



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

PROTOKOLL NR.

Sitzung Nr.

7

Dauer:

Abendsitzung (19.30 bis 22.05 Uhr)

Ort:

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

Anwesend:

Gemeinderats-Präsident (Vorsitz)

Hanspeter Ambühl

Gemeinderäte

Anja Bisaz

Hans-Peter Garbald jun.

Andrea Guler

Nicola Flütsch

Andrea Hartmann

Roman Hirzel

Marcel Jecklin

Sandra Joos

Hans Peter Kasper

Johannes Kasper

Christian Lüscher

Andrea Margadant

Selina Solèr

vom Vorstand sind anwesend

Gemeindepräsident Hansueli Roth

Gemeindevizepräsident Marco Hobi

Vorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder

Vorstandsmitglied Andres Ruosch

Vorstandsmitglied David Sonderegger

zu Traktandum 2

- Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger
Pally Schuler +, Chur

- Benjamin Aebli, Ortsplaner, STW AG für
Raumplanung, Chur

Protokoll:

Gemeindeschreiber Michael Fischer

Entschuldigt:

Gemeinderätin Corina Feuerstein (beruflich abwesend)

Presse:

Roberto Scolla, Radiotelevisione svizzera di lingua
italiana (RSI)



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

Traktandenliste:

1. **Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 25. Juni 2025** 26
2. **Information Stand Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III: wesentliche Erkenntnisse Auswertung öffentliche Mitwirkung und weiteres Vorgehen (Orientierungstraktandum – Beantwortung Fragen durch Ortsplaner Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung, Chur, und Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally)** 27
3. **Madrisa Solar AG: Prüfungsbericht Geschäftsprüfungskommission (GPK) betr. Sicherstellung Gewährleistung gesetztes- (OR 704) und botschaftskonforme Sperrminoritätsrechte der Gemeinde Klosters sowie Einhaltung Verpflichtungskredit zur Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG gemäss Urnenentscheid vom 22.10.2023 (Orientierungstraktandum)** 28
4. **Information zum Stand der Umsetzung der Ausführungsgesetzgebung zur neuen Gemeindeverfassung (insbesondere Hüttengesetz und Gebührengesetz) (Orientierungstraktandum)** 29
5. **Ersatzwahl eines Mitglieds in den Stiftungsrat der Flury Stiftung für den Rest der Amtsperiode 2025/28 (Demission Stiftungsrats- und Stiftungsvorstandmitglied Hans Ueli Wehrli)** 30
6. **Orientierungen und Aussprache:**
 - **Einschränkung von Mobiltelefonen im Schulbetrieb (Gemeinderat Johannes Kasper)**
 - **Förderung Erstwohnungen und Umgang mit Lex Candinas (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
 - **Situation Grossraubtiere (Wolf) in Klosters (Gemeindevorstandsmitglied Andres Ruosch)**
 - **Infoveranstaltung 21.8.2025 in Saas (Gemeindevorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder)**
 - **Prüfung künftige Nutzung Schulhaus Bündelti, Monbiel (Gemeindevorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder)**
 - **Ökumenischer Gottesdienst zum Gedenken an die Unwetter 2005 (Gemeindepräsident Hansueli Roth)** 31

eingereichte Vorstösse:

Postulat zur Prüfung eines Feuerwerksverbots in der Gemeinde Klosters



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

PROTOKOLL NR.

26/1

1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 25. Juni 2025

Das Protokoll der 6. Sitzung der Legislaturperiode 2025/28 vom 25. Juni 2025 wird einstimmig (mit 14 zu 0 Stimmen) genehmigt und Gemeindevorschreiber Michael Fischer verdankt.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/1

2. Information Stand Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III: wesentliche Erkenntnisse Auswertung öffentliche Mitwirkung und weiteres Vorgehen (Orientierungstraktandum – Beantwortung Fragen durch Ortsplaner Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung, Chur, und Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally)

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl begrüsst zu diesem Traktandum Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally, Rechtsanwalt, Bänziger Pally Schuler +, Chur, sowie Ortsplaner Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung, Chur, die dem Gemeinderat ergänzend zum Gemeindevorstand zu diesem Traktandum Red und Antwort stehen.

Gemeindepräsident Hansueli Roth informiert über die erfolgte **öffentlichen Mitwirkungsaufgabe** der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, in deren Zusammenhang **über 100 Gespräche** (Sprechstunden) durchgeführt worden sind. Die **über 160 Mitwirkungseingaben** wurden vom Gemeindevorstand sehr ernst genommen. Ebenfalls wurde die Geschäftsprüfungskommission informiert und in den Prozess involviert. H. Roth verweist ebenfalls auf die anwesenden Referenten, B. Aebli und D. Pally, welche die Gemeinde kompetent, umsichtig und zugunsten der Gemeinde begleitet und beraten und die Grundlagen der Teilrevision aufgearbeitet haben, insbesondere auch die Antworten auf die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Stellungnahmen ausgearbeitet haben. Er erklärt, dass Gemeindejurist D. Pally verschiedene spezifische rechtliche Fragen direkt mit dem Kanton geklärt hat. H. Roth bestätigt die Komplexität der Materie. H. Roth hält weiter fest, dass – wie die weiteren Ausführungen zeigen werden – **sehr vielen Leuten entgegengekommen** werden konnte. Er übergibt in der Folge seinerseits das Wort an Ortsplaner Benjamin Aebli, der, sekundiert durch Gemeindejurist Dr. Duri Pally, zum Stand, zur Auswertung der Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision Ortsplanung, Phase III, und zum weiteren Vorgehen informiert.

Ortsplaner B. Aebli gliedert seine Ausführungen wie folgt:

Information Stand Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III:

1. Auswertung Mitwirkungseingaben (MWE)
2. wesentliche Erkenntnisse und Anpassungen aufgrund MWE
3. weiteres Vorgehen

1. Auswertung MWE

Insgesamt sind 162 Mitwirkungseingaben eingegangen. Die nachstehende Grafik zeigt auf, wie im Grundsatz mit diesen MWE umgegangen wurde:



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

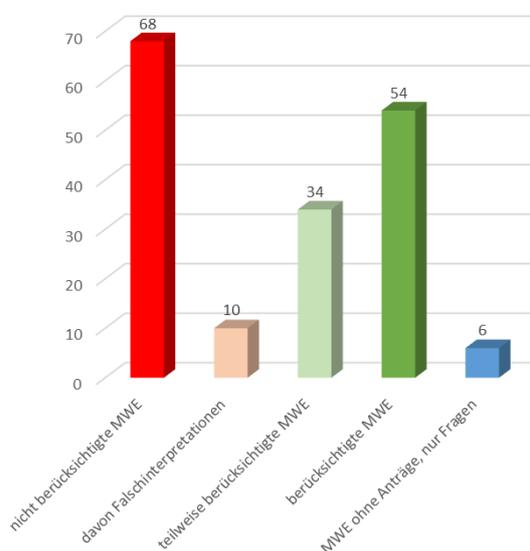
18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/2



2. wesentliche Erkenntnisse und Anpassungen aufgrund MWE

Anträge mit öffentlicher Wirkung:

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



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/3

Die **Erstellung transparenter Parzellenberichte** (Punkt 1) kann **ohne grösseren Aufwand** umgesetzt werden (kann – abgesehen von der Argumentation für die Zuteilungen – relativ einfach aus dem digitalen Ortsplan GIS herausgezogen werden). Die Gesamtunterlagen werden jedoch dadurch noch umfangreicher.

Betreffend Punkt 2 (**privatrechtliche Einschränkungen**) wurden die **nicht zur Auszonung vorgesehenen Reserveflächen** (relativ aufwendig) untersucht. Die Überprüfungen und die Resultate daraus waren **nicht allzu ergiebig**. Es gibt gemäss diesen Überprüfungen keine weiteren Einschränkungen betr. diese Bauzonen-Reserveflächen.

Die vom Kanton als massgebend **definierte Bevölkerungsentwicklung** (Prognose; Punkt 3) ist **unumstösslich**. Es wurden zahlreiche Gespräche mit dem Kanton geführt. Man hat versucht entgegenzuwirken. Dies war jedoch schlicht erfolglos. Die **Gemeinde Klosters** ist **unbestrittenermassen** eine **C-Gemeinde** (Auszonungspflicht) gemäss Typisierung im **Kantonalen Richtplan**.

Punkt 4: Es wurde eine **Zone für Klein- und Nebenbauten** definiert und **ins Baugesetz aufgenommen**. Seitens des Kantons wurde beschieden, dass nicht alle Rückzonungen dieser zugewiesen werden können, sondern das bei den **betroffenen Parzellen** ein **Konzept erforderlich** ist. Dies wurde gemacht. Es wurden bereits **versiegelte und mit Nebenbauten und Anlagen genutzte Parzellen** als solche Zonen ausgeschieden. Klosters lebt gemäss B. Aebli auch von den unbebauten Zonen innerhalb der Siedlungsfläche.

Die weiter geforderte **Gartenzone und Hofraum für Gartenzone** (Punkt 5) analog der Gemeinde Seewis ist **nicht zielführend**. Für die nicht versiegelten grünen Flächen ist die Zone für Grünflächen vorgesehen. Die Gartenzone und Hofraum für Gartenzone (in Seewis) war für den Ortsbildschutz und den Erhalt der Gärten gedacht. Betroffene schätzen diese Zone weniger, weil sie einen Zusatzaufwand bedeutet (Begrüssung Denkmalpflege, Beizug Gestaltungsberatung, etc.).

Punkt 6, **Baulandmobilisierung**: Eine **detaillierte gesetzliche Regelung** soll gemäss B. Aebli zum jetzigen Zeitpunkt noch **nicht umgesetzt** werden, was **Dr. iur. Duri Pally** näher ausführt: Weshalb ist eine konkretisierende Regelung nicht sinnvoll? Die **zu mobilisierenden Parzellen** sind **unüberbaut**. Die **Spielregeln** sind **klar**: nur **Erstwohnungen**, Überbauungen müssen **80 %** der **Mindestausnützung ausschöpfen**, plus sämtliche andere einzuhaltende Spielregeln. Der Antrag ging dahin, die **Ausübung des öffentlichen Kaufrechts** näher zu beschreiben ("Spielregeln"). Die Idee des Kaufrechts ist nicht, dass die Gemeinde nach 8 Jahren alle entsprechenden Parzellen übernimmt. Diese **Regelung** ist gemäss D. Pally **nur prophylaktisch**. Die Gemeinde will lieber nicht tätig werden. Das **Ziel** und die **Hoffnung** lauten, dass die **betroffenen Bauherren Überbauungen selbstständig realisieren**. Die **Gemeinde kann** die entsprechenden, nach 8 Jahren nicht überbauten Parzellen **nicht einfach en bloc übernehmen**. Es **braucht** entsprechende **Nachfrage**, es braucht ein **öffentliches Interesse**. **Solange genügend Wohnraum zum Verkauf** angeboten wird, **darf** und kann die **Gemeinde nicht tätig werden**, weil diese Übernahme durch die Gemeinde eine Enteignung wäre. Aus diesem Fehlverständnis heraus rührt der Antrag, nur einen Teil der Parzellen mit einer Mobilisierung zu



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/4

belegen. Weiter ist die **Frist 8 Jahre**, in der Folge gibt es noch eine **2-jährige Nachfrist**. Was jedoch die **Rechtslage** und Situation **in 10 Jahren** sein wird, **kann niemand sagen**. Im Weiteren entwickelt sich die **Gesetzgebung hochdynamisch**. Die einzige Garantie, die D. Pally geben kann, ist, dass etwas ändern wird. Was aber ändert wird, weiss niemand. Aufgrund dessen kann **heute nicht definiert werden, welches die detaillierten Rahmenbedingungen** für die **Mobilisierung** sein sollen. Wenn die ersten Kaufrechte ausgeübt werden, werden diese vor die Gerichte gehen (Obergericht und Bundesgericht). **Wie die Gerichte entscheiden werden, weiss man ebenfalls nicht**. Die gewünschte Konkretisierung ist nicht möglich, weil die **Gemeinde** dafür **nicht zuständig** ist. Jede andere Regelung, welche die Gemeinde festlegen wird, wird von den Gerichten kassiert werden. Was man auch macht, die Gemeinde liegt ohnehin falsch.

Macht es zweitens **Sinn**, wie D. Pally rhetorisch fragt, statt alle **nur die Hälfte** der **Parzellen** zu **mobilisieren**. Abgesehen davon, dass es **richtplanwidrig** wäre, hätte es **schwerwiegende Nachteile**: Nichtgewährleistung Gleichbehandlung / **fehlende Rechtsgleichheit** (Welche Hälfte soll mobilisiert werden?). Weiter entsteht eine **Blockade aus einem Verzicht der Baulandmobilisierung**. Die Regierung würde keine Einzonungen mehr zulassen, wenn keine Mobilisierungen vorgenommen werden. Im Weiteren sind somit **keinerlei Einzonungen** möglich, **bevor** die **Gemeinde** ihre **Hausaufgaben gemacht** hat (bei einer bestimmten Gemeinde so geschehen – **dauerhafte Blockade der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten => keine andere Einzonungen möglich**). Wenn eingezont werden soll, müsste die betroffene Gemeinde wiederum zuerst mobilisieren. D. Pally hält weiter fest, dass diejenigen, deren **Parzellen Bauland bleiben**, ein **Privileg** haben. Es wäre deshalb schön und **wichtig**, dass diese das **Land zum Bauen zur Verfügung stellen**. So haben allenfalls auch diejenigen, die ausgezont wurden, eine Chance, dass wieder Land eingezont werden wird. Die Entwicklung wird ohne Baulandmobilisierung tatsächlich blockiert in der Gemeinde. **Ohne Mobilisierung, kein Bauen, keine Neueinzonungen**. Für die Bevölkerung wird es **ständig enger, noch Wohnraum zu finden**, was zu **weiteren Rückgängen der Bevölkerung** führt. Er stellt fest, dass ein Kaufrecht i. Z. mit der Baulandmobilisierung ein starker Eingriff ist. Deshalb ist es wichtig, dass die Mobilisierungen vollumfänglich umgesetzt werden. Aus all diesen Gründen macht es gemäss D. Pally keinen Sinn, die entsprechenden Kaufrechte zu regeln.

Benjamin Aebli hält ergänzend fest, dass **gewisse Grundeigentümer**, welche die Mobilisierung nicht wollen, diese **freiwillig auszonen** wollen.

Raumplanerisch ist dies zwar **unschön**, es **verbessert** jedoch wenigstens die **Statistik**. Die 8 Jahre beginnen selbstredend erst nach Rechtskraft der Teilrevisionsvorlage zu laufen.

Punkt 7: Eine Ermöglichung von **AZ-Transfers** bei teil- oder komplett auszonenden Flächen (Vermeidung Nutzungsverlust) ist **nicht möglich und rechtswidrig**. RA Dr. iur. Duri Pally erklärt, dass es nicht funktioniert und es nicht bewilligt wird. Die Gemeinde fiele damit vor allen Instanzen auf die Nase.

Punkt 8: **Planbeständigkeit** (gewisse Bestandesgarantie einer Planung) betr. die vorgesehenen Baugesetzesänderungen ist gemäss B. Aebli **gewährleistet**. Die jüngsten **Änderungen** bilden Punkte, die bereits in der



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/5

Phase II bekannt waren, die man explizit vom Aspekt der Planbeständigkeit ausgenommen hat. RA D. Pally erklärt, dass die **Zusammenführung** der beiden **Baugesetze vorbehalten wurde**. Es wurden weitere wesentliche Änderungen ausgenommen. Weitere kleinere Änderungen wurden ebenfalls vorgenommen. Das **Bundesgericht** hat schon vor längerer Zeit geurteilt, dass **kleinere Anpassungen, die keinen konzeptionellen Charakter** haben, unter dem Aspekt der Planbeständigkeit **angepasst werden können**. Es wurden kleinere sinnvolle, nicht optimal geregelte Punkte bereinigt, was wie erwähnt zulässig ist.

Punkt 9: **Verständlichkeit und Lesbarkeit Baugesetz** soll gemäss Anträgen, wie B. Aebli ausführt, verbessert werden. Der Antrag ist verständlich. Die Situation ist aber, dass sehr Vieles in anderen Erlassen geregelt ist. Die vorgenommenen **Verweise** werden deshalb als **unterstützend** erachtet. Die Lesbarkeit wird dadurch natürlich nicht besser. **Nicht sinnvoll** ist es aber, gewisse **Artikel des übergeordneten Rechts** wiederholend ins Gesetz **zu übernehmen**, sonst müssten diese bei jeder übergeordneten entsprechenden Änderung wieder angepasst werden. RA D. Pally bestätigt dies. Die baurechtlichen Regelungen heute sind per se unübersichtlich. Und es ist auch nicht anders möglich, dies im Gegensatz zum früheren Baugesetz, wo alles im Baugesetz geregelt und (auch Übergeordnetes) festgehalten wurde. Es hatte aber auch eine **Ungleichheit zwischen den Gemeinden** (Messung Höhe, Grenzabstände, etc.) bestanden (ursprünglich 213 Baugesetze!!). Jede Gemeinde war innerhalb eines Rahmens relativ frei, was auch für die Architekten eine **Stolperfalle** war. Die **nicht niedergeschriebene Gemeindepraxis kam noch hinzu. Wenn heute gebaut wird**, werden **folgende Erlasse gebraucht: kommunales Baugesetz, KRG** (kantonales Raumplanungsgesetz), **KRVO** (kantonale Raumplanungsverordnung), und die **IVHB** (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe). Nur diese vier Erlasse sind schon übersichtlich. **Hinzu kommen zahlreiche Spezialgesetze** (z. B. Strassengesetz, Waldgesetz, Brandschutzgesetz). Der **Kanton hat entschieden**, dass die **Gesetze einheitlich sein müssen**, weshalb zahlreiche Bestimmungen nicht mehr kommunal aufgeführt oder gar nicht anders geregelt werden können. Die Konsequenzen der ständigen Änderungen hat B. Aebli bereits ausgeführt. In einem Gesetz ein **anderes Gesetz abzuschreiben**, ist gem. D. Pally eine **Todsünde**.
Punkt 10 – **Wiedereinführung einer 2. Etappe für Auszonungen**: Dieser Vorschlag ist gemäss B. Aebli gut gemeint. Die 2. Nutzungsetappe **gibt es jedoch nicht mehr** bzw. ist mit einer Nichtbauzone gleichzustellen. Eine 2. Etappe wird der **Kanton auch nicht bewilligen**.
Punkt 11: Es soll auf eine **Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verzichtet** werden. Diesen Antrag hat der Vorstand zu übernehmen beschlossen.
Punkt 12: Auf **zusätzliche Einzonungen** von Wohnbauzonen sei zu verzichten. Die wenigen grundsätzlich nachvollziehbaren, planerisch logischen Einzonungen (3 Parzellen) wurden aufgrund der zahlreichen Eingaben **nicht vorgenommen** bzw. deren Aufnahme unterlassen.
Punkt 13: Eine **zweite Mitwirkungsaufgabe** wird gemäss B. Aebli im **Herbst 2025** durchgeführt.

Es wurden somit **mehrere Anträge übernommen**. Andererseits sind die



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/6

abgelehnten Anträge gemäss den Ausführungen **absolut nachvollziehbar**.

Die **Spielräume** wurden laut Ortsplaner Benjamin Aebli wirklich **ausgenutzt**:

Gemäss den Vorgaben im übergeordneten Recht und dem VP-Bericht des Kantons stehen der Gemeinde rund **40 bis 45 Bauplätze** zu (VP-Bericht, S. 17), wobei diese 45 Bauplätze einer WMZ-Fläche von ungefähr 3.5 ha entsprechen.

Gemäss aktuellem Entwurf des Zonenplans werden **122 Bauplätze** (wovon für 14 Bauplätze bereits Baubewilligungen erteilt wurden) mit einer Fläche von rund 14 ha in der WMZ belassen.

Die rechnerischen Vorgaben des Kantons betreffend 45 Bauplätze bzw. 3.5 ha werden mit den aktuell vorgesehenen 122 Bauplätzen (+271 %) und den 14 ha (+ 400%) bereits massiv überschritten.

Im Weiteren wurden gem. B. Aebli die **10 Anträge zur freiwilligen Auszonung** ebenfalls in den Plänen umgesetzt, was den **Spielraum** (z. B. für kleinere Korrekturen) **leicht erhöht** hat.

3. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen der Teilrevision Ortsplanung Phase III lautet wie folgt:

1. Behandlung der Mitwirkungseingaben (MWE)
2. Verfassen der Antwortschreiben zu den MWE
3. Anpassung Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III
4. Behandlung / Verabschiedung durch den Gemeindevorstand
5. Versand Briefe
- 6. 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe (MWA) (Herbst 2025)**
7. Behandlung und Beantwortung MWE
8. Allfällige Anpassungen Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III
9. Botschaft
10. Verabschiedung Vorlage durch den Gemeindevorstand / Gemeinderat
11. Urnenabstimmung (Zeitpunkt noch offen)
12. Beschwerdeaufgabe
13. Genehmigungsverfahren

Die Zeit **bis** zur **Genehmigung** dauert, wie B. Aebli festhält, **noch lange**. Die Verantwortlichen versuchen, die Verfahren möglichst rasch voranzutreiben.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl gibt in der Folge das Wort ins Plenum für Fragen.

Diskussion/Fragen:

- **Gemeinderat Johannes Kasper** bezieht sich auf die neuen **Bevölkerungszahlen Juni 2025**. **Benjamin Aebli** erklärt, dass die entsprechen-



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/7

den Zahlen noch in den Grossen Rat gehen werden und deshalb **noch nicht definitiv** sind. Selbst wenn diese Zahlen (auch leicht besser) ändern, bleibt die Anzahl der **Parzellen** in der Gemeinde **überdimensioniert**. Die Gemeinde wird **nicht von den Auszonungen wegkommen** können. B. Aebli bestätigt die neuen Überprüfungen. **Zwei** der drei **Szenarien** sind **gleich oder schlechter**. Nur eine Zahl ist besser. **Gemeinderat Johannes Kasper** hält fest, dass man es – und auch der Ortsplaner – zu pessimistisch beurteilt. Gemäss Statistik liegt eine aus Sicht von J. Kasper **massgebliche 5.2 %-ige Zunahme** (+ 228 Einwohnende) der Bevölkerung vor. Der Druck ist demzufolge gemäss seiner Beurteilung erheblich gesunken. Er **empfiehlt** (auch noch dem Austausch mit Ratsmitgliedern aus der eigenen und den anderen Fraktionen), dies zum Anlass zu nehmen, das **Ganze nochmals** zu **hinterfragen**, ja gar **neu** zu **denken**, sprich auf die erste Eingabe gegenüber dem Kanton zurückzugehen. Aufgrund der neuen Ausgangslage sollte man sich seiner Ansicht nach **drei Punkte zu Herzen nehmen: Fairness gegenüber Grundeigentümern, Klostera soll sich entwickeln** können, **Bauen** soll **möglich** bleiben und der **Schutz** der **öffentlichen Hand vor** allfälligen **Entschädigungsansprüchen**.

Seine diesbezüglichen **Vorstellungen** lauten wie folgt:

1. **Bestehende und sistierte Bauprojekte** sollen **nochmals überprüft** werden. Wenn diese nicht 1:1 bewilligungsfähig sein sollten, soll den effektiv **bauwilligen Grundeigentümern**, die auch schon **erhebliche Ausgaben** bis zur Baueingabe hatten, **entgegenkommen** werden. Dies hätte den Vorteil, dass auf die entsprechenden **Bauparzellen** kein künstlicher Druck ausgeübt würde und diese **auch in absehbarer Zeit überbaut** würden. **Diese Parzellen** (ob es jetzt der Kanton will oder nicht) sind im Hinblick auf die **2. Mitwirkungsaufgabe** in einer **separaten Kategorie aufzunehmen** und gesondert zu behandeln. Dies steht unseren Bürgern auch aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie zu und schützt die öffentliche Hand eben vor allfälligen Entschädigungszahlungen (Schutz Kantonssteuern).
2. Die **Bautätigkeit** soll möglichst **in privaten Händen** sein. Die **Gemeinde** soll sich dabei **zurückhalten**. Es ist **nicht** ihre **primäre Aufgabe**. Die Verwaltung soll sich auf eine effiziente Anwendung und Umsetzung des geltenden Rechts konzentrieren.

Zum Schluss wünscht J. Kasper, dass die an dieser Stelle durch ihn aufgebrachten **Punkte** und Erwartungen **in der Ortsplanungsrevision** – im Idealfall mit Varianten – im Hinblick auf die 2. Mitwirkungsaufgabe **umgesetzt werden sollen** und in einem nächsten Schritt ins Parlament gelangen können, **damit** der **Gemeinderat** eine **mehrheitsfähige Vorlage präsentieren** kann.

RA Dr. iur. Duri Pally hält fest, dass alle volle Sympathien für das Anliegen haben. Es hat niemand Spass am Auszonen oder an Planungszonen. Die **Gemeinde** ist **jedoch von oben gebunden**. Zur Zeit besteht ein **Vabanque-Spiel**. Wenn bei den erwähnten Bauvorhaben ein Einsprecher vorliegt, hat man keine Chance. Es liegt **nicht im Ermessen** der **Gemeinde**, es ist eine Rechtsfrage. Die Gemeinde hatte **bereits einmal versucht**, verschiedene **Bauten** im Lichte der anstehenden Bauzonendi-



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/8

mensionierung **durchzuwinken**. Das Verwaltungsgericht hat dies noch durchgewinkt. Das **Bundesgericht** hat jedoch **entschieden**, dass gemäss Art. 15 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) **keine Baubewilligungen mehr für Bauten am Rande der Bauzone** gewährt werden dürfen. In diesem Sinne ist es **wichtig**, die **Vorlage so schnell wie möglich voranzubringen**, damit endlich **Rechtssicherheit** entsteht. RA D. Pally weist darauf hin, dass man mit 122 Bauparzellen immer noch massiv über den 40 – 45 Parzellen gemäss Vorprüfungsbericht liegt. Die **Chancen stehen aber gut aufgrund** einer **technischen Wegleitung** des **Kantons**, die aussagt, nach welchen Prioritäten ausgezont werden muss. Der Kanton hat durchblicken gelassen, dass – selbst wenn Zahlen nicht erreicht werden – es **in Ordnung** ist, wenn man die ersten beiden Kategorien (1 und 2) auszont und die Kategorie 3 und 4 (also **Bauparzellen innerhalb** des **Siedlungsgebiets** in der **Bauzone belässt**). Mit diesen Parzellen (Kat. 3 und 4) ist die Gemeinde schon weit über der zu belassenden Fläche gemäss Vorprüfungsbericht. **Wenn dann tatsächlich gebaut werden wird**, besteht auch eine **Chance** (ohne warten zu müssen, bis die letzte Parzelle überbaut ist), dass **wieder einmal eingezont werden kann**. Einfach nochmals mehr drin zu lassen bzw. den **Bogen zu überspannen, birgt die Gefahr**, dass der **Kanton** nicht alle, aber **viele Parzellen zusätzlich blockiert** bzw. mit einer **Planungszone** belegt, bis die Gemeinde die Planung abschliesst. Die Gemeinde würde dann noch stärker in der Bautätigkeit blockiert werden. Der **Gemeindevorstand** und die planerischen und juristischen **Berater** versuchen, das **Gummi-band so weit wie möglich zu ziehen** – aber **nicht** so weit, **dass es platzt** bzw. der Kanton der Gemeinde in die Parade fährt – und dass die Ortsplanungsteilrevision raschestmöglich rechtskräftig wird. Wenn sich in der Folge zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklungszahlen des Kantons nicht stimmen (wovon ausgegangen wird), dann kann man beim Kanton auch wieder vorstellig werden. Der **Baubedarf** wird immer **auf 10 bis 15 Jahre definiert**. Wenn man **nach 5 bis 6** Jahren erkennt, dass man **deutlich daneben** liegt und die Mobilisierung erfolgt ist, dann hat man alle Hausaufgaben gemacht und hat wieder Bedarf. Dann hat man **auch Chancen, wieder** vorwärts zu kommen und **einzonen zu können**. **Gemeinderat Johannes Kasper** hält fest, dass die **5 %** höheren Bevölkerungszahlen nun so **aufgenommen werden sollten** und man nicht allzu pessimistisch sein sollte. Damit würde man kleinen Eigentümern eine Möglichkeit gewähren. Die **grossen Baulandparzellen**, die der **Mobilisierungspflicht** unterstehen, werden nicht durch einzelne Einheimische, sondern **durch Grossinvestoren überbaut** werden. Will man das? Oder kann das das **lokale Baugewerbe stemmen**? Hier hat er **höchste Bedenken**. Deshalb sollten die aktuell **pendenten und sistierten Baugesuche nochmals überprüft** werden. Hier haben die Gemeindebehörden eine grosse Verantwortung gegenüber unseren Bürgern. **Gemeinderat Nicola Flütsch** sieht es genau gleich wie J. Kasper. Bei der Mobilisierung dieser grossen Parzellen werden **Investoren auf** den Plan gerufen, das **einheimische Gewerbe** aber wird **nicht gross Aufträge** erhalten.

- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** hält fest, dass im Grundsatz alle gleicher Meinung sind, sprich möglichst das Maximum (möglichst



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/9

wenig auszonieren) herauszuholen. **Wie** ginge es nach der Abstimmung **weiter bei einer Ablehnung der Ortsplanungsteilrevision, Phase III?** Dr. **Duri Pally** hält fest, dass **solange die Auszonungen und Mobilisierungen nicht gemacht** sein werden, die **Planungszone** weiterhin gilt (bei Weigerung seitens Gemeinde Ersatzmassnahme Planungszone durch Kanton). Hinzu kommt der **Bundesgerichtsentscheid** bezüglich **Klostertal**, womit aufgrund des überalterten Baugesetzes **jedes Projekt am Rande der Bauzone blockiert** ist. Gemeinderat H. P. Garbald jun. stellt fest, dass in der Folge der Prozess somit von neuem beginnt, was D. Pally bestätigt. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass die **Parzellen blockiert** wurden, **weil** der Jurist festhielt und argumentierte, dass diese **Randzonen erst überbaut** werden können, **wenn die Zonenplanung rechtskräftig** ist. Die grössten Verhinderer im System, was auch ein Regierungsrat festhielt, sind die Einsprecher bzw. Einsprachen. H. Roth führt weiter aus, dass die **angesprochenen Parzellen** der Gemeinde **nicht riesige Parzellen** (13/14 Wohnungen) sind. Die Überbauungen der entsprechenden Grössenordnung **bewältigt das einheimische Gewerbe ohne Weiteres**. Dies sind nicht Parzellen, welche Investoren oder Spekulanten anpeilen. Wenn die **Gemeinde nicht günstige Wohnungen bauen würde**, bestände **für eine gewisse Klientel kein erschwinglicher Wohnraum mehr**. H. Roth betont weiter, dass die Gemeinde mit deutlich mehr Bauparzellen als die vom Kanton errechnete Fläche vorangeht und beantragt. Die **beantragte, in der Bauzone zu belassende Fläche ist 400 % grösser als von oben vorgegeben**. Forderungen nach noch mehr sind nicht angebracht. Der Vorstand hat sich darum bemüht, eine möglichst grosse Fläche in der Bauzone zu behalten. Der Vorstand ist nicht verantwortlich für die aktuelle Entwicklung. Von **2008 bis 2016** ist die **Gesamtbevölkerung von Klostertal** quasi **um den Zuwachs Saas zurückgegangen** ist. Die leichten Verbesserungen sind zu wenig, um das Steuer im Einverständnis des Kantons herumzureisen. Ortsplanungsrevisionen sind generell sehr anspruchsvoll, auch dort, wo es nicht um Bauplätze geht.

- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich betr. die Aussage, dass man nach ein paar Jahren **wieder einzonen** könnte. Wenn die Bauplätze knapper werden, **wer entscheidet** dann, ob wieder eingezont werden kann. **Ortsplaner Benjamin Aebli** erklärt, dass der Planungshorizont 10 – 15 Jahren beträgt (Bestand 10 – 15 Jahren) – analog Bevölkerungsentwicklung. **Wenn** festgestellt würde, dass die **Bauplätze entgegen der Prognosen rascher überbaut** sind oder annähernd überbaut sind, können **wieder Einzonungen ins Auge gefasst** werden. Bestehende Parzellen müssen jedoch konsequent mobilisiert werden. **Dr. Duri Pally** erklärt, dass **nicht 100 %** der mobilisierten Bauparzellen **überbaut werden müssen**. **Nach 7 oder 8 Jahren** kann bei einer entsprechenden Entwicklung wieder eine **Überarbeitung der Planung aufgenommen werden**, wenn die Entwicklung weit an den Prognosen vorgeht. Die genaue Grenze kann nicht definiert werden. Der Grundsatz bildet die Ausrichtung auf 10 – 15 Jahre. Wenn man aber nach einer gewissen Zeit erkennt, dass man komplett mit der Prognose daneben liegt, kann über die Bücher gegangen werden.
- **Gemeinderat Andrea Guler** macht die Rechnung, dass die 45 Bauplätze



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3290

PROTOKOLL NR.

27/10

für 4'500 Einwohner sind. **122 Bauplätze** bilden dagegen einen **Wert**, der umgerechnet **bevölkerungsmässig nie erreicht werden könnte**. Entweder stimmen die Annahmen nicht oder man wird über Jahre nicht auf einen grünen Zweig kommen, um wieder etwas einzuzonen zu können. **Ortsplaner Benjamin Aebli** erklärt, dass es **verschiedene Faktoren** gibt, die in den Ortsplanungen zusammenspielen und es gibt auch sehr viel Theorie und Praxis etc. Ein Punkt ist die **Ausrichtung auf Bevölkerung**, ein weiterer ist die **Fläche**, auf die man Bezug nehmen muss. Dann gibt es noch **rechtliche und planerische Ausgangslagen**, die einen **Einfluss** haben. Wie viele Leute in 10 bis 15 Jahren mehr in Klosters leben werden, ist ebenfalls schwierig vorauszusagen. Es gibt verschiedene Kriterien, die man zu Grunde legen darf oder muss. Es steht aber immer noch viel Theorie dahinter.

- **Gemeinderat Andrea Guler** erkundigt sich danach, ob **schon Gemeinden** die Redimensionierungen / **Auszonungen vorgenommen** haben und ob diese gleich verfahren sind. **Ortsplaner B. Aebli bestätigt dies**. Es ist aber die **Minderheit** der Gemeinden im Kanton Graubünden, **primär kleinere** Gemeinden. Die erste mit Klosters **vergleichbare Gemeinde** ist **Arosa**, welche ihre Teilrevision Ortsplanung betr. Auszonungen (grosse Rückzonungen, gar noch mehr als in Klosters) ebenfalls durchgebracht hat. Sie wurde von der **Bevölkerung schlussendlich angenommen** und von der **Regierung** mit gewissen Abstrichen **genehmigt**. Arosa war aber schon weiter, die angesprochene Wegleitung des Kantons z. B. konnte nicht mehr voll berücksichtigt werden (Gemeinde schon vorher in der Abstimmung). Die **meisten Gemeinden** sind an der **Bearbeitung der Ortsplanung**. Zur Zeit sind **10 – 15** Ortsplanungen in der **Vorprüfung**, etwa **gleich viele** noch irgendwo in einer **Auflage**. Alle sind irgendwo dran, abgeschlossen sind aber noch nicht so viele.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl bedankt sich an dieser Stelle herzlich bei Gemeindejurist Dr. Duri Pally und Ortsplaner Benjamin Aebli für die Teilnahme und die unterbreiteten Informationen und verabschiedet diese gleichzeitig in den Feierabend. Wie alle mitbekommen haben, wird im Herbst 2025 die 2. Mitwirkungsaufgabe durchgeführt werden.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2023-277

PROTOKOLL NR.

28/1

3. **Madrisa Solar AG: Prüfungsbericht Geschäftsprüfungskommission (GPK) betr. Sicherstellung Gewährleistung gesetzes- (OR 704) und botschaftskonforme Sperrminoritätsrechte der Gemeinde Klosters sowie Einhaltung Verpflichtungskredit zur Beteiligung der Gemeinde an der Madrisa Solar AG gemäss Urnenentscheid vom 22.10.2023 (Orientierungstraktandum)**

Im Zusammenhang mit der am 8. Januar 2025 eingereichten und anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 10. Februar 2025 (Prot. Nr. 08) durch den Gemeindevorstand beantworteten **Interpellation "Auswirkungen der Kostenüberschreitung bei der geplanten Photovoltaik Grossanlage in den Zügen auf die Gemeinde Klosters"** wurden im **Nachgang weitere Abklärungen** getroffen, insbesondere im Zusammenhang mit der Gewährleistung der **Sperrminorität** und der **Einhaltung des Kredits betr. Beteiligung** der Gemeinde an der **Madrisa Solar AG**. In der Folge gewährte der Gemeindevorstand der **Geschäftsprüfungskommission vertieften Einblick in sämtliche relevanten Gründungsakten** der Madrisa Solar AG (Statuten, Aktionärsbindungsvertrag, Organisationsreglement sowie Energieabnahmevertrag zwischen Madrisa Solar AG und EKZ) sowie den Dienstbarkeits- und Baurechtsvertrag für die Photovoltaik (PV)-Anlage. Im Rahmen zweier Besprechungen wurden seitens Gemeindevorstand Hansueli Roth die entsprechenden Dokumente der GPK vorgestellt und erläutert.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl als Mitglied der **GPK** erklärt, dass die GPK in sämtlichen Unterlagen Einblick erhielt. Es wurde insbesondere **geprüft**, ob die **Vorgaben** der **Urnengemeindebotschaft eingehalten** wurden.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl stellt den **Prüfungsbericht** im Zusammenhang mit der Einhaltung der Sperrminorität der Gemeinde Klosters und des Kredits bezüglich der Beteiligung der Gemeinde Klosters an der Madrisa Solar AG gemäss Botschaft zur Urnengemeinde-Abstimmung vom 22. Oktober 2023 und weitere Aspekte in der Folge mündlich vor. Der Prüfungsbericht der GPK wird **weder abgegeben noch im Protokoll abgebildet**. An dieser Stelle seien die **wichtigsten Inhalte** stichwortartig angeführt:

- **Dienstbarkeitsvertrag** mit Repower (u. a. Regelung Entschädigungsmodalitäten bis Rückbau PV-Grossanlage)
- **Statuten (neu)**: Beschlüsse der Generalversammlung gemäss Art. 704 OR bedürfen 67 % der vertretenen Stimmen und der Mehrheit der vertretenen Aktienmehrwerte (**Sperrminorität Gemeinde** gemäss Urnengemeindebotschaft vom 22.10.23 damit **gewährleistet**). Die massgebende Statutenänderung bezüglich Sperrminorität wird durch die **a. o. Generalversammlung** der **Madrisa Solar AG** am **27. August 2025** beschlossen werden.
- **Organisationsreglement**: Aufführung **einstimmig zu fassende Beschlüsse** unter Punkt C – analog Art. 704 OR; zusätzliche Bestimmung, wonach **keine Beschlüsse** gefasst werden dürfen, die rechtlichen oder



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2023-277

PROTOKOLL NR.

28/2

politischen **Vorgaben** der **Gemeinde widersprechen**

- **Aktionärsbindungsvertrag:** Anerkennung EKZ und Repower, dass Gemeinde **keinen Beschlüssen zustimmen** kann, die **gegen rechtliche und politische Vorgaben** in der Gemeinde sprechen; **Ausschluss** von **Aktionärsdarlehen** der Gemeinde; **Liberierung** Anteil Aktienkapital **einzigste finanzielle Pflicht** Gemeinde gegenüber Madrisa Solar AG
- **Power Purchase Agreement (PPA) zwischen Madrisa Solar AG und EKZ:** langfristige **Energieabnahmegarantie EKZ zu Festpreisen**, eine Grundlage Rentabilität; je nach Entwicklung Bezug Energie auch über Gemeindebetriebe hinaus möglich
- **Risikobeurteilung für die Gemeinde: finanzielles Risiko** beschränkt auf **Anteil Aktienkapital** (CHF 4.4 Mio.), keine Nachschusspflicht; **Rückbaurisiko** PV-Anlage entspricht in etwa Jahreseinnahme Gemeinde Wasserzinsen; **EKZ zu 100 % im Besitz Kanton Zürich**, Repower zu rund 68 % im Besitz Kanton GR und EKZ; Erwartung Einhaltung Baukosten; **Bund rund CHF 40 Mio. Fördermittel** zugesagt; **Anlage vollständig finanziert, Rentabilität** dank PPA mit EKZ **gewährleistet**

Wenn die rechtlichen Gegebenheiten künftig gegeben sein sollten, ist eine Klausel im Energieabnahmevertrag enthalten, wonach die Energie auch vor Ort abgenommen und verbraucht werden kann.

Der Bund hat die Bundessubventionen gesprochen, womit eine tragbare finanzielle Belastung ermöglicht wird.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Akten und der Gewährleistung der Urnengemeindebeschlüsse vom 22.10.2023 stellt die GPK zusammenfassend fest:

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

Das **Thema** ist **aus Sicht** der **GPK** damit **erledigt**.

Diskussion/Fragen:

- **Gemeinderat Johannes Kasper**, dankt für die Prüfungen und Ausführungen. Er **freut** sich sehr darüber, dass die **Statuten** auf seinen Antrag hin, **angepasst** werden können und die **Sperrminorität erreicht** ist. Er erkundigt sich nach dem **Quorum** bei **Kapitalerhöhungen**. **Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl** erklärt, dass diese der **Einstimmigkeit** bedürfen. Damit kann die Gemeinde gemäss J. Kasper von aussen nicht in eine Kapitalerhöhung hineingezwungen werden.
- **Gemeinderat Andrea Guler** dankt für den durch die GPK erfüllten Auftrag. Der **Prüfbericht** hat die **geforderte Klarheit gebracht** und hat auch die **Bestrebungen und Bemühungen** des **Vorstands bestätigt**. Es gab noch kleinere Korrekturen. Man ist auf dem richtigen Weg. Die **Urnengemeindebotschaft** von 22.10.2023 ist **eingehalten**. Die **Kredit-einhaltung** und die **Sperrminorität** der Gemeinde sind erfüllt. Jetzt ist



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2023-277

PROTOKOLL NR.

28/3

es **Zeit**, um **vorwärts zu schauen**. **Klosters** hat **Vieles richtig gemacht**: optimaler Standort, bereits belasteter Standort, kaum Naturgefahren, das Volk wurde einbezogen und hat Ja zum Bau und zur Beteiligung gesagt. **Dank** dieser **Beteiligung** konnte man auch **mitreden**. Dank dieser konnten die **Interessen** der **Gemeinde gewahrt** werden. **Klosters** konnte als **Partner** mitreden. Dies hat auch dazu beigetragen, dass das Projekt rentabel wurde. Man darf auch festhalten, dass ein **fähiger Unternehmer vor Ort** ist. Die Einsehbarkeit der PV-Anlage, die Eingriffe vor Ort sind vergleichsweise gering. Er ist positiv überrascht, wie gut und sorgfältig gearbeitet wird. Man hat aus heutiger Sicht Vieles richtig gemacht. Man darf **mit Freude auf das Projekt schauen** und auch mit einem gewissen **Stolz**. Klosters ist eine der wenigen Gemeinden, die eine solche PV-Grossanlage Anlage tatsächlich realisieren.

- **Gemeinderat Johannes Kasper** hat festgestellt, dass die Statutenänderung im Handelsregister noch nicht eingetragen ist (geplant Ende Monat). Ihm ist im Weiteren aufgefallen, dass man **neu** eine **Revisionsstelle gewählt** hat, **wider** das **geplante Opting out (Verzicht** auf Revisionsstelle). **Warum** ist diese **gewählt worden** und wie ist der **Vergabeprozess** verlaufen? Gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Roth** handelt es sich um einen **Entscheid** der **Madrisa Solar AG**, dies noch extern prüfen zu lassen. Es bildet quasi eine weitere Sicherheitsmassnahme. Die **Vergabe** des Mandats wurde nicht ausgeschrieben – auch nicht notwendig. Man hatte **verschiedene** befähigte **Treuhandbüros kontaktiert** und **aus diesen** eine **Revisionsstelle gewählt**.
- **Gemeindepräsident Hansueli Roth bedankt sich bei** der **GPK** für die Untersuchung und das **positive Prüferesultat**. Der **Gemeindevorstand** hat sich Verbesserungen nicht widersetzt und hat **in Absprache mit** weiteren **Juristen** diese heute **vorliegende Form** der **Sperrminorität umsetzen lassen**. Er betont auch, dass aufgrund des Umstands, dass der Bund die CHF 40 Mio. gesprochen hat, doch **ein gutes Projekt** vorliegen muss. Der **Bau läuft sehr gut**. Im **Herbst** werden **statt 15 bereits 20 %** der **Anlage** und 35 % der Bohrlöcher erstellt sein. Dies dank sehr guten Unternehmern. Es wurde zudem ein "Sorgentelefon" eingerichtet. Die Alpgenossenschaft Saas / Albeina wurde mit **keinen Reklamationen** konfrontiert. Die Klosterser Hoteliers haben das Projekt ebenfalls als positiv beurteilt. Möglicherweise werden nächstes Jahr auch Gästeführungen angeboten. Der **Vorstand** hat also **nicht alles falsch gemacht**.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2020-268 / 2021-36

PROTOKOLL NR.

29/1

4. Information zum Stand der Umsetzung der Ausführungsgesetzgebung zur neuen Gemeindeverfassung (insbesondere Hüttengesetz und Gebührengesetz) (Orientierungstraktandum)

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl erteilt an dieser Stelle Gemeindepräsident Hansueli Roth das Wort, der insbesondere über die weitere Umsetzung der neuen, per 1.1.2025 in Kraft getretenen Gemeindeverfassung bzw. den Prozess und den Stand der Umsetzung und Erneuerung der Anschlussgesetzgebung informiert.

Gemeindepräsident Hansueli Roth hält in diesen Zusammenhang u. a. Folgendes fest:

HÜTTENGESETZ

Ausgangslage

Heute Jagdunterkunftsverordnung

→ Landsgemeindebeschluss vom 09. Juli 1967

Handlungsbedarf

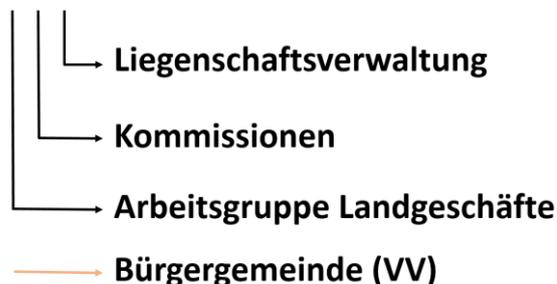
→ Heutige Verordnung veraltet und deckt nicht alles ab.

Zwecke neues Hüttengesetz

Dieses Gesetz regelt die **Überlassung** von **gemeindeeigenen Grundstücken** (Alpgebäude, Hütten, Bodenbeanspruchungen rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen, Bodenüberlagerungen in den Bauzonen, landwirtschaftliches Pachtland) zur **Benützung durch Dritte** sowie die **Vergabe von Baurechten**.

Zuständigkeit

→ **Gemeindevorstand**



1. Alpgebäude / Zuständigkeit

→ **Alpgenossenschaften** (Verträge)



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM	CMI	PROTOKOLL NR.
18. August 2025	2020-268 / 2021-36	29/2

→ **Nutzungsgesuche von Jägern**

- Zustimmung Alppenossenschaft und Alppersonal
- Jäger müssen Bedingungen erfüllen (Rahmenbedingungen, zahlreiche Punkte werden zur Beurteilung beigezogen).
- Gesuchsbearbeitung Kommissionen
- 2 Tage entschädigungsfrei
- längere Aufenthalte CHF 100.-- bis CHF 400.-- / Jäger und Jagd

2. Weitere Hütten

(ehemalige Alp-, Walder-, Armeehütten, usw.)

- breite Benützung (z. B. Familien)
- mögliche Jahresmietdauer (Standard / Gefahren)
- Nichtjäger-Verpflichtung, während Jagd an allfällige Jäger abzutreten
- Vergabe – Rahmenbedingungen
- Mietzins CHF 100.-- bis CHF 600.-- / Monat (Anzahl Monate standortabhängig)
- Zuständigkeit Gemeindevorstand

3. Bodenbeanspruchung rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzone

- Benützung bewilligungspflichtig (z. B. Sitzplätze, Parkplätze, Gärten, etc.)
- zuständig Gemeindevorstand (evtl. landw. Pächter, Alppenossenschaft, Distrikt und/oder mit Bürgergemeinde)
- Restriktive Behandlung
- Entschädigung CHF 2.-- bis CHF 10.-- / m²

4. Bodenüberlagerung innerhalb der Bauzonen

- genehmigungspflichtig
- Zuständigkeit Gemeindevorstand
- Entschädigungsansätze:
 - Parkplatz CHF 50.-- bis CHF 150.-- / Monat
 - Temporäre Lagerung CHF 2.-- bis CHF 10.-- pro m² und Monat
 - zeitlich befristet

5. Landwirtschaftliches Pachtland

- Vergabe unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen des landwirtschaftlichen Boden- und Pachtrechts
- zuständig Gemeindevorstand

6. Baurechtspartellen

- Nach Bedarf können Wohn- und Gewerbestellen zur Abgabe im Baurecht an Einheimische ausgeschrieben werden
- Bearbeitung Gemeindevorstand und Bürgergemeinde



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2020-268 / 2021-36

PROTOKOLL NR.

29/3

→ Verträge nach ZGB

7. Vorbereitung der Beschlussfassung / Delegation

→ Gemeindevorstand kann Liegenschaftenverwaltung, Kommissionen und / oder die Arbeitsgruppe Landgeschäfte einsetzen

→ Straf- und Schlussbestimmungen

Weiteres Vorgehen

→ Entwurf steht / Vorstand genehmigt diesen und lässt ihn rechtlich überprüfen

→ Gemeinderat im September 2025

→ Urnenabstimmung November 2025

Diskussion/Fragen

- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** hält fest, dass ein grosses Thema durch Gemeindepräsident Hansueli Roth gerafft durchgegangen wurde. Er **begrüss**t es, dass man die **Thematik aufgenommen** hat. Es sind sicherlich noch viele Fragen zu diskutieren. Ist es das Ziel, dass man **alles neu ausschreibt** oder wie ist der Plan? **Zu vermietende Hütten** werden gemäss Gemeindepräsident H. Roth **ausgeschrieben** und werden bei mehreren berechtigten Bewerbenden **nach dem Los zugeteilt**. Es gibt aber auch **Sonderfälle** (z. B. langjährige Mieter, die in jüngerer Zeit Unterhaltsleistungen erbracht haben), bei denen noch eine gewisse **Übergangsfrist** gewährt werden soll. Es ist auch **möglich**, dass entsprechende Hütten **während der Jagd beansprucht** bzw. zur Beanspruchung beantragt werden können. Wichtig ist aber auch, dass man die relevanten **Hütten der Öffentlichkeit öffnet**. **Gemeindevorstandsmitglied Andres Ruosch** erklärt, dass bei den **Hütten unter der Ägide der Alpgenossenschaften die Zuteilungen an die Jäger wie bisher** erfolgen werden. Bei den gemeindeeigenen oder übrigen Hütten gibt es ein Mietsystem.
- **Gemeinderat Andrea Guler** erkundigt sich, wie die **Hütten im Bau-recht** gehandhabt werden. Er kennt Fälle, die ausschliesslich zur Jagd genutzt wurden. Wenn ein **fortdauerndes** echtes, formell geregeltes **Bau-recht (im Grundbuch** eingetragen) besteht, kann dieses gemäss Gemeindepräsident H. Roth **nicht beschnitten** werden. Bei freien Hütten sollen keine Baurechte mehr erteilt werden. Bei **Baurechtshütten** werden diese **auch ausserhalb der Jagd genutzt**. Es sind **Einzelfälle**, die man anschauen muss. Vorstandsmitglied A. Ruosch bestätigt, dass die **rund 5 Baurechtshütten** bleiben (langfristige Verträge). Die **Bau-rechtsnehmer** müssen aber **Jäger** sein, die das **Jagdrecht ausüben können**. H. Roth weist auf einen Fall, bei dem die Hütteneigentümerin extra die Jagdprüfung gemacht hat.
- **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass es dem Vorstand wichtig war, ein erstes Feedback zu den groben Zügen des Gesetzes ab-zuholen, sprich zu klären, ob die Stossrichtung passt.
- **Gemeinderat Johannes Kasper** erkundigt sich nach dem **Zeitpunkt**



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2020-268 / 2021-36

PROTOKOLL NR.

29/4

der **Vernehmlassung**. Er erachtet eine Vernehmlassung **während** der **Jagd** im September als **suboptimal**. **Gemeindepräsident H. Roth** erklärt, dass man bei Vorliegen des bereinigten Entwurfs diesen dem **Jägerverein zur Einsicht** / Begutachtung unterbreiten will.

GEBÜHRENGESETZ ZUM BAUGESETZ

Ausgangslage

- Heute **Gebühren- und Beitragsordnung**
 - Urnenabstimmung 1978
 - Teilrevisionen 1983 / 2021
- **Handlungsbedarf** gegeben
- Gemeinderat → grundsätzliche **Zielsetzungen** bezüglich Gebührenhöhe / **Deckung des Aufwandes**

Inhalt Gesetz

Grundsatz (Art. 1):

¹ *Gebührenpflichtig sind alle Verrichtungen der Gemeinde im Rahmen von Bewilligungsverfahren, anderen baupolizeilichen Verfahren sowie generell von Verfahren, die gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung, das Baugesetz, die Erschliessungsgesetzgebung oder dieses Gebührengesetz durchgeführt werden.*

² *Aufwendungen, für welche das vorliegende Gebührengesetz keinen Gebührenansatz vorsieht, werden dem/der Verursacher/in nach Aufwand in Rechnung gestellt. Massgebend für die Aufwendungen der Gemeindefunktionäre sind deren Entschädigungsansätze (Art. 9); Auslagen für Leistungen Dritter etc. werden nach effektivem Aufwand verrechnet.*

Behandlungsgebühren / Baubewilligungsgebühren:

a) Behandlung Baubewilligungsverfahren

Bausumme:	<u>bisher</u>	
- < 2 Mio.	2 ‰	neu?
- < 2 Mio.	0.5 ‰	neu?

Hier liegt die Gemeinde im Quervergleich im unteren Bereich. Der **Vorstand wünscht** sich hier **seitens Gemeinderat** gewisse **Signale**, wie man betr. Ausgestaltung vorgehen soll. Die Gebühren der kleineren Baugesuche sind heute nicht kostendeckend.

Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. ist der Ansicht, dass die **Aufwendungen grundsätzlich gedeckt sein** müssen. Er stellt fest, dass je nach Bauherr der Aufwand wohl höher oder kleiner ist. Er ist der Meinung, dass **keine Pauschalen** vorgesehen werden sollten, sondern **nach Aufwand** abgerechnet werden sollte.

Gemeinderat Johannes Kasper spricht sich eher **für** eine **Pauschale**



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2020-268 / 2021-36

PROTOKOLL NR.

29/5

aus. Das Verrechnen **nach Aufwand** erachtet er als **schwierig**. Eine für den Bürger rechtsgleiche Erfassung ist ziemlich schwierig. Gemäss H. Roth müsste die **Pauschale** natürlich **idR** die **Kosten decken**. Es gibt aber Fälle, bei der eine Pauschale dem Aufwand nicht gerecht wird (**Sonderfälle**, etc.).

H. Roth nimmt mit, dass man **weitestmöglich pauschalieren** soll und **ausnahmsweise nach Aufwand**. Die **Gebührenanpassungen** müssen auch noch **vor** den **Preisüberwacher**.

Es gibt gemäss H. Roth wenige **weitere kleinere Gebührenbereiche**, die z. T. auch im Hüttengesetz enthalten sind, wie er auf **Anfrage** von **Gemeinderat Andrea Guler** festhält.

- b) Projektänderungen nach Aufwand
- c) Rückzug Baugesuche vor Behandlung
- d) Rückzug Baugesuche nach Behandlung
- e) Gesuche Verlängerung Baubewilligung

Berechnungsgrundlage Schätzung Amt für Immobilienbewertung (AIB GR)

→ **Was gehört zur Gebühr**

- Prüfung Baugesuch / Baukommission
- Ausfertigung Bauentscheid
- Baupolizeiliche Kontrollen / Schlussabnahmen

Zusatzaufwendungen

- Mehraufwendungen für Augenscheine (Mangel bei Gesuchen usw.)
- Betreffend Auslagern für Leistungen Dritter (Gutachten, Beratungen, Publikations- und Grundbuchkasten, Energienachweis, usw.)
- Sämtliche Gebühren von Zusatzbewilligungen

Entschädigungssätze

Nur für **Gebühren nach Aufwand**

- Vorstandsmitglieder	CHF 140.--
- GS / Bereichsleiter / AL	CHF 120.--
- Sachbearbeiter	CHF ?
- Sekretariat	CHF ?

Anbringung von **Ankern**

- Grundgebühr	CHF 1'000.--
- Mengengebühr	CHF 130.-- / Nagel

Weiteres Vorgehen

- Behandlung Entwurf im Vorstand
- externe rechtliche Prüfung
- Behandlung Gemeinderat voraussichtlich Oktober oder November 2025



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2020-268 / 2021-36

PROTOKOLL NR.

29/6

Weitere Diskussion/Fragen

- **Gemeinderat Nicola Flütsch** erkundigt sich danach, ob die **Einreichung** der **Baugesuche bald digital möglich** sein wird. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass dies **in Prüfung bzw. Vorbereitung** ist. Dann sollte es nach N. Flütsch für die Gemeinde einfacher werden. H. Roth hält fest, dass die **Digitalisierung allein die Verbesserung nicht bringt**. Der Grossteil der Baugesuche weist doch eine gute Qualität auf. Es gibt aber auch andere. Mehraufwände ergeben sich aufgrund von Einsprachen oder bei Rückzügen und Wiedereingaben.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3131

PROTOKOLL NR.

30/1

5. Ersatzwahl eines Mitglieds in den Stiftungsrat der Flury Stiftung für den Rest der Amtsperiode 2025/28 (Demission Stiftungsrats- und Stiftungsvorstandmitglied Hans Ueli Wehrli)

Zu diesem Traktandum verweist Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl auf den Bericht an den Gemeinderat Nr. 11/2025 und verliest den Antrag des Gemeindevorstands.

Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun. erkundigt sich nach der **Entschädigungsfrage**, falls auch der Einsitz in den Stiftungsvorstand erfolgen soll. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass dies im Grundsatz **zusätzlich entschädigt** werden muss. Die **Details** (höheres Pensum oder andere Lösung) muss **noch geprüft** werden.

Gemeinderätin Selina Solèr hält fest, dass die **Klosterser Stiftungsräte unbedingt an** den lediglich 2 **Sitzungen** im Jahre **teilnehmen** sollten. Die schlechte Präsenz von Klosters wurden schon mehrmals an sie herangetragen.

Gemeinderat Marcel Jecklin erkundigt sich, **weshalb** sich **nicht** der **Departementschef Sanität**, sondern St. Mayer-Bruder zur Wahl stellt. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** hält fest, dass der Stiftungsvorstand sich Exekutivvertreter wünscht. **Gemeindevorstandmitglied Andres Ruosch** kann sich die **Übernahme nicht vorstellen**. Verdankenswerterweise hat sich St. Mayer-Bruder bereit erklärt, dieses Amt bei einer Wahl zu übernehmen bzw. sich für eine Wahl zur Verfügung zu stellen.

Ersatzwahl eines Mitglieds in den Stiftungsrat der Flury Stiftung für den Rest der Amtsperiode 2025/28

Seitens des Gemeindevorstands wird als Ersatz für den per 30. September 2025 aus dem Stiftungsrat und dem Stiftungsvorstand der Flury Stiftung ausscheidenden Hans Ueli Wehrli, Saas, **Gemeindevorstandmitglied Stephanie Mayer-Bruder**, Saas, zur Wahl **vorgeschlagen**.

Stephanie Mayer-Bruder soll dem Stiftungsrat der Flury Stiftung auch als Nachfolgerin im Stiftungsvorstand der Flury Stiftung als Ersatz von H. U. Wehrli vorgeschlagen werden.

Der Wahlvorschlag wird nicht vermehrt.

Wahl

Gemeindevorstandmitglied Stephanie Mayer-Bruder, Saas, wird mit 14 : 0 Stimmen als Ersatz für H. U. Wehrli als neues Mitglied des Stiftungsrats der Flury Stiftung für den Rest der Amtsperiode 2025/28 gewählt.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

18. August 2025

CMI

2019-3131

PROTOKOLL NR.

30/2

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

18. August 2025

31/1

6. Orientierungen und Aussprache

Einschränkung von Mobiltelefonen im Schulbetrieb: Gemeinderat Johannes Kasper hat dem Gemeindevorstand bzw. Gemeindevorstandsmitglied David Sonderegger nachstehende Anfrage im Zusammenhang mit Mobiltelefonen im Schulbetrieb unterbreitet:

"Kantons- resp. sogar landesweit ist die Einschränkung von Mobiltelefonen im Schulbetrieb ein grosses Thema. Dabei steht vor allem der Umgang mit den negativen Aspekten der Digitalisierung (z.B. Mobbing in sozialen Netzwerken, Konsumation von Gewaltdarstellungen und illegaler Pornographie) zur Debatte. Abgesehen von der Erreichbarkeit scheinen Mobiltelefone in der Schule einen vernachlässigbaren Nutzen zu haben. Digitale Kompetenzen werden anderweitig erlernt.

Abzuzeichnen scheint sich aufgrund aktueller Berichterstattungen, dass eine gewisse Regulierung der Benutzung von Mobiltelefonen an den Schulen wohl angezeigt ist. Wie ist dazu die Haltung der Schule Klosters?

Bedarf es der Anpassung von Gesetzen oder ist seitens der Schule ein Handeln des Gemeinderates erwünscht?"

Gemeindevorstandsmitglied David Sonderegger, Departementschef Bildung und Kultur sowie Schulratspräsident, hält dazu Folgendes fest: Er dankt für die Anfrage. Das **Thema** wurde **in der Schule diskutiert**. Es ist relativ **schlank geregelt**. Wenn man das **Schulareal betritt**, sind **Smartphones und Smartwatches zu deaktivieren** und dürfen erst bei Verlassen des Schulgeländes wieder eingeschaltet werden. **Bis dato** wurde diese **Regelung sehr gut eingehalten**. Daher sieht weder der Schulrat noch die Schulleitung Handlungsbedarf in rechtlicher Hinsicht.

Postulat zur Prüfung eines Feuerwerksverbots in der Gemeinde Klosters: Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl setzt die anwesenden über den Eingang des Postulats zur Prüfung eines Feuerwerksverbots in der Gemeinde Klosters mit nachstehendem Wortlaut in Kenntnis:

«Postulat zur Prüfung eines Feuerwerksverbots in der Gemeinde Klosters

Das Thema Feuerwerksverbot wird schon seit einigen Jahren immer wieder diskutiert. Jetzt gilt es Nägel mit Köpfen zu machen.

Antrag:

Der Gemeindevorstand soll die gesetzlichen Grundlagen schaffen, damit über ein Feuerwerksverbot abgestimmt werden kann.

Begründung:

Zahlreiche Bündner Gemeinden verbieten an 1. August und an Silvester, der Natur sowie der Haus- und Wildtiere zuliebe, das Abbrennen von Feuerwerk. Die Gemeinde Klosters steht auf der Liste mit Feuerwerksverzicht, das nützt zu wenig.

In der Tourismusdestination Davos Klosters wird unterschiedlich gehandelt, was der Umgang mit Feuerwerk angeht. Davos hat ein Verbot, Klosters nicht. Eine einheitliche Handhabung innerhalb der gleichen Destination wäre sinnvoll.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

18. August 2025

31/2

Klostertal, den 18. August 2025

*Erstunterzeichner
Hanspeter Kasper*

*Zweitunterzeichner
Marcel Jecklin*

*Drittunterzeichner
Andrea Margadant*

Sechs weitere Gemeinderätinnen und Gemeinderäte»

Förderung Erstwohnungen und Umgang mit Lex Candinas: Gemeindepäsident Hansueli Roth führt an dieser Stelle verschiedene Bemerkungen zu den Erstwohnungen bzw. Einschränkungen von Zweitwohnungen an. Der **Gemeindevorstand** ist hier mit zahlreichen **z. T. deutlichen Rückmeldungen konfrontiert** worden: Drohungen, "Einschränkungen Lex Candinas bringt nichts", keine Nachahmen Davos, alles zubetoniert und nur Zweitwohnungen erstellt. Dass die **Nutzungsart** der **Wohnungen kontrolliert** wird durch die Gemeinde, **unterstützt** der **Vorstand** auf jeden Fall.

Der Vorstand stellt fest, dass **viele Erstwohnungen gebaut** wurden. Nun soll **geprüft** werden, ob die **Nutzungsart rechtskonform** (Nutzung durch in Klostertal Niedergelassene mit Lebensmittelpunkt in Klostertal) **erfolgt**, wozu **operative Massnahmen eingeleitet** worden sind. Der Vorstand geht nicht davon aus, dass die Mehrheit missbräuchlich genutzt wird. Es gibt aber solche Fälle. In einem **ersten Schritt kontrolliert** die **Einwohnerkontrolle**.

Der **Anteil Zweitwohnungen** beträgt **zwei Drittel** aller Wohnungen. Die Einwohner müssen sich überlegen, wohin es gehen soll. Nun erfolge mit der **Lex Candinas** eine **Lockerung** der **eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung**. Diese kann in einzelnen Fällen sinnvoll sein. Die **Türe** zur **Umnutzung** von **altrechtlichen Erstwohnungen** ist aber **zusätzlich geöffnet**.

Der **Vorstand** beabsichtigt **nicht, in Richtung** Bestrebungen **Davos** zu geben. Er sieht aber einen **gewissen Handlungsbedarf**. Er will auch wissen, wo eigentlich die Wahrheit liegt. Aktuell sind **Bauprojekte** von externen Bauherren und der Gemeinde im Haus, die **mehr als 100 Erstwohnungen** beinhalten. Wenn diese gesetzeskonform genutzt werden, **sollte** die **Bevölkerung ansteigen**. Bei den letzten 300 Wohnungen hat sich dies jedoch so nicht eingestellt.

Die Gemeinde hat Kostenvergleiche durch das Amt für Immobilienbewertung (AIB) Graubünden erstellen lassen. Heute hat eine **Erstwohnung** einen **Schätzungspreis** von **CHF 8'000.00 bis 9'000.00/m²**, eine **Zweitwohnung** von **CHF 13'000.00 bis 14'000.00/m²**. Das heisst, dass eine **Erstwohnung** heute über eine Million kostet, die sich ein **Normalverdiener nicht leisten** kann.

Der **Vorstand prüft** nun **Möglichkeiten**, welche Massnahmen angestrengt werden können, um die **Situation** im **Erstwohnungsbereich zu verbessern**. Mit 300 Erstwohnungen müsste der Bedarf bis 2032 gedeckt sein. Die **Gemeinde** hat **angesichts** der **hohen Erstwohnungspreise** eine gewisse **Pflicht** und Aufgabe, in diesem Bereich **aktiv zu werden**. Der Vorstand treibt seine Entwicklungen voran. Es sollen auch **Projektwettbewerbe** ausgeschrieben werden. 1. Priorität hat Doggilo, 2. Priorität Klostertal Dorf.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

18. August 2025

31/3

Klostera ist nun einmal **attraktiv auf dem Wohnungsmarkt**. Das Preisgefüge ruft nach **Massnahmen**, die **günstiges Wohnen** ermöglichen. Es ist auch möglich, dass **Vertreter** aus dem **Gemeinderat** in diese Aktivitäten **einbezogen** werden. Es sind verschiedene Projekte in anderen Kurortsgemeinden im Gang (z. B. Flims und Scuol). Es sollen **keine Schnellschüsse** erfolgen. Es sollen zusammenfassend Untersuchungen vorgenommen und Massnahmen geprüft werden, günstigeren Wohnraum anbieten zu können.

Gemeinderätin Selina Solè nimmt Bezug auf ein **Schreiben** von der Gemeinde an eine ihr persönlich bekannte Person, das zur **Prüfung der Erstwohnungsnutzung** verschickt wurde. Wie erfolgt der **Auswahlprozess der Adressaten? Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass dies **aufgrund von Anzeigen** erfolgen kann, aber auch aufgrund von **Plausibilisierungen** von nicht nachvollziehbaren Nutzungsfällen (z. B. Wohnsitz eines Sohns allein in Klostera, der in Zürich studiert). H. Roth ist zu Ohren gekommen, dass gewisse **Immobilienverkäufer** gegenüber ihren Kunden **verlauten** lassen, eine mit einer **Erstwohnungsverpflichtung belegte Wohnung** zu kaufen und sie dann – mangels (griffiger) Kontrollen – nichtsdestotrotz **anderweitig zu nutzen**.

Den versandten **Brief** erachtet S. Solè **im Wortlaut** als **nicht** unbedingt adäquat bzw. **unfreundlich**. Sie **begrüsst Kontrollen**, in der Wahl der Adressaten wünscht sie sich **mehr Fingerspitzengefühl**. **H. Roth** hält fest, dass man in unklaren Fällen nur Klarheit schaffen und **Missbrauch begegnen** will.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl begrüsst die **Einsetzung einer Kommission** in diesem Zusammenhang.

Situation Grossraubtiere (Wolf) in Klostera: Gemeindevorstandsmitglied Andres Ruosch orientiert, dass 2025 beim **Äpelti-Rudel** wieder **6 Welpen** geworfen wurden. Am 26.7.2025 wurde an den Bund das **Gesuch** gestellt, **zwei Drittel der Welpen zu reduzieren**. Vor Jahresfrist wurden nur 2 von 4 Welpen geschossen. Unter gewissen Voraussetzungen und bei entsprechendem Kursbesuch kann sich auch die Jägerschaft wieder an den Abschüssen beteiligen (während Hoch- und Sonderjagd 2025). Auf der **Börteralp** (Sonnenseite Schlappin) sind **6 Risse von Schafen** zu verzeichnen (letzter Riss vergangener Samstag).

Infoveranstaltung 21.8.2025 in Saas: Gemeindevorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder verweist auf die Infoveranstaltung vom 21. August 2025, um **19.30 Uhr**, im Saal des **Kirchgemeindehauses** in Saas (Themen: Investitionen allg., Strukturverbesserung Saas, Schulhausumbau Saas, Entwässerung Saaserberg, Parkhausprojekt Casanna). Sie denkt, dass die Veranstaltung auch für Nichtsaaser interessant ist.

Prüfung künftige Nutzung Schulhaus Bündelti, Monbiel: Gemeindevorstandsmitglied Stephanie Mayer-Bruder informiert, dass zur Zeit künftige **alternative Zusatznutzungen** des Bündelti-Schulhauses in Prüfung sind. Sie betont, um entsprechenden Gerüchten entgegenzuwirken, dass eine **Schliessung des Kindergartens im Bündelti Stand heute aber kein Thema** ist. Gemeinderat Andrea Guler und Gemeinderätin Corina



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

18. August 2025

31/4

Feuerstein gehören der entsprechenden Arbeitsgruppe ebenfalls an.

Ökumenischer Gottesdienst zum Gedenken an die Unwetter 2005:
Gemeindepräsident Hansueli Roth weist auf den Gedenkgottesdienst im Rahmen des 20-jährigen Jahrestags der schweren, im Jahre 2005 erfolgten Klosterser Unwetter am **Sonntag, 24. August 2025**, um **10.00 bis 12.00 Uhr**, in der **katholischen Kirche** in Klosters Platz hin. An **rund 10 Standorten** werden in diesen Tagen auch **Bild- und Infotafeln** zu den Unwettern 2005 aufgestellt. H. Roth hält fest, dass man 2005 Glück im Unglück gehabt hatte. In Klosters waren keine Personenschäden zu verzeichnen, im Gegensatz zu Küblis, wo eine Frau umkam.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer