



Gemeinde
Klosters

Pressebulletin Gemeinderatssitzung vom 18.8.2025

Anlässlich der Sitzung des Gemeinderats Klosters vom 18. August 2025 standen insgesamt drei Orientierungstraktanden und ein formelles Geschäft auf der Traktandenliste. Zu Beginn der Sitzung liess sich das Klosterser Gemeindeparlament über die Auswertung der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, orientieren. Im Weiteren präsentierte die Geschäftsprüfungskommission ihren Prüfbericht zur neuen Photovoltaik-Grossanlage Madrisa Solar auf Madrisa. Im Rahmen des letzten Informationstraktandums orientierte Gemeindepräsident Hansueli Roth über den laufenden Prozess der Umsetzung der neuen Gemeindeverfassung Klosters. In einem nächsten Schritt soll die bestehende Jagdhüttenverordnung durch ein neues breiter aufgestelltes Hüttengesetz abgelöst werden. Ebenfalls wird ein neues Gebührengesetz zum Baugesetz die bestehende Gebühren- und Beitragsordnung ersetzen. Schliesslich wurde Gemeindevorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder für den Rest der Amtsperiode 2025/28 in den Stiftungsrat der Flury Stiftung gewählt.

Teilrevision Ortsplanung Phase III (Bauzonenredimensionierung) mobilisiert

Zu Beginn der Sitzung informierte der beauftragte Ortsplaner, Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung, Chur, zum Stand der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, in deren Rahmen aufgrund des übergeordneten Rechts (insbesondere eidg. Raumplanungsgesetz) die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) am Rande des Baugebiets reduziert werden müssen. Sekundiert wurde B. Aebli zu ausgewählten rechtlichen Fragen durch Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally, Bänziger Pally Schuler +, Chur.

Die vom 28. Februar bis 29. April 2025 durchgeführte öffentliche Mitwirkungsaufgabe zeitigte insgesamt 162 Stellungnahmen, insbesondere von betroffenen privaten Grundeigentümern, vereinzelt aber auch von Organisationen. Davon konnten u. a. 34 Anträge teilweise, 54 berücksichtigt und 68 nicht berücksichtigt werden. 10 Eingaben erledigten sich aufgrund von Missverständnissen. Bei 6 wurden keine Anträge, nur Fragen gestellt. Die meisten Anträge im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen zielten auf einen Verzicht auf eine Auszonung der jeweiligen potentiellen Auszonungsfläche. Bei den in der Bauzone verbleibenden Parzellen wiederum beantragten zahlreiche Mitwirkende, ihre Parzelle von der gemäss übergeordnetem Recht zwingenden Baulandmobilisierung auszunehmen.

Aufgrund der Mitwirkung wurden auch verschiedene allgemeine, mittels Anträgen unterbreite Anliegen aufgenommen. So werden wunschgemäss transparente Parzellenberichte für alle mit der Teilrevision vorgesehenen Veränderungen erstellt. Ins Baugesetz wird zudem neu die Zone für Klein- und Nebenbauten aufgenommen. Dieser neuen Zone sollen auszuzonende versiegelte und mit Kleinbauten und Gartenanlagen belegte Baulandflächen zugewiesen werden. Ebenso auf Antrag vieler Mitwirkender soll die Mehrwertabgabe – im Gegensatz zu Einzonungen (rechtlich zwingend) – auf Um- und Aufzonungen nicht erhoben werden. Zudem wird angesichts etlicher Rückmeldungen gänzlich auf Einzonungen (ursprünglich drei Parzellen vorgesehen) verzichtet. Wie auch von verschiedener Seite gefordert, wird in Anbetracht der zahlreichen Anpassungen der Teilrevision eine 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchgeführt.

Gemäss den Vorgaben im übergeordneten Recht und dem Vorprüfungsbericht des Kantons stehen der Gemeinde rund 40 bis 45 Bauplätze zu. Diese 45 Bauplätze entsprechen einer WMZ-Fläche von ungefähr 3.5 ha. Gemäss aktuellem Entwurf des Zonenplans werden 122 Bauplätze (wovon für 14 Bauplätze bereits Baubewilligungen erteilt wurden) mit einer Fläche von rund 14 ha in der WMZ belassen.

Der weitere Fahrplan der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, sieht wie erwähnt im Herbst 2025 eine zweite Mitwirkung vor. Anschliessend werden diese behandelt und beantwortet und an der Teilrevision allfällige Anpassungen

vorgenommen. Im 2026 wird sodann die Botschaft erarbeitet und durch den Gemeindevorstand z. Hd. des vorbereitenden Gemeinderats und der Urnengemeinde verabschiedet. Der Zeitpunkt der Urnengemeinde-Abstimmung ist noch offen.

Madrisa Solar – Vorgaben Urnengemeindebotschaft eingehalten

Am 22. Oktober 2023 hatte die Klosterser Stimmbevölkerung dem Bau- und Dienstbarkeitsvertrag zur Errichtung der alpinen Freiflächen-Photovoltaik (PV)-Grossanlage Madrisa Solar und der Beteiligung der Gemeinde an der zu gründenden Madrisa Solar AG zugestimmt. Im Zusammenhang mit der Anfang 2025 im Gemeinderat eingereichten Interpellation "Auswirkungen der Kostenüberschreitung bei der geplanten Photovoltaik-Grossanlage in den Zügen auf die Gemeinde Klosters" konnten einzelne Fragen (u. a. betreffend Sperrminorität) vom Gemeindevorstand im Februar 2025 im Rat nicht abschliessend beantwortet werden.

Der Gemeindevorstand hat deshalb in der Folge dem Rat in Aussicht gestellt, die Geschäftsprüfungskommission mit der detaillierten Prüfung der Umsetzung des Projekts Madrisa Solar und der Übereinstimmung der Handlungen des Gemeindevorstands mit dem Auftrag gemäss Urnengemeindebotschaft zu betrauen.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung stellte Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl als GPK-Mitglied den entsprechenden Prüfungsbericht der GPK mündlich vor. Die GPK erhielt im Rahmen der vertieften Untersuchung Einblick in sämtliche – auch vertraulichen – Akten im Zusammenhang mit dem Projekt Madrisa Solar und der Madrisa Solar AG.

Wie Ratspräsident und GPK Mitglied H. Ambühl ausführte, kommt die GPK zusammenfassend zum Schluss, dass die gesetzliche Sperrminorität z. G. der Gemeinde gewährleistet, die Photovoltaik-Anlage Madrisa Solar vollständig finanziert, dank des langfristigen Energieabnahmevertrags (PPA) der EKZ und der namhaften Bundessubventionen die Rentabilität längerfristig gesichert und die Beteiligung der Gemeinde an der AG im Rahmen des gesprochenen Kredits gewährleistet ist.

Die Schlussbeurteilung der GPK lautet: *"Aufgrund der Einsichtnahme in alle Dokumente sind keine Indizien ersichtlich, welche darauf schliessen lassen, dass die Botschaft der Urnenabstimmung nicht umgesetzt wurde."*

Gemeindepräsident Hansueli Roth konnte im Weiteren die erfreuliche Nachricht überbringen, dass statt der geplanten 15 % bis Ende Jahr bereits 20 % der PV-Anlage realisiert sein werden. Zudem werden bis zum Jahresende 35 % der Bohrlöcher (für die Solartische) fertiggestellt sein.

Madrisa Solar wird im Endausbau über eine Produktionsleistung von 12 MW verfügen und dabei rund 17 GWh Strom pro Jahr liefern. Mit dieser Strommenge können rund 3500 Haushalte versorgt werden.

Weitere Gesetzeserlasse aufgrund der neuen Gemeindeverfassung in Vorbereitung

Mit Urnenentscheid vom 18. Mai 2025 hatte die Klosterser Stimmbevölkerung im Zusammenhang mit der am 1.1.2025 in Kraft getretenen neuen Kantonsverfassung das neue Organisationsgesetz erlassen und das Gesetz über die politischen Rechte totalrevidiert. Im Rahmen der fortlaufenden Erarbeitung der Ausführungsgesetzgebung sollen in einem nächsten Schritt ein breiter gefasstes Hüttengesetz, das die bestehende Jagdunterkunftsverordnung ablösen soll, sowie ein Gebührengesetz zum Baugesetz, das wiederum die heutige Gebühren- und Beitragsordnung der Gemeinde Klosters ersetzen soll, erlassen werden. Gemeindepräsident Hansueli Roth stellte an der Gemeinderatssitzung die beiden sich nach wie vor in der Bearbeitung befindenden Erlasse den Klosterser Gemeindeparlamentarierinnen und -parlamentarier vor und beantwortete Fragen dazu.

Das neue Hüttengesetz (Arbeitstitel) regelt die Überlassung von gemeindeeigenen Grundstücken (Alpgebäude, Hütten, Bodenbeanspruchungen rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen, Bodenüberlagerungen in den Bauzonen, landwirtschaftliches Pachtland) zur Benützung durch Dritte sowie die Vergabe von Baurechten. Die Behandlung im Gemeinderat ist im Herbst 2025 geplant, die Urnengemeindeabstimmung im Idealfall Ende November.

Mit dem neuen Gebührengesetz zum Baugesetz sollen die längst nicht mehr kostendeckenden Gebühren erhöht werden. Gebührenpflichtig sind alle Verrichtungen der Gemeinde im Rahmen von Bewilligungsverfahren, anderen baupolizeilichen Verfahren sowie generell von Verfahren, die gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung, das Baugesetz, die Erschliessungsgesetzgebung oder dieses Gebührengesetz durchgeführt werden. Soweit die Gebühren nicht im Rahmen von Gebührenansätzen definiert sind, sollen Aufwendungen verursachergerecht nach Aufwand verrechnet werden.

Der konsolidierte Entwurf des Gebührengesetzes bedarf nach Behandlung im Vorstand nochmals einer rechtlichen Prüfung und muss auch noch dem Preisüberwacher zur Beurteilung unterbreitet werden. Es wird angestrebt, das Gesetz bis spätestens Ende Jahr dem Gemeinderat zur Vorberatung z. Hd. der Urnengemeinde (geplant 8. März 2026) zu unterbreiten.

Ersatzwahl eines Mitglieds in den Stiftungsrat der Flury Stiftung

Im Rahmen des einzigen formellen Geschäfts galt es, eine Ersatzwahl für den per Ende September 2025 aus dem Stiftungsrat der Flury Stiftung (Gesundheitsversorgerin der Region Prättigau mit Regionalspital, Alters- und Pflegeheimen und Spitex und weiteren Gesundheitsdienstleistungen) ausscheidenden ehemaligen Gemeinderat Hans Ueli Wehrli, Saas, für den Rest der Amtsperiode 2025/28 zu delegieren.

Mit 14 zu 0 Stimmen (einstimmig) wählte der Gemeinderat Gemeindevorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder, Saas, per 1. Oktober 2025 in den Stiftungsrat der Flury Stiftung. St. Mayer-Bruder soll – ihre Wahl durch den Stiftungsrat vorausgesetzt – H. U. Wehrli auch im Stiftungsvorstand nachfolgen.

Orientierungen und Aussprache

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl informierte die Anwesenden über den Eingang eines **Postulats zur Prüfung eines Feuerwerkverbots** in der Gemeinde Klosters. Das Postulat liegt dieser Medienmitteilung bei.

Gemeindevorstandsmitglied und Schulratspräsident David Sonderegger beantwortet eine Anfrage von Gemeinderat Johannes Kasper, der sich danach erkundigte, ob es in der Gemeinde Klosters hinsichtlich der landesweit thematisierten möglichen **Einschränkungen von Mobiltelefonen im Schulbetrieb** in der Gemeinde Gesetzesanpassungen bedarf oder ein Handeln des Gemeinderats erwünscht sei. D. Sonderegger hielt fest, dass es weder einer Gesetzesanpassung bedarf noch Handlungsbedarf seitens Gemeinderat besteht. Die Schule Klosters kennt seit vielen Jahren die bewährte Regelung, dass Mobiltelefone und neu auch Smartwatches beim Betreten des Schulareals auszuschalten sind und erst bei Verlassen des Schulgeländes wieder eingeschaltet werden dürfen. Bis dato wird diese Regelung sehr gut eingehalten.

Gemeindepräsident Hansueli Roth machte sodann umfangreiche Ausführungen zum Thema **Erstwohnungen bzw. Einschränkungen von Zweitwohnungen**. Der Gemeindevorstand beschäftigt sich bereits seit Längerem mit der Förderung von Erstwohnraum einerseits und der Sicherstellung der Nutzung von Erstwohnraum als Erstwohnungen andererseits. Anhand der beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) Graubünden eruierten durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Erstwohnungen muss festgestellt werden, dass sich Normalverdiener in Klosters den Erwerb einer Erstwohnung nicht mehr leisten können und auch die Mieten deren Budget überstrapazieren. Der Vorstand sieht es deshalb als Pflicht und Aufgabe der Gemeinde, im Markt für günstigen Wohnraum aktiv zu werden. Nebst den bestehenden, z. T. in jüngerer Zeit sanierten Wohnungen und den 9 neuen Wohnungen im Kulturhaus Klosters werden Projekte für günstiges Wohnen im Doggiloch (1. Priorität) und in Klosters Dorf in Angriff genommen.

Aktuell sieht der Gemeindevorstand – auch im Zusammenhang mit der Lockerung durch die Lex Candinas – von gesetzlichen, die Umnutzung von Erstwohnungen einschränkenden Massnahmen ab. Er will nichts überstürzen und eine **grössere Auslegeordnung**, auch im Rahmen der Einsetzung einer Kommission, vorsehen. Bereits eingeleitet und weiter intensiviert werden soll die Kontrolle der rechtskonformen Nutzung von Erstwohnungen.

Gemeindevorstandsmitglied Andres Ruosch informierte darüber, dass das **Äpelti-Wolfsrudel** 2025 6 Welpen aufweist. Ende Juli 2025 wurde das Gesuch um den Abschluss von zwei Dritteln dieser Welpen eingereicht. Auf der Börteralp, oberhalb Schlappin, sind zudem 2025 bis dato **Risse von 6 Schafen** zu verzeichnen.

*Auskunftsperson für weitere Informationen (bitte nicht veröffentlichen):
Gemeindepräsident Hansueli Roth, Tel. 081 423 36 01 oder 079 431 86 66*