umfasst insbesondere:

- Das Recht der sonnenenergetischen Nutzung des Luftraumes über der Dienstbarkeitsfläche und der Durchführung von etwaigen Sonnenstundenmessungen mittels dazu vorgesehener Geräte.
- Das Recht, die Dienstbarkeitsfläche zu betreten sowie auf der bestehenden Strasse ab Untersäss (Alp Albeina) und auf weiteren von der Dienstbarkeitsberechtigten errichteten Zufahrten und Wegen mit Fahrzeugen aller Art zu befahren bzw. Dritten den Zutritt und die Zufahrt zu gestatten, soweit dies zur Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag erforderlich ist, und zu diesem Zweck auch Wege und Arbeitsplätze zu errichten und zu befestigen.
- Das Recht, auf der Dienstbarkeitsfläche alle für die PV-Anlage erforderlichen Leitungen (Starkstrom-, Daten- und Steuerkabel, Erdungsanlagen) und Anschlüsse zu errichten, zu betreiben, zu warten und daran alle erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen und vornehmen zu lassen.
- Das Recht, auf der Dienstbarkeitsfläche Stromzähler, Wartungsanlagen, Messstationen, Trafostation sowie sonstige technische Einrichtungen und Nebenanlagen zu errichten, zu betreiben, zu warten, instand zu halten und instand zu setzen sowie zu erneuern.
- Das Recht, auf der Dienstbarkeitsfläche eine Videoanlage zu errichten, zu betreiben, zu warten, instand zu halten und instand zu setzen sowie zu erneuern, durch welche von der PV-Anlage (auch bewegte) Echtzeitbilder (Liveaufnahmen) an die Betreiberin übermittelt werden können. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich zur Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben.
- Das ausschliessliche Recht des Fruchtbezugs in Form erzeugter elektrischer Energie der PV-Anlage bzw. des Erlöses aus deren Verkauf.
- Den Verzicht der Dienstbarkeitsberechtigten darauf, die PV-Anlage einzuzäunen, es sei denn, dies erweise sich aus Sicherheitsgründen oder aufgrund allgemein anerkannter Regeln der Technik oder gesetzlicher Vorschriften oder Anordnung oder zum Schutz und zur Aufrechterhaltung der uneingeschränkten Betriebstauglichkeit der PV-Anlage als erforderlich.
- Die Feststellung, dass das Recht zur Nutzung der Dienstbarkeitsfläche für den Bau und den Betrieb einer PV-Anlage insofern kein ausschliessliches ist, als es die weitere bisherige Nutzung insbesondere als Weideland zur Sömmerung nicht ausschliesst, es sei denn dies erweise sich aus Sicherheitsgründen oder aufgrund allgemein anerkannter Regeln der Technik oder gesetzlicher Vorschriften oder Anordnung oder zum Schutz und zur Aufrechterhaltung der uneingeschränkten Betriebstauglichkeit der PV-Anlage als erforderlich.

Die PV-Anlage sowie sämtliche damit zusammenhängenden Bauten und weiteren Anlagen, die gemäss dieser Dienstbarkeit erstellt werden, stehen im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten.

2.3. Erschliessung der Dienstbarkeitsfläche

2.3.1. Auf Strassen und Wegen

Der Dienstbarkeitsberechtigten wird für den Betrieb, den Unterhalt sowie allenfalls den Bau der PV-Anlage das Recht eingeräumt, die Alpstrasse (ab der alten Hauptstrasse zwischen Pagrüg und Saas) Richtung Saaser Alp bis Untersäss (Alp Albeina) sowie anschliessend den Schaffürggliweg und den Schlappiner Jochweg bis zur Dienstbarkeitsfläche als Zufahrtstrasse zu benutzen (nebst über das mit der Dienstbarkeit belastete Grundstück Nr. 5817 auch über die Grundstücke Nrn. 5300, 5288, 5216, 5552, 5543 und 5588, alle im Eigentum der Gemeinde Kusters).

Für den Bau der PV-Anlage kann dieses Recht für Personentransporte, Personensammeltransporte und kleinere Materialtransporte immer, jedoch im Übrigen für alle anderen Transporte nur in Anspruch genommen werden, sofern die geplante Materialseilbahn aus rechtlichen und/oder technischen Gründen nicht realisiert werden kann bzw. einzelne Transporte nicht mit der Materialseilbahn möglich sind. Die Gemeinde Kusters hat für die Bauzeit der PV-Anlage die Möglichkeit, nach Anhören der Dienstbarkeitsberechtigten für die Alpstrasse ein Transportregime zu erlassen (z. B. Einschränkung der Benützungzeiten).

Vergleiche im Weiteren auch Ziffer 2.6. hinten.

2.3.2. Für den Bau

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat für den Bau der PV-Anlage das Recht, auf einem Teil des Grundstücks Nr. 1327 im Gebiet Ober Ganda in Klosters einen Materialumschlagplatz sowie die Talstation einer Materialseilbahn zu errichten und zu betreiben. Die Bergstation der Materialseilbahn ist auf der eigentlichen Dienstbarkeitsfläche zu platzieren. Die Zufahrt zum Materialumschlagplatz bzw. zur Talstation der Materialseilbahn erfolgt ab der Hauptstrasse in Klosters über die Madrisastrasse und die Schlappinstrasse (über das Grundstück Nr. 860 im Eigentum der Gemeinde Klosters).

Vorbehalten für den Bau der Materialseilbahn bleiben allfällige notwendige Überflugrechte sowie Rechte für den Bau von Masten privater Grundeigentümer.

Die Materialseilbahn und der Materialumschlagplatz sind innert fünf Jahren nach der Inbetriebnahme der vollständig erstellten PV-Anlage zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

2.4. Dauer

Die Dienstbarkeit wird für eine Dauer von rund 67 Jahren eingeräumt und dauert bis zum 31. Dezember 2090.

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat die Option (das Recht), die Dienstbarkeit einmal um 30 Jahre zu verlängern. Die Option kann in der Zeit vom 1. Januar 2086 bis 31. Dezember 2086 mit der Möglichkeit zur Verlängerung der Dienstbarkeit um weitere 30 Jahre, somit bis 31. Dezember 2120 ausgeübt werden.

Die Option der Dienstbarkeitsberechtigten kann aber nur ausgeübt werden, sofern die Grundeigentümerin ihre erste mögliche Option gemäss Ziffer 7.1. hinten zur Übernahme der PV-Anlage bis 31. Dezember 2085 nicht wahrgenommen hat.

Die Option kann ausserdem nur ausgeübt werden, sofern die Dienstbarkeitsberechtigte die PV-Anlage noch ordnungsgemäss gemäss den gesetzlichen Vorgaben betreibt.

Wird die Verlängerungsoption nicht ausgeübt, so erlischt die Dienstbarkeit am 31. Dezember 2090.

2.5. Nebenleistungspflichten

Die nachstehenden Bestimmungen Ziffern 2.6, 5.2, 6, 7.2 und 7.3 gelten als Nebenleistungspflichten gemäss Art. 730 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

2.6. Zustandsaufnahme und Unterhalt der Zufahrtsstrassen

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, auf eigene Kosten im Rahmen einer vorsorglichen Beweisführung vor Baubeginn den Zustand der Alpstrasse [ab der alten Hauptstrasse bis Untersäss (Alp Albeina)] sowie der Madrisastrasse und der Schlapinstrasse inkl. allfälliger den Strassen nahestehender Bauten und Anlagen wie auch gefährdeter Leitungen von einer mit der Grundeigentümerin zu bestimmenden Fachperson aufnehmen zu lassen und der Grundeigentümerin entsprechende Dokumentationen auszuhändigen.

Schäden, die durch die Dienstbarkeitsberechtigte verursacht werden, sind durch sie zu dokumentieren. Die Grundeigentümerin ist darüber unverzüglich schriftlich zu informieren.

Eine Behebung der Schäden hat in Absprache mit der Grundeigentümerin ausschliesslich zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten zu erfolgen, wobei eine Behebung allenfalls auch aufgeschoben werden kann und insbesondere auch erst zusammen mit dem ordentlichen baulichen Unterhalt der Strassen erfolgen kann.

An den Kosten des Unterhalts der Zufahrtsstrassen hat sich die Dienstbarkeitsberechtigte wie folgt zu beteiligen:

- Alpstrasse [ab der alten Hauptstrasse bis Untersäss (Alp Albeina)] während der Bauzeit - mit der Materialseilbahn:
 - Baulicher Unterhalt mit 33 % *
 - * Schäden, die durch die Dienstbarkeitsberechtigte verursacht worden sind, gehen vollständig zu ihren Lasten.
 - Betrieblicher Unterhalt
Abgeltung über die normalen Bewilligungsgebühren der Gemeinde Klosters für die Benützung der Alpstrasse.

- Alpstrasse [ab der alten Hauptstrasse bis Untersäss (Alp Albeina)] während der Bauzeit - ohne das Vorhandensein der Materialseilbahn:
 - Baulicher Unterhalt mit 75 % *
 - * Schäden, die durch die Dienstbarkeitsberechtigte verursacht worden sind, gehen vollständig zu ihren Lasten.
 - Betrieblicher Unterhalt
Abgeltung über die normalen Bewilligungsgebühren der Gemeinde Klosters für die Benützung der Alpstrasse.

- Alpstrasse [ab der alten Hauptstrasse bis Untersäss (Alp Albeina)] während dem Betrieb:
 - Baulicher und betrieblicher Unterhalt
Abgeltung über die normalen Bewilligungsgebühren der Gemeinde Klosters für die Benützung der Alpstrasse.

- Schaffürggliweg und Schlappiner Jochweg:
 - Ausbau (für den Bau der PV-Anlage) mit 100 %
 - Instandstellung nach Ereignis (bei Betrieb der PV-Anlage) mit 10 %
 - Baulicher und betrieblicher Unterhalt
Abgeltung über die normalen Bewilligungsgebühren der Gemeinde Klosters für die Benützung der beiden Wege.

- Schlappinstrasse (ab der Stelle, wo die Bewilligungspflicht beginnt, bis zum Materialumschlagplatz bzw. zur Talstation der Materialseilbahn) während dem Betrieb der Materialseilbahn:
 - Allfälliger Ausbau (für den Bau der PV-Anlage)
Zusammen mit der weiteren Interessenz Perimeterverfahren
 - Baulicher Unterhalt mit 50 % *
 - * Schäden, die durch die Dienstbarkeitsberechtigte verursacht worden sind, gehen vollständig zu ihren Lasten.

2.7. Aufnahme als Grundstück im Grundbuch

Das selbständige und dauernde Nutzungsrecht ist als Grundstück Nr. D0000 im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten im Grundbuch aufzunehmen.

Im Weiteren hat die Dienstbarkeitsberechtigte das Recht, das Nutzungsrecht mit Grundpfandrechten zu belasten.

Die Belastung mit Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten erfordern die Zustimmung der Grundeigentümerin.

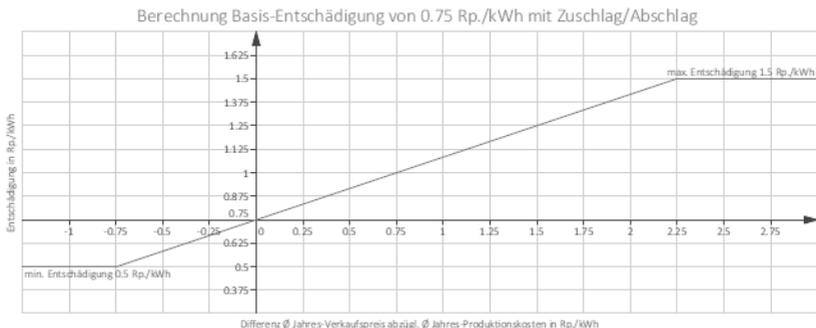
3. Entschädigung

Die Dienstbarkeitsberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin für die Ausübung der Dienstbarkeit eine Entschädigung.

Diese ist ab Baubeginn bzw. Inanspruchnahme der Dienstbarkeitsfläche jährlich per Ende Juni zu bezahlen.

Die **jährliche Entschädigung** wird wie folgt berechnet:

- Basis-Entschädigung von 0.75 Rp. pro kWh der Produktion der PV-Anlage.**
- Zuschlag von max. 0.75 Rp. pro kWh**, wenn der durchschnittliche Jahres-Verkaufspreis über den durchschnittlichen Jahres-Produktionskosten liegt, bzw. **Abschlag von max. 0.25 Rp. pro kWh**, wenn der durchschnittliche Jahres-Verkaufspreis unter den durchschnittlichen Jahres-Produktionskosten liegt, wobei der Zuschlag bzw. der Abschlag einem Drittel der massgeblichen Differenz entspricht und sowohl der Jahres-Verkaufspreis als auch die Jahres-Produktionskosten («werkeigene Produktionskosten») gemäss der Erfolgsrechnung ermittelt werden. Die Differenz wird bis zum Erreichen des Maximal- bzw. Minimalbetrags jeweils zu einem Drittel zur Basis-Entschädigung dazu- bzw. abgezählt.



- c. **Mindest-Erschadigung (unabhängig der Produktion) von CHF 6'000.00 pro MW_p (Basis: Frankenbetrag pro installierte Leistung), mindestens aber CHF 66'000.00** ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Gesamtanlage und in jedem Fall spätestens fünf Jahre nach der Inbetriebnahme der ersten Etappe.
- d. Alle vorstehenden Erschadigungen gemäss lit. a – c («Rp./CHF-Wert») basieren auf dem Indexstand des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK), Stand Juli 2023: 106.2 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Sie werden jährlich an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Index-Stand im Dezember jenes Jahres, für welches die Erschadigung geschuldet ist.

Massgeblich ist mithin folgende Formel:

$$\frac{\text{«Rp./CHF-Wert» gem. lit. a-c} \times \text{Dez-Index im Jahr xxx1}}{\text{Index bei Vertragsabschluss (106.2 Punkte)}} = \text{«Rp./CHF-Wert» im Jahr xxx1}$$

Eine Anpassung des Betrags der Erschadigung gemäss lit. c unter die Mindesterschadigung von CHF 66'000.00 (nicht indexiert) ist jedoch ausgeschlossen.

Sämtliche Grundlagen zur Ermittlung der Parameter sind zwischen der Dienstbarkeitsberechtigten und der Grundeigentümerin offen zu legen.

4. Bewilligungen und Kosten

Es liegt in der Verantwortung der Dienstbarkeitsberechtigten, dass sämtliche Bewilligungen für den Bau, Erweiterungen und den Betrieb der PV-Anlage eingeholt und bezahlt werden.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich sodann, alle zum Grundbucheintrag dieser Vereinbarung erforderlichen Schritte zu unternehmen.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, der Dienstbarkeitsberechtigten bei allen im Hinblick auf die Erreichung des Vertragszwecks vereinbarten oder zweckmässigen Schritten – insbesondere bei der Erlangung aller behördlichen Genehmigungen welcher Art auch immer und des Netzanschlusses – zu unterstützen und ihr die dafür benötigten Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie alle zum Grundbucheintrag dieses Dienstbarkeitsvertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen.

5. Gewährleistung sowie Leitungen

5.1. Gewährleistung

Die Grundeigentümerin übernimmt die Gewähr dafür, dass sich auf der Baurechtsfläche keine Altlasten bzw. belasteten Standorte befinden.

Die Grundeigentümerin sichert der Dienstbarkeitsberechtigten im Weiteren zu, dass die auf der Dienstbarkeitsfläche (im Grundbuch oder auch nicht im Grundbuch eingetragenen) bestehenden Rechte Dritter nicht in (faktischem) Widerspruch zu den in diesem Vertrag der Dienstbarkeitsberechtigten eingeräumten Rechten stehen.

Im Übrigen wird die Dienstbarkeitsfläche im bekannten Zustand übernommen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes (Art. 192 - 196 sowie 197 ff. und 219 OR) wird aufgehoben.

Die Parteien bestätigen (und sind von der Notariatsperson auch entsprechend orientiert worden), Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmungen zu kennen; insbesondere, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen worden sind

5.2. Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Dienstbarkeitsberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Grundeigentümerin anfallen würden, zu übernehmen.

6. Betrieb, Unterhalt, Haftung und Versicherung

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, die auf der Dienstbarkeitsfläche erstellte PV-Anlage während der ganzen Dauer der Dienstbarkeit ordnungsgemäss zu unterhalten, instand zu setzen und wo für die Betriebsfähigkeit nötig gemäss den dazumal massgeblichen Kriterien (namentlich technisch, wirtschaftlich, umweltseitig, rechtlich und politisch) zu erneuern sowie dafür zu sorgen, dass die jeweils gültigen Bau- und Betriebsvorschriften eingehalten werden.

Die Dienstbarkeitsberechtigte stellt sicher, dass für die Bauphase eine angemessene Bauversicherung sowie für die Dauer des Betriebs eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen sind.

Wird die Grundeigentümerin in Haftpflichtfällen, die sich aus dem Bau, dem Betrieb, der Nutzung oder dem Rückbau der aufgrund dieses Vertrags erstellten PV-Anlage ergeben, von einem Dritten belangt, so steht ihr in vollem Umfang Rückgriff auf die Dienstbarkeitsberechtigten zu.

7. Ablauf bzw. Untergang der Dienstbarkeit

7.1. Möglichkeit der Übernahme der PV-Anlage durch die Grundeigentümerin

Beim möglichen Ablauf der Dienstbarkeit ist die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, der Grundeigentümerin jeweils spätestens zehn Jahre vor dem Ende, somit bis 31. Dezember 2080 sowie ev. bis 31. Dezember 2110 einen Bericht vorzulegen, in welchem die geplanten Wartungs- und Erneuerungsarbeiten sowie auch allfällige Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen mit den entsprechenden Eckdaten aufgelistet bzw. die notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung des betriebsfähigen sowie zeit- und fachgemäss unterhaltenen, instandgesetzten und wo für die Betriebsfähigkeit nötig erneuerten Zustands gemäss den dazumal massgeblichen Kriterien (namentlich technisch, wirtschaftlich, umweltseitig, rechtlich, politisch) dargestellt sind.

In der Folge einigen sich die Dienstbarkeitsberechtigte und die Grundeigentümerin im Hinblick auf die Möglichkeit der Übernahme der PV-Anlage durch die Grundeigentümerin über die vorzunehmenden Investitionen.

Die Grundeigentümerin hat danach bis spätestens fünf Jahre vor dem möglichen Ablauf der Dienstbarkeit, somit bis 31. Dezember 2085 sowie ev. bis 31. Dezember 2115, die Option (das Recht), soweit dies mit den Auflagen von Bund und Kanton vereinbar ist, die PV-Anlage samt den ausserhalb der Dienstbarkeitsfläche gelegenen betriebsdienlichen Anlageteilen gegen Zahlung einer fairen Entschädigung zu übernehmen.

Die Höhe der Entschädigung ist auf der Basis der Eckdaten des Berichts grundsätzlich zum kalkulatorischen Restwert der PV-Anlage auf der Basis eines betriebsfähigen sowie zeit- und fachgemäss unterhaltenen, instandgesetzten und wo für die Betriebsfähigkeit nötig erneuerten Zustands sowie unter Berücksichtigung der dazumal massgeblichen Kriterien (namentlich technisch, wirtschaftlich, umweltseitig, rechtlich, politisch) einvernehmlich festzulegen und berücksichtigt als Abschlag die Kosten für den Rückbau der PV-Anlage und die Wiederherstellung des Vorzustands der Dienstbarkeitsfläche im Zeitpunkt des Ablaufs der Dienstbarkeit.

7.2. Rückbau der PV-Anlage und Wiederherstellungspflicht

Sofern beim definitiven Ablauf der Dienstbarkeit (ohne oder mit Ausübung der Option) die Grundeigentümerin die Möglichkeit der Übernahme der PV-Anlage nicht beansprucht oder die Parteien über die Höhe der Entschädigung keine Einigung finden, ist nach Art. 71a Abs. 5 EnG die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, die gesamte PV-Anlage (einschliesslich der dazu gehörenden Anschlüsse und sonstigen von der Dienstbarkeitsberechtigten errichteten Anlagen) entsprechend den Auflagen des Kantons im Rahmen der Baubewilligung vollumfänglich abzubauen, zu entfernen sowie den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, den Rückbau innerhalb der vom Kanton festgelegten Frist vorzunehmen.

7.3. Rückstellungen für die Rückbau-, Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten

Die Dienstbarkeitsberechtigte speist ab dem 20. Betriebsjahr der PV-Anlage zur Sicherstellung der Ansprüche aus der Verpflichtung zum Rückbau samt Entsorgung der gesamten Anlage und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der von der PV-Anlage beanspruchten Dienstbarkeitsfläche einen Fonds (Rückstellungen).

Die Parameter zur Speisung des Fonds sind zwischen der Dienstbarkeitsberechtigten und der Grundeigentümerin gemeinsam festzulegen, in der Folge bei gewichtigem Bedarf periodisch anzupassen und gegenüber der Grundeigentümerin auf erstes Ersuchen stets offen zu legen.

Die jeweilige Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, 66 Prozent der mutmasslichen Rückbaukosten der Anlage (vgl. Art. 71a Abs. 5 EnG bzw. die entsprechende Nachfolgeregelung) mittels einer Sicherheitsleistung Dritter, nämlich einer Bürgschaft folgender Unternehmung zu sichern:

- Repower AG, Via da Clait 12, 7742 Poschiavo (UID: CHE-103.176.251)

Diese Bürgschaft hat mindestens folgenden Modalitäten zu genügen:

- Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Klosters.
- Begünstigte der Sicherheit sind die Dienstbarkeitsberechtigte, die Grundeigentümerin und - für allfällige Ersatzvornahmen - die Politische Gemeinde Klosters.
- Die Bürgschaft dauert sowohl bei Ausübung der Option gemäss Ziffer 2.4 als auch ohne Ausübung der Option gemäss Ziffer 2.4 bis maximal 10 Jahre ab dem Tag, an welchem die Gemeinde als Gläubigerin die Bürgin gemäss Obligationenrecht zur Zahlung anhalten kann.
- Die Bürgin hat Anspruch darauf, dass die Bürgschaftsempfänger dem Ersatz dieser Sicherheit durch eine andere, mindestens gleichwertige Sicherheit zustimmen.

Vergleiche im Weiteren auch Ziffer 10.7. hinten.

8. Übertragung der Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit ist übertragbar. Bei einer Übertragung der Dienstbarkeit gehen alle dinglichen, realobligatorischen und obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Ergänzungen und Änderungen) auf die Erwerber über.

Sowohl die Dienstbarkeitsberechtigten als auch die Grundeigentümerin sind verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Weiterüberbindungsverpflichtung auf deren jeweilige Rechtsnachfolger zu übertragen.

9. Absichtserklärungen

Die Parteien verpflichten sich im Weiteren mit obligatorischer Wirkung, folgende Themen bzw. Punkte separat und zusätzlich in einem Memorandum of Understanding zu erfassen, weiter aufzuarbeiten sowie präzisierend zu klären (Absichtserklärungen) und, nach Möglichkeit, zeitnah in rechtlich verbindlichen Vereinbarungen zu regeln:

- a. Umgang mit den CO₂-Zertifikaten aus der Produktion der PV-Anlage:
Verwendung im Interesse der Gemeinde.
- b. Schaffung eines Stromprodukts «MadrisaSolar» bzw. eines Produkts, das eine Bezeichnung mit leicht erkennbarem Bezug zum Ort der Stromproduktion hat:
Absatz im Interesse der Gemeinde.
- c. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV sowie Lokale Elektrizitätsgemeinschaft LEG:
Ermöglichung bzw. Schaffung im Interesse der Gemeinde.
- d. Vergütung der wirtschaftlichen Ausfälle im Zusammenhang mit der heute betriebenen Alpwirtschaft:
im Interesse der Gemeinde
(bis maximal CHF 25'000.00 pro Jahr).

10. Allgemeine Bestimmungen

10.1. Förderbeiträge sowie weitere Beiträge

Sämtliche Förderbeiträge im Zusammenhang mit der PV-Anlage kommen der Dienstbarkeitsberechtigten zu.

Allfällige Vergütungen oder staatliche Leistungen, welche für die landwirtschaftliche Nutzung und/oder die wintersportliche Nutzung oder dergleichen ausgerichtet werden, stehen, soweit die zuständige Behörde nicht anders verfügt, der Grundeigentümerin zu.

10.2. Abgaben und weitere Kosten

Abgaben und weitere Kosten für die Dienstbarkeitsfläche, die im Zusammenhang mit der PV-Anlage stehen, gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Ersatzzahlungen, Abgaben und weitere Kosten für die Dienstbarkeitsfläche, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung und/oder der wintersportlichen Nutzung stehen, gehen unter Vorbehalt der Überbindung an Dritte zu Lasten der Grundeigentümerin.

10.3. Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Klosters bezahlt die Dienstbarkeitsberechtigte allein.

10.4. Bedingungen sowie notwendige Zustimmungen

Der Abschluss bzw. der Vollzug (Grundbucheintrag) dieses Dienstbarkeitsvertrages erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a. in Rechtskraft erwachsene Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane von politischer Gemeinde und Bürgergemeinde Klosters zum Projekt PV-Anlage bzw. zum vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag.
- b. in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung des Kantons Graubünden gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG, welche die Zustimmung der Gemeinde Klosters als Standortgemeinde voraussetzt.
- c. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).
- d. ev. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung betreffend elektrische Erschliessung (Plangenehmigung gemäss Art. 16 EleG).
- e. Freigabe der Ausführung der Anlage gemäss Art. 9e Abs. 2 EnV.
- f. ev. in Rechtskraft erwachsene allfällige weitere für die Errichtung oder den Betrieb der PV-Anlage notwendige Bewilligungen.
- g. Eintragung der Madrisa Solar AG ins Handelsregister und Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gemäss Art. 645 Abs. 2 OR.

- h. Definitiver Investitionsentscheid der Dienstbarkeitsberechtigten, wobei ihr hierfür eine Frist von längstens 4 Jahren seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG zusteht.

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat die Grundeigentümerin über den Eintritt der einzelnen Bedingungen unverzüglich zu informieren.

Falls eine der vorstehenden Bedingung (insbesondere die Bedingung Ziffer 10.4.a, 10.4.b, 10.4.c, 10.4.e, 10.4.g oder 10.4.h) nicht erfüllt ist, fällt der vorliegende Vertrag mit Ausnahme von Ziffer 10.3 (Notariats- und Grundbuchgebühren), Ziffer 10.8 (Anwendbares Recht und Gerichtsstand) und dieser Ziffer 10.4 dahin. Den Vertragsparteien stehen diesfalls aus dem vorliegenden Vertrag gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

10.5. Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn der PV-Anlage zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden, sofern alle Bedingungen gemäss Ziffer 10.4 erfüllt sind.

10.6. Rücktrittsrecht der Dienstbarkeitsberechtigten (obligatorische Wirkung)

Sofern keine Einmalvergütung gemäss Art. 71a Abs. 4 EnG für die PV-Anlage gewährt wird oder aber eine für den Betrieb der PV-Anlage erforderliche Bewilligung entzogen wird oder die Anlage aus wirtschaftlichen Gründen nicht oder nicht mehr rentabel betrieben werden kann, hat die Dienstbarkeitsberechtigte die Möglichkeit, von der Grundeigentümerin die Auflösung der Dienstbarkeit zu verlangen.

Voraussetzung dazu ist aber, dass (allfällig) bereits realisierte Teile der PV-Anlage (einschliesslich der dazu gehörenden Anschlüsse und sonstigen von der Dienstbarkeitsberechtigten errichteten Anlagen) zurückgebaut und entfernt sowie der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt ist.

10.7. Madrisa Solar AG ohne Beteiligung der Gemeinde Klosters als Aktionärin (Repower AG als Alleinaktionärin)

Sofern die Gründung der Madrisa Solar AG mit einer Beteiligung der Gemeinde Klosters als Mitaktionärin vom Souverän nicht gutgeheissen wird, bleibt die Madrisa Solar AG dennoch berechtigt, aber auch verpflichtet (vgl. dazu aber Ziffer 10.6 vorn), den Dienstbarkeitsvertrag zu erfüllen.

Davon ausgenommen ist einzig die Änderung von Ziffer 7.3 Abs. 3:

Der Betrag für die Sicherheitsleistung erhöht sich diesfalls von 66 Prozent auf neu 100 Prozent der mutmasslichen Rückbaukosten der Anlage.

10.8. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages als undurchführbar oder unwirksam erweisen, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die undurchführbare oder unwirksame Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der undurchführbaren oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Dies gilt insbesondere für Anpassungen, die wegen neuer Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen erforderlich werden.

Die Parteien verpflichten sich, bei allfälligen Uneinigkeiten oder Streitigkeiten über diesen Vertrag, dessen Gültigkeit bzw. dessen Inhalt (etwa über die Vertragsauslegung hinsichtlich des Ausmasses der Entschädigungen) zunächst eine gütliche Einigung zu versuchen. Kann keine Einigung gefunden werden, steht der Rechtsweg an die ordentlichen Gerichte offen.

Gerichtsstand ist ausschliesslich Klosters.

Es gilt Schweizer Recht (ohne Rückweisung auf anderes Recht).

Klosters,

Gemeinde Klosters

(als Grundeigentümerin und voraussichtliche Gründerin der Dienstbarkeitsberechtigten)

Repower AG

(als voraussichtliche Gründerin der Dienstbarkeitsberechtigten sowie als Bürgin gemäss den Ziffern 7.3 und 10.7)

Hans Ulrich Roth
Gemeindepräsident

Michael Fischer
Gemeindeschreiber

Vorname Name
Funktion

Vorname Name
Funktion

Bürgergemeinde Klosters

(als Mitwirkende)

Thomas Kessler
Bürgerpräsident

Ladina Garbald
Aktuarin

Öffentliche Beurkundung

Die Notariatsperson des Grundbuchamtes Klosters beurkundet öffentlich:

Diese Urkunde (inkl. Plan) enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien. Sie wurde von diesen bzw. deren Vertretung (nach entsprechender Legitimation) gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Klosters,

GRUNDBUCHAMT KLOSTERS

Die Notariatsperson:

D) Beteiligung der Gemeinde Klosters als Aktionärin an Madrisa Solar AG

D1) Gründe für die PV-Grossanlage und für die Beteiligung der Gemeinde

Die PV-Grossanlage der Madrisa Solar AG soll eine Betriebsdauer von rund 67 Jahren, bzw. mit Verlängerungszeit von weiteren 30 Jahren, von rund 97 Jahren erhalten. Die Herausforderungen im Energie- und Klimabereich für Klosters, den Kanton, den Bund und darüber hinaus werden zunehmen und deren Bewältigung wird ebenfalls viele Jahrzehnte dauern. Die Gemeinde Klosters ist Energiestadt. Sie hat sich im Februar 2023 ein Energieleitbild gegeben. Die Gemeinde will im Energie- und Klimabereich das Zepter auch selbstständig in die Hand nehmen und ambitionierte eigene Ziele verfolgen. Die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energieträgern wie die Sonnenkraft und ein nachhaltiger Umgang mit dem Energieverbrauch (2000-Watt-Gesellschaft) sind dabei wichtige Themen. Strommarkt und Strompolitik sind in ständiger Entwicklung. Strom ist ausserdem in seiner Bedeutung als Energie zunehmend wichtig; es wird künftig je länger desto weniger ohne Strom funktionieren. Sobald sich beim Rechtsrahmen des Bundes und / oder im Strommarkt neue Grundlagen und Angebote weiter etablieren (bspw. Schaffung Stromprodukt „MadrisaSolar“ für die Klosterser Haushalte, Umgang mit CO₂-Zertifikaten aus der Produktion der PV-Grossanlage oder Verbrauchsgemeinschaften), kann die vor Ort in grosser Menge produzierte Elektrizität im Gebiet Züg auf Madrisa für die Madrisa Solar AG, aber auch für die Gemeinde als Standortgemeinde und Mitaktionärin der Madrisa Solar AG bedeutende Vorteile und Anknüpfungspunkte für daran anschliessende Massnahmen ergeben. Es ist daher lang- wie kurzfristig wertvoll, wenn die Gemeinde die PV-Grossanlage bei deren Planung, Realisierung und Betrieb unterstützt und sie sich zugleich als Mitaktionärin mitwirkend in der Madrisa Solar AG engagiert.

Ganz konkret sehen die Klosterser Behörden und gemeindeseitig involvieren Akteure im zeitnahen Bereich vor allem folgende Gründe für die Realisierung und Unterstützung einer PV-Grossanlage im Gebiet Züg, Madrisa:

- Beitrag der Gemeinde zur Sicherstellung der Versorgung der Schweiz mit Winterstrom und damit Beitrag zur Vermeidung einer latenten Strommangelge
- Äufnung des Fonds „Projekte zur nachhaltigen Entwicklung“ zur Förderung nachhaltiger Projekte zugunsten der Bevölkerung in der Gemeinde Klosters
- Sicherung einer kostengünstigen Stromversorgung der für die Gemeinde Klosters wichtigen Klosters-Madrisa Bergbahnen AG (Wegfall Netzkosten bei Stromrechnung, Sicherung einer stabilen Versorgung, Strompreis ohne hohe Schwankungen am Spotmarkt dank einheimischem Strom)
- Absicht zur Schaffung eines Produkts „MadrisaSolar“ im Interesse der Gemeinde (Absichtserklärung gemäss Ziff. 9 lit. b Dienstbarkeitsvertrag)
- Absicht zur Verwendung von CO₂-Zertifikaten aus der Produktion der alpinen Solaranlage Madrisa im Interesse der Gemeinde (Absichtserklärung gemäss Ziff. 9 lit. a Dienstbarkeitsvertrag)

Für eine Beteiligung der Gemeinde Klosters an der Trägergesellschaft Madrisa Solar AG als Mitaktionärin sprechen im Speziellen:

- Bedeutende Einflussnahme, Mitwirkung und Mitsprache bei der Realisierung, beim Betrieb und bei der Geschäftspolitik der Madrisa Solar AG als Betreiberin der alpinen Solaranlage Madrisa aus der Sicht der Gemeinde als Mitaktionärin (neben der Repower AG) und Standortgemeinde (Energiestadt; Energieleitbild 2023)
- Dividendenerträge aus der Madrisa Solar AG zugunsten der Gemeinde als Mitaktionärin (zusätzlich zur Entschädigung aus der Überlassung des Grundeigentums infolge Dienstbarkeitsvertrag)
- Abschluss eines Aktionärsbindungsvertrags zwischen den beiden Aktionären Repower AG und Gemeinde Klosters mit einer Regelung der wichtigsten Eckpunkte für die Partnerschaft als Aktionäre und Einbringung der Interessenlage der Gemeinde (bspw. Sitz der Gesellschaft, Einsitznahme in den Verwaltungsrat, Mitbestimmung der Policy, der Energieverkaufsstrategie, der Investitionsstrategie und der Dividendenpolitik sowie Regelung zum Vorhand- und Vorkaufsrecht für den Fall des Verkaufs von Aktienanteilen)
- Chance zur stärkeren Verankerung und Akzeptanz der Madrisa Solar AG bei der Bevölkerung und Wirtschaft vor Ort
- Wertschätzung der Haltung der Repower AG, dass sie eine Mitbeteiligung der Gemeinde als Mitaktionärin an der Madrisa Solar AG begrüsst

D2) vorgeschlagene Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG

Die Projektpartner haben sich dahingehend ausgesprochen, dass der Gemeinde Klosters bei Zustimmung der zuständigen Organe zu einer Gemeindebeteiligung an der Madrisa Solar AG ein **Anteil von 34 Prozent am Aktienkapital** und somit eine **Sperrminorität** eingeräumt werden soll.

Die Stellung der Gemeinde als Aktionärin mit Sperrminorität (Anteil von mehr als einem Drittel des Aktienkapitals) erlaubt es ihr, gewisse vom Aktienrecht als wichtig bezeichnete Beschlüsse an der Generalversammlung der Madrisa Solar AG, die den Interessen und Vorstellungen der Gemeinde im Verhältnis zur Gesellschaft zuwiderlaufen, durch Nichtzustimmung zu verhindern. Darunter fallen Beschlüsse der Generalversammlung im Zusammenhang mit bspw. einer Änderung der Statuten der Madrisa Solar AG (z.B. Sitzverlegung) oder der Eigentumsverhältnisse am Unternehmen (z.B. gewisse Formen der Aktienkapitalerhöhung).

Im Hinblick auf die Gründung der Madrisa Solar AG als Trägergesellschaft für die PV-Grossanlage soll unter den beiden Aktionären Repower AG und Gemeinde Klosters zusätzlich eine Zusatzvereinbarung (Aktionärsbindungsvereinbarung) zur Regelung und weiteren Klärung der Partnerschaft im Umgang mit der Madrisa Solar AG abgeschlossen werden.

E) Finanzielles im Überblick (Zusammenfassung)

E1) Entschädigung aus dem Dienstbarkeitsvertrag (Zurverfügungstellung Grundstück)

Für die Überlassung des Grundstücks zur Nutzung im Zusammenhang mit der alpinen Solaranlage im Gebiet Züg wird im Dienstbarkeitsvertrag eine Entschädigung vereinbart. Sie ermittelt sich aus Parametern, die sich je nach Typ des Parameters nach der Produktionsmenge von Strom, dem Geschäftsgang aufgrund des Verkaufs des Stroms, der installierten Leistung der PV-Grossanlage oder einem reinen Frankenbetrag richten.

Die jährliche Entschädigung wird wie folgt berechnet:

- a. **Basis-Entschädigung von 0.75 Rp. pro kWh der Produktion der PV-Anlage.**
- b. **Zuschlag von max. 0.75 Rp. pro kWh**, wenn der durchschnittliche Jahres-Verkaufspreis über den durchschnittlichen Jahres-Produktionskosten liegt, bzw. **Abschlag von max. 0.25 Rp. pro kWh**, wenn der durchschnittliche Jahres-Verkaufspreis unter den durchschnittlichen Jahres-

Produktionskosten liegt, wobei der Zuschlag bzw. der Abschlag einem Drittel der massgeblichen Differenz entspricht und sowohl der Jahres-Verkaufspreis als auch die Jahres-Produktionskosten («werkeigene Produktionskosten») gemäss der Erfolgsrechnung ermittelt werden. Die Differenz wird bis zum Erreichen des Maximal- bzw. Minimalbetrags jeweils zu einem Drittel zur Basis-Entschädigung dazu- bzw. abgezählt.

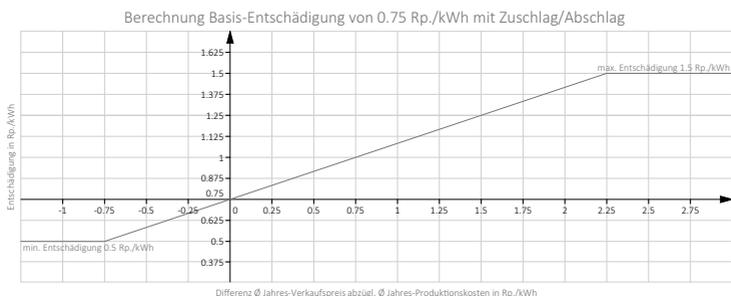


Abb. 7: Berechnung Basis-Entschädigung von 0.75 %p./kWh mit Zuschlag / Abschlag

- c. **Mindest-Entschädigung (unabhängig der Produktion) von CHF 6'000.00 pro MWp (Basis: Frankenbetrag pro installierte Leistung), mindestens aber CHF 66'000.00** ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Gesamtanlage und in jedem Fall spätestens fünf Jahre nach der Inbetriebnahme der ersten Etappe.
- d. Alle vorstehenden Entschädigungen gemäss lit. a – c («Rp./CHF-Wert») basieren auf dem Indexstand des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK), Stand Juli 2023: 106.2 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Sie werden jährlich an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Index-Stand im Dezember jenes Jahres, für welches die Entschädigung geschuldet ist.

Massgeblich ist mithin folgende Formel:

$$\frac{\text{«Rp./CHF-Wert» gem. lit. a-c} \times \text{Dez-Index im Jahr xxx1}}{\text{Index bei Vertragsabschluss (106.2 Punkte)}} = \text{«Rp./CHF-Wert» im Jahr xxx1}$$

Eine Anpassung des Betrags der Entschädigung gemäss lit. c unter die Mindestentschädigung von CHF 66'000.00 (nicht indexiert) ist jedoch ausgeschlossen.

Mit der Basisentschädigung (a.) von 0.75 Rp. pro kWh resultiert bei einer jährlichen Produktion von 18 GWh eine Entschädigung zu Gunsten der Gemeinde von CHF 135'000.-- pro Jahr. Die Maximalentschädigung (b.) beläuft sich in diesem Fall auf CHF 270'000.-- und die Minimalentschädigung (b.) auf CHF 90'000.-- pro Jahr, abhängig vom erzielten Verkaufserlös für die produzierte Energie.

E2) Dividenden aus der Madrisa Solar AG (Mitaktionärin an der Madrisa Solar AG)

Stimmt die Urnengemeinde der politischen Gemeinde der von den vorbereitenden Gremien vorgeschlagenen Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG mit einem Aktienkapitalanteil von 34 Prozent zu, ist die Gemeinde Klosters im Rahmen dieses Aktienanteils – zusätzlich zur Entschädigung für die Überlassung des Bodens – als Mitaktionärin an der Auszahlung der jeweils frei verwendbaren, zur Auszahlung gelangenden Gewinne bzw. der durch die Generalversammlung der Madrisa Solar AG jeweils zu beschliessenden Dividenden anspruchsberechtigt.

Der Finanzierungsbedarf der Gemeinde zur Einbringung von Kapital in die neu zu gründende Madrisa Solar AG ist zum heutigen Zeitpunkt nicht hinreichend sorgfältig und verlässlich ermittelbar. Im Sinne einer äusserst groben, aber in jeder Hinsicht ungenügend sorgfältigen und verlässlichen und daher auch unpräjudiziellen Darstellung kann er im Sinne einer Grössenordnung auf rund CHF 3.8 Mio. geschätzt (+/- 20 %) werden, sich ergebend aus anrechenbaren Investitionskosten von zwischen CHF 40 und 45 Mio. (unpräjudizielle Schätzung der Repower AG, Stand Sommer 2023), Beiträgen des Bundes aus dem Solarexpress von 50 Prozent (unpräjudizielle Annahme; noch keine Anhaltspunkte aus dem Projekt vorhanden), einem Fremdfinanzierungsgrad von 50 Prozent (unpräjudizielle Annahme; noch keine Anhaltspunkte aus dem Projekt vorhanden) und Rundungen.

E3) Verwendung der Erträge zur Förderung von nachhaltigen Projekten in der Gemeinde

Die Erträge sollen aus heutiger Sicht nicht in das Bodenerlöskonto, sondern in den Fonds „Projekte zur nachhaltigen Entwicklung“ (Konto-Nr. 29100.02) zur Unterstützung von nachhaltigen Projekten zugunsten der Klosterser Bevölkerung fliessen. Die allfälligen Nachteile der Alpwirtschaft (vgl. Kapitel H2) dieser Botschaft) werden zwischen der Gemeinde Klosters und der Alpengenossenschaft verhandelt und definiert und deren Abgeltung (bis max. CHF 25'000.--/Jahr) durch die zu gründende Madrisa Solar AG geleistet.

Sinnvollerweise werden auch die Erträge (Dividenden) aus den Gemeindeanteilen an der Madrisa Solar AG dem Fonds „Projekte zur nachhaltigen Entwicklung“ zugewiesen.

Bei Annahme dieser Vorlage bzw. bei Realisierung der alpinen Solaranlage Madrisa arbeitet der Gemeinderat in diesem Zusammenhang ein Förderreglement aus.

Aus Sicht der Gemeindebehörden könnten die Fördermittel aus dem Fonds „Projekte zur nachhaltigen Entwicklung“ zu folgenden Zwecken genutzt werden (keine abschliessende bzw. nur beispielhafte Aufzählung):

- Unterstützung von Projekten zur Förderung von oder Umstellung auf erneuerbarer / alternativer Energien der Gemeinde oder von Dritten in der Gemeinde
- Finanzierung, Förderung und finanzielle Unterstützung von Erstwohnungswohnungsprojekten der Gemeinde oder Dritter
- Finanzierung von oder Beiträge an kommunale Sport- und Kulturinfrastrukturen und -angebote
- Finanzierung oder Mitfinanzierung von Projekten zugunsten der Klosterser Jugend (Jugendtreff, Freizeitangebote, niederschwellige Jugendbetreuungsstrukturen, Entlohnung Jugendfachleute)
- Beiträge an Erstellung und Ausbau von Spielplätzen in der Gemeinde
- Finanzielle Förderung von und Beiträge an Bildungsangebote (Beispiele Waldschule, Tourismusbildung, Sana Giardin Saas)
- Kommunalen Innovations- und Unternehmerförderpreis
- Unterstützung und Mitfinanzierung von Projekten zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität
- Schaffung und Verleihung jährlicher kommunaler Kultur- oder Kulturförderpreis

Um möglichst viele Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung abzudecken bzw. sinnvolle Förderungsanliegen zu eruieren, soll nach Möglichkeit eine Bevölkerungsbefragung durchgeführt werden.

F) Zeitplan, Verfahrensabläufe

Die wichtigsten bisherigen und anstehenden Termine im Zusammenhang mit der Vorlage und der alpinen Solaranlage Madrisa – Zurverfügungstellung Grundstück (PDB-Vertrag) und Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG – lauten:

Aktivität	Zeitpunkt/-raum
Grundsatzentscheid Gemeindevorstand und Beschluss Kleinstbeteiligung an Projektprospektion alpine Solaranlage Madrisa	31. Januar 2023
Erstmalige Vorstellung Projektprospektion geplante alpine Solaranlage Madrisa vor Vertretern Bürgergemeinde, politische Gemeinde, Klosters-Madrisa Bergbahnen AG und Alppenossenschaft Saas	6. Juni 2023
Vorstellung Projektabsichten durch Vertreter von Repower und Gemeinde und Diskussion anlässlich öffentlicher Gemeinderatssitzung (Orientierungstraktandum)	28. Juni 2023
Versand gemeinsame Medienmitteilung Repower, Gemeinde und KMB AG	29. Juni 2023
Präsentation Projektvorhaben anlässlich a. o. Generalversammlung Alppenossenschaft Saas	29. Juni 2023
öffentliche Informationsveranstaltung zur alpinen Solaranlage Madrisa durch Vertreter Repower (u. a. Repower-GL-Mitglied Michael Roth), Arena Klosters	10. August 2023
Präsentation im Gemeinderat: Projektstand alpine Solaranlage Madrisa und geplante Umsetzung im Rahmen Dienstbarkeitsvertrag sowie Gemeindebeteiligung an Trägergesellschaft Madrisa Solar AG (Orientierungstraktandum)	23. August 2023
Verabschiedung Botschaft alpine Solaranlage Madrisa durch Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung (formelle Beschlussfassung)	11. September 2023
Bürgergemeindeversammlung	13. September 2023
Urnengemeinde-Abstimmung (Dienstbarkeitsvertrag sowie Grundsatz- und Kreditentscheid Beteiligung an Madrisa Solar AG)	22. Oktober 2023
Unterzeichnung Personaldienstbarkeitsvertrag	4. Quartal 2023
Einreichung Baubewilligung	4. Quartal 2023
Vereinbarung Absichtserklärung zu Aktionärsbindungsvertrag (für beide Einigungen: Repower AG und politische Gemeinde als Parteien)	4. Quartal 2023
erwartete Baubewilligung Bündner Regierung *	2. Quartal 2024
Beantragung Investitionsbeiträge Bund (nach Baubewilligung)	2. Quartal 2024
Bewilligung Investitionsbeiträge Bund (Solarexpress)	3. Quartal 2024
Investitionsentscheid Repower AG	3. Quartal 2024
Gründung Madrisa Solar AG und Anmeldung Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch sowie Absichtserklärung als Zusatz zu Aktionärsbindungsvertrag und Abschluss Aktionärsbindungsvertrag	Sommer 2024 Herbst 2024
Start Vorbereitungsarbeiten	Herbst 2024
Geplanter Baubeginn	2. Quartal 2025
Teilinbetriebnahme alpine Solaranlage Madrisa	4. Quartal 2025
Gesamtinbetriebnahme Anlage	bis 31.12.2030

* sofern keine Einsprachen erhoben werden

Im Falle von Einsprachen gegen das Bauvorhaben würden höchstwahrscheinlich die im Zusammenhang mit Art. 71a im Energiegesetz (EnG) durch den Bund beschlossenen dringlichen Massnahmen zu erfüllenden Fristen als Voraussetzung für die Bundessubventionierung nicht mehr eingehalten werden können. Diesfalls müsste – sofern der Bund an den Fristen gemäss Solarexpress uneingeschränkt festhält – eine Standortbestimmung dahingehend vorgenommen werden, ob die alpine Solaranlage Madrisa durch die Madrisa Solar AG dennoch und wenn ja in welchem Umfang realisiert werden kann.

G) Rechtliches zum Verfahren

Personaldienstbarkeitsvertrag

Gemäss Art. 21 Ziff. 7 der Verfassung der Gemeinde Klosters fällt die Verleihung von Sondernutzungs- und anderen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäftes CHF 600'000.-- übersteigt oder wenn es sich um bedeutende Tourismusanlagen und Energie- und Rohstoffgewinnungsanlagen sowie Deponien handelt, welche für eine längere Zeitdauer bestimmt sind, in die Kompetenz der Urnengemeinde. Die Nutzungsdauer beträgt 67 bzw. bei Verlängerung 97 Jahre, womit die Urnengemeinde für die abschliessende Genehmigung der Dienstbarkeit zuständig ist.

Da es sich bei der beanspruchten Landfläche um Nutzungsvermögen handelt, braucht es im vorliegenden Fall auch einen gleichlautenden Beschluss der Bürgergemeinde Klosters, aufgrund der Grössenordnungen betreffend die Fläche und den finanziellen Gegenwert des zu genehmigenden Vertrags abschliessend die Bürgergemeindeversammlung.

Die Bürgergemeinde Klosters hat dem Vorhaben der Errichtung einer alpinen Solaranlage auf Grundeigentum der Gemeinde Klosters und dem zu diesem Zweck abzuschliessenden Personaldienstbarkeitsvertrag anlässlich ihrer Bürgergemeindeversammlung vom 13. September 2023 mit 30 JA-Stimmen bei 4 Enthaltungen zugestimmt.

Beteiligung an Madrisa Solar AG

Laut Art. 21 Ziff. 5 der Verfassung der Gemeinde Klosters ist die Urnengemeinde zuständig für die Übernahme von Bürgschaften und Beteiligungen sowie die Gewährung von Darlehen, die nicht als mündelsichere Anlage gelten, im Betrage von mehr als CHF 600'000.-- im Einzelfall.

Über die Frage der Beteiligung der Gemeinde am Aktienkapital der Madrisa Solar AG in Gründung hat – im Gegensatz zum Personaldienstbarkeitsvertrag – allein die politische Gemeinde zu entscheiden.

H) Nutzen und Konsequenzen der alpinen Solaranlage Madrisa

H1) Beurteilung aus energetischer, klimatischer Sicht

Es steht auch der Gemeinde Klosters gut an, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten vermehrt an den übergeordneten Klimavorgaben und -zielen zu orientieren und ihren Beitrag – wo sinnvoll und mit vertretbarem Aufwand bewältigbar – zu leisten. Mit der Ermöglichung des Baus einer PV-Grossanlage in der Gemeinde und dies idealerweise mit einer Beteiligung an der Madrisa Solar AG als Trägergesellschaft der PV-Grossanlage hat die Gemeinde die Chance, dieser moralischen, aber inzwischen auch rechtlichen Verpflichtung in geeigneter Form gerecht zu werden. Im Weiteren kann auf die Ausführungen in Kapitel A1) bis A3) (u. a. Energiestadt, 2000-Watt-Gesellschaft) verwiesen werden.

Ebenso ermöglicht die Realisierung der alpinen Solaranlage Madrisa mit weiteren in der Schweiz zuzubauenden ähnlichen und anderen Stromproduktionsanlagen, der auch in den kommenden Jahren ohne Massnahmen – vor allem in kälteren Wintern – drohenden Strommangellage entgegen zu wirken.

H2) Beurteilung aus landwirtschaftlicher Sicht (Alpwirtschaft)

H2.1) Unterhalts- und Bewirtschaftungsvertrag zwischen Gemeinde und Alpgenossenschaft im Lichte der alpinen Solaranlage Madrisa

Den Gemeindeverantwortlichen ist eine gesunde und zukunftsfähige Land- und Alpwirtschaft ein grosses Anliegen. So haben Bürgergemeinde und der Gemeindevorstand im Jahre 2022 entschieden, zahlreiche Alpen und Alpgebäude über das gesamte Gemeindegebiet verteilt (inkl. Objekte der Alpgenossenschaft Saas) über einen Zeitraum von 5 bis 7 Jahren zu sanieren und die Bestossung und Zukunftsfähigkeit der Alpen und deren Betrieb sicherzustellen. Diese Grundsanierung der Alpen erfolgt auch im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Verantwortlichkeiten. Vor wenigen Jahren wurden sogenannte Unterhalts- und Bewirtschaftungsverträge mit sämtlichen kommunalen Alpgenossenschaften abgeschlossen, in welchen die Verantwortung für den Betrieb und den Unterhalt der Alpobjekte von den Gemeinden auf die Alpgenossenschaften übertragen wurde. Die Alpgenossenschaften haben nach den Sanierungsmassnahmen künftig den gesamten Unterhalt zu bestreiten. Die Sanierungen sind Gegenstand der Übergabeleistungen der Gemeinde an die Genossenschaften.

H2.2) Konsequenzen bzw. Nutzen und Einschränkungen aus Sicht der Alpwirtschaft

H2.2.1) Einfluss auf Beweidung

Heute fehlen Erfahrungen mit PV-Grossanlagen im alpinen Gebiet weitestgehend. Aktuell geht man aber davon aus, dass eine Beweidung im Perimeter der alpinen Solaranlage Madrisa in Zukunft weiterhin möglich sein sollte. Welchen Einfluss die Anlage auf die Vegetation haben wird, ist mangels Erfahrungen ebenfalls schwierig abzuschätzen. Die einzelnen Solareinheiten bzw. -module werden im Rahmen von sogenannten Tischsystemen jedoch so erstellt, dass sich das Vieh zwischen und unter den einzelnen Modulen weiterhin bewegen und weiden kann.

Allfällige einschneidende Einschränkungen bzw. negative Konsequenzen auf die Beweidung würden im Rahmen von sinnvollen und geeigneten Massnahmen (z. B. Urbarisierung bzw. Verbesserung von Weideflächen an anderen Standorten) kompensiert, was im Anhang zum Unterhalts- und Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Alpgenossenschaft Saas und der Gemeinde Klosters geregelt werden soll. Diesbezüglich ist zudem im Dienstbarkeitsvertrag (Ziff. 9 d.) festgehalten, dass wirtschaftliche Ausfälle der Alpwirtschaft (bis max. CHF 25'000.--/Jahr), bedingt durch die Errichtung und den Betrieb der alpinen Solaranlage Madrisa, abzugelten sind. Die diesbezüglichen Verhandlungen werden zwischen der Gemeinde Klosters und der Alpgenossenschaft Saas zu führen sein. Die finanzielle Abgeltung der Nachteile für die Landwirtschaft hat letztlich durch die Madrisa Solar AG zu erfolgen.

H2.2.2) Konsequenzen hinsichtlich Sömmerungsbeiträgen, Beiträgen an Biodiversitätsflächen etc.

Im Weiteren sichert die Gemeinde der Alpgenossenschaft Saas zu, dass allfällige Kürzungen finanzieller Beiträge von Dritten (Sömmerungsbeiträge, Beiträge von Biodiversitäts-Förderflächen (BFF) oder anderweitiger Beiträge) im Zusammenhang mit der geplanten PV-Grossanlage im Gebiet Züg in geeigneter Form kompensiert werden. Dies soll auch im Anhang zum Unterhalts- und Bewirtschaftungsvertrag mit der Alpgenossenschaft Saas festgehalten werden (in Nachachtung von Ziff. 9 d. Dienstbarkeitsvertrag).

In diesem Zusammenhang sind Abklärungen mit dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) Graubünden sowie der alpwirtschaftlichen Beratung des Plantahofs eingeleitet worden.

H3) Beurteilung der Vorlage aus volkswirtschaftlicher und touristischer Sicht

H3.1) Allgemein

Wenn auch gewisse – notabene primär temporäre und nur eingeschränkt vereinzelte langfristige – Einschränkungen gewärtigt werden müssen, überwiegen der Nutzen und die Vorteile der Errichtung der geplanten alpinen Solaranlage Madrisa deutlich.

Nebst der sinnvollen Produktion von sauberem Strom in der Gemeinde ergeben sich im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der alpinen Solaranlage Madrisa namhafte Unternehmeraufträge für das Baugewerbe und es können direkt oder indirekt zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden. Von der zusätzlich generierten Wertschöpfung profitieren auch weitere Branchen wie der Detailhandel, weitere Dienstleistungen, aber auch das Hotel- und Gastgewerbe (zusätzlicher Konsum und Umsatz vor allem während des Baus, aber auch des Betriebs der Anlage). Da die Anlage zudem eine der ersten im Berggebiet sein wird, darf man davon ausgehen, dass dies zusätzliche Gäste, Nächtigungen und Wertschöpfung im Tourismus bringen wird.

H3.2) Nutzen für Klosters-Madrisa Bergbahnen (KMB) AG

Die KMB AG kann profitieren, indem ein grosser Anteil des Strombedarfs aus der alpinen Solaranlage Madrisa gedeckt werden kann und dementsprechend eine CO₂-freie alternative Strombezugsmöglichkeit für die KMB AG geschaffen wird.

I) Abstimmungsprozedere

Das vorliegende Urnengeschäft ist zweigeteilt. Zum einen kann über die Grundsatzfrage zur Erstellung der alpinen Solaranlage Madrisa sowie über die Einräumung der Dienstbarkeit abgestimmt wird. Zum anderen kann sich die Stimmbevölkerung dazu äussern, ob die Gemeinde Klosters sich wie vorgeschlagen an der geplanten, neu zu gründenden Trägergesellschaft, Madrisa Solar AG, beteiligen soll. Über die Frage des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrags und die Frage der Beteiligung der Gemeinde an der Trägergesellschaft Madrisa Solar AG wird demnach separat abgestimmt (2 Stimmzettel für die vorliegende Abstimmungsvorlage).

Hinsichtlich des **Abstimmungsausgangs** können sich folgende **Konstellationen** ergeben:

Abstimmungsteilvorlagen und möglicher Abstimmungsausgang		Folgen
Personaldienstbarkeitsvertrag	JA	Die Gemeinde stimmt dem Bau zu. Die Gemeinde beteiligt sich an der Trägergesellschaft der PV-Grossanlage.
Gemeindebeteiligung an Madrisa Solar AG	JA	
Personaldienstbarkeitsvertrag	JA	Die Gemeinde stimmt dem Bau zu. Die Gemeinde beteiligt sich nicht an der Trägergesellschaft der PV-Grossanlage.
Gemeindebeteiligung an Madrisa Solar AG	NEIN	
Personaldienstbarkeitsvertrag	NEIN	Trotz der Zustimmung zur Beteiligung an der Aktiengesellschaft der PV-Grossanlage wäre die Vorlage gescheitert. Ohne die Zurverfügungstellung des Grundstücks fehlt die Zustimmung und die Möglichkeit zur Errichtung der PV-Grossanlage (Vorlage als Ganzes gescheitert).
Gemeindebeteiligung an Madrisa Solar AG	JA	
Personaldienstbarkeitsvertrag	NEIN	Beide Teilvorlagen würden explizit abgelehnt, womit die Vorlage ebenfalls gescheitert wäre.
Gemeindebeteiligung an Madrisa Solar AG	NEIN	

K) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 10 zu 1 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, Folgendes:

Teilvorlage I:

- 1. Der Errichtung der alpinen Solaranlage im Gebiet Züg auf Madrisa sei zuzustimmen (Grundsatzfrage).**
- 2. Dem Personaldienstbarkeitsvertrag zwischen der Madrisa Solar AG in Gründung und der Gemeinde Klosters zwecks Einräumung eines 67 Jahre dauernden Nutzungsrechts (mit der Option einer Verlängerung von weiteren 30 Jahren) zur Erstellung und zum Betrieb der alpinen Solaranlage Madrisa mit Nebenleistungspflichten (übertragbar) auf einem Teil der Parz. Nr. 5817, mit einer Fläche von rund 150'000 m², zu einer Basisentschädigung von 0.75 Rp. pro kWh der Produktion der PV-Anlage, sei zuzustimmen.**

3. Die aus dem Personaldienstbarkeitsvertrag erzielten Erträge sollen in den bestehenden Fonds «Projekte zur nachhaltigen Entwicklung» zur Förderung von nachhaltigen Projekten in der Gemeinde Klosters (Konto-Nr. 29100.02) fliessen.

**Mit dem Erlass des Fondsreglement wird der Gemeinderat be-
traut.**

4. Der Gemeindevorstand wird dazu ermächtigt, den Inhalten der im Zusammenhang mit dem Personaldienstbarkeitsvertrag abzuschliessenden zusätzlichen Absichtserklärungen («memorandum of understanding») abschliessend zuzustimmen.

**Die Teilvorlage I bedarf im Weiteren der Zustimmung zu einem gleichlautenden Beschluss des zuständigen Organs der Bürgergemeinde Klosters. Die Bürgergemeindeversammlung hat der Vorlage am 13.9.2023 zugestimmt (vgl. Kapitel G) dieser Bot-
schaft).**

Teilvorlage II:

1. Der Beteiligung der Gemeinde im Rahmen einer Sperrminorität von 34 Prozent am Aktienkapital der zu gründenden Madrisa Solar AG sei zuzustimmen.

2. Der dazu erforderliche Kredit in der Höhe von CHF 3.8 Mio. (+/- 20 %) sei zu genehmigen.

3. Die Mittel für die Zeichnung des Aktienkapitals der Madrisa Solar AG durch die Gemeinde werden dem bestehenden Fonds «Projekte zur nachhaltigen Entwicklung» entnommen (Konto-Nr. 29100.02).

**4. Der Vorstand wird dazu ermächtigt, die in diesem Zusammen-
hang allenfalls erforderliche Fremdfinanzierung zu tätigen.**

**5. Der Gemeindevorstand wird im Weiteren dazu ermächtigt, die Gemeinde bei der Gründung der Madrisa Solar AG als Träger-
gesellschaft der PV-Grossanlage im Gebiet Züg zu vertreten.**

6. Der Gemeindevorstand wird schliesslich dazu ermächtigt, den Inhalten des Aktionärsbindungsvertrags unter den Aktionären der Madrisa Solar AG und den Inhalten der in diesem Zu-

sammenhang vorgängig allfällig abzuschliessenden zusätzlichen Absichtserklärungen («memorandum of understanding») abschliessend zuzustimmen.

7. Mit den aus der Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG erwirtschafteten Mitteln soll ebenfalls der Fonds «Projekte zur nachhaltigen Entwicklung» geäufnet werden.

8. Die Wahl der Vertretung der Gemeinde im Verwaltungsrat der Madrisa Solar AG obliegt dem Gemeinderat.

Klosters, 11. September 2023

Der Gemeindevorstand

2. Jahresrechnung 2022

Die Erfolgsrechnung 2022 schliesst bei einem Aufwand von CHF 55'400'587.45 und einem Ertrag von CHF 56'047'984.49 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 647'397.04 ab. Dieser wird dem gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) definierten Eigenkapital zugeschlagen, das per Ende 2022 einen Stand von CHF 148'496'375.36 aufweist.

Der Bilanzüberschuss beträgt per 31.12.2022 CHF 69'683'795.96.

Aus der Investitionsrechnung resultieren Nettoinvestitionen von insgesamt CHF 9'048'736.56. Ordentliche Abschreibungen auf Sachgüter des Verwaltungsvermögens wurden total CHF 9'657'569.10 vorgenommen.

Es wird auf den separaten ausführlichen Bericht samt Antrag der Geschäftsprüfungskommission verwiesen, dem die detailliert ausgewiesenen Rechnungen und weitere Informationen zur Gemeindebuchhaltung entnommen werden können.

Der **Antrag der Geschäftsprüfungskommission** lautet:

Aufgrund der Prüfungsergebnisse beantragen wir zuhanden des Gemeinderates und der Urnengemeinde, die Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Klosters zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Entlastung zu erteilen.

Klosters, 28. Juni 2023

Der Gemeinderat