



Gemeinde Klosters

Botschaft

des Gemeinderates zu Abstimmungsvorlagen und des Gemeindevorstands zu Urnenwahlen vom 28. September 2025 (Art. 7, 9 und 14 Gemeindeverfassung)

- 1. Ersatzwahlen für Rest Amtsperiode 2025/2028, 1. Wahlgang**
 - 1.1. Ersatzwahl für das Gemeindepräsidium (1 Sitz)**
 - 1.2. Ersatzwahl für 2 Mitglieder des Schulrats (2 Sitze)**
- 2. Neubau Parkhaus Casanna: Bau- und Kreditentscheid, Kaufvertrag zwischen Granova Management AG und Gemeinde (Teilvorlage I) sowie Umgang mit Chalet Montana (Teilvorlage II)**
- 3. Erlass eines Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes der Gemeinde Klosters (Einführung Loipenpass)**
- 4. Jahresrechnung 2024**

1. Ersatzwahlen für Rest Amtsperiode 2025/2028, 1. Wahlgang
1.1. Ersatzwahl für das Gemeindepräsidium (1 Sitz)
1.2. Ersatzwahl für 2 Mitglieder des Schulrats (2 Sitze)

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Aufgrund der ausserordentlichen Demission von Gemeindepräsident Hans-ueli Roth, voraussichtlich per 31. Dezember 2025 bzw. per Amtsantritt Nachfolger/-in, sowie der sofortigen ausserordentlichen Rücktritte der Schulratsmitglieder Rebecka Kesseli und Linda Halbheer haben für den Rest der Amtsperiode 2025 - 2028 gemäss den Vorschriften von Art. 4 Abs. 4 des (neuen per 1. Juli 2025 in Kraft gesetzten) Gesetzes über die politischen Rechte der Gemeinde Klosters folgende Ersatzwahlen stattzufinden:

1. Gemeindepräsident/-in
2. zwei Schulratsmitglieder

Ein allfälliger 2. Wahlgang findet am 30. November 2025 statt.

Hinsichtlich Stimmberechtigung, Urnenöffnungszeiten und briefliche Stimmabgabe wird auf die Publikationen im Bezirksamtsblatt und in der Klosterser Zeitung verwiesen.

Klosters, 1. Juli 2025

Der Gemeindevorstand

2. Neubau Parkhaus Casanna: Bau- und Kreditentscheid, Kaufvertrag zwischen Granova Management AG und Gemeinde (Teilvorlage I) sowie Umgang mit Chalet Montana (Teilvorlage II)

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Mit der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 wurde der Gemeindevorstand mit der Ausarbeitung eines Parkhausprojektes im Bereich des heutigen Casannaparkplatzes beauftragt. Das Parkhausprojekt ist Hauptbestandteil dieser Vorlage und bildet den Grundsatzentscheid. Die beiden weiteren, vorliegenden Bestandteile – Kaufvertrag im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau "Post" einerseits und Umgang mit dem Chalet Montana andererseits – ergeben sich aus der Lage des Parkhauses im Ortszentrum.

Aufgrund der verschiedenen bekannten Bauprojekte im Zentrum und deren grossen Auswirkungen auf Klosters wurden die Bauvorhaben zu einer Zentrumsplanung zusammengefasst. Im direkten Austausch mit den verschiedenen Bauherrschaften werden die einzelnen Bauvorhaben durch die Gemeinde koordiniert. Das Parkhaus Casanna ist in dieser Planung als notwendige und zentrale Infrastruktur enthalten.

Ziele & Projekte

Die Zentrumsplanung als auch das geplante Parkhaus Casanna haben zum Ziel eine moderne, zukunftsweisende Infrastruktur für den Tourismusort Klosters zu bieten. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Klosters auch in Zukunft stark vom Tourismus abhängig. Die Gemeinde möchte mit der Zentrumsplanung und den direkten Gesprächen mit den einzelnen Bauherrschaften die verschiedenen Projekte aufeinander abstimmen und eine nachhaltige Entwicklung – unter Bewahrung des geschätzten Ortsbildes – sicherstellen.

Die aktive Verkehrslenkung im Zentrum von Klosters Platz ist wichtiger Bestandteil der Gesamtplanung. Ziel ist es, eine verkehrsarme, beruhigte und folglich eine attraktive Bahnhofstrasse zu erhalten und zu fördern. Das geplante Parkhaus Casanna, der geplante Ersatzneubau "Post" sowie bestehende private Tiefgaragen sollen dafür von der Landstrasse aus erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrt ist vor dem Rathaus geplant.

Das Parkhaus Casanna ist als unterirdische Anlage mit 368 Parkplätzen auf vier Geschossen geplant. In einem Projektwettbewerb wurde die vorliegende Planung ausgelobt und für die Weiterbearbeitung bestimmt. Das Projekt besticht durch die Erschliessung, die ideale Anbindung an den Bahnhofplatz, durch eine attraktive, subjektiv sichere Gestaltung und eine wirtschaftliche Anordnung der Parkplätze.

Die Terraingestaltung über dem Parkhaus entspricht grösstenteils dem bestehenden Verlauf. Ein neu gestalteter Park mit einem grosszügigen Platz als Treffpunkt sowie einem Jugendteil sind über der Tiefgarage geplant. Mitten in Klosters entsteht so ein vielseitiger nutzbarer Aussenraum, ein attraktiver Treffpunkt und auch ein ortsbildprägender Freiraum. Das Parkhaus Casanna und die Aussenraumgestaltung kosten rund CHF 31.1 Mio.

Es sind keine Hochbauten über dem Parkhaus Casanna eingeplant. Vier Baubereiche mit dem Chalet Montana wurden für allfällige spätere Hochbauten definiert. Hier wird einzig die Statik des Parkhauses entsprechend erhöht. Spätere Generationen hätten somit die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse umzusetzen.

Die planerische Zusammenarbeit mit der Granova Management AG als Bauherrschaft des eigenständig geplanten Ersatzneubaus "Post" ermöglicht die Vergrösserung des Bahnhofplatzes Richtung Osten sowie eine optimale Anbindung des Parkhauses ans Zentrum mit Bahnhof und Gotschnabahn. Über eine neue Aussentreppe an bester Lage wird zudem auch das Montana-Areal neu erschlossen.

Das Projekt des Ersatzneubaus beinhaltet ein öffentliches Erdgeschoss mit Ladenfläche für einen Detailhändler, die Post sowie einen Gastrobetrieb. Im 1. und 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind 12 Wohnungen eingeplant. Das Untergeschoss enthält die üblichen Keller- und Nebenräume, ein Parkhaus für die Ladenflächen und eine separate Tiefgarage für die Wohnungen. Diese Parkplätze werden über das Parkhaus Casanna ab der Landstrasse erschlossen. Über den vorbereiteten Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten gilt es, ebenfalls zu befinden.

Das prägende Chalet Montana liegt im Planungsgebiet des Parkhaus Casanna. Für eine optimale Parkplatzanordnung und für ein übersichtliches Parkhaus wurde frei unter dem Chalet hindurch geplant. Verschiedene Szenarien für den Erhalt des Chalets, aber auch der Abbruch wurden geprüft. Über den Abbruch oder die Demontage sowie den Wiederaufbau des Gebäudes kann die Stimmbevölkerung in der Teilvorlage II befinden.

Bedeutung des Projektes für Klosters aus Sicht Gemeindebehörden

Das Parkhaus Casanna und die damit verbundene Investition von rund CHF 31.1 Mio. ist ein Generationenprojekt für Klosters. Der gesunde Finanzhaushalt der Gemeinde erlaubt aus heutiger Sicht, die Investition ohne anderweitige Abstriche zu machen. Aus dem Kaufvertrag mit der Firma Granova Management AG würde die Gemeinde netto als Aufpreis CHF 373'500.00 für den Landabtausch und die Einräumung diverser Dienstbarkeiten erhalten. Sofern sich die Stimmbevölkerung gegen einen vom Gemeinderat empfohlenen Abbruch ausspricht (der Gemeinderat erachtet einen Wiederaufbau des Chalets, der zudem in weiten Teilen nicht mehr original wäre, aus finanzieller Sicht als unverhältnismässig) und für den Erhalt des Chalets Montana stimmt, kann das Chalet Montana mit den erforderlichen Investitionen von

CHF 3.5 Mio. auch im neu gestalteten Montanapark eine prägende Rolle übernehmen. Gemeinderat und Gemeindevorstand sind überzeugt, mit dem vorliegenden Parkhausprojekt einen wegweisenden Schritt für den Tourismusort Klosters zur Abstimmung vorzulegen.

Antrag der Gemeindebehörden

Der Gemeinderat beantragt Ihnen deshalb, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger,

I) der Realisierung des Parkhauses und dem damit verbundenen Objektkredit von CHF 31'114'000.00 (± 20 %, Baukostenindex April 2025) sowie

dem Kaufvertrag mit Errichtung der Dienstbarkeiten zwischen der Firma Granova Management AG, Gossau, und der Gemeinde Klosters vom 28.05.2025 zuzustimmen und

II) => dem Abbruch des Chalets Montana und dem damit verbundenen Kredit von CHF 450'000.00 (± 20 % Baukostenindex April 2025) zuzustimmen (*HAUPTANTRAG*)

bzw. SOLLTE DER HAUPTANTRAG ABGELEHNT WERDEN

=> dem Erhalt des Chalets Montana mittels Demontage, Wiederaufbau und Sanierung, verbunden mit einem Kredit von CHF 3'500'000.00 (± 20 % Baukostenindex April 2025), zuzustimmen (*EVENTUALANTRAG*).

Das umfangreiche Auflagedossier (u. a. mit massstäblichen Plänen) liegt im Hinblick auf die Urnengemeindeabstimmung im Rathaus, Abt. Baubewilligungen (2. Stock), zur Einsichtnahme auf.

Inhaltsverzeichnis

A) Ausgangslage.....	7
B) Parkhaus Casanna	10
B1) Projekt & Planung	10
B2) Umgebungsgestaltung	12
B3) Nachbarschaftliche Abhängigkeiten.....	14
B4) Terminprogramm & Bauablauf	16
B5) Kostengrobschätzung	17
B6) Finanzierung	19
B7) Betrieb & Wirtschaftlichkeit	20
B8) Projektorganisation	21
B9) Selbständige Dienstbarkeiten.....	22
C) Kaufvertrag für Ersatzneubau "Post".....	22
C1) Ausgangslage	22
C2) Projektbeschrieb	23
C3) Vertrag.....	23
C4) Finanzielles Kaufvertrag	43
C5) Abhängigkeiten Kaufvertrag und Bau-/Kreditentscheid Parkhaus...	43
D) Chalet Montana	43
D1) Ausgangslage & Planungsgrundsatz	43
D2) Schutzstatus und Gutachten	44
D3) Geschichte & heutiger Zustand	44
D4) Szenarien zum Chalet Montana	45
D5) Finanzierung	47
D6) Umgang mit Chalet Montana als Teilvorlage.....	47
E) Kosten im Überblick	48
F) Formelles.....	49
F1) Rechtliches	49
F2) Verfahrensablauf, Zeitplan	49
F3) Aktenauflage.....	50
F4) Abstimmungsprozedere	50
G) Empfehlung der Gemeindeorgane.....	51
H) Antrag.....	53
Anhang	55
Visualisierungen	55

A) Ausgangslage

Das Zentrum von Klosters Platz hat gerade in den letzten 150 Jahren immer wieder bauliche Veränderungen und einen grossen Wandel erlebt. Die Eisenbahn und der Tourismus hat die ursprüngliche Streusiedlung geprägt und zu einem Dorfkern verdichtet. Die Verlegung des Bahnhofes an den heutigen Standort sowie das Anlegen der heutigen Strassen in den 1930er-Jahren war ein prägender Eingriff. Entlang dieser Strassen wurden immer wieder Neubauten erstellt oder bestehende Gebäude wurden ersetzt. Der Montanapark entstand ebenfalls im Laufe dieser Entwicklungen. Der Casannaparkplatz wurde in den 1970er Jahren gebaut.

Auch zukünftig wird sich Klosters verändern. Diverse konkrete Bauvorhaben sind der Gemeinde heute bekannt. Dazu gehört die Umnutzung des alten Primarschulhauses zum Kulturhaus, die Sanierung und Erweiterung des Coop, die Arealentwicklung der RhB mit Erstwohnungen sowie auch der absehbare Ersatz der Gotschnabahn. Auch das vorliegende Parkhaus Casanna und der Ersatzneubau "Post" mit einem Detailhändler, der Post, einem Gastrobetrieb und Wohnungen ist Teil dieser Zentrumsplanung. Die Gemeinde ist mit den einzelnen Bauherrschaften laufend im Austausch und hat das Ziel, die Entwicklung bestmöglich zu steuern und für eine nachhaltige Entwicklung von Klosters zu koordinieren.



1 - Zentrumsplanung von Klosters Platz

Der Quartierplan "Kirchplatz - Kirchgasse" von 1991 beinhaltet auch das Montanaareal und spricht bereits von einer unterirdischen Parkgarage. Dieser ist heute noch gültig. Der Quartierplan regelt vor allem die Erschliessung der Parzellen um den Montanapark und entlang der Kirchgasse. Das Chalet Montana sowie die dazugehörige Parzelle wurde im Jahr 1999 durch die Gemeinde Klosters gekauft. Diese Parzelle wurde in der Folge mit der Parzelle des Parkplatzes Casanna vereinigt. Die südliche Hälfte des Grundstückes ist der Kernzone (K) zugeordnet und der nördliche Teil der Zone für öffentliche Baute und Anlagen (ZöBA).

Verschiedenste Ideen und Projekte auf dem Montana-Areal und dem Parkplatz Casanna wurden in der Vergangenheit ausgearbeitet und teilweise auch breit diskutiert, so zum Beispiel das einstige Hotelprojekt, über welches im Jahr 2017 abgestimmt wurde. Dieses Projekt wurde seinerzeit abgelehnt.

Das heute vorliegende Projekt hat keinen direkten Zusammenhang mit diesen vergangenen Planungen und ist unabhängig davon zu betrachten. Auslöser der vorliegenden Projektierung bildet nämlich die kommunale Volksinitiative «Planung und Erstellung Parkhaus alte Eisbahn». Der damalige Vorstand der Gemeinde Klosters hat der Initiative den Gegenvorschlag "Parkhaus Casanna" gegenübergestellt. Mit Urnenentscheid vom 07. März 2021 hat die Klosterser Stimmbevölkerung diesem Gegenvorschlag mit 829 zu 811 Stimmen knapp zugestimmt und die kommunale Volksinitiative «Planung und Erstellung Parkhaus alte Eisbahn» am gleichen Datum mit 995 zu 701 Stimmen abgelehnt. Damit wurde dem Vorstand der Auftrag erteilt, eine Abstimmungsvorlage "Bau- und Kreditentscheid Parkhaus Casanna" auszuarbeiten.

Im Jahr 2022 wurde eine Vorstudie erstellt. Dieses Projekt zeigt vertieft die Machbarkeit eines unterirdischen Parkhauses mit Anschluss an die Arealentwicklung Post der Granova Management AG auf.

Aufgrund des Projektumfanges und dessen Relevanz für die Gemeinde wurde im Jahr 2023 ein offener, selektiver Projektwettbewerb gestartet. Dies mit dem klaren Ziel, ein qualitativ hochwertiges Projekt mit unabhängig ermittelten Kosten unter Einhaltung der kantonalen Submissionsgesetzgebung auszuloben. Im Dezember 2023 konnten in einer Präqualifikation fünf Planungsteams bestimmt werden, die ihre Projektvorschläge bis Ende Mai 2024 ausgearbeitet haben. Im Juni 2024 fand die Jurierung statt. Das Siegerprojekt "Star Gate" unter Federführung von Bänziger Partner, Chur, und Ritter Schumacher AG, Chur, wurde durch die Jury einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Am 26. Juni 2024 hat der Gemeinderat Klosters einen Planungskredit in der Höhe von CHF 510'000.-- für die Durchführung eines Projektwettbewerbs (rückwirkend) und die Ausarbeitung eines Vorprojekts als Grundlage für eine dem Klosterser Stimmvolk vorzulegende Abstimmungsvorlage "Bau- und Kreditentscheid Parkhaus Casanna" gesprochen. In Nachachtung von Art. 22 Ziff. a) und in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 der damals noch geltenden ehemaligen Verfassung der Gemeinde Klosters unterstand dieser Entscheid dem fakultativen Referendum.

Am 25. Juli 2024 wurde aufgrund der öffentlichen Publikation mit 133 gültigen Unterschriften (erforderliche Anzahl Unterschriften 100) vom entsprechenden Komitee fristgerecht das Referendum gegen den Gemeinderatsentscheid eingereicht. Aufgrund dessen wurde der Planungskredit für den Projektwettbewerb und das Vorprojekt Parkhaus Casanna – nachdem gegen die amtliche Veröffentlichung des Zustandekommens des Referendums keine Beschwerde geführt worden war – der Klosterser Stimmbevölkerung am 24. November 2024 zur Abstimmung vorgelegt. Der Planungskredit wurde dabei mit 862 zu 375 deutlich gutgeheissen und die Planungsarbeiten konnten, im Hinblick auf die für den Bau und die Finanzierung des Parkhauses erforderliche, Gegenstand dieser Botschaft bildende Urnenabstimmungsvorlage, wiederaufgenommen und weitergeführt werden.

Das Wettbewerbsprojekt wurde in der Folge durch das Planungsteam unter Leitung von Bänziger Partner, Chur, und Ritter Schumacher AG, Chur, und unter Mitwirkung der Gemeinde Klosters bis Ende Mai 2025 weiterbearbeitet und die Baukosten detailliert ermittelt. Dieses Projekt bildet nun Gegenstand dieser Abstimmungsvorlage.

B) Parkhaus Casanna

B1) Projekt & Planung

Das vorliegende Projekt sieht eine 4-geschossige, unterirdische Tiefgarage vor, welche ein Fassungsvermögen von insgesamt 368 Personenwagen aufweist. Das Layout und die Dimensionierung der Parkfelder entsprechen den aktuellen VSS-Normen (VSS 40 291, Ausgabe 2021-12). Dabei wurde bewusst die grösste, schriftlich definierte Parkplatzdimension von 2.6 m x 5 m eingeplant. Das Parkhaus soll schrankenlos und mit Einzelplatzüberwachung und Leitsystem ausgerüstet werden. Wegleitungsdisplays und Restplatzanzeigen ermöglichen einen effizienten Verkehrsfluss.

Die Parkhauseinfahrt erfolgt von der Landstrasse über eine gedeckte Einfahrtsrampe direkt in das unterste Parkdeck (Ebene -1). Über dieses wird ebenfalls das Parkhaus der Überbauung Post erschlossen sowie nach Möglichkeit weitere Nachbarliegenschaften. Durch die mit 2.7 % leicht geneigten Parkebenen sowie den im Gegenuhrzeigersinn spiralförmig von unten nach oben verlaufenden Einbahnverkehr ist ein geordneter und übersichtlicher Verkehrsfluss auf den Parkdecks gewährleistet. Die zwei gedeckten Ausfahrtsrampen (auf Ebene 0 und 2) ermöglichen den Automobilisten, das Parkhaus auf kurzen Wegen und auf selbsterklärende Weise zu verlassen. Diese Ausfahrtsrampen erlauben ein effizientes «Entleeren» des Parkhauses und wirken ausserdem bei starkem Verkehrsaufkommen als Pufferzone, welche einen Rückstau in die Parkebenen minimiert. Sie werden vor dem Einbiegen auf die Landstrasse zu einer Ausfahrtsspur zusammengefasst. Die Situation der Ein- und Ausfahrt wurde durch das Tiefbauamt Graubünden (TBA) überprüft.

Auf den einzelnen Parkdecks wurde eine klare optische Entflechtung der Fussgängerzonen zu den Fahrgassen eingeplant. Diese Massnahme trägt einerseits der Verkehrssicherheit sämtlicher Nutzer des Parkhauses und andererseits der Aufrechterhaltung eines möglichst effizienten Verkehrsflusses auf den Parkdecks Rechnung.

Direkt vom Bahnhofplatz aus führt die einladende Personenerschliessung in die Parkhaus-Lobby. In diesem grosszügigen Erschliessungsbereich sind die Hauptebenen des Parkhauses einfach zu erfassen und zu erreichen. Die offene Gestaltung mit verglastem Oblicht und die entsprechende Materialisierung soll einen freundlichen, ersten Eindruck und ein Gefühl der Sicherheit vermitteln. Eine Treppe als auch der Lift führen bis hinauf in den Montana-

Park und binden so auch den neu gestalteten Aussenraum ans Parkhaus an. Am nördlichen Rand des Projektes, zur Landstrasse hin, befindet sich ein weiterer Personenzugang zum Parkhaus. Dieser stellt die Anbindung der diversen öffentlichen Gebäude entlang der Landstrasse mit Kirche, Bibliothek, Kulturhaus, Rathaus usw. sicher und gewährleistet kurze Gehdistanzen. Im Inneren des Parkhauses ist diese nördliche Erschliessung ebenfalls einfach ersichtlich. Das Parkhaus ist auch für Fussgänger sehr übersichtlich organisiert. Ein zusätzliches, untergeordnetes Fluchttreppenhaus ist am östlichen Rand für die Sicherheit in einem Brandfall nötig.

Die Tragstruktur ist in Massivbauweise mit Flachdecken und tragenden Wänden in Ortbeton und vorfabrizierten Stützen geplant. Der Stützenraster beträgt ca. 8.3 bis 8.4 m. Die oberste Decke ist als Abfangdecke ausgebildet, damit die Nutzung des Parks möglichst flexibel gestaltet werden kann. Bei der Abfangdecke sind für die Krafteinleitung in die Stützen Betonpilze vorgesehen. Die Foundation erfolgt flach mit einer durchgehenden Bodenplatte mit Fundamentverstärkungen auf den vorhandenen Baugrund. Der horizontale Erddruck kann mit den Aussenwänden aufgenommen werden. In Querrichtung können die Erddrücke mit der gegenüberliegenden Seite ins Gleichgewicht gebracht werden, in Längsrichtung werden die Kräfte über die langen Wandscheiben auf den Baugrund abgetragen. Das Tragwerk ist monolithisch geplant. Der Anschluss an das neue Postgebäude sowie die anschliessenden Rampen werden mit Dilatationsfugen getrennt.

Auf den Parkdecks ist ein eingefärbter Gussasphalt als Belag eingeplant. Die Fahrbahn wird farblich von den Park- und Gehflächen abgehoben. Der Belag ist grundsätzlich sehr robust und schützt die darunterliegende Abdichtung und die tragenden Bauteile. Um das gemeindeeigene Parkhaus dauerhaft zu schützen und hinsichtlich von verhältnismässigen Unterhaltsarbeiten, wird das Einfahren mit Schneeketten und mit Spikes untersagt sein. Es stehen diverse Aussenparkplätze in der Gemeinde für diesen Bedarf zur Verfügung.

Mit der Umsetzung des Projektes würde eine neue Trafostation durch Repower als zuständiges Energieversorgungsunternehmen angrenzend an das Parkhaus erstellt. Die Kosten dafür übernimmt die Repower, sie sind nicht im Projekt des Parkhauses enthalten. Die Erstellung ist erforderlich, um die elektrische Grundversorgung des Parkhauses Casanna, des Ersatzneubaus Post mit Läden und Geschäften sowie der zukünftigen weiteren Gebäudesanierungen oder Ersatzneubauten im Quartier sicherzustellen. Der hohe Bedarf an elektrischer Energie der Geschäfte als auch die Zunahme der Elektromobilität mit der Nachfrage nach Elektroladestationen wird so optimal abgedeckt.

Im Projekt des Parkhauses Casanna ist die Planung und die Erstellung der nötigen Leerrohre und Kabeltrasses für Ladestationen eingerechnet. Der eigentliche Ausbau mit den nötigen elektrischen Komponenten soll hingegen über einen Partner mit entsprechendem Wissen im Rahmen eines Contractings erfolgen. Dafür wurden keine Erstellungskosten eingerechnet.

In der Planung sind vier Baufelder ausgewiesen für allfällige, spätere Hochbauten auf dem Parkhaus. Zurzeit gibt es aus Sicht der Gemeinde weder konkrete Ideen noch einen ausgewiesenen Bedarf, um hier Gebäude an besser Lage in der Zone für öffentliche Bauten zu erstellen. Jedoch soll es für kommende Generationen möglich sein, das Parkhaus zu überbauen. Die Baufelder sind basierend auf dem geltenden Baugesetz vorgängig definiert worden und entsprechen der Regelbauweise (keine Sonderbewilligungen). Für diese Bauten wird eine zusätzliche Auflast bei der Bemessung der Fundation und der Stützen berücksichtigt. Diese möglichen, späteren Folgeprojekte wären ebenfalls durch eine Urnenabstimmung zu bestätigen.

Im Projektverlauf wurde auch ein Fussgängertunnel vom Parkhaus Casanna unter dem Bahnhofplatz hindurch, direkt in die Unterführung des Bahnhofes geprüft und ausführlich diskutiert. Die Idee widerspricht klar einem attraktiven, belebten Dorfzentrum, welches zum Flanieren und Einkaufen einlädt. Ein langer, anonymer Tunnel widerspricht zusätzlich der freundlichen und attraktiven Gestaltung des Siegerprojektes. Die finanzielle Beteiligung an den Erstellungskosten durch Dritte ist ebenfalls nicht gegeben. Aus diesen Gründen wird auf einen solchen Tunnel verzichtet.

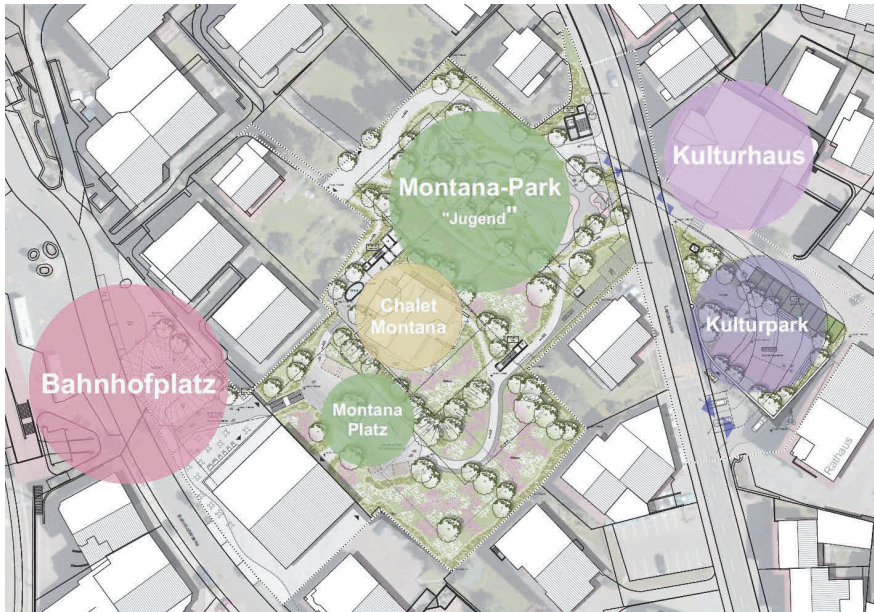
Die massstäblichen Pläne des Projektes sind Teil der Aktenauflage und somit öffentlich zugänglich.

B2) Umgebungsgestaltung

Der vergrösserte Bahnhofplatz sowie der neu angelegte Montana-Park an bester Lage im Zentrum von Klosters Platz sind ein tragendes Element des Projektes. Die Planung der Landschaftsarchitektur war deshalb bereits im Wettbewerb zentraler Bestandteil. In der Weiterbearbeitung wurde diese weiter konkretisiert.

Die geplante Tiefgarage entwickelt sich über vier Geschosse im Erdreich und ist bis auf die Zugänge vollständig unterirdisch. Die heutige Topografie würde in ähnlicher Form beibehalten werden, wodurch nebst einer Gliederung des Parkes auch die Terrainanschlüsse an die bestehenden Grundstücke weiterhin gewährleistet werden.

Im Zusammenhang mit der Landschaftsarchitektur wurde im Planungsprozess folgendes Aussenraumkonzept erarbeitet, um die Nutzungen und auch die daraus folgenden Gestaltungen ableiten zu können:



2 Aussenraumkonzept

Der Bahnhofplatz soll durch den Abbruch des bestehenden Postgebäudes vergrössert werden. Der geplante Ersatzneubau der Granova Management AG würde deutlich weniger Grundfläche beanspruchen, wodurch zusätzliche Platzfläche freigespielt werden kann (vergl. C) Kaufvertrag für Ersatzneubau "Post"). Der Bahnhofplatz wird attraktiv gestaltet und steht weiterhin für diverse Anlässe zur Verfügung. In direktem Bezug zum Bahnhofplatz steht der neue angelegte Montana Platz. Dieser ist über eine Aussentreppe vom Bahnhofplatz aus erreichbar. Der Montana Platz dient als Treffpunkt im grünen Park und steht zum Beispiel für einen Winterzauber zur Verfügung. Aufgrund der Nähe als auch der unterschiedlichen Gestaltung ergänzen sich diese zwei Plätze ideal.

Die Landschaftsplanung wurde hinsichtlich der Abstimmung doppelt durchgeführt. Das heisst, einmal für die Variante mit dem Chalet Montana und einmal für die Variante ohne Chalet Montana. Für den Fall, dass das Chalet Montana abgebrochen wird, ist an dieser Stelle ein kleiner Platz im Zusammenhang mit dem Zugang ins Parkhaus geplant. Die Parkgestaltung kann somit auf den Ausgang der Urnenabstimmung abgestimmt werden.

Der nördliche Aussenraum – heutiger Casanna-Parkplatz – soll der Jugend zur Verfügung gestellt werden. Als Arbeitstitel wurde hier Montana-Park eingeführt. Zurzeit wird ein Pumptrack und eine einfache Freizeitausstattung eingeplant. Der genaue Bedarf und die daraus folgende Gestaltung würde im Projektverlauf nochmals überprüft und im Detail ausgearbeitet werden.

Unter Einbezug der Jugend (z. B. Schülerwettbewerb), der weiteren Anspruchsgruppen – wie zum Beispiel des Tourismusrates – sollen Ideen oder Bedürfnisse einfließen. Die lange Bauzeit ermöglicht es hier, die nötigen Ideen und Möglichkeiten genauer abzuklären. Der gesetzte Kostenrahmen ist jedoch für die Planung verbindlich und dient als Budget.

Über der neuen Ein- und Ausfahrt des Parkhauses – heutiger Rathaus-Parkplatz – wird der Kulturpark angelegt. Das neue Kulturhaus im alten Primarschulhaus befindet sich aktuell im Bau. Mit dem Kulturpark würde es damit einen Aussenbereich erhalten, welcher zusammen mit dem grosszügigen Foyer genutzt werden kann. Zudem werden einige Aussenparkplätze für die angrenzenden Gemeindeliegenschaften erstellt.

In den verschiedenen genannten Bereichen sollen wieder diverse Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzungen befinden sich hauptsächlich im Bereich der Terrassierung und Böschungen, weil einerseits die flachen Bereiche für die Nutzungen freigehalten werden und andererseits in den Überschüttungen genügend Erdreich für die Wurzeln vorhanden ist.

Neue, asphaltierte Wege führen durch den Park und stellen die nötigen Fussgängerverbindungen in Klosters Platz weiterhin sicher. Der Asphaltbelag ist für die Schneeräumung optimal und hat im Verhältnis geringe Erstellungskosten. Die Landschaftsarchitektur beinhaltet somit eine zweckmässige, vielseitige aber doch kostenbewusste Planung.

B3) Nachbarschaftliche Abhängigkeiten

Ersatzneubau "Post" der Granova Management AG

Die wichtigste und zentrale Abhängigkeit besteht im Bereich des Hauptzuges, des Bahnhofplatzes sowie dem Unterbauen des Montana Platzes zum Projekt Ersatzneubau Post der Granova Management AG. Der nötige Kaufvertrag mit diversen Dienstbarkeiten sowie die Erläuterungen dazu sind unter C) Kaufvertrag für Ersatzneubau "Post" zu finden.

Tiefgaragenabfahrt Bahnhofstrasse 5 & 7, Haus Jori, Parzelle 298

Am Rande des heutigen Bahnhofplatzes befindet sich die Tiefgaragenabfahrt für der beiden Häuser Bahnhofstrasse 5 & 7. Durch die geplante Vergrösserung des Bahnhofplatzes nach Osten würde diese Rampe mittig im neu geschaffenen Platz liegen. Ziel der Gemeinde und des Projektes ist, die bestehende Tiefgarage über das Parkhaus Casanna und das Parkhaus der Granova Management AG zu erschliessen und die Rampe im Bahnhofplatz abzubrechen. Der Bahnhofplatz würde noch weiter an Attraktivität und Grösse gewinnen. Zusätzliche würde die Bahnhofstrasse weiter verkehrsberuhigt werden, da diese Anwohnenden direkt über das Parkhaus und die Landstrasse fahren würden.

Deshalb wurde durch die Gemeinde Klosters frühzeitig mit der Stockwerkeigentümerschaft und der Verwaltung das Gespräch gesucht. Verbindliche Ab-

machungen oder gar Verträge wurden noch keine abgeschlossen und hängen vom Ausgang dieser Abstimmung ab. Die Gespräche waren offen und im Grundsatz positiv. Die Aufhebung der bestehenden Tiefgaragenzufahrt bedingt aber der einstimmigen Zusage der Stockwerkeigentümerschaft. Die Verhandlungen würden nach einem positiven Urnenentscheid weiterverfolgt. Das Parkhaus Casanna als auch das Projekt des Ersatzneubaus der Post können auch mit dem Fortbestand der heutigen Tiefgaragenrampe realisiert werden, falls mit der Stockwerkeigentümerschaft keine Einigung erzielt werden könnte. Die Rampe würde in der Folge eine Unterteilung des Bahnhofplatzes nach sich ziehen.

Liegenschaft Bahnhofstrasse 3, Parzelle 297

Diese versteckt liegende Liegenschaft ist nur über die Fusswege des Hotels Alpina und des Casanna-Parkplatzes erreichbar und ist in privatem Besitz. Nach einem ersten, losen Austausch mit den Eigentümern wird hier aus Sicht der Gemeinde auch mit einem Neubauprojekt gerechnet. Ein konkretes Bauprojekt besteht seitens der Eigentümerschaft noch nicht. Es wäre aufgrund der direkten Nachbarschaft möglich diese private Tiefgarage über das Parkhaus (gegen Kostenbeteiligung) unterirdisch zu erschliessen.

Zufahrt Kirchgasse 4 & 6, Parzelle 292

Die Tiefgarage der beiden Häuser ist heute über den oberirdischen Parkplatz Casanna von der Landstrasse aus erschlossen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch vermerkt und auch der Quartierplan definiert diesen Weg. In der Folge muss das Projekt auch zukünftig die Erschliessung gewährleisten. Das vorliegende Projekt und die Landschaftsgestaltung beinhalten weiterhin eine oberirdische Erschliessung. Diese wurde in die neue Parkgestaltung integriert.

Im Wettbewerb als auch in der Weiterbearbeitung wurde zusätzlich die unterirdische Anbindung geprüft. Diese wäre aus baulicher Sicht möglich, würde aber einen rund 35 m langen Tunnel durch das Grundstück Nr. 289 – in privatem Besitz – nach sich ziehen, da das Parkhaus und die Tiefgarage nicht direkt aneinandergrenzen. Kosten von mehreren Hunderttausend Franken und weitere nachbarrechtliche Abhängigkeiten wären die Folge. Zusätzlich wäre ein längerer Zufahrtsweg für die Bewohnenden durch das gesamte Parkhaus die Folge, da der Tunnel auf dem obersten Parkhausdecke anschliessen würde. Eine Zufahrtsstrasse im Park ist als Feuerwehr- und Rettungszufahrt und für den Parkunterhalt sowieso nötig. Diese Zufahrt dient nun auch für die genannte Tiefgarage der Parzelle Nr. 297. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeindevorstand für eine zweckmässige, oberirdische Zufahrt entschieden.

Um die Zugänglichkeit während der Bauzeit des Parkhauses gewährleisten zu können, wurde in den Kosten eine provisorische Zufahrt für diese Tiefgarage eingerechnet.

Ankerrechte auf benachbarte Liegenschaften

Aufgrund der engen Platzverhältnisse und der Baugrubentiefe ist ein vertikaler Baugrubenabschluss unumgänglich. Vorgesehen ist eine rückverankerte Mikrorühlwand. Die Baugrubensicherung ist eine temporäre Massnahme für den Bauphasenzustand. Der Erddruck wird im Endzustand vollständig auf das Bauwerk abgegeben. Die Anker und Nägel bleiben im Boden. Sollten sie bei einem späteren Bauprojekt freigelegt werden, können sie ohne Massnahmen durchtrennt oder durchbohrt werden.

Die Rückverankerungen werden teilweise auch fremde Grundstück tangieren. Die Einwilligungen der Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind entsprechend vor einem Baugesuch durch die Gemeinde als Bauherr einzuholen.

B4) Terminprogramm & Bauablauf

Das Grobterminprogramm als auch der Bauablauf wurden auf der Grundlage des Projektes, der örtlichen Gegebenheiten, der Bauweise und der Projektabhängigkeiten vom Planungsteam erarbeitet. Daraus ergeben sich folgende Meilensteine (vorbehaltlich allfälliger Verzögerungen):

. Urnenabstimmung	28.09.2025	
. Baueingabe	März	2026
. Baubewilligung	Juli	2026
. Start Vorbereitungsarbeiten	Herbst	2026
. Baubeginn Aushub & Baugrubensicherung	April	2027
. Start Rohbau	Herbst	2027
. Start Innenausbau	Frühling	2029
. Ende Rohbau	Sommer	2029
. Eröffnung	Dezember	2029
. Fertigstellung Umgebung	Frühling / Sommer	2030

In einer ersten Bauphase sollen bereits im Jahr 2026 erste Vorbereitungsarbeiten wie Werkleitungsumlegungen, Arbeiten am Chalet Montana usw. durchgeführt werden.

In der zweiten Bauphase folgt der Abbruch des Postgebäudes mit dem Start der Baugrubensicherung und des Aushubes im April 2027. Es ist vorgesehen, dass der Abbruch, die Baugrubensicherung und der ganze Aushub des Parkhauses Casanna und des Ersatzneubaues ab der Landstrasse erfolgen. Es ist das Ziel, die Bahnhofstrasse während der Zeit des Aushubes nicht zu beanspruchen. Parallel zum Aushub wird mit der Unterquerung der Landstrasse in der Deckelbauweise gestartet.

Mit dem Fortschritt des Aushubes folgen laufend die Rohbauarbeiten von Süden her. In dieser dritten Bauphase laufen somit Aushub, Baugrubensicherung und Rohbau gleichzeitig. Dies wird im Herbst 2027 starten und bis in den Sommer 2029 dauern. Der Ersatzneubau der Post wird ebenfalls in dieser Zeit erfolgen. Die Hochbauarbeiten für diese Gebäude werden von der

Bahnhofstrasse aus erfolgen über eine unabhängige Baustelleninstallation. Der nördliche Parkhausteil mit den Ein- und Ausfahrtsrampen folgen als letzte Rohbauarbeiten. Der Innenausbau mit der gesamten Haustechnik erfolgt im Jahr 2029. Grosses Ziel ist, auf die Wintersaison 2029/2030 das Parkhaus zu eröffnen.

In einer letzten, vierten Bauphase erfolgt die gesamte Umgebungsgestaltung.

Das Grobterminprogramm als auch die Darstellungen der Bauphasen sind Teil der Aktenauflage.

Die Aussenparkplätze Rathaus und Casanna werden mit dem Projekt aufgehoben und durch die Parkplätze im Parkhaus Casanna ersetzt. Während der Bauzeit des Parkhauses fehlen diese rund 80 Parkplätze. Während der vergangenen Planungsphase hat die Gemeinde Konzeptideen zusammengetragen, wie die Parkplatzsituation – gerade in der Wintersaison – temporär sichergestellt werden kann. Folgende Lösungen werden als möglich erachtet und können nach einer positiven Urnenabstimmung weiterbearbeitet werden: bestehende Parkplätze provisorisch ausbauen, neue temporäre Parkplätze schaffen – z.B. entlang von Strassen –, temporärer Ausbau des Busbetriebes, um dezentrale Parkplätze besser zu erschliessen, an Spitzentagen das Parkieren auf einzelnen Strassen ermöglichen. Eine aktive Kommunikation ist zusätzlich erforderlich, um Gäste wie auch Einheimische zu informieren.

B5) Kostengrobschätzung

Die Kosten des Projektes wurden durch das Planungsteam unter Beizug von diversen Fachplanenden detailliert berechnet und belaufen sich auf rund CHF 31.1 Mio. (exkl. MwSt). Aufgrund der Projektdetaillierung und der Planungsphase nach SIA ist eine Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ gegeben. Die Kosten werden gemäss Norm in dieser Planungsphase über Kubikmeter und deren Kostenkennwerte gerechnet. Das Planungsteam ging bei vorliegendem Projekt um einiges weiter. Der Berechnung liegen detaillierte Massauszüge ohne Ausmassreserven, Haustechnikkonzepte und einzelne Kostenkennwerte zu Grunde. Deshalb ist es möglich, einen genaueren Überblick der Gesamtkosten (nach BKP) zu geben.

0 GRUNDSTÜCK	CHF	20'000.00
1 VORBEREITUNGSARBEITEN	CHF	4'322'000.00
2 GEBÄUDE	CHF	26'146'000.00
20 Baugrube	CHF	2'563'000.00
21 Rohbau 1	CHF	10'250'000.00
22 Rohbau 2	CHF	766'000.00
23 Elektroanlagen	CHF	1'535'000.00
24 HLK-Anlagen, Gebäudeautom.	CHF	864'000.00
25 Sanitäranlagen	CHF	817'000.00

26 Transportanlagen	CHF	133'000.00
27 Ausbau 1	CHF	971'000.00
28 Ausbau 2	CHF	2'603'000.00
29 Honorare	CHF	5'644'000.00
3 BETRIEBSEINRICHTUNG	CHF	-
4 UMGEBUNG	CHF	1'263'000.00
5 BAUNESENKOSTEN	CHF	1'283'000.00
6 RESERVE	CHF	600'000.00
TOTAL inkl. MwSt	CHF	33'634'000.00
MwSt 8.1% (gerundet)	CHF	2'520'000.00
TOTAL exkl. MwSt	CHF	31'114'000.00

Nebst den Bau- und Honorarkosten wurden auch die Nebenkosten und die Kosten für die Erstellung der gesamten Umgebung eingerechnet. Die Bau-
summe enthält somit alle bekannten Kosten sowie eine Reserve von CHF
600'000.00.

Erläuterungen zur Grobkostenschätzung

Einige Details werden in der Folge beispielhaft erläutert:

- . Die statischen Massnahmen für allfällige spätere Hochbauten in den definierten Baubereichen sind mit CHF 265'000.00 ebenfalls bereits eingerechnet.

- . Die Gemeinde als Bauherrschaft wird nach einem positiven Abstimmungsergebnis das Planungsteam mit den Architektur- und Ingenieurleistungen sowie der Gesamtleitung beauftragen. Die Grundlagen und Honorarparameter wurden bereits im Wettbewerbsprogramm definiert und sind vorgegeben. Diese Honorarkosten sowie auch die weiteren Fachplanungskosten wie zum Beispiel die Brandschutzplanung oder die Haustechnikplanungen sind unter BKP 29 eingerechnet. Für die Absicht, das Planungsteam als Generalplaner zu beauftragen, sind zusätzliche Honorarkosten von rund CHF 300'000.00 unter BKP 29 eingerechnet.

- . Der Rohbau 1 enthält hauptsächlich die Baumeisterarbeiten und einige wenige Baugerüste. Im Rohbau 2 sind Fenster, Türen und Tore, aber vor allem die Abdichtungsarbeiten der obersten Decke eingerechnet.

- . Die Kosten für die Sanitäranlagen belaufen sich auf CHF 817'000.00. Nebst den öffentlichen Toilettenanlagen ist in dieser Position auch die Sprinkleranlage von rund einer halben Million Franken eingerechnet.

Rückforderung der Mehrwertsteuer

Die späteren Umsätze des Parkhauses sind grundsätzlich steuerbar und das Parkhaus wird obligatorisch steuerpflichtig. Das heisst, dass fürs Parkieren im Parkhaus die Mehrwertsteuer verrechnet werden muss. Zusätzlich muss

die Gemeinde für den Bau des Parkhauses bei den jeweiligen Aufträgen die Mehrwertsteuer bezahlen. Die Gemeinde fordert die für die Planung und den Bau angefallene Mehrwertsteuer laufend zurück (Vorsteuerabzug). Dies wurde bereits für die angefallenen Planungskosten in den vergangenen Jahren so umgesetzt. Schlussendlich können rund CHF 2'520'000.00 zurückgefordert werden. Die effektiv anfallenden Kosten für den Bau des Parkhauses belaufen sich somit auf CHF 31'114'000.00, $\pm 20\%$.

Anschlussgebühren

Die Gemeinde Klosters verzichtet im öffentlichen Interesse vorerst auf die Erhebung der Anschlussgebühren von Wasser und Kanalisation für das Parkhaus Casanna. Der geringe Wasserverbrauch als auch das anfallende Schmutzwasser steht in keinem Verhältnis zu den Erstellungskosten respektive zum Neuwert der Anlage. Somit macht eine Berechnung auf dieser Grundlage keinen Sinn und die Anschlussgebühren werden erst bei späteren Hochbauten erhoben.

Das gesamte Projekt des Ersatzneubaus Post der Granova Management AG ist davon nicht betroffen. Hier fallen die regulären Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation an.

Für die elektrische Stromversorgung auf dem Gemeindegebiet ist die Repower zuständig. Die Anschlusskosten für die Versorgung mit elektrischem Strom wird für das Parkhaus anfallen und ist in den Baukosten enthalten.

Deponiekosten

Beim Aushub des Parkhauses fallen rund 52'000 Kubikmeter Erdreich an. Dieser wird im Bauverlauf abtransportiert auf die Deponie der Gemeinde Klosters auf Selfranga. Die Deponiegebühren werden auf die Selbstkosten reduziert. In den Baukosten sind dafür CHF 500'000.00 enthalten.

Chalet Montana

Für den Abbruch oder den Erhalt des Chalets Montana sind in der Grobkostenschätzung keine Kosten enthalten. Dieses Projekt wird unter Punkt D) Chalet Montana ausführlich erläutert.

B6) Finanzierung

Die Gemeinde Klosters finanziert den Bau und somit die CHF 31'114'000.00 selber. Nach Bedarf werden Gelder in der Kompetenz des Gemeindevorstands über Banken in Form von Hypotheken oder Ähnlichem beschafft. Der haushälterische Umgang mit den Gemeindefinanzen sowie die hohen Steuererträge der letzten Jahre erlaubt der Gemeinde eine gesunde Finanzierung des Parkhausprojektes. Auch weitere nötige Investitionen für Projekte und Bedürfnisse in der Gemeinde oder einzelnen Fraktionen können trotz des Parkhausbaues in den nächsten Jahren weiterverfolgt werden. So können zum Beispiel Anliegen wie das Wohnen für Einheimische, Strukturverbesserungen, Sicherheitsbauwerke, Energieprojekte weiterbearbeitet werden.

Per 31.12.2024 wurden für das Parkhaus bereits CHF 13.5 Mio. vorfinanziert ("Rückstellung"). Somit sind aktuell bereits 43 % der Investitionssumme des Parkhauses gedeckt. Bei Annahme des Projektes könnten bis zum Bauende im Jahr 2030 resp. dem Beginn der Abschreibung weitere Vorfinanzierungen getätigt werden. Die aktuellen Jahresabschlüsse der Gemeinde sind trotz Steuersenkungen und diversen Investitionen sehr positiv. Somit sind weitere Vorfinanzierungen in den nächsten sechs Jahren ein sehr realistisches Szenario.

Auf dem Fonds "Ersatzbeiträge Parkplätze" befinden sich per 31.12.2024 rund CHF 6.1 Mio. Diese Gelder wurden von Bauherrschaften in den letzten Jahrzehnten eingezahlt für ihre nicht erstellten Pflichtparkplätze. Sinn und Zweck dieser Ersatzbeiträge ist es, diese zweckgebunden und andernorts für die Schaffung von neuen Parkplätzen einzusetzen. Für die Finanzierung des Parkhauses sollen dem Fonds CHF 4.5 Mio. entnommen werden.

B7) Betrieb & Wirtschaftlichkeit

Der Betrieb des Parkhauses wird durch die Gemeinde organisiert. Nach Bedarf können für die Verwaltung, die Überwachung oder einzelne Aufgaben externe Dienstleister beigezogen werden. Die technischen Anlagen wie Lifte, Lüftungen usw. müssen ohnehin professionell gewartet und unterhalten werden.

Aufgrund der heutigen Parkierungszahlen und Umsätzen auf den bestehenden öffentlichen Parkplätzen im Zentrum von Klosters Platz sowie der aktuellen Parkgebühren von CHF 1.00/Std. werden leicht höhere Einnahmen von rund CHF 250'000.00 prognostiziert. Eine hohe Auslastung des Parkhauses wird während der Wintersaison in Zusammenhang mit dem Tourismus erwartet. An einzelnen Spitzentagen wird aber auch die Kapazität des Parkhauses mit rund 370 Parkplätzen an die Grenzen kommen und nicht ausreichen. Die weiteren, bestehenden Aussenparkplätze wie der Parkplatz Alte Eisbahn, der Rössliparkplatz, der Gotschnabahn-Parkplatz usw. stehen einstweilen und voraussichtlich weiterhin zur Verfügung und sind gerade in diesen Spitzentagen nötig. Hingegen wird das Parkhaus in den Zwischensaisons weniger genutzt werden und eine geringere Belegung aufweisen. Das geplante Parkhaus erlaubt es aufgrund der zwei vorhandenen Ausfahrten, die obersten beiden Parkgeschosse während dieser Zeit zu schliessen und Betriebskosten einzusparen.

Nach heutigen Kalkulationen und bei gleichbleibenden Tarifen sollten die jährlichen Betriebskosten (ohne Amortisationskosten) des Parkhauses mit den hochgerechneten Einnahmen gedeckt werden können. Somit wird keine Rendite erwartet und grössere Investitionen in die Anlage müssten separat finanziert werden. Diese Erkenntnis deckt sich mit dem Erfahrungsaustausch mit anderen Tourismusgemeinden als auch mit erfahrenen Parkhausbetreibenden. Die Betriebskosten sind aufgrund der diversen technischen Anlagen und der permanenten Überwachung und Verfügbarkeit eines Pikettdienstes

intensiv. Die Erstellungskosten für ein neues Parkhaus jeglicher Art sind heute grundsätzlich hoch, so auch beim Parkhaus Casanna. Diese hohen Erstellungskosten stehen im direkten Widerspruch zu einem gewinnbringenden Betrieb und zum Tourismusort Klosters mit saisonalen Schwankungen. Bei ähnlichen Bauvorhaben von privaten Investoren haben entweder die Gemeinden beträchtliche Subventionen geleistet oder die Projekte wurden mit Nutzungen wie Läden oder Wohnungen kombiniert und querfinanziert. Das Parkhaus dient als zentrale Infrastruktur in Klosters Platz. In der Folge findet auch eine indirekte Wertschöpfung des lokalen Gewerbes, der Bergbahnen, der Hotels und Restaurants statt.

Um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, können während des Betriebes diverse Massnahmen geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden. Einerseits kann die Gemeinde das Konzept der Preisgestaltung so wählen, dass ein Parkieren im Parkhaus attraktiv wird. Andererseits können Dauerparkkarten eine Belegung steigern. Als weitere Option wird das Revenue-Management gesehen. Das heisst, ein aktives Steuern von Preis und Verfügbarkeit könnte den Umsatz erhöhen. Diese Strategie wird zum Beispiel in der Hotelbranche angewendet.

Ziel ist es, ein digitalisiertes, schrankenloses und kostenpflichtiges Parkhaus zu betreiben. Die aktuelle Technik kann problemlos Nummern erkennen und Schrankenanlagen steuern. Bezahlt wird über digitale Applikationen, dem Auto hinterlegte Kreditkarten oder über herkömmliche Kassensysteme im Parkhaus. Parksünder, welche ohne Bezahlung ausfahren, müssten erfasst und eine entsprechende Busse per Post weltweit versandt werden. Dieses Inkasso wird als zurzeit grösstes Risiko betrachtet und ist technisch noch nicht abschliessend möglich. Im Projektverlauf werden diese Szenarien weiter geprüft.

B8) Projektorganisation

Die Gemeinde Klosters, vertreten durch den Gemeindevorstand, bildet die Bauherrschaft. Mit dem durchgeführten Projektwettbewerb wurden das Ingenieurbüro, Bänziger & Partner, Chur, sowie das Architekturbüro Ritter Schumacher AG, Chur, bestimmt. Eine erste Phase der Zusammenarbeit hat mit der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsbeitrages zum vorliegenden abstimmungsreifen Projekt bereits stattgefunden.

Die beiden Planungsbüros werden nach einem positiven Abstimmungsverlauf mit den entsprechenden Planungsarbeiten beauftragt. Dazu gehört auch die Gesamtleitung des Projektes nach SIA. Zusätzlich wird beabsichtigt, die beiden Büros als Generalplaner (GP) zu beauftragen. Die weiteren nötigen Fachplanungsbüros würden so nicht durch die Gemeinde beauftragt, sondern durch den Generalplaner. Dies bringt den Vorteil, dass die Gemeinde nur einen Vertragspartner für die gesamte Planung hätte.

Für die Bauaufträge wird hingegen ein konventionelles Modell mit einzelnen Werkverträgen angestrebt (keine Generalunternehmung (GU) oder Totalunternehmung (TU)). Die Gemeinde würde die erforderlichen Arbeitsgattungen einzeln ausschreiben und vergeben unter Beachtung der auch für den Kanton Graubünden geltenden Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde direkt ins Projekt involviert bleibt und gerade auf der Kostenseite direkt im Bild ist. Zusätzlich können Optimierungen über den langen Projektverlauf eingebracht werden.

B9) Selbständige Dienstbarkeiten

Für die Erstellung des Parkhauses Casanna ist die einseitige Errichtung einer Dienstbarkeit (selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht) nötig. Die Grundstücke Nr. 214 (Rathaus, Kulturhaus usw.) sowie Nr. 645 (Parkplatz Casanna, Chalet Montana, Montana Wiese) sind beide im alleinigen Besitz der Gemeinde Klosters. Da es sich um eigenständige Parzellen handelt – die theoretisch einzeln verkauft werden könnten – ist es nötig, die Nutzungsrechte als Autoeinstellhalle entsprechend im Grundbuch auf beiden Parzellen einzutragen. Die Eintragung im Grundbuch setzt eine positive Urnenabstimmung sowie eine rechtskräftige Baubewilligung des Projektes voraus.

C) Kaufvertrag für Ersatzneubau "Post"

C1) Ausgangslage

Die Firma Granova Management AG, unter Führung von Rolf Grass, Gossau, plant als Grundeigentümerin Parzelle Nr. 309 einen Ersatzneubau des heutigen Postgebäudes. Aufgrund der Lage der Liegenschaft direkt am Bahnhofplatz und an der Bahnhofstrasse ergeben sich für den Eigentümer als auch für die Gemeinde Klosters diverse gegenseitige Abhängigkeiten und Anforderungen. Einerseits strebt die Gemeinde eine verkehrsarme Bahnhofstrasse ohne weitere Tiefgaragenabfahrt, eine Vergrösserung des Bahnhofplatzes, einen direkten Zugang ins neue Parkhaus sowie eine Aussentreppe in den Montana-Park an. Andererseits möchte die Firma Granova Management AG, Gossau, in ihrem Projekt einen Detailhändler unterbringen und beabsichtigt deshalb, in Richtung des Chalets Montana eine unterirdische Erweiterung auf die Parzelle Nr. 645 der Gemeinde Klosters zu realisieren.

Die beiden Projekte Parkhaus Casanna und Ersatzneubau Post wurden während des vergangenen Prozesses laufend miteinander abgeglichen. Die Schnittstellen der Planung wurden hinsichtlich dieser Abstimmung geklärt und die nötigen vertraglichen Regelungen wurden durch die Gemeinde und die Firma Granova Management AG, Gossau, verhandelt. Über diesen Vertrag wird in der Teilvorlage I abgestimmt.

C2) Projektbeschreibung

Das geplante Projekt des Ersatzneubaues Post beinhaltet im Erdgeschoss zur Bahnhofstrasse die Flächen für die neuen Postschalter sowie für einen neuen Gastrobetrieb. Eine Terrasse in Richtung Bahnhofplatz ist ebenfalls Teil des Projektes. Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses unter dem Montana-Platz ist eine 1'000 Quadratmeter grosse Ladenfläche mit separatem Lager und Anlieferung eingeplant. Hier laufen bereits Gespräche des Grundeigentümers mit namhaften Detailhändlern.

In den drei Obergeschossen und im Dachgeschoss befinden sich 12 Wohnungen. Es sind, entsprechend dem altrechtlichen Postgebäude, 5 Zweitwohnungen und 7 Erstwohnungen geplant. Diese entsprechen den Normen für hindernisfreies Bauen und sind an dieser zentralen Lage auch bestens geeignet als Alterswohnungen.

Im Untergeschoss befinden sich die 25 Pflichtparkplätze für den Detailhändler, den Gastrobetrieb als auch für die Post. Diese sind über eine Einfahrt und eine Ausfahrt mit dem Parkhaus Casanna verbunden. In einem abgetrennten Teil des Untergeschosses befinden sich die weiteren rund 27 Pflichtparkplätze für die Wohnungen im Gebäude.

Für die Planung des Projektes hat die Bauherrschaft das Architekturbüro Marugg & Hanselmann, Klosters, beauftragt. Die Architekten schlagen in ihrem Entwurf eine klassische Fassadengliederung vor. Über einem gemauerten Sockel als Erdgeschoss werden die Obergeschosse und das Dachgeschoss eine Holzfassade erhalten. Das Giebeldach erhält einen untergeordneten Kreuzfirst nach Westen zum Bahnhofplatz sowie nach Osten. Das Gebäude stellt mit dieser Dachgestaltung, der Terrasse im Erdgeschoss, dem Hauptzugang zum Parkhaus und der Arkade entlang der Bahnhofstrasse einen direkten Bezug zum Bahnhofplatz her.

Das neue Volumen orientiert sich in der Grösse und der Ausrichtung an den Dimensionen der Nachbargebäude und an der Bahnhofstrasse und bindet sich somit ins Ortsbild ein. Mit der Konzentration des Gebäudevolumens auf dem östlichen Teil der heutigen Postparzelle wird der räumliche Bezug vom Montana Areal zum Bahnhofplatz geschaffen. Über eine grosszügige Treppe sind die beiden öffentlichen Räume direkt verbunden. Das Projekt ermöglicht dem Parkhaus Casanna an zentralster Lage einen direkten ebenerdigen Zugang zum Bahnhofplatz.

Das reguläre Baugesetz der Gemeinde Klosters wird durch das Projekt eingehalten. Es erfordert somit keine Teil-Zonenplanänderung.

C3) Vertrag

Um die beiden Projekte Parkhaus Casanna und Ersatzneubau Post überhaupt zu erstellen und auch professionell zu betreiben, ist ein klarer Vertrag die zwingende Grundlage. Dieser wurde durch das Grundbuchamt Klosters aus-

gearbeitet, mit den Vertragspartnern über einen längeren Prozess hin verhandelt und schliesslich vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane – Gemeinderat und Urnengemeinde – von beiden Parteien gutgeheissen und vorunterzeichnet.

Zusammenfasst und vereinfacht ausgedrückt, verkauft die Gemeinde der Granova Management AG das Überbaurecht für die Erstellung der Ladenfläche und eines Untergeschosses unter dem Montana-Platz. Die Gemeinde kauft von der Granova Management AG eine Teilfläche von 327 m² ab deren Parzelle Nr. 309. Der abgetrennte Teil wird zur gemeindeeigenen Parz. Nr. 330 geschlagen, um den Bahnhofplatz zu vergrössern. Die Gemeinde Klosters erteilt – gegen Entschädigung – für diesen Bereich ein Unterbaurecht für die Erstellung des Untergeschosses des neuen Postgebäudes. Zudem sind die diversen Durchfahrtsrechte, Fusswegrechte sowie die Benützungsrechte an der WC-Anlage geregelt. Auch der Zusammenbau beider Bauten und die Durchleitungsrechte für Werkleitungen sind bereits festgehalten.

Der detaillierte Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten vom 28.05.2025 ist nachstehend vollständig aufgeführt:



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.: Säntisstrasse 6a, 9200 Gossau SG,

heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates Herr Rolf Peter Grass, Bürger von Wittenbach, wohnhaft in Niederteufen (Teufen 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 wiedervertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herr Hansueli Roth und den Gemeindeschreiber, Herr Michael Fischer, beide wohnhaft in Klosters,

als Alleineigentümerin der **Grundstücke Nr. 645, 330 und 4930**, 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:

[Handwritten signatures]

I.

Hans Andrea Däscher

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. 4928, des Nachführungsgeometers

von Grundstück Nr. 309, Platz (Klostergasse Platz),

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) Wenderecht
z.L. LIG Klosters/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 Klosters (UID: CHE-115.065.204) |
| 10.08.1971 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 |



Hans Andrea Däscher

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 Klostere 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

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

Die Parteien anerkennen die Messurkunde Nr. 4928 des Nachführungsgeometers und beauftragen das Grundbuchamt Klostere zum Vollzug der Grundstücksanpassungen. **Der beiliegende Mutationsplan bildet einen wesentlichen Bestandteil der Urkunde und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.**



Hans Andrea Däscher

Bewertung des Kaufobjektes / Ausgleichung mit Rechtseinräumungen:

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

Rechtseinräumung Überbaurecht 645 = 1294.5 m ² à CHF 1000.--	CHF 1'294'500.--
Rechtseinräumung Überbaurecht MFH / Mitbenutzungsrecht	
Gebäudeumschwing betr. 645 /	pauschal CHF 30'000.--
Rechtseinräumung Überbaurecht 330 = 221.2 m ² /	pauschal CHF 30'000.--
./.. Übertragung ab Grundstück Nr. 309 = 327 m ² à CHF 3'000.--	CHF 981'000.--
Aufpreis zugunsten der Gemeinde Klosters	CHF 373'500.--
	=====

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 0106 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

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

Rechtseinräumung:

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 im beiliegenden Grundrissplan rot eingezeichnete Trafostation gemeinsam miteinander zu nutzen, falls nötig zu erneuern und dauernd beizubehalten. Die genaue Lage der Trafostation ergibt sich aus dem Grundrissplan Ebene 0 (Planbeilage 1).



Hans Andrea Däscher

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 Rechtseinräumung 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: Mitbenützungsrecht, übertragbar und vererblich an Trafostation Ebene 0 der Tiefgarage, zugunsten der Gemeinde Klostern

Last: Mitbenützungsrecht an der Trafostation Ebene 0 der Tiefgarage, zugunsten des Grundstücks Nr. 309

auf Grundstück Nr. 309

Recht: Mitbenützungsrecht an Trafostation Ebene 0 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

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, 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 Fahrflächen 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.



Hans Andrea Däscher

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 Klostere 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 Benützungsrecht an WC-Anlagen**

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

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 Klostere), 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 – Planbeilage 2) 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 dargestellte Fläche 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 Autoeinstellhalle befinden (im Plan pink bemalt – Planbeilage 2). Diese zwei WC-Anlagen stehen der Öffentlichkeit unbeschränkt zur Verfügung und werden deshalb ausschliesslich und alleine von der Gemeinde Klostere 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.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "H. D." followed by a stylized flourish.



Hans Andrea Däscher

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 Innen-Endausbau inkl. der Betriebseinrichtungen etc. übernimmt.

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

auf Grundstück Nr. 4930 und 645

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

auf Grundstück Nr. 309

Last: Fusswegrecht und Benützungsrecht 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 Grundstück 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."



Hans Andrea Däscher

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 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 / Retail Verkauf / Retail Lager (mit Nebenleistungspflichten)

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

Rechtseinräumung:

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 Grundrissplänen rot eingezeichneten Gebäudeteilen der Autoeinstellhalle des Grundstücks Nr. 4930 unterirdisch anzubauen und damit eine künftige Erweiterung der Tiefgarage gegen das Grundstück Nr. 309 zu erstellen und den Retail Verkauf und Retail Lager gemäss Planbeilagen 2 und 3 zu bauen, 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 und die Retail-Verkaufsfläche und Retail-Lagerfläche. 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 (in der Planbeilage Nr. 3 rot bemalt). 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 rot eingezeichneten Flächen (Aussenwand) für die Mauerdurchbrüche, mit einer Grösse von 5.0 x 2.5 Metern, bereits beim Bau entsprechend auszulegen.



Hans Andrea Däscher

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 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 und Retail-Verkauf sowie Retail-Lager (mit Nebenleistungspflichten), zulasten Grundstück Nr. 4930

auf Grundstück Nr. 4930

Last: Anbaurecht für Tiefgarage und Retail-Verkauf sowie Retail-Lager (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 Grundstückes 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 Grundrissplänen Erdgeschoss und 1. Untergeschoss braun schraffiert eingezeichnet (Planbeilagen Nr. 4 und 5), 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 Planbeilagen Nr. 4 und 5 der Architekten Marugg & Hanselmann, mit Sitz in Klostern), und deren uneingeschränkte Nutzung.

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 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 belastigt 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 Rechtseinräumung 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 Klostern.

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

auf Grundstück Nr. 309

Recht: 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 Autoeinstellhalle

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

Rechtseinräumung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 330 (heute Gemeinde Klostern)

räumen hiermit

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

das Recht ein, wie im beiliegenden Grundrissplan 1. Untergeschoss braun schraffiert eingezeichnet, einen Teilbereich der unterirdischen Autoeinstellhalle mit einer Fläche von 221.2 m² über die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 330 und 309 zu erstellen, diesen zu unterhalten / erneuern und dauernd beizubehalten. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks





Hans Andrea Däscher

Nr. 330 dulden zugunsten des Grundstücks Nr. 309 diesen unterirdischen Überbau (Neubau Tiefgarage etc., alles gemäss dem beiliegenden Grundrissplan 1, Untergeschoss, Planbeilage Nr. 3 der Architekten Marugg & Hanselmann, mit Sitz in Klosters), und deren uneingeschränkte Nutzung.

Die Baukosten der im Überbaurecht erstellten Baute wird bis und mit der Abdichtung der Garagendecke durch die Dienstbarkeitsberechtigte übernommen. Der Deckbelag des Vorplatzes hingegen bezahlt die Gemeinde Klosters.

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 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 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

H.

Überbaurecht für Mehrfamilienhaus

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



Hans Andrea Däscher

Rechtseinräumung:

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 im beiliegenden Grundrissplan 1. Obergeschoss (Planbeilage Nr. 6) 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 beizubehalten. 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). Der Grundrissplan 1. Obergeschoss bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Im Sinne eines Nebenrechtes hat die Dienstbarkeitsberechtigte die Möglichkeit, gemäss Planbeilage Nr. 6, auf einer Fläche von maximal 59.3 m² den hinter dem Gebäude liegenden Teil des Gebäudeumschwunges für sich mitzubenutzen. Darin ist auch das Recht enthalten, bei Fassadenarbeiten ein Gerüst auf diesem Teil des Umschwunges aufzustellen oder kurzzeitig Materialien dort zu lagern.

Entschädigung:

Für die Rechtseinräumung 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

Fusswegrecht

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

Handwritten signature and initials.



Hans Andrea Däscher

Rechtseinräumung:

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

räumen hiermit

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

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan 1. Obergeschoss gelb schraffiert eingezeichnet (Planbeilage Nr. 6), die Aussentreppe des Grundstückes Nr. 645 als Zugang mitzubenützen, 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 (innerhalb der im Plan schraffierten Fläche) beschränkt und ist von der Linienführung so im Gelände anzulegen, als dass die Weganlage möglichst wenig Fläche des Grundstückes Nr. 645 beansprucht. Die definitive Linienführung ist mit der belasteten Eigentümerin vor der Bauausführung abzusprechen bzw. genehmigen zu lassen.

Unterhalt:

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

Entschädigung:

Für die Rechtseinräumung dieser Dienstbarkeit ist keine Entschädigung zu bezahlen.

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

auf Grundstück Nr. 309

Recht: Fusswegrecht zulasten 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.



Hans Andrea Däscher

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 / Anmeldung des Vertrages im Grundbuch Klostern".

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.

2. Die beiliegenden Grundrisspläne der Ebenen Nr. -1, 0, 1 und 2 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.
3. 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 die 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 Pfandrechtes 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.



Hans Andrea Däscher

5. 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 Veräusserer nach sich.

6. Die Handänderungssteuer, die Grundbuch- und Notariatsgebühren aus dem Kaufvertrag sowie die Geometerkosten werden alleine von der Gemeinde Klostern bezahlt.
7. 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.



Hans Andrea Däscher

8. 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 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 Baute zu entsprechen und ist zeitlich so zu beschränken, als dass die Garantie mit der Bauabnahme durch das Bauamt Klosters erlischt.
9. **Gerichtsstand 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 Kaufaufpreises / Aufpreises und die Pfandfreigabe des Kaufobjekts muss nachgewiesen werden.
- Die Errichtung der Dienstbarkeit "selbständiges und dauerndes Nutzungsrecht an der Tiefgarage Casanna", verselbständigt 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 entstandenen Gebühren und Kosten (z.B. Geometer) gehen in einem solchen Fall vollumfänglich zulasten der Gemeinde Klosters. 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 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 Bauabnahme durch das Bauamt Klosters erlischt.



Hans Andrea Däscher

- 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 28. Mai 2025

Die Vertragsparteien:

Die Eigentümerin der Grundstücke
Nr. 645, Nr. 330 und Nr. 214:

Gemeinde Klosters

Hansueli Roth, als Gemeindepräsident

Michael Fischer, als Gemeindeschreiber

Die Eigentümerin des Grundstücks
Nr. 309:

Granova Management AG

Rolf Peter Grass, als Präsident des
Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

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 Niederteufen (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 Gemeindeschreiber, 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 zu den Dienstbarkeiten Planbeilagen Nr. 1 bis 6 sowie die Grundrisspläne der Autoeinstellhalle der Architekten Ritter und Schumacher, mit Sitz in Chur), vorschriftgemäss zur Kenntnis. Sie erklären, dass die Urkunde dem Willen der Vertragsparteien entspricht und unterzeichnen diese vor dem Grundbuchverwalter-Stellvertreter. Die wesentlichen Bestandteile wurden in die Beurkundung miteinbezogen, von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

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

Klosters, den 28. Mai 2025


 Hans Andrea Däscher

Die Bestandteil dieses Kaufvertrags bildenden **Pläne** können dem auf der Gemeindeverwaltung (Rathaus, Abt. Baubewilligungen, 2. OG) **aufliegenden Dossier** entnommen werden.

C4) Finanzielles Kaufvertrag

Im vorstehenden Kaufvertrag unter Ziffer I., Seite 4, werden die Entschädigungen für die einzelnen Regelungen aufgelistet. Es ergibt sich ein Aufpreis zu Gunsten der Gemeinde Klosters von CHF 373'500.00. Die Firma Granova Management AG wird am Tage der Eigentumsübertragung der Gemeinde diesen Betrag überweisen.

C5) Abhängigkeiten Kaufvertrag und Bau-/Kreditentscheid Parkhaus

Zwischen Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten für den Ersatzneubau Post der Granova Management AG, Gossau, und dem Parkhaus Casanna selbst besteht ein enger Zusammenhang. Würde eine Trennung der beiden Vorlagenteile erfolgen, könnte das Parkhaus Casanna zwar selbst angenommen werden. Dies würde aber im Falle einer Ablehnung des Kaufvertrags nichts bringen, da die Parkhaus-Projektgestaltung in wesentlichen Teilen von den Gegenstand des Kaufvertrags bildenden Inhalten abhängt. Es bräuchte also auch bei der Ablehnung einer separierten Kaufvertragsvorlage eine vom vorliegenden Projekt abweichende Planung bzw. Anpassung des Parkhauses, was wiederum ebenfalls eine Zustimmung des Soveräns im Rahmen einer erneuten Abstimmung bedürfte. Deshalb werden Kaufvertrag sowie Bau- und Kreditentscheid Parkhaus Casanna in eine Abstimmungsfrage verpackt. Falls eine Mehrheit der Stimmberechtigten die Vorlage Parkhaus / Kaufvertrag mit Granova Management AG annimmt, kann das Projekt "Postgebäude" weiterbearbeitet werden. Im weiteren Verlauf würde ein Baugesuch folgen, bevor mit den eigentlichen Bauarbeiten gestartet werden könnte. Die Planung als auch der Bau des Ersatzneubaues würde gleichzeitig mit dem Parkhaus Casanna erfolgen.

D) Chalet Montana

D1) Ausgangslage & Planungsgrundsatz

Zugunsten eines übersichtlichen und sicheren Parkhauses wurde das Chalet Montana im Planungsprozess in Frage gestellt. Die Vorstudien hatten gezeigt, dass die heutige Lage des Chalets ein sauber organisiertes Parkhaus mit angestrebter Parkplatzzahl verunmöglicht. Deshalb wurde bereits im Wettbewerb festgehalten, dass zwar unter dem heutigen Chalet Montana hindurchgeplant werden darf, aber dieses vermutlich erhalten wird. Als Grundsatz wurde damals definiert, dass ein attraktives Parkhaus entstehen muss. Das Chalet Montana wird entweder – falls gewünscht – mit dem nötigen Aufwand erhalten oder abgebrochen. Die Frage der Erhaltung oder eines Abbruchs des Chalets Montana wird deshalb in einer separaten Teilvorlage der Urnengemeinde unterbreitet.

D2) Schutzstatus und Gutachten

Das Chalet Montana ist im gültigen Generellen Gestaltungsplan als "Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen" klassiert. Es wird in der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden geführt. Zudem liegt ein "Gebäudeinventar und Abklärung der Schutzwürdigkeit" aus dem Jahr 2016 vor.

Aufgrund seiner Lage weist das Gebäude laut der Denkmalpflege einen hohen Situationswert auf und prägt das durch Neubauten charakterisierte Siedlungszentrum entscheidend mit. Das Gebäude ist äusserlich vorwiegend in seinem originalen Zustand, inkl. sämtlichen Fassadenschmucks wie dem Holzzierwerk, der doppelgeschossigen Laube sowie der Fenster, erhalten. Im Innern ist der weitgehend originale Innenausbau von 1911, insbesondere der Täfer, sowie die Malereien von Alois Carigiet aus den 1950er Jahren erhalten.

Als erstes Schutzziel der Denkmalpflege wird im Gebäudeinventar der Erhalt der Malereien von Alois Carigiet an der Decke und an den Öfen beschrieben. Es wird erläutert, dass dies nicht vor Ort geschehen muss, da es Beifügungen von 1955 sind. Als zweites Ziel wird der Erhalt des Holzbaues von 1911 mit den Beifügungen von 1925 genannt, wobei dies nicht an Ort und Stelle geschehen muss und unabhängig der Malereien von Carigiet erfolgen kann. Chaletbauten wurden fabrikmässig hergestellt und sind demontier- und wieder zusammensetzbar.

D3) Geschichte & heutiger Zustand

Das «Chalet Montana» wurde im Jahr 1911 durch den Bauherr D. Meisser erbaut. Nach 1925 wurde im Chalet das Institut Montana eingerichtet, ein Internat, in dem Primarschüler unterrichtet wurden. Die Freifläche südlich des Chalets Montana wurde als öffentlicher Bereich – im Sommer unter anderem als Aufenthaltsfläche oder als Spielwiese, im Winter als Eisfeld – genutzt. Mit dem Umbau des Bahnhofs Klosters Platz bis Mitte der 1930er-Jahre entstand die heutige Bahnhofstrasse.

Das Gebäude gelangte im Jahr 1952 in den Besitz der Familie Guler, welche seit 1938 das Hotel Chesa Grischuna führte. In den Jahren 1953-55 fanden grössere Umbauten statt. Der Haupteingang wurde von der Ostseite auf die Westseite verlegt und ein neues Treppenhaus erstellt. Die Garagen auf der Ostseite wurden angebaut. Im Inneren wurden die Nasszellen eingebaut sowie das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss über eine separate Treppe zu einer Wohnung zusammengefasst.

Das Haus ist immer im Eigentum der Familie Guler resp. der Erbgemeinschaft Guler geblieben, bis dieses am 20. Oktober 1999 durch die Gemeinde Klosters übernommen wurde. Die zweistöckige Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist seit längerem als Ferienwohnung vermietet. Das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss wurden für unterschiedliche Zwecke genutzt. Aktuell sind diese Räume ebenfalls als Wohnung vermietet.

Der aktuelle Zustand des Gebäudes erfordert auch ohne das Projekt des Parkhauses zeitnahe Investitionen. In den letzten Jahrzehnten wurde nur das Nötigste geflickt und ein kostenbewusster, zurückhaltender Unterhalt geleistet. Dementsprechend ist eine Kernsanierung unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten ohnehin notwendig. Die Haustechnik ist in schlechtem Zustand, geheizt wird mit Öl und der hohe Energiebedarf ist nicht mehr zu verantworten als Energiestadt. Zahlreiche Bauteile haben ihre Lebensdauer erreicht oder schon überschritten. Der Keller ist feucht und ebenfalls in Stand zu stellen. Bei einer Sanierung müssen auch die aktuellen Brandschutzvorschriften erfüllt werden, was diverse bauliche Massnahmen zur Folge hat.

D4) Szenarien zum Chalet Montana

Folgende Szenarien sind für das Chalet Montana in Zusammenhang mit dem Parkhaus Casanna möglich und wurden mit Kostengrobschätzungen ($\pm 20\%$) ergänzt.

1 - Demontage Holzbau, Wiederaufbau, Sanierung CHF 3'500'000.00

Der Strickbau wird in diesem Szenario sorgfältig demontiert und während dem Bau des Parkhauses eingelagert. Der Keller, das massive Erdgeschoss und das Treppenhaus werden abgebrochen. Die Malereien an den Öfen werden versucht, zu erhalten und als Ganzes zu entfernen. Deren Wiederverwendung gilt es, im Rahmen des Bauprojektes zu klären. Nach der Fertigstellung der obersten Decke des Parkhauses kann mit dem Wiederaufbau des Chalets ohne Kellergeschoss, Garagen und Vorhaus gestartet werden. Gestalterisches Ziel ist es, die heutige, äussere Erscheinung im Park wieder zu erhalten. Das Erdgeschoss wird als öffentlicher Raum zum Beispiel für Veranstaltungen in Zusammenhang mit dem Montana-Platz geplant. In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss werden drei Wohnungen eingebaut.

Die Vergangenheit des Gebäudes, die Erscheinung und auch die Stellung im Park sind für das Erscheinungsbild von Klosters wichtig und haben ihren Wert. Das wiederaufgebaute Chalet Montana hätte ein Volumen von rund $2'200 \text{ m}^3$ (CHF 1'590 / m^3).

Diese Variante wurde vom Gemeindevorstand, trotz der hohen Kosten, als sinnvoll erachtet und von diesem dem Gemeinderat zur entsprechenden Vorberatung z. Hd. der Urnengemeinde beantragt. Der Gemeinderat dagegen beurteilt die hohen Kosten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsvariante als unverhältnismässig hoch und empfiehlt deshalb der Urnengemeinde (Hauptantrag) den Abbruch des Chalets im Sinne des nachstehenden Szenarios "3 – Abbruch". Für den Fall, dass der Hauptantrag des Gemeinderats (Abbruch Chalet Montana gemäss Szenario 3) entgegen dessen Empfehlungen abgelehnt werden sollte, kann sich die Stimmbevölkerung nichtsdestotrotz auch zum Szenario "1 – Demontage, Wiederaufbau und Sanierung Chalet Montana" als Alternative äussern (Eventualantrag).

2 - Unterfangung & Sanierung

CHF 4'900'000.00

In diesem Szenario wurde geprüft, das Chalet unter dem Erdgeschoss mittels neuer Tragstruktur abzufangen und auf Pfähle abzustützen, sodass der Aushub und die Erstellung des Parkhauses unter dem Gebäude hindurch erfolgen kann. Nach der Fertigstellung des Parkhauses wird das Chalet kernsaniert. Aufgrund der Abfangung können zusätzlich zum Holzbau weitere Bauteile erhalten werden, wie zum Beispiel die Öfen. Das Kellergeschoss entfällt aufgrund der Parkgarage auch in dieser Variante. Auch bei diesem Szenario wird im Erdgeschoss mit einem öffentlichen Raum in Zusammenhang mit dem Montana-Platz gerechnet. In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss werden drei Wohnungen eingebaut.

Die Kosten sind enorm und stehen in keinem Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ohne Keller, Garagenanbau und Vorhaus von rund 2'200 m³ (CHF 2'227 / m³). Das Unterfangungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro Bänziger Partner, Chur, detailliert ausgearbeitet und die Kosten in Zusammenarbeit mit Spezialisten erstellt. Die Kosten allein für die Unterfangung belaufen sich dabei auf rund CHF 2.3 Mio. Aufgrund dieser hohen Investitionssumme und dem geringen Mehrwert wurde diese Variante im Planungsprozess verworfen.

3 - Abbruch

CHF 450'000.00

Ein Abbruch des Chalet Montana wäre aus bautechnischer Sicht die einfachste und auch die kostengünstigste Variante. Dies hätte zur Folge, dass das Gebäude unwiederbringlich abgerissen wird und die erwähnten denkmalpflegerischen Aspekte und das Erscheinungsbild verloren gingen. Die Malereien an den Öfen würden versucht werden, als Ganzes zu entfernen und bei gegebenem Bedarf anderweitig wiederzuverwenden. Der Strick könnte bei diesem Szenario andernorts wiederaufgebaut werden, falls rechtzeitig ein Abnehmer mit entsprechendem Bedarf gefunden würde.

Dieses Szenario tritt in Kraft, falls das Parkhaus Casanna (Grundsatzentscheid bzw. Teilvorlage I) angenommen würde und dem Hauptantrag von Teilvorlage II zum Abbruch des Chalet Montana (gemäss Antrag Gemeinderat) zugestimmt würde.

4 - Sanierung (ohnehin-Kosten)

CHF 3'000'000.00

Zum Vergleich und zur Veranschaulichung wurde auch für eine reine Sanierung ohne das Parkhaus eine Grobkostenschätzung erstellt. Falls das vorliegende Parkhaus abgelehnt würde, wäre die beschriebene Kernsanierung unter denkmalpflegerischen Aspekten (vgl. D3) Geschichte & **heutiger Zustand**) in absehbarer Zeit fällig. Aufgrund des grossen, sanierungsbedürftigen Kellers (rund 600 m³) und des grossen oberirdischen Gebäudes (rund 2'350 m³) resultiert auch in dieser Variante eine hohe Summe von CHF 3 Mio. (CHF 1'276 / m³).

5 – Abbruch ohne Erhalt Carigiet-Malereien < CHF 450'000.00

Im Weiteren gäbe es eine 5. Variante, bei der ein Abbruch des Chalets ohne Erhaltungs- oder Rettungsversuche bezüglich der Carigiet-Malereien erfolgen würde. Diese Variante ist jedoch nicht im Sinne der Behörden – weder des Gemeindevorstands noch des Gemeinderats. Das Szenario des Abbruchs des Chalets ohne Rettung der Carigiet-Malereien käme nur zur Realisierung, wenn sich in der Abstimmung sowohl zum Abbruchszenario 3 (Hauptantrag) als auch zum Szenario "1 – Demontage, Wiederaufbau und Sanierung" (Eventualantrag) ein Nein ergäbe.

D5) Finanzierung

Die Kosten für den Umgang mit dem Chalet Montana sind nicht in den Kosten des Parkhaus Casanna von rund CHF 31.1 Mio. enthalten. Diese Kosten werden separat ausgewiesen (Szenario 1 – Wiederaufbau: CHF 3'500'000.00 & Szenario 3 – Abbruch: CHF 450'000.00).

Die Gemeinde Klosters finanziert diese separaten Kosten für den Umgang mit dem Chalet Montana selber. Je nach gewähltem Szenario und nach Bedarf werden Gelder in der Kompetenz des Gemeindevorstands über Banken in Form von Hypotheken oder Ähnlichem beschafft.

D6) Umgang mit Chalet Montana als Teilvorlage

Die Klärung der Frage zum Umgang mit dem Chalet Montana ist aufgrund des von den Behörden immer wieder abgelegten Versprechens an die Stimmbevölkerung, aktiv über das Chalet Montana mitbestimmen zu können, im Hinblick auf die Realisierung des Parkhauses und des Parkes zwingend.

Die Zustimmung zur Teilvorlage I (Bau- und Kreditentscheid Parkhaus Casanna und Kaufvertrag Granova) vorausgesetzt, würde bei Annahme des Hauptantrags der Teilvorlage II das Chalet Montana mit einer Kostenfolge von CHF 450'000.00 ($\pm 20\%$) abgebrochen. Wenn jedoch dieser Hauptantrag (Abbruch Chalet) abgelehnt würde, käme das Abstimmungsergebnis zum Eventualantrag, sprich der Frage, ob das Chalet für einen Kredit von CHF 3'500'000.00 demontiert, wiederaufgebaut und saniert werden soll, zum Tragen. Die Zustimmung zum Eventualantrag (bei gleichzeitiger Ablehnung des Hauptantrags) hätte wiederum den weitestgehenden Erhalt und die Sanierung des Chalets zur Folge.

Wie bereits in Kapitel D4) ausgeführt, käme im Falle einer Ablehnung des Hauptantrags (Abbruch Chalet mit Erhalt Carigiet-Malereien) und Eventualantrags (Wiederaufbau, Sanierung Chalet) der Teilvorlage II (Umgang mit Chalet Montana) der von den Behörden keinesfalls unterstützte radikale Abbruch des Chalets ohne den Erhalt von irgendwelchen Teilen zum Zug (inkl. endgültiger Verlust Carigiet-Malereien).

Keine Option oder Folge bei einem komplett negativen Abstimmungsausgang zur Teilvorlage II (Umgang mit Chalet Montana) – bei gleichzeitiger Zustimmung Parkhauses Casanna gemäss Teilvorlage I – wäre die mit CHF 4.9 Mio. noch deutlich teurere und wie erwähnt unverhältnismässige Unterfangung & Sanierung des Chalets Montana (Szenario 2). Ein Szenario 2 ist zudem aufgrund der Mehrkosten schlicht keine verantwortbare Variante. Hinzu kommt, dass die Unterfangungsvariante im Widerspruch zum Parkhauskonzept des Siegerprojekts des Parkhauswettbewerbs steht bzw. das Szenario 2 nicht mit dem in der Teilvorlage I zur Realisierung vorgeschlagenen Parkhausprojekt kompatibel ist.

Bei Ablehnung von Teilvorlage I (Bau- und Kreditentscheid Parkhaus und Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten) bliebe alles beim Alten und das Chalet Montana würde unverändert bestehen bleiben. Damit ist gleichzeitig festgehalten, dass eine Zustimmung zu Teilvorlage II (Haupt- oder Eventualantrag) nur zum Tragen kommen kann, wenn die Stimmbevölkerung Teilvorlage I annimmt.

E) Kosten im Überblick

Für die einzelnen Bestandteile der Vorlage, Parkhaus Casanna, Kaufvertrag für Ersatzneubau "Post" der Granova Management AG sowie das Chalet Montana, wurden die Kosten separat ermittelt und in den vorhergehenden Kapiteln detailliert erläutert. Um eine Gesamtübersicht zu geben, werden an dieser Stelle die Kosten der Teilvorlagen dargestellt.

Je nach Ausgang der Urnenabstimmung resultieren somit unterschiedliche Gesamtkosten im Bereich von rund CHF 31.2 Mio. bis 34.6 Mio.

Bestandteile Abstimmungsvorlage	Kosten / Einkünfte	
Parkhaus Casanna	CHF	31'114'000.00
Kaufvertrag Granova Management AG	CHF	(-)373'500.00
Wiederaufbau Chalet Montana - Szenario 1	CHF	3'500'000.00
Abbruch Chalet Montana - Szenario 3	CHF	450'000.00

Wird die Teilvorlage I "Parkhaus Casanna mit Kaufvertrag Granova" von der Urngemeinde angenommen und der Ersatzneubau Post erstellt sowie das Chalet Montana wiederaufgebaut, ergibt sich eine Gesamtinvestition der Gemeinde von CHF 34'240'500.00.

Werden das Parkhaus und der Kaufvertrag für den Ersatzneubau "Post" sowie der Abbruch des Chalets Montana angenommen, würde eine Summe von CHF 31'190'500.00 resultieren (kostengünstigster Fall für die Projektrealisierung).

F) Formelles

F1) Rechtliches

Diese Vorlage fällt letztlich in Nachachtung von Art. 14 Abs. Ziff. 7 und 9 der per 1.1.2025 in Kraft getretenen neuen Gemeindeverfassung in die abschliessende Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmbevölkerung (Erfordernis Urnengemeindeabstimmung).

F2) Verfahrensablauf, Zeitplan

Die wichtigsten bisherigen und anstehenden Meilensteine im Zusammenhang mit der Vorlage lauten:

. Urnenentscheid "Planung & Erstellung Parkhaus alte Eisbahn" mit Gegenvorschlag "Parkhaus Casanna"	7. März 2021
. Erstellung Vorstudie	bis Juni 2022
. Strategische Planung und Grundsatzentscheid Projektwettbewerb	bis Ende 2022
. Erarbeitung Wettbewerbsprogramm & Zusammenstellung der Jury	ab Februar 2023
. Erarbeitung Planungsgrundlagen für Projektwettbewerb (geologisches Gutachten etc.)	Frühling 2023
. öffentliche Ausschreibung der Präqualifikation des Projektwettbewerbs	8. November 2023
. Beteiligung des Gemeinderates an Vorbereitungen des Wettbewerbes	13. November 2023
. Präqualifikation und Start Bearbeitung Projektwettbewerb	20. Dezember 2023
. Beschluss Gemeinderat über Planungskredit Wettbewerb & Vorprojekt (fakultatives Referendum)	26. Juni 2024
. Jurierung und Auslobung des Siegerprojektes des Projektwettbewerbes (Verfügung)	4. Juli 2024
. Zustandekommen Referendum gegen Planungskredit	25. Juli 2024
. Vorstellung des Siegerprojektes an Gemeinderatssitzung	19. August 2024
. Urnenabstimmung zum ergriffenen Referendum gegen den Planungskredit Parkhaus Casanna	24. November 2024
. Startsituation Weiterbearbeitung mit Planungsteam	18. Dezember 2024
. fortlaufende, öffentliche Information zum Planungsstand an Gemeinderatssitzungen	ab 2025
. Abschluss Weiterbearbeitung mit Kostengrobschätzung des Planungsteams	26. Mai 2025

. Verabschiedung Botschaft durch Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat (formelle Beschlussfassung)	10. Juni 2025
. Verabschiedung Botschaft durch Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung (formelle Beschlussfassung)	25. Juni 2025
. Urnenabstimmung	28. September 2025
. Baueingabe*	März 2026
. erste Vorbereitungsarbeiten*	bis Dezember 2026
. Baubeginn*	April 2027
. Eröffnung*	Dezember 2029

* bei positivem Ausgang der Urnenabstimmung und sofern keine Einsprachen erhoben werden

F3) Aktenauflage

Die umfassenden Projektunterlagen mit massstäblichen Plänen, technischem Bericht, Kostengrobschätzung, Grobterminprogramm mit Bauablauf, etc. sind im Rathaus, Abt. Baubewilligungen (2. OG), aufgelegt und können während den regulären Öffnungszeiten frei eingesehen werden.

Zusätzlich sind die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Klosters www.gemeindeklosters.ch (Publikationen) aufgeschaltet und stehen zum Download bereit.

F4) Abstimmungsprozedere

Das vorliegende Urnengeschäft ist zweigeteilt (2 Stimmzettel für die Abstimmungsvorlage). Zum einen kann über die Grundsatzfrage zur Erstellung des Parkhauses verbunden mit dem Kaufvertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten abgestimmt werden. Zum anderen kann sich die Stimmbevölkerung zur zukünftigen Nutzung des Chalets Montana äussern.

Hinsichtlich des Abstimmungsausgangs können sich folgende Konstellationen ergeben:

Abstimmungsvorlagen & möglicher Abstimmungsausgang		Folgen
VARIANTEN MIT ANNAHME TEILVORLAGE I (<u>REALISIERUNG PARKHAUS</u>)		
<u>Teilvorlage I</u>		
Parkhaus Casanna und Kaufvertrag Granova Management AG	JA	Die Gemeinde baut das Parkhaus gemäss vorliegendem Projekt und vollzieht den Kaufvertrag. Das Chalet Montana wird abgebrochen (inkl. Bemühungen um Erhalt Carigiet-Malereien, alternative Verwendung).
<u>Teilvorlage II</u>		
Hauptantrag: Abbruch Chalet Montana	JA	

Eventualantrag: Wiederaufbau Chalet Montana	JA/Nein	(Resultat Eventualantrag entfaltet keine Wirkung.)
<u>Teilvorlage I</u> Parkhaus Casanna und Kaufvertrag Granova Management AG	JA	Die Gemeinde baut das Parkhaus gemäss vorliegendem Projekt und vollzieht den Kaufvertrag. Das Chalet Montana wird ab- und wieder aufgebaut.
<u>Teilvorlage II</u> Hauptantrag: Abbruch Chalet Montana	NEIN	
Eventualantrag: Wiederaufbau Chalet Montana	JA	
<u>Teilvorlage I</u> Parkhaus Casanna und Kaufvertrag Granova Management AG	JA	Die Gemeinde baut das Parkhaus gemäss vorliegendem Projekt und vollzieht den Kaufvertrag. Das Chalet Montana wird ohne jegliche Erhaltungsmassnahmen abgebrochen (<u>kein</u> Erhalt Carigiet-Male-rien für anderweitige Verwendung).
<u>Teilvorlage II</u> Hauptantrag: Abbruch Chalet Montana	NEIN	
Eventualantrag: Wiederaufbau Chalet Montana	NEIN	
VARIANTEN MIT ABLEHNUNG TEILVORLAGE I (Scheitern Gesamtvorlage)		
<u>Teilvorlage I</u> Parkhaus Casanna und Kaufvertrag Granova Management AG	NEIN	Das Parkhaus wird nicht gebaut und der Kaufvertrag wird nicht vollzogen. Das Chalet Montana bleibt vorerst, wie es ist. (Die möglichen Abstimmungsausgänge der Teilvorlage II haben in dieser Konstellation keinerlei Einfluss auf das Abstimmungseresultat.)
<u>Teilvorlage II</u> Hauptantrag: Abbruch Chalet Montana	JA/NEIN	
Eventualantrag: Wiederaufbau Chalet Montana	JA/NEIN	

G) Empfehlung der Gemeindeorgane

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen unisono die Teilvorlage zum Parkhaus Casanna und Kaufvertrag Ersatzneubau Post der Firma Granova AG zur Annahme. Entgegen des Antrags (Empfehlung Demontage, Wiederaufbau und Sanierung Chalet Montana) des Gemeindevorstands beantragt der Gemeinderat der Urnengemeinde, den Abbruch des Chalets Montana zu beschliessen.

Gerade das Parkhaus Casanna ist wichtiger und tragendes Element für die Zentrumsplanung von Klosters Platz. Die weiteren Projekte der Zentrumsplanung mit Kulturhaus, Erweiterung und Sanierung Coop, Arealentwicklung

RhB mit Erstwohnungen und Erneuerung der Gotschnabahn sind enorm wichtige Entwicklungen für die Zukunft von Klosters. Die Gemeinde ist bei allen Projekten involviert und in direktem Austausch mit den jeweiligen Bauherrschaften. Für diese laufenden und anstehenden Projekte sowie für das bestehende Gewerbe in Klosters Platz böte das Parkhaus genügend Parkplätze und eine moderne, attraktive Infrastruktur und ist somit für alle im Zentrum geplanten erwähnten Grossprojekte systemrelevant und von äusserst hoher Bedeutung, um nicht zu sagen zwingend.

Klosters als Tourismusort steht in direkter Konkurrenz zu den zahlreichen anderen Winterdestinationen im Alpenraum. Es gilt deshalb, den für die Zukunft von Klosters zwingend notwendigen und überfälligen Schritts der Realisierung eines Parkhauses im Zentrum als massgebliche Voraussetzung für eine prosperierende Entwicklung unserer Tourismusgemeinde umzusetzen, aber auch verträglich auf Klosters abzustimmen, um unseren Ort und dessen Charme zu bewahren.

Die Ziele einer verkehrsarmen Bahnhofstrasse und eines attraktiven Bahnhofplatzes erfüllt die vorliegende Planung. Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses Casanna und des Ersatzneubaus Post erfolgt direkt ab der Landstrasse vor dem Rathaus. Der Verkehr kommt somit gar nicht erst ins Zentrum und die bestehenden Strassen und Kreuzungen werden entlastet. Der Bahnhofplatz kann aufgrund des Ersatzneubaus Post vergrössert werden und wird im Zuge der Bauarbeiten neugestaltet. Die Vergrösserung ermöglicht eine optimale Fussgängererschliessung des Parkhauses direkt vom Bahnhofplatz aus.

Das Parkhaus Casanna ist unterirdisch geplant. Darüber wird ein neuer Park mit Wegen und Plätzen angelegt. Der Montana Platz bildet dabei einen wichtigen Ort als Treffpunkt und Veranstaltungsort. Der Zugang vom Bahnhofplatz führt direkt über eine Aussentreppe hinauf zum Platz und ist klar ersichtlich. Im Bereich des heutigen, oberirdischen Parkplatzes Casanna soll ein Bereich für die Jugend von Klosters entstehen. Der bevorstehende Planungs- und Bauprozess erlaubt hier eine angemessene Flexibilität, um eine sinnvolle Gestaltung umzusetzen.

Obwohl das Chalet Montana für sich allein gestellt durchaus ein geschichtsträchtiges und wichtiges Gebäude darstellt, stellt sich der Gemeinderat entgegen der Haltung des Gemeindevorstands jedoch auf den Standpunkt, dass der Erhalt (Wiederaufbau und Sanierung) des Chalets Montana aufgrund der enorm hohen Kosten nicht vertreten werden kann bzw. unverhältnismässig wäre (sehr schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis). Auch die technischen / baulichen Herausforderungen im Rahmen des Wiederaufbaus sind immens. Hinzu kommt der Umstand, dass das wiederherzustellende Chalet in weiten Teilen – u. a. Mauerwerk, Treppenhaus und Fenster neu, Wegfall UG / Keller – ohnehin nicht mehr original wäre.

Gemeinderat und Gemeindevorstand sind überzeugt, dass die Investition in das äusserst wichtige, ja gar systemrelevante Parkhaus Casanna für die Gemeinde finanziell absolut tragbar ist. Die zahlreichen anderen nötigen Investitionsprojekte und Bedürfnisse können trotz dieses Grossprojektes weiterbearbeitet und realisiert werden.

Die Bauarbeiten des Parkhauses würden – wie jede Baustelle – selbstredend ihre Emissionen nach sich ziehen und das Bild des Zentrums während zwei bis drei Jahren belasten. Auch dieses Thema wurde in der Planung bestmöglich bearbeitet. Aus Rücksicht auf die Bahnhofstrasse ist vorgesehen, die Baustelle über die Landstrasse zu erschliessen. Die Emissionen und der Baustellenverkehr werden somit aktiv gesteuert.

Auf der Grundlage des vorliegenden Projektes und den dazugehörigen Planungen sind der Gemeinderat und der Gemeindevorstand überzeugt, ein zukunftssträchtiges Projekt vorschlagen zu können. Für die nächsten Generationen und den Tourismusort Klosters wird versucht, die notwendige Infrastruktur zu schaffen und das Zentrum nachhaltig zu entwickeln.

H) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes:

Teilvorlage I – Parkhaus Casanna

- 1. Der Bau des Parkhauses Casanna im Rahmen des vorliegenden Projektes sei zu genehmigen.**
- 2. Der dazu notwendige Objektkredit von CHF 31'114'000 (exkl. MwSt) – Kostengenauigkeit $\pm 20\%$, Baukostenindex April 2025 – sei zu genehmigen.**
- 3. Der Vorstand sei zu ermächtigen, für die Finanzierung im Bedarfsfall fremde Mittel aufzunehmen.**
- 4. Der Vorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen der veranschlagten Kosten bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Detailprojektes aufdrängt oder wenn betriebliche, wirtschaftliche, ästhetische und architektonische Gründe es erfordern. Das gesamte Projekt dürfe dadurch nicht verändert und die Kostengrobschätzung nicht überschritten werden.**

5. Der Vorstand sei damit zu beauftragen, die weiteren gewünschten oder notwendigen nachbarschaftlichen Regelungen (Rückbau Tiefgaragenabfahrt Bahnhofplatz, diverse Wegrechte, Erstellung neuer Trafo, Ankerrechte) für die Erstellung des Projektes Parkhaus Casanna unter Beachtung der veranschlagten Kosten abzuschliessen.
6. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Beschlusses zu beauftragen.
7. Dem Kaufvertrag mit Errichtung der Dienstbarkeiten zwischen der Firma Granova Management AG, Gossau, und der Gemeinde Klosters vom 28.05.2025 sei zuzustimmen.

Teilvorlage II – Umgang Chalet Montana

8. HAUPTANTRAG:

Das Chalet Montana sei abzubrechen und der zugehörige Kredit von CHF 450'000.00 ($\pm 20\%$, Baukostenindex April 2025) zu sprechen.

9. EVENTUALANTRAG:

Für den Fall einer Ablehnung von Ziffer 8 (Abbruch) sei das Chalet zu demontieren, wiederaufzubauen und zu sanieren und der zugehörige Kredit von CHF 3'500'000.00 ($\pm 20\%$, Baukostenindex April 2025) zu sprechen.

Klosters, 25. Juni 2025

Der Gemeinderat

Anhang

Visualisierungen

Innenansicht Parkhaus



Ansicht Neubau Postgebäude und Zugang Parkhaus (links) von Bahnhofplatz/-strasse



Vogelansicht Montanapark mit Chalet Montana und Neubau Postgebäude
im Vordergrund



Grundriss Parkhaus Ebene -1



3. Erlass eines Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes der Gemeinde Klosters (Einführung Loipenpass)

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

AUSGANGSLAGE

Die Destination Davos Klosters mit den beiden Gemeinden Davos und Klosters hat sich seit Jahren die Förderung des Langlaufsports als wichtiges Standbein im Wintertourismus auf die Fahne geschrieben. Der damit verbundene Ausbau und Unterhalt der Langlaufinfrastrukturen und -angebote ist einerseits mit einer grossen Attraktivitätssteigerung des Angebots, aber auch mit einer deutlichen Erhöhung der Kosten verbunden, die nicht mehr primär durch allg. Steuermittel gedeckt werden sollen und können.

GEGENSTAND DER VORLAGE

Einführung eines destinationsweiten Langlaufpasses Davos Klosters

Mit der Einführung eines destinationsweiten Langlaufpasses in den Gemeinden Davos und Klosters sollen die zunehmend höheren Aufwendungen in der Destination für den Langlaufsport aufgefangen und die Benützerinnen und Benützer der Langlaufloipen unter den Gästen und Einheimischen und anderen Nutzergruppen hinsichtlich der Finanzierung stärker in die Pflicht genommen werden (Verursachergerechtigkeit).

WICHTIGSTE INHALTE DER VORLAGE

Prozess und Testlauf Wintersaison 24/25 in der Gemeinde Klosters

Während die Gemeinde Davos sich schon seit dem Jahre 2022 mit dem Gedanken trug, einen Loipenpass einzuführen, fasste der Gemeindevorstand Klosters im April 2023 einen entsprechenden Grundsatzentscheid. Der Grosse Landrat (Parlament) der Gemeinde Davos stimmte sodann bereits am 21. März 2024 einer erforderlichen Gesetzesanpassung zu. Nach einer längeren Prüf- und Erwägungsphase sprach sich der Gemeindevorstand im Juni 2024 aus terminlichen Gründen dafür aus, den Erlass der auch in Klosters erforderlichen Gesetzesgrundlage auf 2025 zu verschieben und nichtsdestotrotz den Langlaufpass zusammen mit Davos auf die Wintersaison 2024/25 einzuführen, in Klosters allerdings einstweilen im Rahmen eines Testbetriebs.

Die erste Wintersaison mit Langlaufpass bzw. die Testsaison in Klosters ist ohne grössere Widerstände und Reibungen und über den prognostizierten Einnahmen ausgefallen. Der Anteil der Bruttoeinnahmen der Gemeinde Klosters beträgt rund CHF 250'000.--, was 28.1 % der Gesamteinnahmen der Destination entspricht.

Erlass eines Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes

Nach dieser für beide Destinationspartnerinnen erfolgreichen Test-saison gilt es in Klosters nun, wie angekündigt noch die (in Davos bereits bestehende) erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen. Auf der Basis eines bei den Klosterser Gemeindejuristen in Auftrag gegebenen Rechtsgutachtens soll nun ein kurzes, aber griffiges Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes in der Gemeinde Klosters erlassen werden. Dieses bildet Voraussetzung für eine rechtsgenügli- che Erhebung von Loipengebühren im Rahmen des Loipenpasses. Nach ständiger Lehre und Rechtsprechung bedarf die Einführung ei- ner durchsetzbaren Loipengebühr in Klosters einer Rechtsgrundlage in einem Gesetz. Dieses hat den Gegenstand der Abgabe, den Kreis der Abgabepflichtigen sowie zumindest die maximale Gebührenhöhe festzulegen.

ZEIT- UND VORGEHENSPLAN

Nach den erfolgten Grundsatzentscheiden der Destinationspartne- rinnen, der in Davos bereits im März 2024 geschaffenen Gesetzes- grundlage und der erfolgreichen operativen Einführung des Lang- laufpasses in der Wintersaison 2024/25 gilt es nun, noch den erforderlichen Gesetzeserlassprozess einzuleiten. Nachdem der Vorstand Gesetzesentwurf und Botschaft anlässlich seiner Sitzung vom 27. Mai 2025 z. Hd. des Gemeinderats verabschiedet hatte, der wieder- um am 25. Juni 2025 die Vorlage z. Hd. der Stimmbevölkerung vor- beraten hatte, soll die Urnengemeinde nun am 28. September 2025 das Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes Klosters erlas- sen. Anschliessend hat aus formellen Gründen der Vorstand auf Ba- sis des Gesetzes noch den Gebührentarif festzulegen, der demjeni- gen in der abgelaufenen Wintersaison entspricht.

FINANZIELLES

Die Ausgaben der Gemeinde Klosters für das Langlaufangebot in der Gemeinde betragen aktuell jährlich zwischen CHF 450'000.-- und CHF 500'000.--, davon werden maximal CHF 100'000.-- über die Kur-

taxeneinnahmen und CHF 400'000.-- aus den allgemeinen Steuer-einnahmen finanziert. Die Loipenpass-Einnahmen der vergangenen Wintersaison bewegten sich im Bereich von rund CHF 250'000.--.

WARUM EIN LANGLAUFPASS DAVOS KLOSTERS

Mit den Loipenpass-Einnahmen kann eine teilweise verursachergerechte Finanzierung der Loipenausgaben erreicht und damit der Steuerzahler teilweise entlastet werden. In Anbetracht des in Davos und Klosters inzwischen äusserst attraktiven Loipenangebots ist es absolut gerechtfertigt, dass neu auch die Benützerinnen und Benützer des Angebots als Hauptprofiteure einen gewissen Beitrag an die Kosten leisten. Zudem ist es wichtig, einen Langlaufpass destinationsweit einzuführen, um nicht unerwünschte Nebeneffekte – u. a. unerwünschte Verlagerung von nicht in Klosters nächtigenden Langläuferinnen und Langläufer auf die Klosterser Loipen – auszulösen.

ANTRAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger, dem Erlass eines Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes der Gemeinde Klosters zuzustimmen.

A) Ausgangslage

Sowohl die politischen Behörden als auch die Destination Davos Klosters haben sich mit Nachdruck und mehrmals zu einer verstärkten Förderung des Langlaufsports in der Destination Davos Klosters wie auch in der Gemeinde Klosters ausgesprochen und sich damit zu einem dazu erforderlichen Ausbau der Langlaufinfrastrukturen bekannt.

A1) Ausbau Langlaufinfrastruktur und Verbesserung Angebot

In den jüngeren Jahren wurde seitens der Gemeinde Klosters in einem enormen Umfang in die Langlaufinfrastruktur investiert. Zu den diesbezüglich wichtigsten Investitionen und Angebotsverbesserungen zählen die folgenden:

- Künstliche Beschneigung Bündelti (Erhöhung Schneesicherheit im Allgemeinen, Gewährleistung Minimalangebot zu Saisonbeginn, Erhöhung Loipenqualität und -beständigkeit)
- Elektronische Informationstafeln Loipennetz
- Neubau Infrastrukturgebäude Bündelti

- Mehraufwand im Zusammenhang mit Langlaufveranstaltungen (regionale, nationale und internationale Langlauf-, im kleinen Rahmen Biathlon-Events – z. B. bereits zweimalige Durchführung der Senioren Langlauf-Weltmeisterschaften, Masters World Cup 2017 und 2025)
- Ersatz und Unterhalt immer teurer werdender Pistenfahrzeuge
- Moderater Ausbau und Verbesserung Loipenangebot mit baulichen Massnahmen

A2) Kostensteigerung und verursachergerechtere Finanzierung

Die in Ziffer A1) angeführten Massnahmen führten nicht nur zu einer Attraktivitätssteigerung des Klosterser Langlauf- und Loipenangebots, sondern selbstredend auch zu einer nicht unbedeutenden Kostensteigerung.

Wie bei anderen für Gäste und Einheimische offenen Sport- und Freizeitangeboten und -infrastrukturen stellt sich auch in Bezug auf das Langlaufangebot in der Gemeinde die Frage, ob dieses weiterhin alleine nach dem Giesskannenprinzip über die Kurtaxen (gegebenenfalls mit entsprechenden Erhöhungen) und die allgemeinen Steuereinnahmen finanziert werden soll oder ob eine verursachergerechtere Finanzierung der Kosten, verbunden mit bei den jeweiligen Benutzerinnen und Benützern des Langlaufangebots erhobenen Gebühren angestrebt werden soll.

Für die Präparation und den Unterhalt des Klosterser Loipennetzes (27 km) wendet die Gemeinde Klosters heute ca. CHF 450'000.-- bis CHF 500'000.--/Jahr auf. Die Kosten werden zu ca. 20 % aus Kurtaxen und zu 80 % aus allgemeinen Steuereinnahmen finanziert.

B) Einführung eines destinationsweiten Loipenpasses

Seit 2022 erwog die Gemeinde Davos aufgrund deutlich gestiegener Infrastruktur- und Betriebskosten im Bereich Langlauf, u. a. zwecks Erreichung eines höheren Kostendeckungsgrads beim Gemeindeanteil, einen – möglichst destinationsweiten (Davos / Klosters) – Loipenpass einzuführen.

B1) Situation in der Gemeinde / bei der Destinationspartnerin Davos

Mit der geschilderten Problematik, dass der gewünschte – wichtige, auszubauen und zu pflegendes Standbein der Destination im Wintertourismus – Ausbau der Langlaufinfrastruktur und -angebote nicht nur mit einer Attraktivitäts-, sondern auch mit einer Kostenzunahme einhergeht, sieht sich auch die Destinationspartnerin bzw. Gemeinde Davos in gar akzentuierter Form konfrontiert (u. a. Zusatzkosten Snowfarming und Neubau eines mo-

dernen und vielfältigen Langlauf- und Trainingszentrums, etc.). Wie in Klosters fallen heute auch in Davos höhere Aufwendungen für die Präparation und den Unterhalt des umfangreichen Davoser Loipennetzes (132 km) an.

Wie auch den Medien (u. a. Die Südostschweiz / Bündner Zeitung) entnommen werden konnte, plant die Gemeinde Davos, in den kommenden rund 10 Jahren aufgrund der klimatischen Veränderungen rund 11 Millionen Franken in den Ausbau sowie die Beschneigung des Loipennetzes zu investieren.

B2) Erfordernis einheitliche Ausgestaltung destinationsweit kostenpflichtiges Langlaufangebot

Angesichts des Ausbaus des Angebots im Bereich Langlauf und der damit verbundenen Kostensteigerungen bedarf es sowohl seitens der Gemeinde Davos als auch seitens der Gemeinde Klosters namhafte verursachergerichte Mehreinnahmen im Bereich Langlauf. Da die beiden Gemeinden Davos und Klosters seit 2008 im Destinationsbereich eng zusammenarbeiten und die Davos Destinations-Organisation (DDO) die operativen Belange des Tourismus Klosters mit ihrer Abteilung Klosters und die Geschäftsstelle führt, können so weitreichende Massnahmen wie die Einführung der finanziellen Abgeltung der Ausübung des Langlaufsports in Klosters durch den Langlaufsport betreibende Gäste und Einheimische nur gemeinsam umgesetzt werden.

So haben sich die beiden Partnergemeinden der Destination Davos Klosters nach vertieften Abklärungen und intensiven Gesprächen schliesslich gemeinsam für die Einführung eines schweizweit und in vielen Bündner Gemeinden seit Jahren bekannten Loipenpasses entschieden. Wie Abklärungen bei den entsprechenden Bündner Kurortsgemeinden ergeben haben, wurde der Loipenpass ohne die Schaffung rechtlicher Grundlagen eingeführt. Trotz des Umstands, dass die Loipenbenutzenden in diesen Destinationen aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlagen nicht zur Lösung eines Loipenpasses zur Benützung der Langlaufloipen gezwungen werden können, werden die Pässe seit vielen Jahre anstandslos gelöst und leisten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung des Loipenangebots.

Da sich die Gemeinde Davos, von der die ursprüngliche Initiative zur Einführung des Langlaufpasses ausgegangen war, bereits etwas früher als die Gemeinde Klosters mit der Einführung eines Langlaufpasses auseinandergesetzt hatte, konnte Davos nach dem positiven Grundsatzentscheid der beiden Destinationspartner zur Einführung des Langlaufpasses auf die Wintersaison 2024/25 und der ausgehandelten Einigung über die Ausgestaltung (Saisonpass, Wochenkarte und Tageskarte) des Langlaufpasses Davos Klosters die rechtlichen Voraussetzungen bereits im Hinblick auf den Einführungszeitpunkt des Langlaufpasses schaffen. Dabei kam der Gemeinde Davos zupass, dass Davos kein obligatorisches Gesetzesreferendum kennt,

sondern der Davoser Grosse Landrat (Parlament) Gesetzesvorlagen in der Regel unter dem Vorbehalt des fakultativen Gesetzesreferendums eigenständig erlassen kann.

C) bisheriger Prozess und Testlauf in der Gemeinde Klosters

C1) Vorgehensschritte Einführung Loipenpass in der Gemeinde Klosters

Am 25. April 2023 hat sich der Klosterser Gemeindevorstand auf Antrag der Gemeinde Davos und der DDO im Grundsatz zur koordinierten Einführung eines Langlaufpasses ausgesprochen.

Wiederum am 5. März 2024 sprach sich der Gemeindevorstand dafür aus, betreffend die zu erhebenden Tarife die Einheimischen mit den Kurtaxe entrichtenden Gästen gleichzustellen und diesbezüglich mit der Gemeinde Davos eine Einigung zu erzielen. Diesen Entscheid fällte der Gemeindevorstand nicht zuletzt auch aufgrund des Umstands, dass bis dato 80 – 90 % der Investitions- und Betriebskosten des Klosterser Langlaufangebots z. L. der allg. Steuereinnahmen finanziert wurden. Diesem Antrag des Gemeindevorstands Klosters stimmte der Davoser Kleine Landrat (Exekutive) anlässlich seiner Sitzung vom 2. April 2024 (Prot. Nr. 24-260) schliesslich ebenfalls zu.

Nach einer Groborientierung des Gemeinderats Klosters am 22. Februar 2024 (Prot. Nr. 157) informierte der Gemeindevorstand anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 20. März 2024 (Prot. Nr. 160) umfassend zur vom Vorstand beschlossenen Einführung des Loipenpasses Davos Klosters in der Gemeinde Klosters.

Am 11. Juni 2024 entschied der Gemeindevorstand sodann u. a. aus Zeitgründen, den Erlass der erforderlichen Gesetzesgrundlage auf das Jahr 2025 zu verschieben. Trotz des Umstands, dass der Erlass der für die Erhebung von Loipengebühren erforderlichen Gesetzesgrundlage nicht rechtzeitig auf die Wintersaison 2024/25 bereitgestellt werden konnte, sprach sich der Gemeindevorstand für die Einführung des Langlaufpasses Davos Klosters auf den Winter 24/25 im Rahmen eines Testbetriebs aus, worüber der Vorstand den Rat im Rahmen dessen Sitzung vom 26. Juni 2024 (Prot. Nr. 176) informierte. Die Verschiebung des Gesetzeserlassprozesses brachte mit sich, dass die Entrichtung der Loipengebühren im Rahmen der Testsaison faktisch auf Freiwilligkeit beruhte und somit keine Möglichkeit bestanden hätte, die Loipengebühren bei Langläuferinnen und Langläufern durchzusetzen, die sich weigerten einen Langlaufpass (jeweils zumindest einen Tagespass) zu lösen. Auf den ausdrücklichen Appell von Gemeinderatsvertretern versicherte der Vorstand zudem, darauf zu verzichten, im Laufe der Testsaison 2024/25 renitenten Loipenbenützenden (nicht zuletzt mangels Rechtsgrundlage) Bussen aufzuerlegen.

Anfang September 2024 wurde der Öffentlichkeit mitgeteilt, dass der Langlaufpass Davos Klosters per Winter 2024/25 in beiden Destinationsgemeinden eingeführt werde.

Nebst der destinationsweiten Bekanntgabe des definitiven Einführungszeitpunkts und des definitiven Tarifs des Langlaufpasses Davos Klosters galt es, die Erwerbsformen und die Zahlungsabwicklung des Langlaufpasses zu definieren und die touristischen Leistungserbringer zu informieren und einzubinden. In Klosters wurde im Weiteren eine bescheidene Infrastruktur im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Kontrolle der Langlaufpässe beschafft (insbesondere Erwerb eines mobilen Kontrollhäuschens). Ebenfalls wurde mit Beschluss der Gemeindeleitung (heutige Geschäftsleitung) vom 28. Oktober 2024 (Prot. Nr. 93) das Personal zur Kontrolle des Loipenpasses im Winter 2024/2025 eingestellt.

C2) Tarif Langlaufpass Davos Klosters

Der per Wintersaison 2024/25 eingeführte definitive Tarif (Tab. 1) für den destinationsweit geltenden Langlaufpass lautet wie folgt:

Produkt	Preis Ta- gesgäste / Auswärtige	Preis Gäste (Hotel- und Zweitwoh- nungs- gäste)	Preis Einhei- mische	Snow- farming
Schweizer Langlaufpass	160.00	160.00	160.00	Ja
Davos Klosters Lang- laufpass	90.00	70.00	70.00	40.00
Davos Klosters Wochen- karte	40.00	35.00	35.00	
Davos Klosters Tages- karte	10.00	9.00	9.00	10.00
Snowfarming-Saison- karte	60.00	60.00	60.00	60.00
Kinder/Jugendliche (Einheimischen- oder Schülerausweis) bis 16 Jahre	kostenlos	kostenlos	kostenlos (bis 18 Jahre)	Nein

Tab. 1: Tarif Langlaufpass Davos Klosters

C3) Bilanz Testlauf-Saison 2024/25

Die **Bilanz** zur **Einführung** des destinationsweiten Langlaufpasses Davos Klosters in Klosters aus erwähnten Gründe im Rahmen eines Testlaufs während der Wintersaison 2024/25 darf insgesamt als sehr positiv beurteilt werden. Der Verkauf der Langlaufpässe konnte technisch und finanziell reibungslos abgewickelt werden. Gemeindevorstand und die Verantwortlichen von Bau und Infrastruktur / Tiefbauamt sowie Werkdienst, im Speziellen das Loipenpass-Team, wurden zudem mit keinen namhaften Reklamationen oder Kritiken konfrontiert.

Die Bilanzierungs- und Auswertungsgespräche zwischen den Verantwortlichen der Destinationsgemeinden Davos und Klosters in Sachen Langlaufpass erfolgten im Juni 2025.

Die Zahlen der Auswertung zeigen auf, dass die gesteckten Ziele bzw. die budgetierten Einnahmen erfreulicherweise über dem erwarteten Rahmen liegen. Der Anteil der **Gemeinde Klosters** an den **Langlaufpass-Einnahmen** liegen bei brutto rund **CHF 250'000.--**, was 28.1 % der Gesamteinnahmen der Destination Davos Klosters entspricht. Der Einnahmenanteil von 28.1 % wird nach dem schweizweit massgebenden Schlüssel von Loipen Schweiz festgelegt. Die Aufteilung der Gesamteinnahmen wird u. a. aufgrund der Anzahl Langlaufloipen-Kilometer (Loipenkilometer Klosters lediglich 17 % und Anteil Einnahmen 28.1 %) in den beiden Destinationsgemeinden vorgenommen. Der für die erste Saison festgelegte Einnahmenanteil für Klosters darf als angemessen und fair beurteilt werden.

D) Erlass eines Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes

D1) erfolgter Gesetzeserlassprozess in der Gemeinde Davos

Mit Beschluss vom 21. März 2024 (Prot. Nr. 27/2024) hatte der Davoser Grosse Landrat im Zusammenhang mit der Einführung des Loipenpasses folgende **Anpassung** des kommunalen **Gesetzes über die Förderung touristischer und sportlicher Veranstaltungen und Anlagen** (DRB 24) der Gemeinde Davos beschlossen und dem fakultativen Referendum unterstellt:

¹ Investitionen und Ersatzinvestitionen für das Loipennetz sowie für damit zusammenhängende Bauten werden durch den Anlagefonds und durch freiwillige Beiträge interessierter Organisationen finanziert.

² Die Betriebskosten (~~Präparierung, Markierung, Information~~) gehen nach Abzug der Einnahmen (inkl. **Benutzungsgebühren**) zu einem Drittel zulasten der Verwaltungsrechnung der Gemeinde und zu zwei Dritteln zulasten des Anlagefonds.

³ Zu den Betriebskosten gehören der Personalaufwand, der Sachaufwand (Betrieb, **Präparierung, Markierung, Information**, Amortisation, ~~Verzinsung der Fahrzeuge~~, Maschinen, ~~und~~ Werkzeuge und Restkosten Snowfarming) sowie der Verwaltungsaufwand. Dazu gehören auch die Leistungen an die Grundeigentümer.

⁴ Für die Nutzung der Loipen werden Benutzungsgebühren erhoben. Der Kleine Landrat erlässt einen Gebührentarif. Darin kann für bestimmte Personengruppen, Veranstaltungen und Inhaber der Gästekarte ein Erlass oder eine Reduktion der Gebühren vorgesehen werden.

Nachdem die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen war, ist die Gesetzesanpassung in Rechtskraft erwachsen.

D2) Inhalt / Entwurf Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes

D2.1) Gesetzeswortlaut

Die Gemeindebehörden beantragen der Klosterser Urnengemeinde (Gesamtheit der Stimmberechtigten) den Erlass des folgenden Gesetzes:

«Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes

Art. 1 Grundsatz und maximale Höhe der Gebühr

¹Für die Benützung der Langlaufloipen werden Benutzungsgebühren erhoben. Innerhalb der Destination ist eine einheitliche Gebührenerhebung anzustreben.

²Die Gebühren betragen höchstens:

Saisonkarte	CHF 120.--
Wochenkarte	CHF 60.--
Tageskarte	CHF 12.--

Art. 2 Gebührentarif

¹Der Gemeindevorstand erlässt im vorerwähnten Rahmen einen Gebührentarif. Der Tarif kann für bestimmte Personengruppen, Veranstaltungen sowie Inhaberinnen und Inhaber der Gästekarte eine Reduktion oder den Erlass der Gebühren vorsehen.

²Von der Urnengemeinde angenommen am ...»

D2.2) Erläuterung zu Artikeln

Nachstehend werden die beiden Gesetzesartikel kurz erläutert:

Art. 1, Grundsatz und maximale Höhe der Gebühr: Abs. 1 legt den Grundsatz fest, dass in der Gemeinde für die Benützung der Langlaufloipe Benützungsgebühren erhoben werden (dürfen) und diese in der Destination Davos Klosters einheitlich festzulegen sind. Abs. 2 listet die maximal möglichen Preishöhen der jeweiligen Langlaufpass-Gattungen auf. Diese liegen leicht über den seit Wintersaison 2024/25 geltenden Ansätzen, womit noch ganz wenig Spielraum nach oben bestände.

Art. 2, Gebührentarif: Laut Abs. 1 ist der Gemeindevorstand für den Erlass des Gebührentarifs im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (Art. 1 Abs. 2) zuständig. Es besteht weiter die Möglichkeit, den Tarif für bestimmte Personengruppen, Veranstaltungen und Inhaberinnen und Inhaber von Gästekarten zu reduzieren oder zu erlassen (aktuell Reduktion bei Kurgästen und Einheimischen und genereller Gebührenerlass für Kinder bis 16 Jahren, einheimische Jugendliche bis zum vollendeten 18. Lebensjahr gemäss Tab. 1 in Kapitel C2) dieser Botschaft sowie Schülerinnen und Schüler des Sportgymnasiums Davos, der Schweizerischen Alpinen Mittelschule Davos, der EMS Schiers sowie Berufslernende mit Wohnsitz in Davos oder Klosters).

E) Rechtliches / Zuständigkeiten Gesetzeserlass

Wie auch in der Botschaft des Davoser Kleinen Landrats an den Davoser Grossen Landrat vom 12. Februar 2024 festgehalten, **können für die Benutzung einer öffentlichen Sache von den Nutzerinnen und Nutzern Benützungsgebühren als Entgelt erhoben werden.** Diese **bedürfen einer gesetzlichen Grundlage**, wobei die **genauen Tarife auf Verordnungsstufe festgelegt werden können** (Allgemeines Verwaltungsrecht, Häfelin/Müller/Uhlmann, 8. Aufl., Zürich 2020, N 2769 ff. und N 2809 f.).

Im Rahmen des beim Gemeindejuristen, Rechtsanwalt (RA) Dr. iur. Frank Schuler, in Auftrag gegebenen **Rechtsgutachtens** vom 6. Juni 2024 hat dieser diese selbstredend auch für die Gemeinde Klosters massgebende rechtliche Ausgangslage bestätigt und Folgendes **Fazit** gezogen:

«Nach ständiger Lehre und Rechtsprechung bedarf die Einführung einer durchsetzbaren Loipengebühr in Klosters einer Rechtsgrundlage in einem Gesetz. Dieses hat den Gegenstand der Abgabe, den Kreis der Abgabepflichtigen sowie zumindest die maximale Gebührenhöhe festzulegen.

Im Zusammenhang mit der Erhebung einer Benutzungsgebühr für gesteigerten Gemeingebrauch hat das Verwaltungsgericht Graubünden eine allgemeine Grundlage in der Gemeindeverfassung für ausreichend erklärt (VGU A 20 4 vom 13. Oktober 2020). Diese Rechtsprechung lässt sich aber nicht auf die Einführung einer Loipengebühr übertragen. So stellt die Benutzung der Langlaufloipen keinen gesteigerten Gemeingebrauch dar. Zudem ist beabsichtigt, den bisherigen Art. 50 Abs. 1 GV im Rahmen der Totalrevision der Gemeindeverfassung aufzuheben.»

F) Finanzielles

F1) Bisherige Finanzierung der Langlaufinfrastruktur-Kosten

Gemäss Botschaft zur durch die Urnengemeinde Klosters-Serneus am 30. Juni 2019 beschlossenen Revision des Gesetzes über Kurtaxen sowie über Abgaben für die Tourismusförderung der Gemeinde Klosters-Serneus (GKAT) fliessen aus den Kurtaxen an den Betrieb und Unterhalt der touristischen Infrastrukturen von der Abteilungsrechnung Klosters der DDO jährlich folgende Pauschalbeiträge an die Gemeinde Klosters (nachstehende Teiltabelle aus Botschaft Gemeinde vom 30.6.2019, S. 12) – Tab. 2:

davon grosszügig zugeteilt max. CHF 100'000.-- für Loipen- unterhalt	Neue fixe Beiträge an touristische Infra- Ø 3 Jahre struktur der Gemeinde Klosters-Serneus CHF	
	Bus/Bahn, Regionalverkehr, Tarifverbund	400'000
	Sport & Freizeitanlagen, touristische Infra- struktur inkl. aller Eintritte (Strandbad, Eis- bahn, Tennis)	300'000
	Total Beiträge touristische Infrastruk- turen an Gemeinde	700'000

Tab. 2: maximaler Anteil Kurtaxen an Langlaufangebotskosten

Gemäss gemeindeinternen Erhebungen liegen Stand heute die **jährlichen Aufwendungen** für Betrieb und Unterhalt der Langlaufloipe / -infrastrukturen zwischen **CHF 450'000.-- und CHF 500'000.--** (inkl. Abschreibungen für Infrastrukturen).

Somit betragen die – nach Abzug des zu Grunde gelegten Kurtaxenanteils für Langlaufinfrastrukturen von CHF 100'000.-- – **z. L. des allg. Steuerhalts** finanzierten Kosten rund **CHF 400'000.--/pro Jahr.**

F2) Kosten- und Ertragsauswirkungen des neuen Rechtserlasses

Basierend auf Erfahrungszahlen der Tourismusdestination Lenzerheide wurde eine Hochrechnung der Einnahmen vorgenommen, die gemäss Präsentation an der Gemeinderatssitzung vom 20.3.2024 (Prot. Nr. 160) folgende Prognose (Tab. 3) ergab.

Produkt	Anzahl	Preis CHF	Total CHF
Loipenpass Schweiz	1'500		309'024
Davos Klosters Langlaufpass	1'300	90.00	117'000
Davos Klosters Langlaufpass mit Snowfarming	50	130.00	6'500
Davos Klosters Wochenkarte (40)	550	40.00	22'000
Davos Klosters Tageskarte (10)	13'000	10.00	130'000
Total Einnahmen			584'524
Aufteilung (variiert in Abhängigkeit Schneeeverhältnisse)	70 % Davos		409'167
	30 % Klosters		175'357

Tab. 3: Hochrechnung Einnahmen Langlaufpass Davos Klosters

Wie in Kapitel C3) ausgeführt, lagen die Einnahmen über den vorstehend angeführten Prognosen. Insgesamt wurden in der **Destination Davos Klosters** über **31'000 Loipenpässe** verkauft. Rund **zwei Drittel** der verkauften Loipenpässe sind **Tagespässe** – genaugenommen wurden exakt 22'222 Tagespässe verkauft. Dazu kommen über 5000 Saisonpässe, rund 1600 Wochenpässe und knapp 900 verkaufte schweizweit gültige Loipenpässe. Eine Auswertung, wie viele Pässe von welcher Gattung in Klosters verkauft wurden, liegt aktuell nicht vor.

Den **Bruttoeinnahmen** von **rund CHF 250'000.--** standen in Klosters im Winter 2024/25 im Zusammenhang mit dem Verkauf und **Betrieb** des **Langlaufpasses wiederkehrende Kosten von rund 28'000 Franken** gegenüber. Hinzu kamen einmalige Initialisierungskosten (insbesondere für die Anschaffung des Kontrollhäuschens) in der Gemeinde Klosters in der Höhe von rund CHF 30'000.00.

Unter dem Strich konnte der bis dato **aus allg. Steuermitteln** für das Langlaufangebot **aufgewendete Kostenanteil** – dank den verursachergerechten Einnahmen aus dem Loipenpass – von total rund CHF 400'000.00 auf **deutlich unter CHF 200'000.00 reduziert** werden.

G) Zeitplan / Projektschritte

Die Einführung des Langlaufpasses und der damit verbundene Gesetzeserlassprozess sehen die folgenden Schritte bzw. den folgenden Zeitplan vor:

Verfahrensschritt	Termin
Entscheide Einführung Langlaufpass Davos Klosters: - Gemeinde Klosters: - o Grundsatzentscheid - o Einführung Langlaufpass als Testbetrieb für Saison 24/25	25. April 2023 11. Juni 2024
- Gemeinde Davos (definitiver Entscheid mit Gesetzesanpassung)	21. März 2024
Erlass bzw. Massgeblicherklärung Gebührentarif ab Winter 24/25: - Gemeinde Davos: Erlass Gebührentarif durch Kleinen Landrat - Gemeinde Klosters: Massgeblicherklärung durch Vorstand	25. Juni 2024 11. Juni 2024
Verabschiedung Gesetzesentwurf Finanzierung des Loipennetzes und Botschaft z. Hd. Gemeinderat durch Gemeindevorstand	27. Mai 2025
Verabschiedung Gesetzesentwurf Finanzierung Loipennetz und Botschaft z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung durch Gemeinderat	25. Juni 2025
Urnengemeinde-Abstimmung	28. September 2025
voraussichtliches Inkrafttreten neues Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes (Entscheid Gemeindevorstand)	01. November 2025
Erlass Gebührentarif zum Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes	04. November 2025

H) Erwägungen aus Sicht der Gemeindebehörden

Während heute der nächtigende Gast lediglich rund CHF 100'000.-- an die Langlauf-Infrastruktur-Gesamtkosten von CHF 0.5 Mio. beiträgt, verblieben bis dato Kosten von CHF 400'000.-- beim Steuerzahler. Man darf somit durchaus die berechnete Frage stellen, ob es opportun ist, dass der Steuerzahler einerseits einen so grossen Teil der Kosten übernimmt und andererseits le-

diglich ein kleiner Teil der Kosten dem Verursacher (u. a. z. B. keinerlei Beiträge des Tagestouristen von ausserhalb der Destination Davos Klosters) angelastet wird. Dieser Umstand rechtfertigt durchaus eine stärkere Finanzierung der Langlaufloipen-Infrastruktur nach dem Verursacherprinzip in Form eines kostenpflichtigen Loipenpasses. Dank dieser mit dem Loipenpass eingeführten teilweise verursachergerechteren Kostenanlastung konnte der Anteil der Kosten, der aus Steuermitteln bestritten werden muss, auf unter CHF 200'000.00 reduziert werden.

Wenn die bis Winter 2023/24 kostenlose Benützung der Klosterser bzw. Davoser Langlaufloipen durchaus als strategische Erfolgsposition (USP) betrachtet werden konnte, steht die Destination Davos Klosters bzw. die Gemeinde Klosters mit der Einführung eines Loipenpasses nicht allein auf weiter Flur. Von durch die Gemeindeverwaltung Klosters befragten 13 mittleren bis grösseren Bündner Kurortsgemeinden, die im Rahmen der Ende Februar 2024 durchgeführten Umfrage direkt oder indirekt geantwortet haben, führen 11 Gemeinden einen Loipenpass. Die Gemeinde Klosters gehört hinsichtlich der Einführung des Loipenpasses im Übrigen schweizweit zu den letzten Gemeinden mit Wintertourismus.

Die Einführung des Loipenpasses ist wie bereits mehrmals festgehalten ein Destinationsprojekt. Ein solches Vorhaben kann innerhalb einer Destination nur koordiniert umgesetzt werden. Von einem Gast der Destination Davos Klosters würde es kaum verstanden werden, wenn die Langlaufloipen innerhalb der Destination wohl in Klosters kostenlos benützt werden könnten, in Davos – innerhalb derselben Tourismusdestination – jedoch nicht. Ein einseitiger Verzicht von Klosters auf die Einführung des Langlaufpasses würde nebst der weiterhin vollumfänglich fehlenden Verursachergerechtigkeit bezüglich der Ausgaben für das kommunale Langlaufangebot auch den Nachteil mit sich bringen, dass innerhalb der Destination aufgrund eines weiterhin kostenlosen Angebots in Klosters eine unerwünschte Verlagerung von Gästen nach Klosters erfolgt und damit die Klosterser Loipen über ein erträgliches Mass hinaus frequentiert und durch die stärkere Belastung der Gemeinde zusätzliche Kosten in verschiedener Hinsicht entstehen würden.

Aus all diesen Gründen empfehlen der Gemeinderat und der Gemeindevorstand der Stimmbevölkerung den Erlass des Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes der Gemeinde Klosters zur Annahme.

I) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 11 : 1 Stimmen, bei einer Enthaltung, Folgendes:

- 1. Dem Erlass des neuen Gesetzes über die Finanzierung des Loipennetzes der Gemeinde Klosters sei zuzustimmen.**
- 2. Über den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des neuen kommunalen Rechtserlasses entscheidet der Gemeindevorstand.**

Klosters, 25. Juni 2025

Der Gemeinderat

4. Jahresrechnung 2024

Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst bei einem Aufwand von CHF 53'626'979.57 und einem Ertrag von CHF 53'644'131.65 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 17'152.08 ab. Dieser wird dem gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) definierten Eigenkapital zugeschlagen, das per Ende 2024 einen Stand von CHF 159'445'191.05 aufweist.

Der Bilanzüberschuss beträgt per 31.12.2024 CHF 69'771'467.30.

Aus der Investitionsrechnung resultieren Nettoinvestitionen von insgesamt CHF 12'116'563.90. Ordentliche Abschreibungen auf Sachgüter des Verwaltungsvermögens wurden total CHF 5'203'548.97 vorgenommen.

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

Der **Antrag der Geschäftsprüfungskommission** lautet:

Aufgrund der Prüfungsergebnisse beantragen wir zuhanden des Gemeinderates und der Urnengemeinde, die Jahresrechnung 2024 der Gemeinde Klosters zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Entlastung zu erteilen.

Klosters, 25. Juni 2025

Der Gemeinderat

