



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

PROTOKOLL NR.

Sitzung Nr.

5

Dauer:

Abendsitzung (19.30 bis 21.05 Uhr)

Ort:

Schulanlage Klosters Platz (Aula),
Äussere Bahnhofstrasse 4, 7250 Klosters

Anwesend:

Gemeinderats-Präsident (Vorsitz)

Hanspeter Ambühl

Gemeinderäte

Andrea Guler

Corina Feuerstein

Nicola Flütsch

Hans-Peter Garbald jun.

Marcel Jecklin

Sandra Joos

Hans Peter Kasper

Johannes Kasper

Christian Lüscher

Andrea Hartmann

Andrea Margadant

vom Vorstand sind anwesend

Gemeindepräsident Hansueli Roth

Gemeindevizpräsident Marco Hobi

Vorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder

Vorstandsmitglied Andres Ruosch

Vorstandsmitglied David Sonderegger

zu Traktandum 2

Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung

Protokoll:

Gemeindeschreiber Michael Fischer

Entschuldigt:

Gemeinderätin Anja Bisaz (Ferien); Gemeinderat Roman Hirzel (Ferien); Gemeinderätin Selina Solèr (Ferien)

Presse:

-



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

Traktandenliste:

1. **Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 19. März 2025** 17
2. **Parkhaus Casanna: Information Projektstand im Hinblick auf Bau- und Kreditentscheid und weiteres Vorgehen** 18
3. **Teilrevision Ortsplanung, Phase III: Information über Zwischenstand Auswertung öffentliche Mitwirkungsaufgabe und weiteres Vorgehen** 19
4. **Orientierungen und Aussprache**
 - **Delegation von drei Gemeinderatsmitgliedern in Begleitgremium Sanierung/Umbau Schulhaus Saas**
 - **Madrisa Solar AG, Gewährleistung Sperrminorität Gemeinde (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
 - **Projektstand Campingplatz Lengland (Gemeinderat Andrea Guler)**
 - **Fragen Schulbetrieb und Schulbehörde (Gemeinderat Andrea Guler)**
 - **Zukunft Skilift Selfranga (Gemeinderat Marcel Jecklin)**
 - **Demission Klosteraer Vertreter im Stiftungsvorstand Flury Stiftung (Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.)**
 - **Bericht über Zusammenarbeit Departementschef Hochbau mit Abteilung Baubewilligungen (Gemeindevizepräsident Marco Hobi)**
 - **Strukturverbesserungen Klostera-Serneus (Gemeindevorstandsmitglied Andres Ruosch)** 20

eingereichte Vorstösse:

Es wurden keine neuen Vorstösse eingereicht.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

19. Mai 2025

17/1

1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 19. März 2025

Das Protokoll der 4. Sitzung der Legislaturperiode 2025/28 vom 19. März 2025 wird einstimmig (mit 12 zu 0 Stimmen) genehmigt und Gemeindevorschreiber Michael Fischer verdankt.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/1

2. Parkhaus Casanna: Information Projektstand im Hinblick auf Bau- und Kreditentscheid und weiteres Vorgehen (Orientierungstraktandum)

Zu diesem Traktandum begrüsst Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl zusätzlich Andreas Bernet, Projektleiter Bau und Planung, verantwortlicher Sachbearbeiter Gemeindeverwaltung Klosters.

In der Folge erteilt Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl Gemeindepräsident Hansueli Roth das Wort, der den Gemeinderat zum aktuellen Projektstand Parkhaus Casanna und Neubau Postgebäude mit Retailflächen im Hinblick auf das entsprechende Urnengemeindengeschäft anhand einer Powerpoint-Präsentation aufdatiert (hinsichtlich der Details verweist der Protokollführer auf die Bestandteil des Protokolls bildende Präsentation).

Gemeindepräsident Hansueli Roth schickt voraus, dass die **Vertragsverhandlungen** mit **Granova Management AG**, Gossau, als Eigentümerin der Liegenschaft Post, weit fortgeschritten und **kurz vor dem Abschluss** stehen.

Gemeindepräsident Hansueli Roth gliedert seine Ausführungen wie folgt:

1. Stand Kostenschätzung für Botschaft
2. Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten (Stand Schlussverhandlungen mit Granova Management AG)
3. Einseitige Errichtung Dienstbarkeit im Innenverhältnis (Grundstücke Gemeinde) => selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht



Gemeinde
Klostera

1. Kostenschätzung für Botschaft

Anlagekosten nach BKP (inkl. MwSt)

0	GRUNDSTÜCK	20'000 CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	4'322'000 CHF
2	GEBÄUDE	26'146'000 CHF
20	Baugrube	2'563'000 CHF
21	Rohbau 1	10'290'000 CHF
22	Rohbau 2	766'000 CHF
23	Elektrisanlagen	1'535'000 CHF
24	H&K-Anlagen, Gebäudeautom.	664'000 CHF
25	Sanitranlagen	817'000 CHF
26	Transportanlagen	133'000 CHF
27	Ausbau 1	971'000 CHF
28	Ausbau 2	2'093'000 CHF
29	Honorare	5'644'000 CHF
3	BETRIEBSEINRICHTUNG	- CHF
4	UMGEBUNG	1'263'000 CHF
5	BAUNEBEINKOSTEN	1'283'000 CHF
6	RESERVE	600'000 CHF
TOTAL inkl. MwSt		33'634'000 CHF
MwSt 8.1% (gerundet)		2'520'000 CHF
TOTAL exkl. MwSt		31'114'000 CHF

5. Gemeinderatsitzung

Wichtig: Mehrwertsteuer kann zurückgefordert werden!

19.05.2025 / Ratkennziffer / LB



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/2

Mit den **Vorsteuerabzügen** auf den Investitionskosten, der Abgeltung der **Deponiekosten** (Gemeindebetrieb) zu den **Selbstkosten** sowie im Rahmen der **Optimierung** der **Anschlussgebühren** im Sinne des Äquivalenzprinzips sollten sich die **effektiven Investitionskosten** bei **rund CHF 31 Mio.** einstellen. Im Rahmen des erfolgten Projektwettbewerbs ist man von gut CHF 30 Mio. Investitionskosten ausgegangen.

Im Lichte des aktuellen provisorischen Jahresrechnungsabschlusses 2024 der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass die **Finanzierung** des Parkhauses Casanna mit bereits gebildeten, den per Ende 2024 erneut in diesem Zusammenhang vorgesehenen Vorfinanzierungen und weiteren Vorfinanzierungsbildungen bis Baubeginn sowie einer Teilentnahme aus dem Parkplatzersatz-Fonds **bereits zu rund CHF 20 Mio. projektbezogen gedeckt** sein werden.

2. Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten (Schlussverhandlung mit Granova)

Mit den **Eigentümern** des **Hauses Jori (Parz. Nr. 298)** ist man gemäss Gemeindepräsident H. Roth **im Gespräch** (Erschliessung ebenfalls via neues Parkhaus geplant, verbunden mit dem Verzicht auf die heutige Zufahrtsrampe bzw. der Vornahme deren Rückbau zur Bahnhofstrasse hin).

Der **Zugang** vom **Parkhaus zu Bahnhofstrasse** soll laut Ausführungen von H. Roth zu Fuss über die heutige **Parzelle** der **Granova Management AG** (Postgebäude) erfolgen (**Erwerb Teilfläche** Parz. 309 durch Gemeinde). Es handelt sich um die Schlüsselparzelle in Bezug auf die Erschliessung bzw. den Zugang zur Bahnhofstrasse hin. Unter der durch die Gemeinde zu erwerbenden Teilparzelle Postgebäude soll der **Granova** ein **Überbaurecht** für die **unterirdische Nutzung mit deren Tiefgarage** gewährt werden.

In der Folge stellt Gemeindepräsident H. Roth den bereinigten – sich inzwischen in letzter Fassung bei Granova Management AG, Gossau, in Vernehmlassung befindenden – **Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten zwischen Granova** und der **Gemeinde Klostera** im Überblick vor:



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/3

2. Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten



Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

mit Errichtung von Dienstbarkeiten

zwischen

der **Granova Management AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Gossau (SG), UID Nr. CHE-490 622 206, p. Adr. Sanktstrasse 6a, 9200 Gossau SG,
heute vertreten durch den einzetznungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates
Herr Rolf Peter Grass, Bürger von Wittenbach, wohnhaft in Niederleuten (Teufen AR),
als Alleineigentümerin des **Grundstücks Nr. 309**, in der Gemeinde Klostera, nach-
folgend als Verkäuferin,

und

der **Gemeinde Klostera**, Rathausgasse 2, 7250 Klostera,
heute vertreten durch den Gemeinderat und diesen wiedervertreten durch den
Gemeinderatpräsidenten, Herr Hansueli Roth und den Gemeinderatsschreiber, Herr Michael
Fischer, beide wohnhaft in Klostera,
als Alleineigentümerin des **Grundstücks Nr. 645**, in der Gemeinde Klostera, nachfolgend
als Käuferin,

wird heute der folgende Kaufvertrag abgeschlossen, mit dem ausdrücklichen Recht
zugunsten der Verkäuferin, eine **Dienstbarkeit (natürliche oder juristische Person) mit
allen Rechten und Pflichten in diese Urkunde eintragen zu lassen**

Die definitive Rückmeldung seitens Granova Management AG zum bereinigten Vertragsentwurf sollte bis spätestens **28. Mai 2025** (geplante **Vorunterzeichnung**) erfolgen. Der **gesamte Vertrag** wird in der **Botschaft** z. Hd. der Urnengemeinde **aufgeführt** sein und dem Gemeinderat am 25. Juni 2025 in diesem Rahmen vollständig zur Vorberatung der Vorlage z. Hd. der geplanten Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. September 2025 unterbreitet werden.

2	
<u>L</u>	
Die Granova Management AG , Aktiengesellschaft mit Sitz in Gossau (SG), Unternehmens-identifikationsnummer CHE-490 622 206, als Verkäuferin	
verkauft hiermit	
der Gemeinde Klostera , Rathausgasse 2, 7250 Klostera, als Käuferin	
zu Alleineigentum, was folgt:	
Gemäss der Messurkunde Nr. XXXX , des Nachführungsgeometers	
von Grundstück Nr. 309 , Platz (Klostera Platz),	
ca. 327 m² Land (im beiliegenden Plan gelb markiert).	
Dieses Teilstück ist im Grundbuch der Gemeinde Klostera mit dem Grundstück Nr. 330 zu vereinigen.	
Beschreibung der Liegenschaft Nr. 309 (mit Regelung der eingetragenen Rechte und Lasten)	
Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten	
Keine	
Dienstbarkeiten	
09.03.1971 100	(L) Fahr- und Zugangsrecht und Stationierungsverbot z.G. LIG Klostera/308
09.03.1971 100	(R) Fahr- und Zugangsrecht und Stationierungsverbot z.L. LIG Klostera/308
09.03.1971 100	(R) Wenderecht z.L. LIG Klostera/308
11.05.1971 203	(L) Leitungsrecht z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE-103.176.251)
10.08.1971 385	(L) Parkierungsrecht z.G. Gemeinde Klostera (UID: CHE-115.065.204)
10.08.1971 385	(L) Fusswegrecht z.G. Gemeinde Klostera (UID: CHE-115.065.204)
26.02.1974 113	(L) Kabeldurchleitungsrecht z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE-103.176.251)
20.03.1986 165	(R) Baubeschränkung z.L. LIG Klostera/298
20.03.1986 165	(R) Grenzbaurecht z.L. LIG Klostera/298

3	
Die vorn aufgeführten Dienstbarkeiten vom 9. März 1971 / Beleg Nr. 100 bleiben unverändert auf dem Grundstück Nr. 309 eingetragen und sind nicht auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangieren das abgetrennte Teilstück nicht und bleiben deshalb unverändert bestehen.	
Die vorn aufgeführte Dienstbarkeit vom 11. Mai 1971 / Beleg Nr. 203 bleibt unverändert auf dem Grundstück Nr. 309 eingetragen und ist auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangiert das abgetrennte Teilstück im Grenzbereich zum Grundstück Nr. 298 und ist deshalb auf dem Kaufobjekt und folglich auf dem Grundstück Nr. 330 neu einzutragen.	
Die vorn aufgeführten Dienstbarkeiten vom 10. August 1971 / Beleg Nr. 385 werden von der Gemeinde Klostera entschädigungslos gelöscht und sind folglich nicht auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen.	
Die vorn aufgeführte Dienstbarkeit vom 26. Februar 1974 / Beleg Nr. 113 bleibt unverändert auf dem Grundstück Nr. 309 eingetragen und ist nicht auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangiert das abgetrennte Teilstück nicht und bleibt deshalb unverändert bestehen.	
Die vorn aufgeführten Dienstbarkeiten vom 20. März 1986 / Beleg Nr. 165 sind auf dem Grundstück Nr. 309 zu streichen und auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangieren nur das abgetrennte Teilstück im Grenzbereich zum Grundstück Nr. 298 und sind deshalb auf dem Kaufobjekt und folglich auf dem Grundstück Nr. 330 neu einzutragen unter gleichzeitiger Streichung auf dem Grundstück Nr. 309.	
Grundpfandrechte	
Lauf Grundbuch. Das Kaufobjekt wird pfandfrei auf die Gemeinde Klostera übertragen. Die entsprechenden Pfandfreigaben oder Löschungen haben am Tage der Vertragsunterzeichnung seitens der Gläubigerin vorzulegen.	

Die Parteien anerkennen die Messurkunde Nr. XXYY des Nachführungsgeometers und beauftragen das Grundbuchamt Klostera zum Vollzug der Grundstücksanpassungen. Der beiliegende Mutationsplan bildet einen wesentlichen Bestandteil der Urkunde und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.	



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/4

4

Bewertung des Kaufobjektes / Ausgleichung mit Rechteinräumungen:

Die Vertragsparteien haben für die Tilgung des Kaufpreises und die Entschädigung für die nachfolgend eingeräumten Dienstbarkeiten folgendes vereinbart:

Rechteinräumung Überbaurecht 645 = 1294.51 m² à CHF 1000.-- CHF 1'294'500.--
Rechteinräumung Überbaurecht MFH / Mitbenutzungsrecht
Gebäudeumschwung betr. 645 / pauschal CHF 30'000.--
Rechteinräumung Überbaurecht 330 = 226.21 m² / pauschal CHF 30'000.--
/. Übertragung ab Grundstück Nr. 309 = 327 m² à CHF 3'000.-- CHF 981'000.--
Aufpreis zugunsten der Gemeinde Klostern CHF 373'500.--
=====

Flächen sind noch nicht definitiv / Pläne zu den Flächen müssen noch geliefert werden!

Der ermittelte Aufpreis ist von der Granova Management AG am Tage der Eigentumsübertragung mit Überweisung an die Gemeinde Klostern, IBAN Konto Nr. CH17 0900 0000 7000 0106 0 (Postfinance), lfd. auf die Gemeinde Klostern, Rathausgasse 2, 7250 Klostern, zu bezahlen. Die Granova Management AG hat sich über die Zahlung des Aufpreises vor der Eigentumsübertragung auszuweisen. Dies erfolgt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank (Gross- oder Kantonalbank) bzw. eines anderen anerkannten Bank- oder Versicherungsinstituts.

Die Zahlung des Aufpreises erfolgt ohne Zutun und Verantwortung des Grundbuchamtes Klostern und der unterzeichnenden Notariatsperson.

....

II.

Neu werden die folgenden Dienstbarkeiten begründet:

A.

Benutzungsrecht an Trafostation

zulasten des Grundstücks Nr. 4930, in der Gemeinde Klostern
zugunsten der Gemeinde Klostern, 7250 Klostern
des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostern

Rechteinräumung:

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4930 (heute die Gemeinde Klostern)

räumt hiermit sich selbst (im Sinne einer Eigentümerdienstbarkeit), nämlich der Gemeinde Klostern, 7250 Klostern, sowie im Sinne eines Mitbenutzungsrechtes dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

das Recht ein, die in den beiliegenden Grundrissplänen **rot** eingezeichnete Trafostation gemeinsam miteinander zu nutzen, falls nötig zu erneuern und dauernd beizubehalten. Die genaue Lage der Trafostation ergibt sich aus dem Grundrissplan im **77** Untergeschoss.

5

Die Personaldienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Klostern ist unbeschränkt übertragbar. Die Gemeinde Klostern ist zudem berechtigt, die Trafostation entgeltlich auf allfällige weitere Erwerber / Nutzer zu übertragen, ohne dass dafür die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 einzuholen ist. Ein Erlös aus einer Übertragung der Trafostation steht ausschliesslich der Gemeinde Klostern zu.

Für diese Rechteinräumung wird keine Entschädigung bezahlt. Der künftige Unterhalt und die mit der Trafostation entstehenden Betriebskosten etc. werden ausschliesslich von den Berechtigten im Verhältnis der Nutzung getragen.

Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch der Gemeinde Klostern wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 4930

Last: Mitbenutzungsrecht, übertragbar und vererblich an Trafostation im **77** Untergeschoss der Tiefgarage, zugunsten der Gemeinde Klostern
Last: Mitbenutzungsrecht an der Trafostation im **77** Untergeschoss der Tiefgarage, zugunsten des Grundstücks Nr. 309

auf Grundstück Nr. 309

Recht: Mitbenutzungsrecht an Trafostation im **77** Untergeschoss der Tiefgarage, zulasten des Grundstücks Nr. 4930

B.

Durchfahrtsrecht durch Tiefgarage

zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostern
zulasten des Grundstücks Nr. 4930, in der Gemeinde Klostern

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930 (heute die Gemeinde Klostern) räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

das Recht ein, ausgehend von der Autoeinstellhalle auf dem Grundstück Nr. 309, durch die Tiefgarage des Grundstücks Nr. 4930 unbeschränkt zu fahren, um so von und durch die Autoeinstellhalle „Casanna“ zur öffentlichen Strasse (Landstrasse) zu gelangen und umgekehrt. Dieses Durchfahrtsrecht erstreckt sich auf alle in den Plänen dargestellten Fahrlinien der Autoeinstellhalle „Casanna“. Die Berechtigten haben dabei nach Möglichkeit jeweils den kürzesten Weg über die Verkehrsflächen zum nächstgelegenen Ausgang der Autoeinstellhalle „Casanna“ zu wählen.

Unterhalt:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 müssen sich an den jährlich anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten nicht beteiligen. Diese gehen ab Nutzungsbeginn der Autoeinstellhalle vollumfänglich zulasten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930.

An dieser Stelle erklärt Gemeindepräsident H. Roth (Details siehe **S. 4** des vorstehenden Auszugs aus dem **Vertragsentwurf**) die **gegenseitig vorgeesehenen Erwerbe** (Einräumung Überbaurecht für geplantes Detailhandelsgeschäft an Granova, Erwerb Teilparzelle Postgebäude durch Gemeinde sowie Pauschalabgeltung Überbaurecht z. G. Granova für die unterirdische Nutzung, Pauschalabgeltungen für Teilnutzung Umschwung Parz. Nr. 645 seitens Granova) zwischen den Vertragspartnern im Rahmen dieses Grundstücksgeschäfts und den letztlich **z. G. der Gemeinde erfolgreichen finanziellen Ausgleich (Aufpreis)**. Im Weiteren ist auch eine **Trafostation** zu regeln, die in beider Interessen liegt. Ebenfalls festzuschreiben sind die Durchfahrtsrechte durch die Tiefgarage.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMi

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/5

6

Entschädigung:

Für die Rechtseinräumung bezahlt die Berechtigte die nachfolgende einmalige Entschädigung: Die Eigentümerin des Grundstück Nr. 309 übernimmt sämtliche Bau- und Betriebskosten (inkl. der Planungskosten, Gebühren, Abgaben, Versicherungen etc.) für die auf ihrem Grundstück Nr. 309 zu erstellende Erschliessungsanlage (öffentlicher Zugang zur Tiefgarage). Diese Regelung gilt insbesondere für die im Überbaurecht (zulasten des Grundstücks Nr. 645) zu erstellenden Anlagen.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostern wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309
Recht: Durchfahrtsrecht durch die Tiefgarage zulasten Grundstück Nr. 4930

auf Grundstück Nr. 4930
Last: Durchfahrtsrecht durch die Tiefgarage zugunsten Grundstück Nr. 309

C.

Fusswegrecht und Benützungsberechtigung an WC-Anlagen

zugunsten der Grundstücke Nr. 4930 und 645, in der Gemeinde Klostern
zulasten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostern

Rechtseinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 4930 und 645 (heute die Gemeinde Klostern), im Sinne eines Rechtes zugunsten der Öffentlichkeit,

das Recht ein, ausgehend von der Verkehrsfläche in der Autoeinstellhalle „Casanna“ des Grundstücks Nr. 4930, durch den Verbindungsgang (im Plan blau schraffiert dargestellt und violett bemalt) der neu zu erstellenden Baute auf dem Grundstück Nr. 309 unbeschränkt zu gehen, um so von der Autoeinstellhalle „Casanna“ zur öffentlichen Bahnhofstrasse zu gelangen und umgekehrt. Dieses Fusswegrecht erstreckt sich unterirdisch auf die im beiliegenden Situationsplan dargestellten Flächen des Zuganges zur Tiefgarage sowie des im nächsten Absatz neu formulierten Benützungsberechts an den WC-Anlagen.

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 4930 und 645 sowie deren Nutzer haben im Weiteren das dauernde Benützungsberechtigung an den zwei WC-Anlagen, welche sich unmittelbar beim Eingang der Autoeinstellhalle befinden (Bemalung im Plan identisch wie das Zugangsrecht). Diese zwei WC-Anlagen stehen der Öffentlichkeit unbeschränkt zur Verfügung und werden deshalb ausschliesslich und alleine von der Gemeinde Klostern unterhalten.

Bei dem begründeten Recht handelt es sich um ein so genanntes Gemeindeservitut, welches der Gemeinde als Körperschaft des öffentlichen Rechtes zusteht und deren Ausübung im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von einer rechtlich nicht begrenzten Zahl von Personen geltend gemacht wird.

7

Unterhalt:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 645 und 4930 müssen sich an den jährlich anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten des Fusswegrechtes nicht beteiligen (Ausnahme die Flächen der WC-Anlagen siehe vorstehend). Diese gehen ab Nutzungsbeginn der Erschliessungsanlage vollumfänglich zulasten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309.

Entschädigung:

Für die Rechtseinräumung bezahlt die Berechtigte keine Entschädigung. Bezüglich der Baukosten der WC-Anlagen übernehmen die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 sämtliche Kosten des Rohbaus, wogegen die Gemeinde Klostern alle Kosten für den Innenausbau inkl. der Betriebsanlagen etc. übernimmt.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostern wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 4930 und 645
Recht: Fusswegrecht und Benützungsberechtigung an WC-Anlagen (unterirdisch), im Sinne eines Rechtes zugunsten der Öffentlichkeit, zulasten Grundstück Nr. 309

auf Grundstück Nr. 309
Last: Fusswegrecht und Benützungsberechtigung an WC-Anlagen (unterirdisch), im Sinne eines Rechtes zugunsten der Öffentlichkeit, zugunsten Grundstück Nr. 4930 und 645

D.

Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (mit Nebenleistungspflichten)

zulasten und zugunsten der Grundstücke Nr. 309, 330, 645 und 4930, alle in der Gemeinde Klostern

Rechtseinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 309, 330, 645 und 4930 räumen sich hiermit gegenseitig das Recht ein, Werkleitungen aller Art, wie zum Beispiel Kanalisationsleitungen, Wasserleitungen, elektrische Leitungen, TV-, Gas-, Telefon- und Fernwärmeleitungen oder ähnliches, durch die Grundstücke Nr. 309, 330, 645 und 4930 zu legen, welche die jeweiligen Bedürfnisse ihrer Grundstücke abdecken. Nach Erstellung der Leitungen, sind die belasteten Grundstücke unverzüglich, nach Weisungen des belasteten Eigentümers, wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Für die Rechtseinräumungen wird gegenseitig keine Entschädigung verlangt.

Der Unterhalt richtet sich nach Art. 741 ZGB, welcher wie folgt lautet:

„Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen.“

Weiterer **Regelungsbedarf** besteht u. a. im Zusammenhang mit der **Erstellung** und der **Benützung** der geplanten **WC-Anlage auf der Parzelle Nr. 309** der Granova Management AG zur Bahnhofstrasse hin (Fusswegrecht und Benützungsberechtigung z. G. gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 4930 und 645).

8

Falls die belasteten Grundeigentümer für ihre eigenen Bedürfnisse in der Weise über ihr Eigentum verfügen sollten, dass Leitungsanlagen geändert werden müssen, so haben die Dienstbarkeitsberechtigten dies zu gestatten und die daraus entstehenden Verlegungskosten alleine zu tragen. Die Dienstbarkeitsberechtigten verpflichten sich, sämtliche Leitungen so zu unterhalten, dass keine Störungen (Verstopfung etc.) entstehen können. Sofern die Leitungen freigelegt werden müssten, so wären die Dienstbarkeitsberechtigten verpflichtet, das belastete Grundstück unter Kostenfolge wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostern wie folgt einzutragen:

auf den Grundstücken Nr. 4930, 309, 330 und 645
Recht und Last: Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (mit Nebenleistungspflichten) zulasten und zugunsten der Grundstücke Nr. 309, 330, 645 und 4930

E.

Anbaurecht für Tiefgarage (mit Nebenleistungspflichten)

zulasten des Grundstücks Nr. 4930, in der Gemeinde Klostern
zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostern

Rechtseinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930 (heute die Gemeinde Klostern) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) das Recht ein, an den in den beiliegenden Grundrissplänen **blau** eingezeichneten Gebäudeteilen der Autoeinstellhalle des Grundstücks Nr. 4930 unterirdisch anzubauen und damit eine künftige Erweiterung der Tiefgarage gegen das Grundstück Nr. 309 zu erstellen, dauernd beizubehalten und später zu erneuern. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930 dulden zugunsten des Grundstücks Nr. 309 diese an ihre Garagenmauer künftig zu erstellende Erweiterung der Tiefgarage. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass das öffentliche Recht (kantonale und / oder kommunale Vorschriften) dem privaten Recht vorgeht (z.B. baugesetzliche und feuerpolizeiliche Vorschriften).

Im Sinne eines Nebenrechts wird den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 das Mauerdurchbruchrecht für seinen Erweiterungsbau eingeräumt (im Plan **blau schraffiert** eingezeichnet). Damit wird der Zugang durch die unterirdische Autoeinstellhalle (Grundstück Nr. 4930) ermöglicht. Der Mauerdurchbruch bzw. die Mauerdurchbrüche und die baulichen Massnahmen haben den Regeln der Baukunst zu entsprechen. Die Dienstbarkeitsbelastete / Erstellerin der Tiefgarage ist verpflichtet, die Statik der blau schraffierten Flächen (Aussenwand) für die Mauerdurchbrüche, mit einer Grösse von 5.0 x 2.5 Metern, bereits beim Bau entsprechend auszulagern.

9

Die Dienstbarkeitsberechtigte übernimmt bei einem Durchbruch der Mauer alle Verantwortung für eine den SIA-Vorschriften konforme Ausführung des Verbindungsganges bzw. Verbindungsweges und des damit zusammenhängenden Mauerdurchbruchs. Sollten spätere Mängel für diesen Bauteil entstehen, haften die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 auch für alle Schäden an der Autoeinstellhalle „Casanna“ (Grundstück Nr. 4930).

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie für die spätere Erneuerung des Verbindungsganges bzw. -weges sind grundsätzlich durch die Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 alleine zu tragen. Für auch den Interessen der Belasteten dienende Vorrichtungen gilt Art. 741 Abs. 2 ZGB.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostern wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309
Recht: Anbaurecht für Tiefgarage (mit Nebenleistungspflichten), zulasten Grundstück Nr. 4930

auf Grundstück Nr. 4930
Last: Anbaurecht für Tiefgarage (mit Nebenleistungspflichten), zugunsten Grundstück Nr. 309

F.

Überbaurecht für unterirdisches Retail-Ladengeschoss und Tiefgarage inkl. Nebenräumen (zweigeschossig)

zulasten des Grundstücks Nr. 645, in der Gemeinde Klostern
zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostern

Rechtseinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 (heute Gemeinde Klostern) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) das Recht ein, wie in den beiliegenden Plänen blau / grau eingezeichnet, einen Teilbereich der unterirdischen Autoeinstellhalle im 1. Untergeschoss und den Retail-Laden mit Nebenräumen und Anlieferung im Erdgeschoss über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 645 und 309 zu erstellen, diesen zu unterhalten / erneuern und dauernd beizubehalten. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 dulden zugunsten des Grundstücks Nr. 309 diesen unterirdischen, zweigeschossigen Überbau (Neubau Retail-Laden und Tiefgarage etc., alles gemäss den beiliegenden Grundrissplänen der Architekten Marugg & Hanselmann, mit Sitz in Klostern), und deren uneingeschränkte Nutzung.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMi

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/6

Weitere Punkte bilden das **Anbaurecht** für die **Tiefgarage** an die **Postparzelle Nr. 309** (Granova) sowie das **Überbaurecht** für **Retail-Ladengeschoss** und die Tiefgarage inkl. Nebenräumen.

10

In diesem Überbaurecht ist im Sinne eines Nebenrechts das Recht eingeschlossen, allfällige notwendige technische oberirdische Aufbauten auf dem Grundstück Nr. 645 zu erstellen (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen etc. für die darunterliegenden Bauten und Anlagen). Diese sind möglichst platzschonend zu platzieren, so dass die oberirdische Fläche des Grundstücks Nr. 645 möglichst wenig tangiert wird und die umliegenden Nachbargrundstücke nicht bzw. möglichst wenig durch Lärm oder Emissionen belastet werden. Die Anordnung der Lüftungsschächte oder Anlagen sind im Gelände so anzulegen, als dass die optische Erscheinung möglichst harmonisch ins Gelände passt. Die definitive Anordnung der oberirdisch in Erscheinung tretenden Anlagen ist mit der belasteten Eigentümerin (Grundstück Nr. 645) vor der Bauausführung abzusprechen bzw. genehmigen zu lassen.

Der gesamte Unterhalt dieses Gebäudeteils inkl. Anlagen (wie z.B. Be- und Entlüftungsschächte etc.) geht ausschliesslich und alleine zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung dieser Dienstbarkeit ist eine Entschädigung zu bezahlen, wie diese in der Kaufpreisregulierung auf Seite 4 dieser Urkunde festgehalten wurde. Eine daraus entstehende Ausgleichsentschädigung ist fällig am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch der Gemeinde Klostera.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostera wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309
Recht: Überbaurecht für unterirdisches Retail-Ladengeschoss und Tiefgarage inkl. Nebenräumen (zweigeschossig), zugunsten Grundstück Nr. 645

auf Grundstück Nr. 645
Last: Überbaurecht für unterirdisches Retail-Ladengeschoss und Tiefgarage inkl. Nebenräumen (zweigeschossig), zugunsten Grundstück Nr. 309

G.

Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle

zulasten des Grundstücks Nr. 330, in der Gemeinde Klostera zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostera

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 330 (heute Gemeinde Klostera) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) das Recht ein, wie im beiliegenden Plan **blau** schraffiert eingezeichnet, einen Teilbereich der unterirdischen Autoeinstellhalle mit einer Fläche von **226,2 m²** über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 330 und 309 zu erstellen, diesen zu unterhalten / erneuern und dauernd zu beibehalten. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 330 dulden zugunsten des

11

Grundstück Nr. 309 diesen unterirdischen Überbau (Neubau Tiefgarage etc., alles gemäss den beiliegenden Grundrissplänen der Architekten Marugg & Hanselmann, mit Sitz in Klostera), und deren uneingeschränkte Nutzung

Die Baukosten der im Überbaurecht erstellten Bauteile wird bis und mit der Abdichtung der Garagendecke durch die Dienstbarkeitsberechtigten übernommen. Der Deckbelag des Vorplatzes hingegen bezahlt die Gemeinde Klostera.

Die belasteten Grundstückseigentümer haben alles zu unterlassen, was die unterirdische Autoeinstellhalle beschädigen und / oder in ihrer Funktion beeinträchtigen könnte, wie z.B. das Setzen von hochstämmigen Bäumen auf der Garage. Ebenso sind alle Nutzungen zu unterlassen, welche die Konstruktion des Daches oder die Abdichtung der darunterliegenden Bauteile beeinträchtigen oder zerstören könnten. Wasserschäden, welche durch die Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 330 trotzdem verursacht werden, gehen zu ihren Lasten und sind zeitnah wiederherzustellen.

Unterhalt:

Der gesamte Unterhalt dieses Gebäudeteils geht ausschliesslich und alleine zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung dieser Dienstbarkeit wird ein einmaliger pauschaler Betrag von CHF 30'000.- (Schweizer Franken dreissigtausend 00/00) bezahlt (vgl. Seite 4 in dieser Urkunde). Eine daraus entstehende Ausgleichsentschädigung ist fällig am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch der Gemeinde Klostera.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostera wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309
Recht: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle, zugunsten Grundstück Nr. 330

auf Grundstück Nr. 330
Last: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle, zugunsten Grundstück Nr. 309

H.

Überbaurecht für Mehrfamilienhaus

zulasten des Grundstücks Nr. 645, in der Gemeinde Klostera zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostera

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 (heute Gemeinde Klostera) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

Ebenfalls ein Vertragsgegenstand bildet das Überbaurecht für die unterirdische Einstellhalle z. G. Parz. 309 zum Bahnhofplatz. In Kapitel H. wiederum ist das Überbaurecht für das Mehrfamilienhaus auf Parz. Nr. 309 geregelt.

12

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan grün eingezeichnet, das Mehrfamilienhaus (Ersatzbau für das heutige Postgebäude) mit einer Fläche von **6 90 m²** über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 645 und 309 hinaus zu erstellen, dieses zu unterhalten / zu erneuern und dauernd zu beibehalten. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 dulden zugunsten des Grundstücks Nr. 309 dieses neu erstellte Mehrfamilienhaus inkl. der über die Grenze hinaus erstellten Balkone (im Situationsplan Grundriss 1. Obergeschoss ist die durch die Balkone betroffene Fläche rot schraffiert dargestellt). Das Gebäude ist in den Plänen der Architekten Marugg & Hanselmann, mit Sitz in Klostera, im Detail dargestellt. Diese Schnitt- und Fassadenpläne bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Im Sinne eines Nebenrechtes hat die Dienstbarkeitsberechtigte die Möglichkeit, auf einer maximalen Breite von **2,00 m** Metern den hinter dem Gebäude liegende Teil des Gebäudeschwingses für sich mitzubedenzen. Darin ist auch das Recht enthalten, bei Fassadenarbeiten ein Gerüst auf diesem Teil des Schwinges aufzustellen oder kurzzeitig Materialien dort zu lagern.

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung dieser Dienstbarkeit wird ein einmaliger pauschaler Betrag von CHF 30'000.- (Schweizer Franken dreissigtausend 00/00) bezahlt (vgl. Seite 4 in dieser Urkunde). Eine daraus entstehende Ausgleichsentschädigung ist fällig am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch der Gemeinde Klostera.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostera wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309
Recht: Überbaurecht für Mehrfamilienhaus, zugunsten Grundstück Nr. 645

auf Grundstück Nr. 645
Last: Überbaurecht für Mehrfamilienhaus, zugunsten Grundstück Nr. 309

L.

Fusswegerecht

zulasten des Grundstücks Nr. 645, in der Gemeinde Klostera zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klostera

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 (heute Gemeinde Klostera) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

13

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan rot schraffiert eingezeichnet, die Aussen- treppe (vgl. Dienstbarkeitsräumung Ziffer D Lit. b)) des Grundstücks Nr. 645 als Zugang mitzubedenzen, um so vom hinteren Ausgang des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 309 auf den Vorplatz / Bahnhofplatz zu gelangen und umgekehrt. Das Fusswegerecht ist auf eine maximale Breite von 1,50 Metern (innerhalb der im Plan schraffierten Fläche) be- schränkt und ist von der Linienführung so im Gelände anzulegen, als dass die Wegenanlage möglichst wenig Fläche des Grundstücks Nr. 645 beansprucht. Die definitive Linienführung ist mit der belasteten Eigentümerin vor der Bauausführung abzusprechen bzw. genehmigen zu lassen.

Unterhalt:

Der Unterhalt der Wegenanlage ab dem höchsten Punkt der Aussenstuppe ist alleine von der Dienstbarkeitsberechtigten zu bezahlen. Ebenso übernimmt diese auch alle Erstellungskosten der Wegenanlage ab Treppenerkante.

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung dieser Dienstbarkeit ist keine Entschädigung zu bezahlen.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klostera wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309
Recht: Fusswegerecht zugunsten Grundstück Nr. 645

auf Grundstück Nr. 645
Last: Fusswegerecht zugunsten Grundstück Nr. 309

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie im jetzigen Zeitpunkt auf den Abschluss von weiteren Dienstbarkeiten verzichten (z.B. Ankerrechte etc.). Dies deshalb, weil das genaue Konzept der Überbauung(en) noch offen ist und weitere allenfalls notwendige Regelungen zwischen den Parteien erst in einem späteren Zeitpunkt zu vereinbaren sind.

Besondere Bestimmungen:

1. Der Besitzeserwerb des Kaufobjekts erfolgt für die Käuferin am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch. Die Eigentumsübertragung erfolgt Zug um Zug mit Bezahlung oder Sicherstellung des Aufpreises, Pfandfreigabe des Kaufobjekts und Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen zur Eintragung / Anmeldung des Vertrages ins Grundbuch Klostera:



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/7

Ein weiterer Punkt ist das **Fusswegrecht z. G. der Parz. 309** über die Parz. Nr. 645 der Gemeinde.

14

Die Gemeinde Klostern ermächtigt die Granova Management AG bzw. deren Beauftragte (Architekt, Geologen, Unternehmer etc.), das Grundstück Nr. 645 zur Abklärung des Bauvorhabens, ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages zu betreten, Bauprofile und Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Nr. 645 aufzustellen bzw. vorzunehmen. Allfällige Baugrunduntersuchungen, welche von der Gemeinde Klostern in Auftrag gegeben wurden, werden der Verkäuferin mit dem Abschluss dieses Vertrages übergeben.

- Die Granova Management AG übergibt der Gemeinde Klostern vor der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages die **aktuellen Pläne der Überbauung mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und den Schnitten. Diese Pläne bilden Bestandteile dieser Urkunde und werden von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.** Die dann definierten Flächen (Bemalungen etc.) und deren bezeichneten Nutzungen sind für die spätere Handhabung der Dienstbarkeiten und eingeräumten Rechte und Lasten massgebend.

Die beiliegenden Grundrisspläne des 1. bis **XX** Untergeschosses sowie die erwähnten Situationspläne der Autoeinstellhalle "Casanna", **der Architekten Ritter und Schumacher, mit Sitz in Chur, bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde** und werden von den Zeichnungsberechtigten anerkannt und mitunterzeichnet.

- Das Kaufobjekt bzw. die für die Überbauung beanspruchten Grundstücksflächen werden im derzeitigen, den Vertragsparteien bekannten Zustand übergeben. Jede Nachwahrhaft seitens der Vertragsparteien wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien erklären Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

Insbesondere ist das ganze Risiko des Baugrundes und der notwendigen baulichen Massnahmen für die Überbaubarkeit der Grundstücke für die projektierten Neubauten, gemäss den beiliegenden Plänen, ausschliesslich durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 309, 330 und 645 sowie der daran Dienstbarkeitsberechtigten (wie z.B. bezüglich der Bauten, welche im Überbaurecht erstellt werden) oder deren diesbezüglichen Rechtsnachfolger zu tragen.

Es wird zusätzlich festgehalten, dass die Abbruchkosten des alten Postgebäudes auf dem Grundstück Nr. 309 alleine durch die Granova Management AG getragen werden.

- Die Parteien werden hiermit auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechts für die Wertzuwachssteuer auf Grundstücken aufmerksam gemacht, gemäss dem das Kaufobjekt für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 132 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern haftet. Sie erklären, Inhalt und Bedeutung von Art. 130 ff. EG zum ZGB zu kennen. Auf eine entsprechende Sicherstellung wird hiermit gegenseitig verzichtet.

Eine zu bezahlende Wertzuwachssteuer übernimmt die Verkäuferin.

15

- Die Granova Management AG hat im Detail Kenntnis von den Quartierplanbestimmungen „Kirchplatz – Kirchgasse“, welche im Grundbuch am 29. April 1993 (Beleg Nr. 235) angemerkt wurden. Diese Bestimmungen werden von der Granova Management AG, soweit es Grundstücksteile der Liegenschaft Nr. 645 betrifft (wie z.B. Überbaurecht für Retail-Ladengeschoss, Mehrfamilienhaus etc.), übernommen und vollständig akzeptiert. Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 (die Granova Management AG) erklärt, auf eine weitere Ausführung oder Präzisierung dieser Bestimmung in dieser Urkunde zu verzichten. Es wird jedoch von Seiten der Gemeinde Klostern ausdrücklich auf die nachfolgenden Auflagen aufmerksam gemacht, welche die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 jederzeit einzuhalten hat:

Es war im Quartierplan beabsichtigt, dass verschiedene Nachbarparzellen an die neu zu erstellende Autoeinstellhalle „Casanna“ anschliessen können, damit der motorisierte Verkehr möglichst von der Bahnhofstrasse ferngehalten werden kann. Es ist ein Anliegen der Gemeinde Klostern, dass mit dem Bau der Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 309 auch das Grundstück Nr. 298 die Möglichkeit erhält, ihre Erschliessung der Tiefgarage direkt über die neu zu erstellenden Autoeinstellhallen zu realisieren. Die Granova Management AG (bzw. ihre allfälligen Rechtsnachfolger) verpflichtet sich, diese Anschlussmöglichkeit in ihren Bauplänen zu berücksichtigen und den Eigentümern des Grundstücks Nr. 298 die Verbindung der beiden Autoeinstellhallen zu ermöglichen. Die mit dem Mauerdurchbruch auf dem Grundstück Nr. 298 entstehenden Kosten (inkl. Rückbau der Rampe zum Bahnhofplatz) werden alleine von der Gemeinde Klostern bezahlt. Der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 entstehen daraus keine zusätzlichen Kosten. Hingegen verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) gegenüber den Eigentümern des Grundstücks Nr. 298 (heute die StWE-Gemeinschaft „Haus Jori“) zur Einräumung eines unentgeltlichen Durchfahrtsrechtes durch die Autoeinstellhalle auf Grundstück Nr. 309 und zugunsten Grundstück Nr. 298. Im unentgeltlichen Durchfahrtsrecht inbegriffen ist auch die Befreiung der StWE-Gemeinschaft „Haus Jori“ von sämtlichen Erneuerungs- und Betriebskosten, welche für die Autoeinstellhalle auf Grundstück Nr. 309 anfallen.

Weiterüberbindungsklausel: Diese Verpflichtung ist einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterübertragung. Nichtbefolgen der Weiterüberbindungspflicht ruft Schadenersatz für den jeweiligen Verursacher nach sich.

- Die Handänderungssteuer, die Grundbuch- und Notariatsgebühren aus dem Kaufvertrag sowie die Geometerkosten werden alleine von der Gemeinde Klostern bezahlt.
- Die Vertragsparteien erklären, den Inhalt der nur in Stichworten aufgeführten Dienstbarkeiten und Anmerkung des Kaufobjektes zu kennen und bestätigen diese als für sich verbindlich. Die Vertragsparteien verzichten auf eine weitere Präzisierung und Umschreibung der eingetragenen Rechte und Lasten am Grundstück Nr. 309.

16

- Die Granova Management AG verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, bei einem Verkauf / Abtretung / Besitzerwechsel (z.B. Verkauf der Aktienmehrheit der Granova Management AG), des noch nicht fertiggestellten Projektes auf dem Grundstück Nr. 309, an die Gemeinde Klostern eine Erfüllungs- und Bankgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank, welche den Bau und die Fertigstellung der gesamten Überbauung mit allen dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen beinhaltet. Die Höhe der Erfüllungs- und Bankgarantie hat den gesamten Baukosten der noch nicht fertiggestellten Bauteile zu entsprechen und ist zeitlich so zu beschränken, als dass die Garantie mit der Bauabnahme durch das Bauamt Klostern erlischt.

- Gerichtsstand und Erfüllungsort für sämtliche sich allenfalls aus diesem Kaufvertrag ergebenden Streitigkeiten ist Klostern.**

Voraussetzungen zur Eintragung / Anmeldung des Vertrages im Grundbuch Klostern:

- Die Bezahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises / Aufpreis und die Pfandfreigabe des Kaufobjektes muss nachgewiesen werden.
- Die Errichtung der Dienstbarkeit "selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht an der Tiefgarage Casanna", verselbstständigt auf dem Grundstück Nr. 4930, muss vorgängig zu dem hiermit abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Klostern und der Granova Management AG zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet werden. Die Bildung des Grundstücks Nr. 4930 ist eine Voraussetzung für die Eintragung der in diesem Vertrag abgeschlossenen Regelungen.
- Der vorliegende Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Gemeinde Klostern (Volksabstimmung). Wird die Zustimmung / die Genehmigung des Kaufvertrages verweigert, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin. Die aus dem Vertrag entstandenen Gebühren und Kosten (z.B. Geometer) gehen in einem solchen Fall vollumfänglich zulasten der Gemeinde Klostern. Auf eine weitere Entschädigung zwischen den Vertragsparteien wird hiermit gegenseitig ausdrücklich verzichtet.
- Sollte die Granova Management AG vor der Eigentumsübertragung von ihrem Recht Gebrauch machen, eine Drittperson in diesen Vertrag eintreten zu lassen, übergibt die eintretende Drittperson (juristische oder natürliche Person) spätestens mit der Eigentumsübertragung der Gemeinde Klostern eine Erfüllungs- und Bankgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank, welche den Bau und die Fertigstellung der gesamten Überbauung mit allen dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen beinhaltet. Die Höhe der Erfüllungs- und Bankgarantie hat den gesamten Baukosten zu entsprechen und ist zeitlich so zu beschränken, als dass die Garantie mit der Bauabnahme durch das Bauamt Klostern erlischt.

17

- Auf dem Grundstück Nr. 309 soll ein Detailhandelsgeschäft entstehen, welches u.a. auch unterirdische Teilflächen des Grundstücks Nr. 645 tangieren (Überbaurecht). Entsprechende Verhandlungen laufen.
- Für die beiden Bauprojekte auf den Grundstücken Nr. 309 und 645 (bzw. 4930) müssen im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung jeweils rechtskräftige Baubewilligungen der Gemeinde Klostern vorliegen.

Klostern, den

Die Vertragsparteien:

Die Eigentümerin des Grundstücks
Nr. 645, Nr. 330 und Nr. 214:
Gemeinde Klostern

Die Eigentümerin des Grundstücks
Nr. 309:
Granova Management AG

Hansueli Roth, als Gemeindepräsident

Rolf Peter Grass, als Präsident des
Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

Michael Fischer, als Gemeindevizepräsident



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/8

3. Unabhängig vom Vertragsverhältnis mit der Granova Management AG würde im Zusammenhang mit der **einseitigen grundbuchrechtlichen Vorbereitung** der gemeindeeigenen Parzellen Nr. 645 und 214 hinsichtlich der geplanten **Errichtung des Parkhauses ein neues selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht** definiert, das als eigenes **Grundstück Nr. 4930** ins Grundbuch aufgenommen werden soll.



Öffentliche Urkunde

Errichtung Dienstbarkeit
(selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht)

Die **Gemeinde Klostern**, Rathausgasse 2, 7250 Klostern,
heute vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiedervertreten durch den
Gemeindepräsidenten, Herr Hansueli Roth und den Gemeindevizepräsidenten, Herr Michael
Fischer, beide wohnhaft in Klostern,
als Alleineigentümerin der **Grundstücke Nr. 645 und Nr. 214**, in der Gemeinde Klostern,
errichtet hiermit folgende Personaldienstbarkeit (im Sinne einer Eigentümerdienstbarkeit):

**Ausschliessliches, übertragbares und dauerndes Nutzungsrecht der
Autoeinstellhalle mit besonderer Erstellungs- und Unterhaltsregelung**

zulasten der Grundstücke Nr. 645 und 214
zugunsten der **Gemeinde Klostern**, Rathausgasse 2, 7250 Klostern

Die jeweiligen Berechtigten haben das Recht, die ganze in den Grundrissplänen zu
dieser Dienstbarkeit **gelb** dargestellte unterirdische Autoeinstellhalle auf den belasteten
Grundstücken Nr. 645 und 214 mit allen dazugehörigen Anlagen (Treppenhäuser
/ Lift und Zugangsrampe) und Einrichtungen sowie mitsamt dem Ein- und Ausfahrts-
bereich ausschliesslich, d.h. unter Ausschluss der belasteten Eigentümer, zu nutzen.
Die Berechtigten sind befugt, das Recht auch Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur
Ausübung zu überlassen. Mit diesem Benützungszusammenhang verbunden ist das erforderliche
Zufahrts- und Zugangsrecht zur Autoeinstellhalle über die bestehenden Anlagen sowie
das Benützungszusammenhang an den für die Fahrzeugabstellplätze und deren Benützer
bestimmten Einrichtungen (u.a. auch die Zu- und Abfuhranlagen).

Die Kosten für die Erstellung, für den baulichen und betrieblichen Unterhalt (inkl. Ver-
sicherung usw.) sowie für die spätere Erneuerung der Autoeinstellhalle mit allen zuge-
hörigen Anlagen sowie mitsamt dem Ein- und Ausfahrtsbereich sind grundsätzlich
durch die Dienstbarkeitsberechtigten alleine zu tragen. Für auch den Interessen der Be-
lasteten dienende Vorrichtungen gilt Art. 741 Abs. 2 ZGB.

Zu diesem Zweck werden die Grundstücke

Nr.	Platz	Anteil
42836	(Einstellplatz Nr. 1)	1/366 Miteigentum
42837	(Einstellplatz Nr. 2)	1/366 Miteigentum
42838	(Einstellplatz Nr. 3)	1/366 Miteigentum
42839	(Einstellplatz Nr. 4)	1/366 Miteigentum
42840	(Einstellplatz Nr. 5)	1/366 Miteigentum
42841	(Einstellplatz Nr. 6)	1/366 Miteigentum
etc. bis und mit		
43201	(Einstellplatz Nr. 366)	1/366 Miteigentum

Das Grundbuchamt Klostern wird beauftragt und ermächtigt, die Miteigentumsgrund-
stücke mit dem Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch Klostern zu eröffnen (inkl. der
Zuteilung der oben aufgeführten Einstellplätze zu den Miteigentumsgrundstücken) und
die Gemeinde Klostern als Eigentümerin im Grundbuch einzutragen.

Kostentragung:

Die für das selbstständige Nutzungsrecht (Grundstück Nr. 4930) anfallenden Kosten,
Beiträge und Steuern etc. richten sich nach Art. 649 ZGB, welcher wie folgt lautet:

„Die Verwaltungskosten, Steuern und andere Lasten, die aus dem Miteigentum er-
wachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, werden von den Miteigentü-
mern, wo es nicht anders bestimmt ist, im Verhältnis ihrer Anteile getragen.
Hat ein Miteigentümer solche Abgaben über diesen Anteil hinaus getragen, so kann er
von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen.“

Die anfallenden Betriebskosten (für Strom, Lüftung und Infrastruktur, Reinigung, Park-
hauswart und Verwaltungskosten), Beiträge, Gebäudesteuern, Versicherungen, öffent-
lichrechtliche Abgaben etc. sowie der bauliche Unterhalt werden von der Gemeinde
Klostern, aufgrund einer Kostenzusammenstellung, jährlich allen Miteigentümern ent-
sprechend ihrer Anteile in Rechnung gestellt. Für den künftigen Unterhalt wird ab dem
dritten Betriebsjahr ein Erneuerungsfonds geöffnet, welcher durch die Gemeinde
Klostern separat verwaltet wird.

Entschädigung:

Die Rechteinräumung und die Zuteilung der Parkplätze sind nicht zu entschädigen.

Nutzungseinschränkungen:

Die Autoeinstellhalle ist so zu benützen, wie es ihrer Zweckbestimmung entspricht.
Eine bauliche Veränderung, Bemalung oder Umgestaltung der Parkplätze kann nur im
Einverständnis mit den übrigen Miteigentümern der Autoeinstellhalle geschehen.

2

Die belasteten Grundeigentümer haben alles zu unterlassen, was die unterirdische
Autoeinstellhalle beschädigen und / oder in ihrer Funktion beeinträchtigen könnte, wie
z.B. das Setzen von hochstämmigen Bäumen auf der Garage. Ebenso sind alle Nut-
zungen zu unterlassen, welche die Konstruktion des Daches oder die Abdichtung der
Garage beeinträchtigen oder zerstören könnten. Wasserschäden, welche durch die
Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 645 und 214 trotzdem verursacht werden, ge-
hen zu ihren Lasten. Die Kosten für Schäden, welche an der gesamten Garage ent-
stehen und die nicht einem Verursacher zugeordnet werden können bzw. für die kein
Verschulden vorliegt, werden von den Berechtigten der Autoeinstellhalle gemeinsam
im Verhältnis der erstellten Autoeinstellplätze (heute je **1/366**) bezahlt.

Dieses ausschliessliche Nutzungsrecht ist übertragbar und wird auf unbestimmte
Dauer eingeräumt. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch unter dem **Schlüsselwort „Aus-
schliessliches, übertragbares und dauerndes Nutzungsrecht der Autoeinstell-
halle mitsamt Ein- und Ausfahrtsbereich mit besonderer Erstellungs- und Unter-
haltsregelung“** zulasten der Grundstücke Nr. 645 und 214 einzutragen. Dieses
selbstständige und dauernde Recht wird hiermit zusätzlich verselbstständigt, d.h. es ist
im Grundbuch als eigenes Grundstück unter der Nr. 4930 aufzunehmen.

**Rechtsregelungen für das verselbstständigte Nutzungsrecht (Grundstück
Nr. 4930)**

Umwandlung des Grundstücks Nr. 4930 in Miteigentum:

Feststellungen:

Eigentumsverhältnis / Aufteilung in Miteigentum:

Die Berechtigten (Gemeinde Klostern) hat an diesem verselbstständigen Nutzungs-
recht und folglich am Grundstück Nr. 4930 Alleineigentum.

Die Gemeinde Klostern erstellt auf eigene Rechnung und Verantwortung, im Gebiet
„Platz“, im 1. bis 4. Untergeschoss eine Autoeinstellhalle mit insgesamt **366** Autoein-
stellplätzen. Die Grundeigentümer übernehmen bis zur Bauvollendung sämtliche Bau-
kosten, Gebühren, Abgaben, Versicherungen (Bauwesen- und Bauhaftpflichtversiche-
rung) und Honorare, die mit dieser Baute anfallen werden. Dasselbe trifft auch für all-
fällig bis zur Bauvollendung resultierende Mehrkosten zufolge Erhöhung der Löhne im
Bauwesen und der Materialpreise zu.

Das für die Tiefgaragen ausgeschiedene verselbstständigte Nutzungsrecht (Grundstück
Nr. 4930) wird hiermit entsprechend den in den Grundrissplänen dargestellten Einstell-
plätzen in **366** (dreihundertsechundsechzig) einzelne Miteigentumsanteile aufgeteilt.

4

Die Autoeinstellhalle ist ausschliesslich für das Abstellen von Fahrzeugen bestimmt.
Die Fahrzeuge sind auf den in den Plänen eingezeichneten Parkfeldern abzustellen.
Die übrige Fläche der Halle ist ausschliesslich für die Manövrierung der Fahrzeuge
bestimmt. Die Parkplätze dürfen weder abgegrenzt noch als Lageräume verwendet
werden. Aus bautechnischen und optischen Gründen sind Platten, die ein Befahren
eines Parkfeldes durch Unberechtigte verhindern, einzig durch die Gemeinde Klostern
installieren zu lassen. Damit wird ein einheitliches Aussehen gewährleistet und Be-
schädigungen am Boden der Autoeinstellhalle verhindert. Solche Massnahmen sind
von den Parkplatzberechtigten zu bezahlen.

Alle Miteigentümer sind berechtigt, ihre Nutzungsrechte zu tauschen, ohne vorgängig
die Zustimmung der Miteigentümergeinschaft einzuholen. Die von Gesetzes we-
gen erforderliche Genehmigung der Miteigentümer für eine Übertragung wird hiermit
aufgehoben. Die Miteigentümer sind ermächtigt, Übertragungen selbstständig vorzu-
nehmen und verpflichten sich, die entsprechenden Verträge im Grundbuch einzutragen
zu lassen. Die vom öffentlichen Recht (Baugesetz der Gemeinde Klostern etc.) ge-
machten Einschränkungen sind von den Eigentümern der Autoeinstellhalle zu beach-
ten.

Aufhebung des Anspruchs auf Teilung

Der Anspruch jedes Miteigentümers auf Aufhebung des Miteigentums gemäss Art. 650
ZGB ist bereits durch den dauernden Zweck des Grundstücks als Autoeinstellhalle
ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten für das Miteigentumsverhältnis ergänzend die Regeln der Art. 647
ff. ZGB.

**Diese Miteigentümer-Nutzungsordnung ist im Grundbuch bezüglich des Grund-
stückes Nr. 4930 und auf den Miteigentumsgrundstücken Nr. 42836 bis und mit
43201 anzumerken.**

Neu wird die folgende Vormerkung errichtet:

Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechts

Den Miteigentümern steht gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht
gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt, zu.

Abs. 1 des Art. 681 b ZGB hält fest, dass Vereinbarungen über die Aufhebung oder
Abänderung des Vorkaufsrechtes zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung be-
dürfen und im Grundbuch vorgemerkt werden können.

Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht wird mit Bezug auf das Miteigentumsverhältnis am
Grundstück Nr. 4930, gestützt auf Art. 681 b Abs. 1 ZGB, aufgehoben und ist im Grund-
buch der Gemeinde Klostern, auf dem Grundstück Nr. 4930 vorzumerken.

Die Vormerkung ist wie folgt im Grundbuch zu vollziehen:

Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss Art. 681 b Abs. 1 ZGB



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/9

5

Besondere Bestimmungen:

1. Die beiliegenden Grundrisspläne des 1. bis XX Untergeschosses sowie die Situationspläne der Autoeinstellhalle "Casanna", der Architekten Ritter und Schumacher, mit Sitz in Chur, bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Zeichnungsberechtigten anerkannt und mitunterzeichnet.
2. Die Grundbuch- und Notariatsgebühren aus dieser Urkunde werden von der Gemeinde Klostera bezahlt.
3. Diese Dienstbarkeitserrichtung wird zum Vollzug ins Grundbuch der Gemeinde Klostera angemeldet, sobald die zuständigen Instanzen der Gemeinde Klostera das Gesamtprojekt der Überbauung Autoeinstellhalle Casanna und die Regelungen mit den Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute die Granova Management AG) rechtskräftig genehmigt haben.
4. Für die beiden in Ziffer 3 erwähnten Bauprojekte auf den Grundstücken Nr. 309 und 645 (bzw. neu Nr. 4930) muss im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung jeweils eine rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde Klostera vorliegen.

—

Klostera, den

Die Eigentümerin der Grundstücke
Nr. 645 und Nr. 214:
Gemeinde Klostera

Hansueli Roth, als Gemeindepräsident

Michael Fischer, als Gemeindevorstand

Zur Zeit wird gemäss Gemeindepräsident H. Roth intensiv an der Botschaft für die geplante Urnengemeinde-Abstimmung gearbeitet. Sämtliche heute präsentierten Informationen werden ebenfalls z. Hd. der vorbereitenden Gemeinderatssitzung vom 25. Juni 2025 in die Vorlage eingepflegt werden.

Diskussion/Fragen:

- **Gemeinderat Johannes Kasper** dankt für die interessanten Ausführungen. Er fragt an, ob der **Rat** den **detaillierten Baukostenplan** erhalten wird, was Gemeindepräsident Hansueli Roth bestätigt. Im Weiteren erkundigt sich J. Kasper danach, ob die künftig geplanten nur noch **135 m² Fläche** für die **Poststelle** genügen werden. Gemeindepräsident H. Roth erklärt, dass **Granova mit der Post handelseinig** ist und das entsprechende Raumprogramm anscheinend ausreichen sollte.
- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich nach den zusätzlichen **Kosten**, welche durch die **Gewährleistung der Baustatik** für die allenfalls in Zukunft zu errichtenden **Gebäude** (Hochbauten) anfallen. **Gemeindepräsident H. Roth** erklärt, dass diese Kosten **rund CHF 300'000.--** betragen, was in der Botschaft angeführt werden wird. Das Chalet Montana ist darin nicht enthalten und wird in der Botschaft ebenfalls separat behandelt.
Der **SVP-Fraktion** ist es gemäss H.-P. Garbald **wichtig**, dass die **Kosten im Griff** behalten werden und man relativ einfach bleibt in Bezug auf das Parkhaus ("kein Palast"). **Gemeindepräsident H. Roth** erklärt, dass der **Gemeindevorstand genau auf dieser Linie** ist. Es sollte keine "Räuberhöhle" werden, aber auch nichts "Verrücktes". Es soll **einigermassen** anständig sein und eine **Gattung machen**. Gemäss H. Roth wurden auch nochmals alle Positionen durchgekämmt (auf Einsparungspotential). Die nun vorliegenden Kosten sollten sich in der Ausführung mit +/- 10 % Abweichung einstellen.
- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich nochmals nach dem **öffentlichen Ablauf**. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt,



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2021-295

PROTOKOLL NR.

18/10

dass eine öffentliche **Infoveranstaltung vorgesehen** werden wird, **so-
bald** das **Projekt weitestmöglich gediehen** sein wird. Ziel ist es, die
Vorlage dem **Gemeinderat** am **25. Juni 2025** zu unterbreiten. In der
Folge und rechtzeitig vor der Abstimmung soll auch die Bevölkerung an
einer öffentlichen Veranstaltung informiert werden.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl dankt ebenfalls für die Aus-
führungen und hält fest, dass das vorliegende **Projekt** doch **bereits weit
fortgeschritten** ist.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

19/1

3. Teilrevision Ortsplanung, Phase III: Information über Zwischenstand Auswertung öffentliche Mitwirkungsaufgabe und weiteres Vorgehen (Orientierungstraktandum)

Auch zu diesem Geschäft erteilt Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl Gemeindepräsident Hansueli Roth das Wort, der den Rat über die **Inhalte** der im Rahmen der kürzlich zu Ende gegangenen **öffentlichen Mitwirkungsaufgabe** (1. März bis 29. April 2025) zur **Teilrevision Ortsplanung, Phase III, eingegangenen Stellungnahmen** der Mitwirkenden informiert. Ebenfalls orientiert er über das **weitere Vorgehen** und den Umgang mit den Anträgen und Wünschen der Mitwirkenden.

Auch diese **Information** nimmt **Gemeindepräsident Hansueli Roth** im Rahmen einer Powerpointpräsentation (die ebenfalls Bestandteil des Protokolls bildet) vor. Er stellt in diesem Zusammenhang insbesondere Nachstehendes fest:

Gemeindepräsident H. Roth schickt voraus, dass solche Aufgaben nicht gerade zu den schöneren des Gemeindevortands gehören. Es wurden **rund 100 Gespräche mit Betroffenen** geführt. Diese Gespräche waren auch **sehr hilfreich** und führten **verschiedentlich** zu **wesentlichen Klärungen**. Im Zusammenhang mit den Mitwirkungseingaben verweist er im Speziellen auf diejenige des Handels- und Gewerbevereins (HGV) Klosters und Umgebung, deren Anliegen soweit wie möglich berücksichtigt werden sollen.

Heute Vormittag, 19.5.25, fand eine a. o. Vorstandssitzung mit dem Ortsplaner und einem Vertreter der Geschäftsprüfungskommission (**GPK**) statt, die bei solch' **wichtigen Fragen** auch **in Zukunft in geeigneter Form einbezogen** werden soll.

Themen

1. Übersicht Eingaben
2. Vorgehen
3. Behandlung MWE
4. Varia



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

19/2

1. Übersicht Eingaben

Absender:

Privat	85
Privat mit jur. Vertretung	70
Organisation	3
Firma (Architekten/Bau)	7

Thematik:

Gegen Auszonung	90
Gegen Bauverpflichtung	39
Gegen Mehrwertabgabe	5
Gegen Einzonung	4



19.05.2025 - Teilrevision der Ortsplanung Phase III - Behandlung MWE

Bei den Organisationen sind u. a. der HGV (wie erwähnt) und die Umweltschutzorganisationen enthalten. Am **meisten Sorgen** machen bei den Mitwirkenden die geplanten **Auszonungen** wie auch die **Bauverpflichtungen** (Baulandmobilisierung). Gesamthaft sind **rund 165 Eingaben** gemacht worden.

2. Vorgehen

1. Grobbeurteilung an der Sitzung vom 19.05.2025 (ca. 50 MWE)
2. Grobbeurteilung an der Sitzung vom 23.05.2025 (übrige MWE)
3. Behandlung MWE mit jur. Vertretung durch RA Duri Pally
4. Verfassen der Briefe / Behandlung der MWE
5. Behandlung / Verabschiedung der MWE durch den Gemeindevorstand
6. Versand Briefe
7. Anpassungen der Unterlagen zur OPTR Phase III
8. 2. öffentliche MWE

Schliesslich wird **aufgrund** der **massgeblichen Änderungen** in den **Planungsmitteln / -akten definitiv** eine **2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe** durchgeführt werden. Gemeindepräsident Hansueli Roth betont, dass nie die Aussage gemacht wurde, dass keine 2. Mitwirkung durchgeführt werde. Es würde bei Bedarf – wenn unbedingt notwendig und gegeben – auch eine 3. Mitwirkung vorgesehen.

Gemeindepräsident Hansueli Roth konzentriert sich in der Folge auf **13 grundsätzliche Punkte**, die im Rahmen der **Eingaben** vorgebracht wurden:



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

19/3

3. Behandlung MWE

Anträge mit öffentlicher Wirkung:

1. Erstellen transparenter Parzellenberichte für alle Veränderungen
2. Prüfung privatrechtlicher Einschränkungen (Hochbauverbot, Nutzungstransfers etc.)
3. Fundierte Erhebung Bevölkerungsentwicklung
4. Einführung einer Zone für Kleinbauten und Anlagen (gemäss Musterbaugesetz des Kantons Graubünden Art. 43 Absatz 1) / Zone für Klein- und Nebenbauten
5. Gartenzone / Hofraum und Gartenzone (analog Art. 36 des Vorschlags im neuen Baugesetz der Gemeinde Seewis i. P.) MWE HGV: Kleinbauten sollen nicht auf max. 10 m² beschränkt werden. Kanton habe in anderen Gemeinden bis zu 40 m² genehmigt.
6. Gesetzliche Regelung zur Baulandmobilisierung (Vorgehen, Abtretung an Dritte, Modalitäten, Priorisierung), Reduktion der „Überbauungsverpflichtungen“
7. Ermöglichung von AZ-Transfers bei (Teil-)Auszonungen
8. Planbeständigkeit bei Baugesetzesänderungen
9. Verständlichkeit BauG verbessern
10. Bauzone 2. Etappe wieder einführen - bei ausgezonten Parzellen, damit sie im nächsten Verfahren als erstes wieder eingezont werden
11. Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen
12. Auf die Einzonung von zusätzlichen Wohnbauzonen sei zu verzichten
13. Zweite öffentliche MWE

Punkt 1: Einen entsprechenden **Bericht** ist der **Vorstand** bereit, ausarbeiten zu lassen, und hat diesen auch **in Auftrag gegeben**. Auf den **zweiten Punkt** wird voraussichtlich **verzichtet**, da hier kein Mehrwert zu erkennen ist.

Betreffend die statistisch prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung (**Punkt 3**) hat der **Gemeindevorstand** sich im Rahmen der Möglichkeiten **um eine Verbesserung** in der eigentlichen Umsetzung **bemüht**. Die Stand Mitwirkung **belassenen Bauzonenflächen** entsprechen dem **2 ½-fachen** der **durch** den **Kanton** aufgrund der Bevölkerungsentwicklung **in Aussicht** gestellten 50 noch bestehen bleibenden Bauparzellen. Im Weiteren hat sich der Vorstand **für** das sehr wichtige **Wohnungen für Einheimische eingesetzt** (Zone für einheimisches Wohnen). Die teilweise (u. a. auch vom HGV) monierten alternativen Berechnungsmodelle sind weder der Gemeinde noch dem Amt für Raumentwicklung bekannt. Nichtsdestotrotz wird der **Vorstand** bzw. H. Roth das **Gespräch mit dem Kanton nochmals suchen**. Er würde sich aber **wundern** und ärgern, **wenn** hier **etwas anderes herauskommen würde**.

Eine ernüchternde Feststellung bildet auch der Umstand, dass in den **letzten 10 Jahren** die **Bevölkerung** gemäss Statistik **stabil** blieb, dies **obwohl zahlreiche neue Erstwohnungen** erstellt wurden.

Punkt 4: Betreffend die **geforderte Zone für Kleinbauten und Anbauten** weist H. Roth darauf hin, dass das Konzept, das von Seewis eingegeben wurde nicht genehmigungsfähig ist. Nichtsdestotrotz **nimmt der Vorstand** diese Zonenart **auf, um weiteren Spielraum zu gewinnen** (Kleinbauten bis 45 m² sollen beantragt werden). Die Zone "Hofraum und Gartenzone"



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

19/4

(Punkt 5) ist nicht erforderlich. Diese wird entweder via Grünzone oder die erwähnte Zone für Kleinbauten und Anbauten abgedeckt.

Punkt 6: Die **Baulandmobilisierung** ist **im Grundsatz zwingend**. Nach einer **längeren Zeit** werden diejenigen **Parzellen überprüft, die innert der erforderlichen Frist nicht überbaut werden**. Letztlich könnten einzelne Bauzonen auch durch die Gemeinde erworben und Projekte darauf realisiert werden. Bleiben Bauparzellen längerfristig nicht überbaut, könnten diese zu einem späteren Zeitpunkt einer Auszonung zum Opfer fallen.

Punkt 7: Ein **Ausnützungsziffer(AZ)-Transfer** bei **Teilauszonungen** bildet eine **Umgehung** und befindet sich gemäss Kanton mehr als nur im Graubereich. Vielfach wäre bei einer konsequenten Nutzung eine solche **auch nicht mit dem Baugesetz vereinbar**. Gemäss H. Roth liegt das **Problem eher** dabei, dass **Parzellen künftig unternutzt** werden, als dass eine höhere Ausnutzung ein Bedarf wäre.

Punkt 8: Die **Planbeständigkeit** ist **vollumfänglich gewährleistet** und soll auch künftig berücksichtigt werden. Die **Limitierung der Höhe der Giebel** ist eine dahingehende Sicherung, dass **keine "Paläste"** realisiert werden können, die **nicht mit dem Ortsbild vereinbar** sind. Das **Baugesetz** ist unter dem Strich im Zusammenhang mit Saas und weiteren Aspekten **nicht gross verändert** worden. Die **Lesbarkeit des Baugesetzes (Punkt 9)** wurde auch kritisiert. Es entspricht in weiten Teilen dem Musterbaugesetz. Es sind zudem Schulungen für die Fachleute vorgesehen.

Punkt 10: Die Zonenform **"2. Bauetappe"** ist ein veraltetes Modell, das in der Praxis **nicht mehr existiert** und nicht mehr bewilligt werden kann.

Punkt 11: Bei der **Mehrwertabgabe** wurde dem Vorstand vom Kanton und Juristenseite beschieden, dass diese über kurz oder lang auch auf Auf- und Umzonungen erhoben werden müsse. Diesbezüglich besteht aber nach wie vor eine Kann-Bestimmung im Gesetz, weshalb der **Vorstand voraussichtlich auf die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen verzichten** wird, wenn die laufenden rechtlichen Abklärungen diese Möglichkeit bestätigen.

Punkt 12: Abgesehen von Gewerbezonon, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und kleineren Begradigungen wird gemäss Vorstandsentscheid **auf jegliche Einzonungen verzichtet**.

Punkt 13: Es findet eine **weitere** (zweite) **Mitwirkungsaufgabe** statt.

In der Folge präsentiert und erläutert H. Roth grob zwei konkrete Beispiele, um den Mechanismus betreffend Umgang mit den Mitwirkungseingaben aufzuzeigen.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl bedankt sich für die Ausführungen zu dieser komplexen Thematik und gibt das Wort ins Plenum.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

19/5

Diskussion/Fragen:

- **Gemeindepräsident Hansueli Roth** weist nochmals darauf hin, dass die **GPk eingebunden** wird. Für den Vorstand ist es sehr wichtig, dass die GPk hierzu Einblick erhält.
- **Gemeinderat Johannes Kasper** bezeichnet die laufende Ortsplanungsrevision als komplexes und emotionsgeladenes Thema. J. Kasper **schlägt vor**, eine **begleitende Kommission** des **Gemeinderats** einzusetzen. Wie stellen sich die Ratskollegen zu diesem Vorschlag? Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. erkundigt sich, wie diese Arbeitsgruppe ausgestaltet würde und wie der Ablauf der Arbeiten wäre. **Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl** fragt sich, ob die **GPk** hierfür nicht **genügt**. **Gemeinderat Andrea Guler** sähe ebenfalls **eher** die **GPk**. Nichtsdestotrotz wünschte er sich nähere Angaben zu den Aufgaben. **J. Kasper** ginge es um den **ständigen Austausch im Rat**. Wenn **alle Fraktionen** in der **GPk vertreten** sind, kann auch die GPk **diese Funktion wahrnehmen**, sprich die GPk könnte dann in den Fraktionen informieren. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** findet den Vorschlag in Ordnung. Der **Gemeindevorstand** würde es **begrüssen**, **grundsätzliche Fragen** etwas **breiter abzustützen** und das diesbezüglich weitere Vorgehen festzulegen. Auch vom Kanton erwartet der Vorstand glasklare Antworten zu den in den Raum gestellten Vorschlägen. Wenn es um **einzelne Parzellen** (auszonen, nicht auszonen etc.) geht, sieht H. Roth seitens des **Vorstands keinen Unterstützungsbedarf**, aber auch **keine Einbezugsmöglichkeit**. Gemeinderat Johannes Kasper sähe das Anliegen erfüllt, die Sache auf mehrere Schultern zu verteilen.
Einstweilen wird die **GPk weiter miteinbezogen** und **nach Bedarf** werden breitere Kreise bzw. **Diskussionen** mit dem **gesamten Rat** geführt.
- **Gemeinderat Andrea Guler** betont, dass der **"Graubereich"** **bestmöglich ausgenützt werden** muss, was er im Handeln des Vorstands auch erkennt.
- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** wundert sich, dass so **viele Erstwohnungen entstehen** und die **Bevölkerung** gleichwohl **nicht zunimmt**. Wie lautet das weitere Vorgehen? Der Vorstand lässt sich Zeit, die Grundlagen sauber aufzuarbeiten. Gemeindepräsident H. Roth könnte sich vorstellen, die **zweite Mitwirkung Grössenordnung** im Bereich **Oktober bis Dezember** durchzuführen. **Anschliessend** soll die **Vorlage in den Rat und vors Volk**. Zu den **Erstwohnungen** erklärt H. Roth, dass diese wohl durch die Einwohnerdienste **geprüft** werden. Es **häufen sich** aber Informationen und Reklamationen, die in Richtung **missbräuchliche Nutzungen von Erstwohnungen** gehen. Die gleichen Probleme hat auch die Gemeinde Davos. Klosters und Davos versuchen, **gemeindeübergreifend** nach **Lösungsmodellen** zu suchen. Dazu wird auch ein Innotour-Projekt beim Bund eingereicht, an dem Klosters ebenfalls beteiligt ist.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

19. Mai 2025

20/1

4. Orientierungen und Aussprache (u.a. Delegation von drei Gemeinderatsmitgliedern in Begleitgremium Sanierung / Umbau Schulhaus Saas)

Delegation von drei Gemeinderatsmitgliedern in Begleitgremium Sanierung/Umbau Schulhaus Saas: Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl weist darauf hin, dass geplant ist, in Saas eine/n Schulhaussanierung/-umbau vorzunehmen. **Departementschef Bildung, David Sonderegger** erklärt, dass **sowohl in Saas als auch in Serneus Umbauten und Sanierungen vorgesehen** werden sollen. In **Serneus** wurde das Projekt 2022 aufgenommen. Es begann mit dem Spielplatz, es kamen aber für das gesamte Schulhaus diverse Anliegen hinzu (Heizung, Fassadensanierung, etc.). Daraus entstand die Forderung, ein **Gesamtkonzept** auszuarbeiten, was nun im Gang ist. Die **Fassadenanpassung** geht auch mit einem **Lift** einher, der künftig die **Behindertengerechtigkeit** gewährleisten soll. In **Saas** ist seit vielen Jahren nichts mehr gemacht worden. Auch hier bestehen **viele Sanierungsbedarfe (Dach, Ausbau, Sanierung** und diverse weitere Punkte). Hier sollte **von Beginn** weg ein **Begleitgremium** eingesetzt werden, dem von **jeder Gemeinderatsfraktion ein Mitglied** angehören soll. Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl dankt D. Sonderegger für die Erläuterungen.

Von den Gemeinderatsfraktionen werden **folgende drei Gemeinderatsmitglieder in das Begleitgremium Sanierung/Umbau Schulhaus Saas** delegiert und in globo (10 Stimmen, bei 2 Enthaltungen) **gewählt:**

- **Gemeinderätin Anja Bisaz, FDP**
- **Gemeinderat Nicola Flütsch, SVP**
- **Gemeinderat Marcel Jecklin, die Mitte**

Madrisa Solar AG, Gewährleistung Sperrminorität: Gemeindepräsident Hansueli Roth informiert über die inzwischen getroffenen rechtlichen (voneinander unabhängigen) Abklärungen der drei Partnerinnen / Aktionärinnen der Madrisa Solar AG im Zusammenhang mit der (gemäss Urnenentscheidung vom 22. Oktober 2023 erforderlichen) rechtlich einwandfreien Lösung i. S. Sperrminoritätsrechte Gemeinde gemäss Art. 704 Obligationenrecht (OR). Repower und EKZ hatten lediglich eine kleine Änderung vorgeschlagen. Die **Gemeinde** hat in der Folge einen **Experten im Gesellschaftsrechts** mit dem Gutachten **beauftragt**. Der Sachverständige beurteilt die Situation als nicht problematisch und machte jedoch insgesamt **drei Vorschläge**. Der **Verwaltungsrat der Madrisa Solar AG** hat sich aufgrund dessen **dafür ausgesprochen**, Art. 11 der **Statuten der Madrisa Solar AG** dahingehend mit einem Abs. 3 zu **ergänzen**, wonach die **Entscheidung** der Generalversammlung **gemäss OR 704** einer Mehrheit von mindestens **67 % bedürfen**. So bleiben die Aktionärinnen gemäss heutigem Stand betr. Aktienanteil gleichberechtigt und die ursprünglich vorgesehene Sperrminorität der Gemeinde Klostera ist gewährleistet, weil aufgrund des erforderlichen Quorums von 67 % sämtliche Aktionärinnen zustimmen müssen. Die alternativen Varianten der Abgabe von einer oder je einer Aktie von Repower und EKZ an die Gemeinde oder der Definierung von Stimmrechtsaktien im Besitz der Gemeinde Klostera stiessen nicht auf die Unterstützung der Aktionä-



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

19. Mai 2025

20/2

rinnen. Die **Anpassungen** der **Statuten** werden an einer **a. o. Generalversammlung** der **Madrisa Solar AG** abgeseignet werden. **Gemeindepräsident H. Roth** erachtet die gefundene **Lösung** als **sehr gute** Variante. Die Details werden der GPK in der Folge im Detail vorgestellt. Weiter informiert H. Roth darüber, dass die **Arbeiten** für die **PV-Anlage Madrisa Solar** inzwischen **weitestgehend vergeben** sind. Die Details werden zu gegebenem Zeitpunkt gegenüber der GPK offen gelegt.

Projektstand Campingplatz Lengland: Gemeinderat **Andrea Guler** hat im Hinblick auf die heutige Gemeinderatssitzung in diesem Zusammenhang folgende **schriftliche Anfrage** eingereicht:

Wie ist der Projektstand zum Campingplatz? Wie sieht der weitere Fahrplan in etwa aus?

Gemeindepräsident Hansueli Roth gibt diesbezüglich zur Auskunft, dass bekanntlich **10 Standorte** näher **geprüft** worden waren und davon nur **einer** den **Ansprüchen genügt** hatte, ausgerechnet derjenige auf Privatboden im Lengland in Serneus (bereits vor der Amtsperiode 2021/24 erfolgt). In der Amtszeit des Vorstands 2021/24 wurde die **Teilrevision Ortsplanung aufgegleist** (Vorprüfung beim Kanton erfolgt), es wurden **Kontakte zu möglichen Betreibern** gesucht (TCS grundsätzlich interessiert) und schliesslich wurden **Gespräche** mit den **Grundeigentümern** geführt, welche verständlicherweise **Realersatz fordern**. Der **Bürgerrat** hat diesen Realersatz, der nicht üblich ist, **kritisch** beurteilt. Der **Vorstand** ist für das diesbezügliche Vorgehen **offen**. **In wenigen Tagen** werden sich **Gemeindepräsident H. Roth** und **Bürgerpräsident Christian Hew** mit den **Grundeigentümern** für die weiteren **Verhandlungen** treffen. Fazit: Raumplanerisch und organisatorisch ist das Projekt weit fortgeschritten. Offen ist die Frage des Grunderwerbs.

Fragen Schulbetrieb und Schulbehörde: Im Weiteren hat **Gemeinderat Andrea Guler** z. Hd. Gemeindevorstandsmitglied und Schulratspräsident David Sonderegger folgende **Fragen schriftlich unterbreitet**:

1. Wie sieht die **Situation** in Bezug auf die **vakante Schulleiterstelle** aus. Konnte die Stelle schon besetzt werden?
2. Wie ist das **Vorgehen** in Bezug auf die **Ersatzwahl** für den **Schulrat**?
3. Der **Schulbetrieb** in **Saas** läuft nun schon seit bald einem Jahr. Dafür wurde eine Projektbegleitung eingesetzt. **Wie läuft der Betrieb?** Welche **Aufgaben** nimmt die **Projektbegleitung** wahr, **wie lange** gedenkt man diese **noch** einzusetzen?

Gemeindevorstandsmitglied David Sonderegger beantwortet diese Fragen wie folgt:

- **Frage 1 (Vakanz Schulleitung):** D. Sonderegger erklärt, dass diese personelle Frage **noch nicht gelöst** werden konnte. Es wurde ein **externer Berater** in diesem Zusammenhang **mandatiert**, weil es zur Zeit sehr schwierig ist, Schulleiterpersonen zu finden. **Aktuell** steht eine **temporäre Lösung** für das nächste Schuljahr 2025/26 **im Vordergrund**. Langfristige temporäre Leistungen sind von den entsprechenden möglichen externen Schulleiterpersonen nicht möglich. Der **Schulrat rechnet** damit, dass auf das **2. Semester** des Schuljahres **2025/26** eine **Schulleiterperson definitiv** eingestellt werden können sollte, womit die temporäre



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

19. Mai 2025

20/3

Besetzung wieder wegfallen würde. Gemeinderat Andrea Guler fragt ergänzend an, ob man mit den **bestehenden Schulleiterpersonen** betreffend eine Lösung gesprochen hat. D. Sonderegger bestätigt dies. Die beiden aktuellen Schulleiterpersonen Primarstufe möchten sich jedoch **wieder auf ihre Klassenlehrerfunktion konzentrieren**.

- **Frage 2 (Ersatzwahl Schulrat):** Eine Ansetzung der Wahl einer Nachfolge auf den 18. Mai 2025 wäre, wie David Sonderegger ausführt, nach Ansicht des Vorstands zu kurzfristig gewesen. Die **Ersatzwahl** ist für den **28. September 2025** (eidg. Abstimmungstermin) **geplant**. Die **Parteien** sind gemäss D. Sonderegger vorliegenden Informationen im Begriff, nach **Kandidaturen** zu **suchen**.
- **Frage 3 (Schulbetrieb Saas, Projektleitung):** Im **Februar 2024** wurde eine **Projektleitung und Arbeitsgruppe eingesetzt**, welche durch den Projektleiter begleitet wurden. Der **Betrieb** hat **gut gestartet**. Eine Lehrperson hatte sich jedoch bereits im Herbst zurückgezogen. Für diese Vakanz konnte eine Stellvertretung gefunden werden, die nach einer geplanten Lücke in der Folge erkrankte, was eine weitere Stellvertretung zur Folge hatte. Grundsätzlich ist der Betrieb wie erwähnt gut angefallen. Die **Rückmeldungen elternseitig** sind **sehr gut**. D. Sonderegger stellt sich auf den Standpunkt, dass es für den nach dem **neuen Modell** geführten Schulbetrieb (**Mehrjahrgangsklasse**) Saas **bis dato** ein **befriedigendes bis gutes Jahr** war. Das Konzept / Projekt wurde dem Schulrat vorgestellt. Das Projekt benötigt **zusätzliche Ressourcen für die Einführung**. Diese Rolle nimmt der **Projektleiter** wahr, der auch Erfahrungen mit dem Aufbau entsprechender Modelle hat. Er leitet und moderiert die monatlichen Workshops. Die **externe Betreuung** wird **nach und nach abgebaut und schliesslich aufgehoben**. Es braucht je nachdem noch Coaching für neue Lehrpersonen, die künftig eingestellt werden. Der Projektleiter ist auch für Weiterbildung, Lehrmittel und Fachliteratur zuständig. Er dokumentiert zudem die ganzen Abläufe und Prozesse (Miro-Board). Der **externe Berater** wird **vom Start bis Ende** des Projekts **dabei** sein. Es kann auch kurzfristig reagiert werden (Beizug nach Bedarf). **Nach Projektabschluss** wird eine **Evaluation** vorgenommen. **A. Guler** fragt zurück, **wann** diese **Projektphase abgeschlossen** ist. **D. Sonderegger** sieht einen Abschluss **nach Beendigung des vierjährigen Zyklus**. Er könnte sich die Einleitung der Abschlussaktivitäten mit Evaluation nach drei Jahren vorstellen. Darin gilt es, auch die Eltern einzubinden. Allenfalls wird zudem geprüft, ob Kinder aus anderen Fraktionen von diesem Modell Gebrauch machen bzw. profitieren könnten. Die Gemeinde bzw. der **Schulrat Klostera** ist zum Schluss gelangt (entgegen früherer Haltungen), dass das **Mehrjahrgangsklassen-Modell** eine **gut funktionierende Sache** bildet (es wurden auch Musterschulen in Wiesen, Zorten/Vaz Obervaz, aber auch kantonsexterne Beispiele angeschaut).

Zukunft Skilift Selfranga: Gemeinderat Marcel Jecklin bittet den Gemeindepräsidenten darum, über den aktuellen Stand der **Zukunftsüberlegungen** bezüglich des **Skilifts Selfranga** zu berichten (kürzlich erfolgte Sitzung). **Gemeindepräsident Hansueli Roth** hält fest, dass sich die **finanzielle Situation** des Selfrangalifts **schlecht** präsentiert. Man hat in diesem



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

19. Mai 2025

20/4

Zusammenhang **externe Berater** beigezogen, die **wenig neue Erkenntnisse** einbrachten. Die involvierten **Partner** (Gemeinde, Tourismus/DDO, Davos Klosters Bergbahnen) haben sich dazu bekannt, eine **Fortsetzung** des **Betriebs** während **3 bis 5 Jahren sicherzustellen**. Alle involvierten Partner werden sich **mit finanziellen Mitteln einbringen**. Die **definitiven Entscheide** – u. a. Gemeindevorstand Klosters – sind aber **noch nicht erfolgt**. Letztlich steht und fällt die Zukunft des Lifts längerfristig mit dessen effektiven Nutzung.

Demission Klosterser Vertreter im Stiftungsvorstand Flury Stiftung: Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. spricht die **Demission** des **ehem. Gemeinderatsmitglied Hans Ueli Wehrli** aus dem Vorstand der Flury Stiftung an. Wie wichtig ist dem Gemeindevorstand die Wiederbesetzung im Stiftungsvorstand mit einer Klosterser Vertretung? Wie soll es weiter gehen? **Gemeindevorstandsmitglied Andres Ruosch**, Departementschef Sanität, beurteilt die **Position** aus Klosterser Sicht als **sehr wichtig** und **setzt sich** zusammen mit dem Vorstand **für eine geeignete Nachfolge ein**. Entscheide sind noch keine getroffen worden. Gewisse Interessenten sind dem Vorstand bekannt. Gemäss A. Ruosch soll **jemand aus dem Gemeindevorstand Klosters** im Stiftungsvorstand Flury Stiftung Einsitz nehmen.

Bericht über Zusammenarbeit Departementschef Hochbau mit Abteilung Baubewilligungen: Gemeindevizepräsident Marco Hobi blickt positiv auf seine Mitarbeit als Departementschef Hochbau im Baufach und die Zusammenarbeit mit der Abteilung Baubewilligungen zurück. Ihm **macht die Arbeit Freude**. Bis dato fanden jeweils monatlich **Baukommissionssitzungen** statt. Mit nur einer Sitzung pro Monat bestand die Problematik, dass einmal im Monat eine riesige Fülle von Geschäften vom Vorstand behandelt werden musste (keine regelmässige Verteilung der Geschäfte möglich). **Neu** werden nun **zwei Sitzungen pro Monat** durchgeführt, in deren Rahmen die Stellvertreter regelmässig zum Einsatz kommen. Nebst der **schnelleren Behandlung** der Geschäfte im **Vorstand** soll auch eine **Entlastung** des Vorstands **durch den gleichmässigeren Geschäftsanfall** angestrebt werden. Generell hat M. Hobi ein **sehr gutes Gefühl** in Bezug auf die **Arbeit** des **Bauamts**. Er hat auch festgestellt, dass die **Freundlichkeit** als **sehr hoch** taxiert wird. Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. freut sich über die Umsetzung der bereits früher einmal erwogenen und jetzt praktizierten Durchführung von zwei Baukommissionssitzungen im Monat.

Strukturverbesserungen Klosters-Serneus: Gemeindevorstandsmitglied **Andres Ruosch** informiert darüber, dass die **4. Etappe** der SV Klosters-Serneus – **Mura bis Am Berg** – **gestartet** werden kann. Die (inzwischen rechtskräftige) Vergabe der Baumeisterarbeiten ist an die Vetsch Klosters AG erfolgt.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

19. Mai 2025

CMI

PROTOKOLL NR.

20/5

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



Gemeinde
Klosters

Inhalte



- 1. Kostenschätzung für Botschaft (Stand)**
- 2. Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten
(Schlussverhandlung mit Granova)**
- 3. Errichtung Dienstbarkeit
(selbstständiges und dauerndes Nutzungsrecht)**



Gemeinde
Klosters

1. Kostenschätzung für Botschaft

Anlagekosten nach BKP (inkl. MwSt)

0	GRUNDSTÜCK	20'000	CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	4'322'000	CHF
2	GEBÄUDE	26'146'000	CHF
20	Baugrube	2'563'000	CHF
21	Rohbau 1	10'250'000	CHF
22	Rohbau 2	766'000	CHF
23	Elektroanlagen	1'535'000	CHF
24	HILK-Anlagen, Gebäudeautom.	864'000	CHF
25	Sanitäranlagen	817'000	CHF
26	Transportanlagen	133'000	CHF
27	Ausbau 1	971'000	CHF
28	Ausbau 2	2'603'000	CHF
29	Honorare	5'644'000	CHF
3	BETRIEBSEINRICHTUNG		CHF
4	UMGEBUNG	1'263'000	CHF
5	BAUNEKENKOSTEN	1'283'000	CHF
6	RESERVE	600'000	CHF
TOTAL inkl. MwSt		33'634'000	CHF
MwSt 8.1% (gerundet)		2'520'000	CHF
TOTAL exkl. MwSt		31'114'000	CHF

5. Gemeinderatspostung

Wichtig: Mehrwertsteuer kann zurückgefordert werden!

19.05.2025 / Ratkassier / LB



Gemeinde
Klosters

2. Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten



Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

mit Errichtung von Dienstbarkeiten

zwischen

der Grenova Management AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Gossau (SG), UID Nr. CHE-450.622.206, p. Adr.: Säulistrasse 66, 9200 Gossau SG,
heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates Herr Rolf Peter Gross, Bürger von Wittenbach, wohnhaft in Niederbühl (Toufflen AR),
als Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. 309, in der Gemeinde Klosters, nachfolgend als Verkäuferin,

und

der Gemeinde Klosters, Rathausgasse 2, 7250 Klosters,
heute vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiederum durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Hansueli Roth und den Gemeindegemeinderat, Herrn Michael Fischer, beide wohnhaft in Klosters,
als Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. 646, in der Gemeinde Klosters, nachfolgend als Käuferin,

5. Gemeinderatspostung

wird heute der folgende Kaufvertrag abgeschlossen, mit dem ausdrücklichen Recht zugunsten der Verkäuferin, ganz Drittperson (natürliche oder juristische Person) mit allen Rechten und Pflichten in diese Urkunde eintreten zu lassen:

19.05.2025 / Ratkassier / LB



Gemeinde
Klosters



Öffentliche Urkunde
Kaufvertrag
mit Errichtung von Dienstbarkeiten

zwischen

der **Granova Management AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Gossau (SG), UID Nr. CHE-490.622.206, p. Adr.: Säulistrasse 6a, 9200 Gossau SG,
heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates Herr Rolf Peter Cress, Bürger von Wittenbach, wohnhaft in Niederlaufen (Teufen AR),
als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters, nachfolgend als Verkäuferin,

und

der **Gemeinde Klosters**, Rathausgasse 2, 7250 Klosters,
heute vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiedervertreten durch den Gemeindevorstand, Herr Hansueli Roth und den Gemeindevorstand, Herr Michael Fischer, beide wohnhaft in Klosters,
als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 645, in der Gemeinde Klosters, nachfolgend als Käuferin,

wird heute der folgende Kaufvertrag abgeschlossen, mit dem ausdrücklichen Recht zugunsten der Verkäuferin, eine Drittperson (natürliche oder juristische Person) mit allen Rechten und Pflichten in diese Urkunde eintreten zu lassen:

S. Gemeinderatssitzung

18.05.2025 / Ratkämmerin / LB



Gemeinde
Klosters

2

I.

Die **Granova Management AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Gossau (SG), Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-490.622.206, als Verkäuferin

verkauft hiermit

der **Gemeinde Klosters**, Rathausgasse 2, 7250 Klosters, als Käuferin

zu Alleineigentum, was folgt:

Gemäss der Messurkunde Nr. **XXXX**, des Nachführungsgeometers von Grundstück Nr. 309, Platz (Klosters Platz),
ca. 327 m² Land (im beiliegenden **Plan** **gelb** markiert).

Dieses Teilstück ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters mit dem Grundstück Nr. 330 zu vereinigen.

Beschrieb der Liegenschaft Nr. 309 (mit Regelung der eingetragenen Rechte und Lasten)

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten
Keine

Dienstbarkeiten

09.03.1971 100	(L) Fahr- und Zugangsrecht und Stationierungsverbot z.G. LIG Klosters/308
09.03.1971 100	(R) Fahr- und Zugangsrecht und Stationierungsverbot z.L. LIG Klosters/308
09.03.1971 100	(R) Wanderecht z.L. LIG Klosters/308
11.05.1971 203	(L) Leitungsrecht z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE-103.176.251)
10.06.1971 385	(L) Parkierungsrecht z.G. Gemeinde Klosters (UID: CHE-115.065.204)
10.06.1971 385	(L) Fusswegrecht z.G. Gemeinde Klosters (UID: CHE-115.065.204)
26.02.1974 113	(L) Kabeldurchleitungsrecht z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE-103.176.251)
20.03.1986 165	(R) Baubeschränkung z.L. LIG Klosters/298
20.03.1986 165	(R) Grenzbaurecht z.L. LIG Klosters/298

S. Gemeinderatssitzung

18.05.2025 / Ratkämmerin / LB



Gemeinde
Klosters

3

Die vom aufgeführten Dienstbarkeiten vom 9. März 1971 / Beleg Nr. 100 bleiben unverändert auf dem Grundstück Nr. 309 eingetragen und sind nicht auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangieren das abgetrennte Teilstück nicht und bleiben deshalb unverändert bestehen.

Die vom aufgeführte Dienstbarkeit vom 11. Mai 1971 / Beleg Nr. 203 bleibt unverändert auf dem Grundstück Nr. 309 eingetragen und ist auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangiert das abgetrennte Teilstück im Grenzbereich zum Grundstück Nr. 298 und ist deshalb auf dem Kaufobjekt und folglich auf dem Grundstück Nr. 330 neu einzutragen.

Die vom aufgeführten Dienstbarkeiten vom 10. August 1971 / Beleg Nr. 385 werden von der Gemeinde Klosters entschädigungslos gelöscht und sind folglich nicht auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen.

Die vom aufgeführte Dienstbarkeit vom 26. Februar 1974 / Beleg Nr. 113 bleibt unverändert auf dem Grundstück Nr. 309 eingetragen und ist nicht auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangiert das abgetrennte Teilstück nicht und bleibt deshalb unverändert bestehen.

Die vom aufgeführten Dienstbarkeiten vom 20. März 1986 / Beleg Nr. 165 sind auf dem Grundstück Nr. 309 zu streichen und auf das Grundstück Nr. 330 zu übertragen. Diese tangieren nur das abgetrennte Teilstück im Grenzbereich zum Grundstück Nr. 298 und sind deshalb auf dem Kaufobjekt und folglich auf dem Grundstück Nr. 330 neu einzutragen unter gleichzeitiger Streichung auf dem Grundstück Nr. 309.

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch. Das Kaufobjekt wird pfandfrei auf die Gemeinde Klosters übertragen. Die entsprechenden Pfandfreigaben oder Löschungen haben am Tage der Vertragsunterzeichnung seitens der Gläubigerin vorzuliegen.

—

Die Parteien anerkennen die Messurkunde Nr. XX.YY des Nachführungsgeometers und beauftragen das Grundbuchamt Klosters zum Vollzug der Grundstücksanpassungen. Der beiliegende Mutationsplan bildet einen wesentlichen Bestandteil der Urkunde und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

S. Gemeindefestsetzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 18



Gemeinde
Klosters

4

Bewertung des Kaufobjektes / Ausgleichung mit Rechteinräumungen:

Die Vertragsparteien haben für die Tilgung des Kaufpreises und die Entschädigung für die nachfolgend eingeräumten Dienstbarkeiten folgendes vereinbart:

Rechteinräumung Überbaurecht 645 = 1294.58 m ² à CHF 1000.—	CHF 1'294'500.—
Rechteinräumung Überbaurecht MFH / Mitbenutzungsrecht	
Gebäudeumschwenkung betr. 645 /	pauschal CHF 30'000.—
Rechteinräumung Überbaurecht 330 = 228.28 m ² /	pauschal CHF 981'000.—
J. Übertragung ab Grundstück Nr. 309 = 327 m ² à CHF 3'000.—	CHF 981'000.—
Aufpreis zugunsten der Gemeinde Klosters	CHF 373'500.—
	=====

* Flächen sind noch nicht detailliert / Pläne zu den Flächen müssen noch geliefert werden!

Der ermittelte Aufpreis ist von der Granova Management AG am Tage der Eigentumsübertragung mit Überweisung an die Gemeinde Klosters, IBAN Konto Nr. CH74 0900 0000 7000 0108 0 (Postfinance), Ltd. auf die Gemeinde Klosters, Rathausgasse 2, 7250 Klosters, zu bezahlen. Die Granova Management AG hat sich über die Zahlung des Aufpreises vor der Eigentumsübertragung auszuweisen. Dies erfolgt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank (Gross- oder Kantonalbank) bzw. eines anderen anerkannten Bank- oder Versicherungsinstituts.

Die Zahlung des Aufpreises erfolgt ohne Zutun und Verantwortung des Grundbuchamtes Klosters und der unterzeichnenden Notariatsperson.

—

II.

Neu werden die folgenden Dienstbarkeiten begründet:

A.

Benützungsrecht an Trafostation

zuleisten	des Grundstücks Nr. 4930, in der Gemeinde Klosters
zugunsten	der Gemeinde Klosters, 7250 Klosters
	des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters

Rechteinräumung

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4930 (heute die Gemeinde Klosters)

räumt hiermit sich selbst (im Sinne einer Eigentümerdienstbarkeit), nämlich der Gemeinde Klosters, 7250 Klosters, sowie im Sinne eines Mitbenützungsrechtes dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

das Recht ein, die in den beiliegenden Grundrissplänen mit eingezeichnete Trafostation gemeinsam miteinander zu nutzen, falls nötig zu erneuern und dauernd beschreiben. Die genaue Lage der Trafostation ergibt sich aus dem Grundrissplan im 2.2.2. Untergeschoss

S. Gemeindefestsetzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 18



Gemeinde Klosters

5

Die Personaldienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Klosters ist unbeschränkt übertragbar. Die Gemeinde Klosters ist zudem berechtigt, die Trafostation endgültig auf ständige weitere Erwerber / Nutzer zu übertragen, ohne dass dafür die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 einzuholen ist. Ein Erlös aus einer Übertragung der Trafostation steht ausschliesslich der Gemeinde Klosters zu.

Für diese Rechteinräumung wird keine Entschädigung bezahlt. Der künftige Unterhalt und die mit der Trafostation entstehenden Betriebskosten etc. werden ausschliesslich von den Berechtigten im Verhältnis der Nutzung getragen.

Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 4930

Best: Mitbenutzungsrecht, übertragbar und vererblich an Trafostation im 2. Untergeschoss der Tiefgarage, zugunsten der Gemeinde Klosters

Best: Mitbenutzungsrecht an der Trafostation im 2. Untergeschoss der Tiefgarage, zugunsten des Grundstücks Nr. 309

auf Grundstück Nr. 309

Best: Mitbenutzungsrecht an Trafostation im 2. Untergeschoss der Tiefgarage, zugunsten des Grundstücks Nr. 4930

B.

Durchfahrtsrecht durch Tiefgarage

zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters
zuleisten des Grundstücks Nr. 4930, in der Gemeinde Klosters

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930 (heute die Gemeinde Klosters)

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

das Recht ein, ausgehend von der Autoeinsteihalle auf dem Grundstück Nr. 309, durch die Tiefgarage des Grundstücks Nr. 4930 unbeschränkt zu fahren, um so von und durch die Autoeinsteihalle „Casanna“ zur öffentlichen Strasse (Landsstrasse) zu gelangen und umgekehrt. Dieses Durchfahrtsrecht erstreckt sich auf alle in den Plänen dargestellten Fahrfächen der Autoeinsteihalle „Casanna“. Die Berechtigten haben dabei nach Möglichkeit jeweils den kürzesten Weg über die Verkehrsflächen zum nächstgelegenen Ausgang der Autoeinsteihalle „Casanna“ zu wählen.

Unterhalt:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 müssen sich an den jährlich anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten nicht beteiligen. Diese gehen ab Nutzungsbeginn der Autoeinsteihalle vollumfänglich zuleisten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930.

5: Gemeinderatsbeschluss

18.05.2025 / Ratssitzung / LB



Gemeinde Klosters

6

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung bezahlt die Berechtigte die nachfolgende einmalige Entschädigung: Die Eigentümern des Grundstück Nr. 309 übernimmt sämtliche Bau- und Betriebskosten (inkl. der Planungskosten, Gebühren, Abgaben, Versicherungen etc.) für die auf ihrem Grundstück Nr. 309 zu erstellende Erschliessungsanlage (öffentlicher Zugang zur Tiefgarage). Diese Regelung gilt insbesondere für die im Überbaurecht zuleisten des Grundstücks Nr. 645) zu erstellenden Anlagen.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309

Best: Durchfahrtsrecht durch die Tiefgarage zuleisten Grundstück Nr. 4930

auf Grundstück Nr. 4930

Best: Durchfahrtsrecht durch die Tiefgarage zugunsten Grundstück Nr. 309

C.

Fusswegrecht und Benützungsrecht an WC-Anlagen

zugunsten der Grundstücke Nr. 4930 und 645, in der Gemeinde Klosters
zuleisten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 4930 und 645 (heute die Gemeinde Klosters), im Sinne eines Rechtes zugunsten der Öffentlichkeit,

das Recht ein, ausgehend von der Verkehrsfläche in der Autoeinsteihalle „Casanna“ des Grundstücks Nr. 4930, durch den Verbindungsgang (im Plan blau schraffiert dargestellt und violett bemalt) der neu zu erstellenden Baute auf dem Grundstück Nr. 309 unbeschränkt zu gehen, um so von der Autoeinsteihalle „Casanna“ zur öffentlichen Strasse zu gelangen und umgekehrt. Dieses Fusswegrecht erstreckt sich unternimmt auf die im beiliegenden Situationsplan dargestellten Flächen des Zuganges zur Tiefgarage sowie des im nächsten Absatz neu formulierten Benützungsrechts an den WC-Anlagen

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 4930 und 645 sowie deren Nutzer haben im Weiteren das dauernde Benützungsrecht an den zwei WC-Anlagen, welche sich unmittelbar beim Eingang der Autoeinsteihalle befinden (Bemalung im Plan identisch wie des Zugangsrecht). Diese zwei WC-Anlagen stehen der Öffentlichkeit unbeschränkt zur Verfügung und werden deshalb ausschliesslich und alleine von der Gemeinde Klosters unterhalten.

Bei dem begründeten Recht handelt es sich um ein so genanntes Gemeindefürsorge, welches der Gemeinde als Körperschaft des öffentlichen Rechtes zusteht und deren Ausübung im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von einer rechtlich nicht begrenzten Zahl von Personen geltend gemacht wird.

5: Gemeinderatsbeschluss

18.05.2025 / Ratssitzung / LB

 Gemeinde Klosters 5. Gemeinderatssitzung	7 Unterhalt: Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 845 und 4930 müssen sich an den jährlich anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten des Fusswegrechtes nicht beteiligen (Ausnahme die Flächen der WC-Anlagen siehe vorstehend). Diese gehen ab Nutzungsbeginn der Erschliessungsanlage vollumfänglich zulasten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309. Entschädigung: Für die Rechteinräumung bezahlt die Berechtigte keine Entschädigung. Bezüglich der Baukosten der WC-Anlagen übernimmt die jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 sämtliche Kosten des Rohbaus, wogegen die Gemeinde Klosters alle Kosten für den Innen-Endausbau und der Betriebsseinrichtungen etc. übernimmt. Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen: auf Grundstück Nr. 4930 und 845 Recht: Fusswegrecht und Dienstleistungsrecht an WC-Anlagen (unterirdisch), im Sinne eines Rechtes zugunsten der Öffentlichkeit, zulasten Grundstück Nr. 309 auf Grundstück Nr. 309 Last: Fusswegrecht und Dienstleistungsrecht an WC-Anlagen (unterirdisch), im Sinne eines Rechtes zugunsten der Öffentlichkeit, zugunsten Grundstück Nr. 4930 und 845 D. Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (mit Nebenleistungspflichten) zulasten und zugunsten der Grundstücke Nr. 309, 330, 845 und 4930, alle in der Gemeinde Klosters Rechteinräumung: Die jeweiligen Eigentümer der Grundstück Nr. 309, 330, 845 und 4930 räumen sich hiermit gegenseitig das Recht ein, Werkleitungen aller Art, wie zum Beispiel Kanalisationsleitungen, Wasserleitungen, elektrische Leitungen, TV-, Gas-, Telefon- und Fernwärmeführungen oder ähnliches, durch die Grundstücke Nr. 309, 330, 845 und 4930 zu legen, welche die jeweiligen Bedürfnisse ihrer Grundstücke abdecken. Nach Erstellung der Leitungen, sind die belasteten Grundstücke unverzüglich, nach Weisungen des belasteten Eigentümers, wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Für die Rechteinräumungen wird gegenseitig keine Entschädigung verlangt. Der Unterhalt richtet sich nach Art. 741 ZGB, welcher wie folgt lautet: "Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen."	19.05.2025 / Ratwanderer / LB
---	---	--

 Gemeinde Klosters 5. Gemeinderatssitzung	8 Falls die belasteten Grundeigentümer für ihre eigenen Bedürfnisse in der Weise über ihr Eigentum verfügen sollten, dass Leitungsanlagen geändert werden müssen, so haben die Dienstbarkeitsberechtigten dies zu gestatten und die daraus entstehenden Verlegungskosten alleine zu tragen. Die Dienstbarkeitsberechtigten verpflichten sich, sämtliche Leitungen so zu unterhalten, dass keine Störungen (Verstopfung etc.) entstehen können. Sofern die Leitungen freigelegt werden müssten, so wären die Dienstbarkeitsberechtigten verpflichtet, das belastete Grundstück unter Kostenfolge wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen: auf den Grundstücken Nr. 4930, 309, 330 und 845 Recht und Last: Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (mit Nebenleistungspflichten) zulasten und zugunsten der Grundstücke Nr. 309, 330, 845 und 4930 E. Anbaurecht für Tiefgarage (mit Nebenleistungspflichten) zulasten des Grundstücks Nr. 4930, in der Gemeinde Klosters zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters Rechteinräumung: Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930 (heute die Gemeinde Klosters) räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) das Recht ein, an den in den beiliegenden Grundrissplanen blau eingezeichneten Gebäudeteilen der Autoeinstellhalle des Grundstücks Nr. 4930 unterirdisch anzubauen und damit eine künftige Erweiterung der Tiefgarage gegen das Grundstück Nr. 309 zu erstellen, dauernd beizubehalten und später zu erneuern. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 4930 dürfen zugunsten des Grundstücks Nr. 309 diese an ihre Garagenmauer künftig zu ersiehende Erweiterung der Tiefgarage. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass das öffentliche Recht (kantonale und / oder kommunale Vorschriften) dem privaten Recht vorgeht (z.B. baugesetzliche und feuerpolizeiliche Vorschriften). Im Sinne eines Nebenrechts wird den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 das Mauerdurchbruchrecht für seinen Erweiterungsbau eingeräumt (im Plan blau schraffiert eingezeichnet). Damit wird der Zugang durch die unterirdische Autoeinstellhalle (Grundstück Nr. 4930) ermöglicht. Der Mauerdurchbruch bzw. die Mauerdurchbrüche und die beidseitigen Massnahmen haben den Regeln der Baukunst zu entsprechen. Die Dienstbarkeitsbelastete / Erschleiner der Tiefgarage ist verpflichtet, die Stalk der blau schraffierten Flächen (Aussenwand) für die Mauerdurchbrüche, mit einer Grösse von 5.0 x 2.5 Metern, bereits beim Bau entsprechend auszuliegen.	19.05.2025 / Ratwanderer / LB
---	---	--



Gemeinde Klosters

9

Die Dienstbarkeitsberechtigte übernimmt bei einem Durchbruch der Mauer alle Verantwortung für eine den SIA-Vorschriften konformen Ausführung des Verbindungsganges bzw. Verbindungsweges und des damit zusammenhängenden Mauerdurchbruchs. Sollten spätere Mängel für diesen Bauteil entstehen, haften die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 auch für alle Schäden an der Autoeinsteinstelle „Casanna“ (Grundstück Nr. 4930).

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie für die spätere Erneuerung des Verbindungsganges bzw. -weges sind grundsätzlich durch die Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 alleine zu tragen. Für auch den Interessen der Belasteten dienende Vorrichtungen gilt Art. 741 Abs. 2 ZGB.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309

Racht: Anbaurecht für Tiefgarage (mit Nebenleistungspflichten), zulasten Grundstück Nr. 4930

auf Grundstück Nr. 4930

Last: Anbaurecht für Tiefgarage (mit Nebenleistungspflichten), zugunsten Grundstück Nr. 309

E.

Überbaurecht für unterirdisches Retail-Ladengeschoss und Tiefgarage inkl. Nebenräumen (zweigeschossig)

zulasten des Grundstücks Nr. 845, in der Gemeinde Klosters
zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters

Rechtseinschränkung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 (heute Gemeinde Klosters)

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

das Recht ein, wie in den beiliegenden Plänen blau / grau eingezeichnet, einen Teilbereich der unterirdischen Autoeinsteinstelle im 1. Untergeschoss und den Retail-Laden mit Nebenräumen und Anlieferung im Erdgeschoss über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 645 und 309 zu erstellen, diesen zu unterhalten / erneuern und dauernd beizubehalten. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 dulden zugunsten des Grundstücks Nr. 309 diesen unterirdischen, zweigeschossigen Überbau (Neubau) Retail-Laden und Tiefgarage etc., alles gemäss den beiliegenden Grundrissplänen der Architekten Marugg & Hanselmann, mit Sitz in Klosters, und deren uneingeschränkte Nutzung.

5. Gemeinderatsatzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 18



Gemeinde Klosters

10

In diesem Überbaurecht ist im Sinne eines Nebenrechts das Recht eingeschlossen, allfällig notwendige technische oberirdische Aufbauten auf dem Grundstück Nr. 645 zu erstellen (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen etc. für die darunterliegenden Bauten und Anlagen). Diese sind möglichst platzsparend zu platzieren, so dass die oberirdische Fläche des Grundstücks Nr. 645 möglichst wenig tangiert wird und die umliegenden Nachbargrundstücke nicht bzw. möglichst wenig durch Lärm oder Emissionen beeinträchtigt werden. Die Anordnung der Lüftungsschächte oder Anlagen sind im Gelände so einzulagern, als dass die optische Erscheinung möglichst harmonisch ins Gelände passt. Die definitive Anordnung der oberirdisch in Erscheinung tretenden Anlagen ist mit der belasteten Eigentümerin (Grundstück Nr. 645) vor der Baueinführung abzusprechen bzw. genehmigen zu lassen.

Der gesamte Unterhalt dieses Gebäudeteils inkl. Anlagen (wie z.B. Be- und Entlüftungsschächte etc.) geht ausschliesslich und alleine zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Entschädigung:

Für die Rechtseinschränkung dieser Dienstbarkeit ist eine Entschädigung zu bezahlen, wie diese in der Kaufpreissatzung auf Seite 4 dieser Urkunde festgehalten wurde. Eine daraus entstehende Ausgleichsentschädigung ist fällig am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch der Gemeinde Klosters.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309

Racht: Überbaurecht für unterirdisches Retail-Ladengeschoss und Tiefgarage inkl. Nebenräumen (zweigeschossig), zulasten Grundstück Nr. 645

auf Grundstück Nr. 645

Last: Überbaurecht für unterirdisches Retail-Ladengeschoss und Tiefgarage inkl. Nebenräumen (zweigeschossig), zugunsten Grundstück Nr. 309

G.

Überbaurecht für unterirdische Autoeinsteinstelle

zulasten des Grundstücks Nr. 330, in der Gemeinde Klosters
zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters

Rechtseinschränkung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 330 (heute Gemeinde Klosters)

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG)

das Recht ein, wie im beiliegenden Plan rot/schraffiert eingezeichnet, einen Teilbereich der unterirdischen Autoeinsteinstelle mit einer Fläche von ca. 2 x 10 über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 330 und 309 zu erstellen, diesen zu unterhalten / erneuern und dauernd beizubehalten. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 330 dulden zugunsten des

5. Gemeinderatsatzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 18



Gemeinde
Klosters

11

Grundstücks Nr. 308 diesen unterirdischen Überbau (Neubau Tiefgarage etc., alles gemäss den beiliegenden Grundrissplänen der Architekten Manugg & Hanselmann, mit Sitz in Klosters), und deren uneingeschränkte Nutzung

Die Baukosten der im Überbaurecht erstellen Bauteile wird bis und mit der Abdichtung der Garagendecke durch die Dienstbarkeitsberechtigten übernommen. Der Deckbelag des Vorplatzes hingegen bezahlt die Gemeinde Klosters.

Die belasteten Grundigentümer haben alles zu unterlassen, was die unterirdische Autoeinstellhalle beschädigen und / oder in ihrer Funktion beeinträchtigen könnte, wie z.B. das Setzen von hochstämmigen Bäumen auf der Garage. Ebenso sind alle Nutzungen zu unterlassen, welche die Konstruktion des Daches oder die Abdichtung der darunterliegenden Bauteile beeinträchtigen oder zerstören könnten. Wasserschäden, welche durch die Grundigentümer des Grundstücks Nr. 330 trotzdem verursacht werden, gehen zu ihren Lasten und sind zeitlich wiederherzustellen.

Unterhalt:

Der gesamte Unterhalt dieses Gebäudeteils geht ausschliesslich und alleine zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung dieser Dienstbarkeit wird ein einmaliger pauschaler Betrag von CHF 30'000.- (Schweizer Franken dreissigtausend 00/00) bezahlt (vgl. Seite 4 in dieser Urkunde). Eine daraus entstehende Ausgleichsentschädigung ist fällig am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch der Gemeinde Klosters.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309

Recht: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle, zulasten Grundstück Nr. 330

auf Grundstück Nr. 330

Last: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle, zugunsten Grundstück Nr. 309

L

Überbaurecht für Mehrfamilienhaus

zulasten des Grundstücks Nr. 645, in der Gemeinde Klosters
zugunsten des Grundstücks Nr. 308, in der Gemeinde Klosters

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 (heute Gemeinde Klosters)

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Grenova Management AG)

5. Gemeindeentscheidung

19.05.2025 / Ratskanzlei / LB



Gemeinde
Klosters

12

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan grün eingezeichnet, das Mehrfamilienhaus (Ersatzbau für das heutige Postgebäude) mit einer Fläche von 3.62 m² über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 645 und 309 hinaus zu erstellen, dieses zu unterhalten / zu erneuern und dauernd beschreiben. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 dulden zugunsten des Grundstücks Nr. 309 dieses neu erstellte Mehrfamilienhaus inkl. der über die Grenze hinaus erstellten Balkone (im Situationsplan Grundriss 1. Obergeschoss ist die durch die Balkone betroffene Fläche rot schraffiert dargestellt). Das Gebäude ist in den Plänen der Architekten Manugg & Hanselmann, mit Sitz in Klosters, im Detail dargestellt. Diese Schild- und Fassadenpläne bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Im Sinne eines Nebenrechtes hat die Dienstbarkeitsberechtigte die Möglichkeit, auf einer maximalen Breite von 2.00 m² Metern den hinter dem Gebäude liegende Teil des Gebäudes umschwenken für sich mitzubedenutzen. Darin ist auch das Recht enthalten, bei Fassadenarbeiten ein Gerüst auf diesem Teil des Umschwenkes aufzustellen oder kurzzeitig Materialien dort zu lagern.

Entschädigung:

Für die Rechteinräumung dieser Dienstbarkeit wird ein einmaliger pauschaler Betrag von CHF 30'000.- (Schweizer Franken dreissigtausend 00/00) bezahlt (vgl. Seite 4 in dieser Urkunde). Eine daraus entstehende Ausgleichsentschädigung ist fällig am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch der Gemeinde Klosters.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309

Recht: Überbaurecht für Mehrfamilienhaus, zulasten Grundstück Nr. 645

auf Grundstück Nr. 645

Last: Überbaurecht für Mehrfamilienhaus zugunsten Grundstück Nr. 309

—

L

Fusswegerecht

zulasten des Grundstücks Nr. 645, in der Gemeinde Klosters
zugunsten des Grundstücks Nr. 309, in der Gemeinde Klosters

Rechteinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 645 (heute Gemeinde Klosters)

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute Grenova Management AG)

5. Gemeindeentscheidung

19.05.2025 / Ratskanzlei / LB



Gemeinde Klosters

13

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan rot schraffiert eingezeichnet, die Aussentreppe (vgl. Dienstbarkeitsräumung Ziffer D Lit. b)) des Grundstücks Nr. 645 als Zugang mitzubewerten, um so vom hinteren Ausgang des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 309 auf den Vorplatz / Bahnhofplatz zu gelangen und umgekehrt. Das Fusswegrecht ist auf eine maximale Breite von 1.50 Metern (einschliesslich der im Plan schraffierten Fläche) beschränkt und ist von der Linienführung so im Gelände anzulegen, als dass die Wegenlage möglichst wenig Fläche des Grundstücks Nr. 645 beansprucht. Die definitive Linienführung ist mit der belasteten Eigentümerin vor der Bauausführung abzusprechen bzw. genehmigen zu lassen.

Unterhalt:

Der Unterhalt der Wegenlage ab dem höchsten Punkt der Aussentreppe ist alleine von der Dienstbarkeitsberechtigten zu bezahlen. Ebenso übernimmt diese auch alle Erstellungskosten der Wegenlage ab Treppenoberkante.

Entschädigung:

Für die Rechtsbeeinträchtigung dieser Dienstbarkeit ist keine Entschädigung zu bezahlen.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters wie folgt einzutragen:

auf Grundstück Nr. 309

Recht: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 645

auf Grundstück Nr. 645

Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 309

—

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie im jetzigen Zeitpunkt auf den Abschluss von weiteren Dienstbarkeiten verzichten (z.B. Ankerrechte etc.). Dies deshalb, weil das genaue Konzept der Überbauung(en) noch offen ist und weitere allenfalls notwendige Regelungen zwischen den Parteien erst in einem späteren Zeitpunkt zu vereinbaren sind.

—

Besondere Bestimmungen:

1. Der Besitzesantritt des Kaufobjekts erfolgt für die Käuferin am Tage der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch. Die Eigentumsübertragung erfolgt Zug um Zug mit Bezahlung oder Sicherstellung des Aufpreises, Pfandfreigabe des Kaufobjekts und Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen zur Eintragung / Anmeldeung des Vertrages im Grundbuch Klosters:

S: Dienstbarkeitsräumung

18.05.2025 / Ratssitzung / LB



Gemeinde Klosters

14

Die Gemeinde Klosters ermächtigt die Granova Management AG bzw. deren Beauftragte (Architekt, Geologen, Unternehmer etc.), das Grundstück Nr. 645 zur Abklärung des Bauvorhabens, ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages zu betreten, Bauprofile und Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Nr. 645 aufzustellen bzw. vorzunehmen. Allfällige Baugrunduntersuchungen, welche von der Gemeinde Klosters in Auftrag gegeben wurden, werden der Verkäuferin mit dem Abschluss dieses Vertrages übergeben.

2. Die Granova Management AG übergibt der Gemeinde Klosters vor der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages die aktuellen Pläne der Überbauung mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und den Schnitten. Diese Pläne bilden Bestandteile dieser Urkunde und werden von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet. Die darin definierten Flächen (Bemessungen etc.) und deren bezeichneten Nutzungen sind für die spätere Handhabung der Dienstbarkeiten und eingeräumten Rechte und Lasten massgebend.

Die beiliegenden Grundrisspläne des 1. bis XX Untergeschosses sowie die erwähnten Situationspläne der Autoeinstellhalle "Casenna", der Architekten Ritter und Schenker, mit Sitz in Chur, bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Zeichnungsberechtigten anerkannt und mitunterzeichnet.

3. Das Kaufobjekt bzw. die für die Überbauung beanspruchten Grundstücksflächen werden im derzeitigen, den Vertragsparteien bekannten Zustand übergeben. Jede Nachwehrschaft seitens der Vertragsparteien wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien erklären Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

Insbesondere ist das ganze Risiko des Baugrundes und der notwendigen baulichen Massnahmen für die Überbeubarkeit der Grundstücke für die projektierten Neubauten, gemäss den beiliegenden Plänen, ausschliesslich durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 309, 330 und 645 sowie der daran Dienstbarkeitsberechtigten (wie z.B. bezüglich der Bauten, welche im Überbaurecht erstellt werden) oder deren diesbezüglichen Rechtsnachfolger zu tragen.

Es wird zusätzlich festgehalten, dass die Abbruchkosten des alten Postgebäudes auf dem Grundstück Nr. 309 alleine durch die Granova Management AG getragen werden.

4. Die Parteien werden hiermit auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechts für die Wertzuwachssteuer auf Grundstücken aufmerksam gemacht, gemäss dem das Kaufobjekt für sämtliche nicht veranlegten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle Innort der in Art. 132 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern haftet. Sie erklären, Inhalt und Bedeutung von Art. 130 ff EG zum ZGB zu kennen. Auf eine entsprechende Sicherstellung wird hiermit gegenseitig verzichtet.

Eine zu bezahlende Wertzuwachssteuer übernimmt die Verkäuferin.

S: Grunddienstbarkeitsräumung

18.05.2025 / Ratssitzung / LB



Gemeinde Klosters

15

5. Die Granova Management AG hat im Detail Kenntnis von den Quartierplanbestimmungen „Kirchplatz – Kirchgasse“, welche im Grundbuch am 29. April 1983 (Beleg Nr. 235) angemerkt wurden. Diese Bestimmungen werden von der Granova Management AG, soweit es Grundstücksstücke der Liegenschaft Nr. 645 betrifft (wie z.B. Überbaurecht für Retail-Ladengeschoss, Mehrfamilienhaus etc.), übernommen und vollständig akzeptiert. Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 (die Granova Management AG) erklärt, auf eine weitere Ausführung oder Präzisierung dieser Bestimmung in dieser Urkunde zu verzichten. Es wird jedoch von Seiten der Gemeinde Klosters ausdrücklich auf die nachfolgenden Auflagen aufmerksam gemacht, welche die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 jederzeit einzuhalten hat:

Es war im Quartierplan beabsichtigt, dass verschiedene Nachbarparzellen an die neu zu erstellende Autoeinstellhalle „Casenna“ anschliessen können, damit der motorisierte Verkehr möglichst von der Bahnhofstrasse ferngehalten werden kann. Es ist ein Anliegen der Gemeinde Klosters, dass mit dem Bau der Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 309 auch das Grundstück Nr. 298 die Möglichkeit erhält, ihre Erschliessung der Tiefgarage direkt über die neu zu erstellenden Autoeinstellhallen zu realisieren. Die Granova Management AG (bzw. ihre allfälligen Rechtsnachfolger) verpflichtet sich, diese Anschlussmöglichkeit in ihren Bauplänen zu berücksichtigen und den Eigentümern des Grundstücks Nr. 298 die Verbindung der beiden Autoeinstellhallen zu ermöglichen. Die mit dem Mauerdurchbruch auf dem Grundstück Nr. 298 entstehenden Kosten (inkl. Rückbau der Rampe zum Bahnhofplatz) werden alleine von der Gemeinde Klosters bezahlt. Der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 entstehen daraus keine zusätzlichen Kosten. Hingegen verpflichten sich die jeweiligen Eigentümerin des Grundstücks Nr. 309 (heute Granova Management AG) gegenüber den Eigentümern des Grundstücks Nr. 298 (heute die StWE-Gemeinschaft „Haus Jori“) zur Einräumung eines unentgeltlichen Durchfahrtsrechtes durch die Autoeinstellhalle auf Grundstück Nr. 309 und zugunsten Grundstück Nr. 298. Im unentgeltlichen Durchfahrtsrecht unbegriffen ist auch die Befreiung der StWE-Gemeinschaft „Haus Jori“ von sämtlichen Erneuerungs- und Betriebskosten, welche für die Autoeinstellhalle auf Grundstück Nr. 309 anfallen.

Weiterüberbindungsklausel: Diese Verpflichtung ist einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterübertragung. Nichtbefolgen der Weiterüberbindungspflicht ruft Schadenersatz für den jeweiligen Verursacher nach sich.

6. Die Handänderungssteuer, die Grundbuch- und Notariatsgebühren aus dem Kaufvertrag sowie die Geometerkosten werden alleine von der Gemeinde Klosters bezahlt.
7. Die Vertragsparteien erklären, den Inhalt der nur in Stichworten aufgeführten Dienstbarkeiten und Anmerkungen des Kaufobjektes zu kennen und bestätigen dies als für sich verbindlich. Die Vertragsparteien verzichten auf eine weitere Präzisierung und Umschreibung der eingetragenen Rechte und Lasten am Grundstück Nr. 309.

5. Gemeinderatsprotokoll

18.06.2025 / Ratssitzung / LB



Gemeinde Klosters

16

8. Die Granova Management AG verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, bei einem Verkauf / Abtretung / Besitzwechsel (z.B. Verkauf der Aktienmehrheit der Granova Management AG), des noch nicht fertiggestellten Projektes auf dem Grundstück Nr. 309, an die Gemeinde Klosters eine Erfüllungs- und Bankgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank, welche den Bau und die Fertigstellung der gesamten Überbauung mit allen dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen beinhaltet. Die Höhe der Erfüllungs- und Bankgarantie hat den gesamten Baukosten der noch nicht fertiggestellten Bauteile zu entsprechen und ist zeitlich so zu beschränken, als dass die Garantie mit der Baubeginn durch das Bauamt Klosters erlischt.

9. Gerichtstand und Erfüllungsort für sämtliche sich allenfalls aus diesem Kaufvertrag ergebenden Streitigkeiten ist Klosters.

Voraussetzungen zur Eintragung / Anmeldung des Vertrages im Grundbuch Klosters:

- Die Bezahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises / Aufpreises und die Pfandfreigabe des Kaufobjektes muss nachgewiesen werden.
- Die Erteilung der Dienstbarkeit „selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht an der Tiefgarage Casenna“, vorbestimmt auf dem Grundstück Nr. 4930, muss vorgängig zu dem hiermit abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Klosters und der Granova Management AG zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet werden. Die Bildung des Grundstücks Nr. 4930 ist eine Voraussetzung für die Eintragung der in diesem Vertrag abgeschlossenen Regelungen.
- Der vorliegende Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Gemeinde Klosters (Volksabstimmung). Wird die Zustimmung / die Genehmigung des Kaufvertrages verweigert, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin. Die aus dem Vertrag entstehenden Gebühren und Kosten (z.B. Geometer) gehen in einem solchen Fall vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde Klosters. Auf eine weitere Entscheidung zwischen den Vertragsparteien wird hiermit gegenseitig ausdrücklich verzichtet.
- Sollte die Granova Management AG vor der Eigentumsübertragung von ihrem Recht Gebrauch machen, eine Drittperson in diesen Vertrag eintreten zu lassen, übergibt die eintretende Drittperson (juristische oder natürliche Person) spätestens mit der Eigentumsübertragung der Gemeinde Klosters eine Erfüllungs- und Bankgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank, welche den Bau und die Fertigstellung der gesamten Überbauung mit allen dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen beinhaltet. Die Höhe der Erfüllungs- und Bankgarantie hat den gesamten Baukosten zu entsprechen und ist zeitlich so zu beschränken, als dass die Garantie mit der Baubeginn durch das Bauamt Klosters erlischt.

5. Gemeinderatsprotokoll

18.06.2025 / Ratssitzung / LB



Gemeinde
Klosters

17

- Auf dem Grundstück Nr. 309 soll ein Detailhandelsgeschäft entstehen, welches u.a. auch unterirdische Teilflächen des Grundstücks Nr. 645 tangieren (Überbau-recht). Entsprechende Verhandlungen laufen.
- Für die beiden Bauprojekte auf den Grundstücken Nr. 309 und 645 (bzw. 4930) müssen im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung jeweils rechtskräftige Baubewilligungen der Gemeinde Klosters vorliegen.

Klosters, den

Die Vertragsparteien:

Die Eigentümerin des Grundstückes
Nr. 645, Nr. 330 und Nr. 214:
Gemeinde Klosters

Die Eigentümerin des Grundstückes
Nr. 309:
Granova Management AG

.....
Hansueli Roth, als Gemeindepräsident

.....
Rolf Peter Grass, als Präsident des
Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

.....
Michael Fischer, als Gemeindegeschreiber

5. Gemeinderatssitzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 18



Gemeinde
Klosters

18

Öffentliche Beurkundung

(Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten zwischen der Granova Management AG, mit Sitz in Gossau SG, und der Gemeinde Klosters betr der Grundstücke Nr. 309, 330, 4930 und 645)

Vor Hansandrea Däscher, von Luzein, in Arosa, Grundbuchverwalter-Stellvertreter des Grundbuchamtes Klosters, erscheinen heute die in der Urkunde genannten Parteien bzw. deren Parteivertreter. Die Urkundsparteien bzw. die ausgewiesenen Vertreter der Vertragsparteien haben sich über ihre Identität genügend ausgewiesen bzw. sind dem Grundbuchverwalter-Stellvertreter persönlich bekannt.

Die **Granova Management AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Gossau (SG), Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-490.622.206, war heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates Herr Rolf Peter Grass, Bürger von Wittenbach, wohnhaft in Niderteufen (Teufen AR).

Die **Gemeinde Klosters**, Rathausgasse 2, 7250 Klosters, war heute vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiedervertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herr Hansueli Roth und den Gemeindegeschreiber, Herr Michael Fischer, beide wohnhaft in Klosters.

Die Urkundsperson bringt den Vertragsparteien bzw. deren Vertretern die Urkunde mit den wesentlichen Bestandteilen (Mutationsplan des Geometers, Situationspläne, Grundrisspläne, ??) vorschriftsgemäss zur Kenntnis. Sie erklären, dass die Urkunde dem Willen der Vertragsparteien entspricht und unterzeichnen diese vor dem Grundbuchverwalter-Stellvertreter. Die wesentlichen Bestandteile wurde in die Beurkundung miteinbezogen, von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung im Sitzungszimmer des Grundbuchamtes in Klosters.

Klosters, den

5. Gemeinderatssitzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 18



Gemeinde
Klosters



Öffentliche Urkunde

Errichtung Dienstbarkeit (selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht)

Die **Gemeinde Klosters**, Rathausgasse 2, 7250 Klosters,
heute vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiedervertreten durch den
Gemeindepräsidenten, Herr Hansueli Roth und den Gemeindevorsteher, Herr Michael
Fischer, beide wohnhaft in Klosters,

als Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. 645 und Nr. 214, in der Gemeinde Klosters,

errichtet hiermit folgende Personaldienstbarkeit (im Sinne einer Eigentümerdienstbarkeit):

**Ausschliessliches, übertragbares und dauerndes Nutzungsrecht der
Autoeinstellhalle mit besonderer Erstellungs- und Unterhaltsregelung**

zulasten der Grundstücke Nr. 645 und 214
zugunsten der Gemeinde Klosters, Rathausgasse 2, 7250 Klosters

Die jeweiligen Berechtigten haben das Recht, die ganze in den Grundrissplänen zu
dieser Dienstbarkeit gelo dargestellte unterirdische Autoeinstellhalle auf den belasteten
Grundstücken Nr. 645 und 214 mit allen dazugehörigen Anlagen (Treppenhäuser
/ Lift und Zugangsrampe) und Einrichtungen sowie mitsamt dem Ein- und Ausfahrts-
bereich ausschliesslich, d.h. unter Ausschluss der belasteten Eigentümer, zu nutzen.
Die Berechtigten sind befugt, das Recht auch Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur
Ausübung zu überlassen. Mit diesem Benützungsberechtigt verbunden ist das erforderliche
Zufahrts- und Zugangsrecht zur Autoeinstellhalle über die bestehenden Anlagen sowie
das Benützungsberechtigt an den für die Fahrzeugabstellplätze und deren Benutzer be-
stimmten Einrichtungen (u.a. auch die Zu- und Abluftanlagen).

Die Kosten für die Erstellung, für den baulichen und betrieblichen Unterhalt (inkl. Ver-
sicherung usw.) sowie für die spätere Erneuerung der Autoeinstellhalle mit allen zuge-
hörigen Anlagen sowie mitsamt dem Ein- und Ausfahrtsbereich sind grundsätzlich
durch die Dienstbarkeitsberechtigten alleine zu tragen. Für auch den Interessen der Be-
lasteten dienende Vorrichtungen gilt Art. 741 Abs. 2 ZGB.

5. Gemeinderatssitzung

19.06.2025 / Rathausgasse 2 / 12



Gemeinde
Klosters

2

Die belasteten Grundeigentümer haben alles zu unterlassen, was die unterirdische
Autoeinstellhalle beschädigen und / oder in ihrer Funktion beeinträchtigen könnte, wie
z.B. das Setzen von hochstämmigen Bäumen auf der Garage. Ebenso sind alle Nut-
zungen zu unterlassen, welche die Konstruktion des Daches oder die Abdichtung der
Garage beeinträchtigen oder zerstören könnten. Wasserschäden, welche durch die
Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 645 und 214 trotzdem verursacht werden, ge-
hen zu ihren Lasten. Die Kosten für Schäden, welche an der gesamten Garage ent-
stehen und die nicht einem Verursacher zugeordnet werden können bzw. für die kein
Verschulden vorliegt, werden von den Berechtigten der Autoeinstellhalle gemeinsam
im Verhältnis der erstellten Autoeinstellplätze (heute je 1:363) bezahlt.

Dieses ausschliessliche Nutzungsrecht ist übertragbar und wird auf unbestimmte
Dauer eingeräumt. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch unter dem Schlo „Aus-
schliessliches, übertragbares und dauerndes Nutzungsrecht der Autoeinstell-
halle mitsamt Ein- und Ausfahrtsbereich mit besonderer Erstellungs- und Unter-
haltsregelung“ zulasten der Grundstücke Nr. 645 und 214 einzutragen. Dieses
selbständige und dauernde Recht wird hiermit zugleich verselbstständigt, d.h. es ist
im Grundbuch als eigenes Grundstück unter der Nr. 4930 aufzunehmen.

**Rechtsregelungen für das verselbstständigte Nutzungsrecht (Grundstück
Nr. 4930)**

Umwandlung des Grundstücks Nr. 4930 in Miteigentum:

Feststellungen:

Eigentumsverhältnis / Aufteilung in Miteigentum:

Die Berechtigten (Gemeinde Klosters) hat an diesem verselbstständigten Nutzungs-
recht und folglich am Grundstück Nr. 4930 Alleineigentum.

Die Gemeinde Klosters erstellt auf eigene Rechnung und Verantwortung, im Gebiet
„Platz“, im 1. bis 4. Untergeschoss eine Autoeinstellhalle mit insgesamt 366 Autoein-
stellplätzen. Die Grundeigentümer übernehmen bis zur Bauvollendung sämtliche Bau-
kosten, Gebühren, Abgaben, Versicherungen (Bauwesen- und Bauherrenhaftungsver-
sicherung) und Honorare, die mit dieser Baute anfallen werden. Dasselbe trifft auch für all-
fällig bis zur Bauvollendung resultierende Mehrkosten zufolge Erhöhung der Löhne im
Baugewerbe und der Materialpreise zu.

1.

Des für die Tiefgaragen ausgeschiedene verselbstständigte Nutzungsrecht (Grundstück
Nr. 4930) wird hiermit entsprechend den in den Grundrissplänen dargestellten Einstell-
plätzen in 366 (dreihundertsechszig) einzelne Miteigentumsanteile aufgeteilt.

5. Gemeinderatssitzung

19.06.2025 / Rathausgasse 2 / 12



Gemeinde Klosters

Zu diesem Zweck werden die Grundstücke

Nr.	Platz	Anteil
42836	(Einstellplatz Nr. 1)	1/366 Miteigentum
42837	(Einstellplatz Nr. 2)	1/366 Miteigentum
42838	(Einstellplatz Nr. 3)	1/366 Miteigentum
42839	(Einstellplatz Nr. 4)	1/366 Miteigentum
42840	(Einstellplatz Nr. 5)	1/366 Miteigentum
42841	(Einstellplatz Nr. 6)	1/366 Miteigentum
etc.....bis und mit 43201	(Einstellplatz Nr. 356)	1/366 Miteigentum

Das Grundbuchamt Klosters wird beauftragt und ermächtigt, die Miteigentumsgrundstücke mit dem Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch Klosters zu eröffnen (inkl. der Zuteilung der oben aufgeführten Einstellplätze zu den Miteigentumsgrundstücken) und die Gemeinde Klosters als Eigentümerin im Grundbuch einzutragen.

Kostentragung:

Die für das verselbständigte Nutzungsrecht (Grundstück Nr. 4930) anfallenden Kosten, Beiträge und Steuern etc. richten sich nach Art. 649 ZGB, welcher wie folgt lautet:

„Die Verwaltungskosten, Steuern und andere Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, werden von den Miteigentümern, wo es nicht anders bestimmt ist, im Verhältnis ihrer Anteile getragen.“

Hat ein Miteigentümer solche Abgaben über diesen Anteil hinaus getragen, so kann er von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen.“

Die anfallenden Betriebskosten (für Strom, Lüftung und Infrastruktur, Reinigung, Parkhauswart und Verwaltungskosten), Beiträge, Gebäudetaxen, Versicherungen, öffentlich-rechtliche Abgaben etc. sowie der bauliche Unterhalt werden von der Gemeinde Klosters, aufgrund einer Kostenzusammenstellung, jährlich allen Miteigentümern entsprechend ihrer Anteile in Rechnung gestellt. Für den künftigen Unterhalt wird ab dem dritten Betriebsjahr ein Erneuerungsfonds gebildet, welcher durch die Gemeinde Klosters separat verwaltet wird.

Entschädigung:

Die Rechtseinräumung und die Zuteilung der Parkplätze sind nicht zu entschädigen.

Nutzungseinschränkungen:

Die Autoeinstellhalle ist so zu benützen, wie es ihrer Zweckbestimmung entspricht. Eine bauliche Veränderung, Beseitigung oder Umgestaltung der Parkplätze kann nur im Einverständnis mit den übrigen Miteigentümern der Autoeinstellhalle geschehen.

5. Gemeinderatssitzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 1B



Gemeinde Klosters

Die Autoeinstellhalle ist ausschliesslich für das Abstellen von Fahrzeugen bestimmt. Die Fahrzeuge sind auf den in den Plänen eingezeichneten Parkfeldern abzustellen. Die übrige Fläche der Halle ist ausschliesslich für die Manövrierung der Fahrzeuge bestimmt. Die Parkplätze dürfen weder abgegränzt noch als Liegeplätze verwendet werden. Aus baulichen und optischen Gründen sind Platten, die ein Befahren eines Parkplatzes durch Unberechtigte verhindert, einzig durch die Gemeinde Klosters installieren zu lassen. Damit wird ein einheitliches Aussehen gewährleistet und Beschädigungen am Boden der Autoeinstellhalle verhindert. Solche Massnahmen sind von den Parkplatzberechtigten zu bezahlen.

Alle Miteigentümer sind berechtigt, ihre Nutzungsrechte zu tauschen, ohne vorgängig die Zustimmung der Miteigentümergeinschaft einzuholen. Die von Gesetzes wegen erforderliche Genehmigung der Miteigentümer für eine Übertragung wird hiermit aufgehoben. Die Miteigentümer sind ermächtigt, Übertragungen selbstständig vorzunehmen und verpflichten sich, die entsprechenden Verträge im Grundbuch eintragen zu lassen. Die vom öffentlichen Recht (Baugesetz der Gemeinde Klosters etc.) gemachten Einschränkungen sind von den Eigentümern der Autoeinstellhalle zu beachten.

Aufhebung des Anspruchs auf Teilung

Der Anspruch jedes Miteigentümers auf Aufhebung des Miteigentums gemäss Art. 650 ZGB ist bereits durch den dauernden Zweck des Grundstücks als Autoeinstellhalle ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten für das Miteigentumsverhältnis ergänzend die Regeln der Art. 647 ff. ZGB.

Diese Miteigentümer-Nutzungsordnung ist im Grundbuch bezüglich des Grundstücks Nr. 4930 und auf den Miteigentumsgrundstücken Nr. 42836 bis und mit 43201 anzumerken.

Neu wird die folgende Vormerkung errichtet:

Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechts

Den Miteigentümern steht gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber einem jeden Nichtmteigentümer, der einen Anteil erwirbt, zu.

Abs. 1 des Art. 681 b ZGB hält fest, dass Vereinbarungen über die Aufhebung oder Abänderung des Vorkaufsrechtes zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedürfen und im Grundbuch vorgemerkt werden können.

Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht wird mit Bezug auf das Miteigentumsverhältnis am Grundstück Nr. 4930, gestützt auf Art. 681 b Abs. 1 ZGB, aufgehoben und ist im Grundbuch der Gemeinde Klosters, auf dem Grundstück Nr. 4930 vorzumerken.

Die Vormerkung ist wie folgt im Grundbuch zu vollziehen:

Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss Art. 681 b Abs. 1 ZGB

5. Gemeinderatssitzung

19.05.2025 / Ratssitzung / 1B



Gemeinde
Klosters

5

Besondere Bestimmungen:

1. Die beiliegenden Grundrisspläne des 1. bis XX Untergeschosses sowie die Situationspläne der Autoeinstellhalle "Casanna", der Architekten Ritter und Schumacher, mit Sitz in Chur, bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Zeichnungsberechtigten anerkannt und mitunterzeichnet.
2. Die Grundbuch- und Notariatsgebühren aus dieser Urkunde werden von der Gemeinde Klosters bezahlt.
3. Diese Dienstbarkeitserrichtung wird zum Vollzug ins Grundbuch der Gemeinde Klosters angemeldet, sobald die zuständigen Instanzen der Gemeinde Klosters das Gesamtprojekt der Überbauung Autoeinstellhalle Casanna und die Regelungen mit den Eigentümern des Grundstücks Nr. 309 (heute die Granova Management AG) rechtskräftig genehmigt haben.
4. Für die beiden in Ziffer 3 erwähnten Bauprojekte auf den Grundstücken Nr. 309 und 645 (bzw. neu Nr. 4930) muss im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung jeweils eine rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde Klosters vorliegen.

Klosters, den

Die Eigentümerin der Grundstücke
Nr. 645 und Nr. 214:
Gemeinde Klosters

.....
Hansueli Roth, als Gemeindepräsident

5. Gemeinderatssitzung

.....
Michael Fischer, als Gemeindevizepräsident

19.05.2025 / Ratsskanzlei / EB



Gemeinde
Klosters

6

Öffentliche Beurkundung

(Errichtung Dienstbarkeit der Gemeinde Klosters betr der Grundstücke Nr.214, 645 und 4930)

Vor Hansandrea Däscher, von Luzein, in Arosa, Grundbuchverwalter-Stellvertreter des Grundbuchamtes Klosters, erscheinen heute die in der Urkunde genannten Vertreter der Gemeinde Klosters. Die ausgewiesenen Vertreter der Gemeinde Klosters haben sich über ihre Identität genügend ausgewiesen bzw. sind dem Grundbuchverwalter-Stellvertreter persönlich bekannt.

Die **Gemeinde Klosters**, Rathausgasse 2, 7250 Klosters, war heute vertreten durch den Gemeindevorstand und dieser wiedervertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herr Hansueli Roth und den Gemeindevizepräsidenten, Herr Michael Fischer, beide wohnhaft in Klosters.

Die Urkundsperson bringt den Parteivertretern die Urkunde mit den wesentlichen Bestandteilen (Situationspläne / Grundrisspläne ??) vorschriftsgemäss zur Kenntnis. Sie erklären, dass die Urkunde dem Parteiwillen entspricht und unterzeichnen diese vor dem Grundbuchverwalter-Stellvertreter. Die wesentlichen Bestandteile wurde in die Beurkundung miteinbezogen, von den Vertretern anerkannt und mitunterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung im Sitzungszimmer des Grundbuchamtes in Klosters.

Klosters, den

5. Gemeinderatssitzung

19.05.2025 / Ratsskanzlei / EB



**Gemeinde
Klosters**

7

Grundbuchanmeldung

Vorstehende Urkunde wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet. Das Grundbuchamt Klosters wird beauftragt und ermächtigt, folgendes im Grundbuch zu vollziehen:

- Errichtung eines ausschliesslichen, übertragbaren und dauernden Nutzungsrechts der Autoeinstellhalle mit besonderen Erstellungs- und Unterhaltsregelung mit Verständigung auf dem Grundstück Nr. 4930 zugunsten der Grundstücke Nr. 645 und 214;
- Aufteilung des Grundstücks Nr. 4930 in Miteigentum und Bildung von den Miteigentumsgrundstücken Nr. 42836 bis und mit 43201 mit Eigentumszuweisung an die Gemeinde Klosters, als Alleineigentümerin;
- Anmerkung einer Nutzungsordnung auf dem Grundstück Nr. 4930 und den Miteigentumsgrundstücken Nr. 42836 bis und mit 43201;
- Vormerkung der Aufhebung des Miteigentümergebots auf dem Grundstück Nr. 4930,

Die Eigentümerin der Grundstücke
Nr. 645 und Nr. 214;
Gemeinde Klosters

.....
Hansueli Roth, als Gemeindepräsident

.....
Michael Fischer, als Gemeindegemeinderat

Eintragungsbescheinigung

Die vorstehende Urkunde heute, unter dem Datum vom, im Grundbuch der Gemeinde Klosters eingetragen bzw. die Vormerkungen vollzogen zu haben, bescheinigt:

Klosters, den

Grundbuchamt Klosters
Der Grundbuchverwalter / Stv.:

5 Gemeinderatssitzung

19.05.2025 / Ratskanzlei / LB



**Gemeinde
Klosters**

Weiteres Vorgehen

❖ **Unterlagen werden für die nächste Gemeinderatssitzung vom 25.06.2025 zugestellt.**



5 Gemeinderatssitzung

29.05.2025 / Ratskanzlei / LB



Gemeinde Klosters Teilrevision der Ortsplanung Phase III

Behandlung Mitwirkungseingaben

Gemeindevorstand vom Montag, 19. Mai 2025



Themen

1. Übersicht Eingaben
2. Vorgehen
3. Behandlung MWE
4. Varia



1. Übersicht Eingaben

Absender:

Privat	85
Privat mit jur. Vertretung	70
Organisation	3
Firma (Architekten/Bau)	7

Thematik:

Gegen Auszonung	90
Gegen Bauverpflichtung	39
Gegen Mehrwertabgabe	5
Gegen Einzonung	4

2. Vorgehen

1. Grobbeurteilung an der Sitzung vom 19.05.2025 (ca. 50 MWE)
2. Grobbeurteilung an der Sitzung vom 23.05.2025 (übrige MWE)
3. Behandlung MWE mit jur. Vertretung durch RA Duri Pally
4. Verfassen der Briefe / Behandlung der MWE
5. Behandlung / Verabschiedung der MWE durch den Gemeindevorstand
6. Versand Briefe
7. Anpassungen der Unterlagen zur OPTR Phase III
8. 2. öffentliche MWE

3. Behandlung MWE

Anträge mit öffentlicher Wirkung:

1. Erstellen transparenter Parzellenberichte für alle Veränderungen
2. Prüfung privatrechtlicher Einschränkungen (Hochbauverbot, Nutzungstransfers etc.)
3. Fundierte Erhebung Bevölkerungsentwicklung
4. Einführung einer Zone für Kleinbauten und Anlagen (gemäss Musterbaugesetz des Kantons Graubünden Art. 43 Absatz 1) / Zone für Klein- und Nebenbauten
5. Gartenzone / Hofraum und Gartenzone (analog Art. 36 des Vorschlags im neuen Baugesetz der Gemeinde Seewis i. P.) MWE HGV: Kleinbauten sollen nicht auf max. 10 m² beschränkt werden. Kanton habe in anderen Gemeinden bis zu 40 m² genehmigt.



3. Behandlung MWE

Anträge mit öffentlicher Wirkung:

6. Gesetzliche Regelung zur Baulandmobilisierung (Vorgehen, Abtretung an Dritte, Modalitäten, Priorisierung), Reduktion der „Überbauungsverpflichtungen“
7. Ermöglichung von AZ-Transfers bei (Teil-)Auszonungen
8. Planbeständigkeit bei Baugesetzesänderungen
9. Verständlichkeit BauG verbessern
10. Bauzone 2. Etappe wieder einführen - bei ausgezonten Parzellen, damit sie im nächsten Verfahren als erstes wieder eingezont werden
11. Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen
12. Auf die Einzonung von zusätzlichen Wohnbauzonen sei zu verzichten
13. Zweite öffentliche MWE

Eingabe 2

Parzelle/n: 2176

Antrag: Die Parzelle Nr. 2176 soll von Bauland in Landwirtschaftszone umgezont werden.

Begründung: Jene Parzelle wird seit langer Zeit von Landwirten bewirtschaftet sowie im Winter als Schneedepot der Gemeinde Klosters verwendet.

Zudem befinden sich auf der Parzelle verschiedene Grunddienstbarkeiten, welche die Bebauung auf dem betroffenen Grundstück verhindern oder stark einschränken.



Dem Antrag kann
entsprochen werden

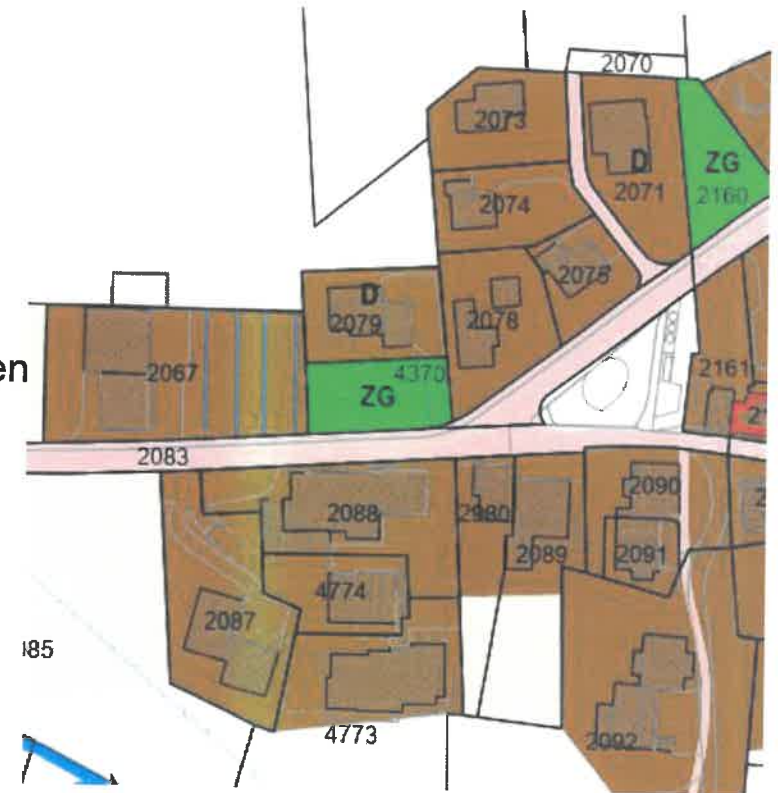


Eingabe 6

Parzelle/n: 4370

Antrag: Die Parzelle soll in der Bauzone verbleiben.

Begründung: Die Bebaubarkeit des Grundstücks kann mit den eingetragenen Dienstbarkeiten sichergestellt werden.



Dem Antrag kann
entsprochen werden

