



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

PROTOKOLL NR.

Sitzung Nr.

10

Dauer:

Abendsitzung (19.30 – 21.05 Uhr)

Ort:

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

Anwesend:

Gemeinderats-Präsident (Vorsitz)

Hanspeter Ambühl

Gemeinderäte

Anja Bisaz

Corina Feuerstein

Nicola Flütsch

Hans-Peter Garbald jun.

Andrea Guler

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

neue Schulratsmitglieder:

Nicole Boner-Grass

Rebecca Hofmann-Schmidt

zu Traktandum 3

Benjamin Aebli, Ortsplaner, STW AG für Raumplanung
RA Dr. iur. Duri Pally, Gemeindejurist, Bänziger Pally
Schuler +, Chur

Protokoll:

Gemeindeschreiber Michael Fischer

Entschuldigt:

-

Presse:

Conradin Liesch-Allemann, Klosterser Zeitung (zu Beginn)



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

Traktandenliste:

1. **Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 1. Oktober 2025** 40
2. **Vereidigung von zwei neu gewählten Schulratsmitgliedern für den Rest Amtsperiode 2025/28** 41
3. **Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, 2. öffentliche Mitwirkungsauflage (Orientierungs-traktandum)**
 - 3.1. **Präsentation Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben durch Ortplaner Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung**
 - 3.2. **Informationen zum aktuellen Entwurf des Baugesetzes durch Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger Pally Schuler +**
 - 3.3 **weiteres Vorgehen** 42
4. **Orientierungen und Aussprache**
 - **Information Situation Arena Klosters (Gemeindepräsident Hansueli Roth)**
 - **Kündigung Pächter Rest. Alp Garfiun (Gemeindepräsident Hansueli Roth)** 43

eingereichte Vorstösse:

Es wurden keine neuen Vorstösse eingereicht.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

10. November 2025

40/1

1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 1. Oktober 2025

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl informiert über ein im Vorfeld der heutigen Gemeinderatssitzung zur Kenntnis gebrachtes Korrekturerfordernis zu Traktandum 3, Budgets und Steuerfuss 2026, Prot. 38/10. Die Anfrage bzw. das **Votum** zur Position «**1405.5290.01, Zusammenschluss Grundbuchämter**» erfolgte durch Gemeinderätin Sandra Joos (nicht durch Gemeinderätin Selina Solèr).

Das Protokoll der 9. Sitzung der Legislaturperiode 2025/28 vom 1. Oktober 2025 wird mit vorstehender Korrektur einstimmig (mit 15 zu 0 Stimmen) genehmigt und Gemeindeschreiber Michael Fischer verdankt.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3129 / 2020-281

PROTOKOLL NR.

41/1

2. Vereidigung von zwei neu gewählten Schulratsmitgliedern für den Rest Amtsperiode 2025/28

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl macht auf die Vorschriften nach Art. 4 und 5 der Geschäftsordnung für die Behörden der Gemeinde Klosters im Zusammenhang mit der Vereidigung neuer Behördenmitglieder aufmerksam.

Die beiden nachstehenden, am 28. September 2025 für den Rest der Amtsperiode 2025/28 durch die Urnengemeinde neu gewählten Schulratsmitglieder werden von **Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl** in Eidespflicht genommen:

Schulrat

- **Nicole Boner-Grass**
- **Rebecca Hofmann-Schmidt**

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl wünscht den neu vereidigten Schulratsmitgliedern viel Freude und Erfolg im neuen Amt und überreicht ihnen je ein Sackmesser und einen Schirm der Gemeinde Klosters.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/1

3. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe (Orientierungstraktandum)

Zu diesem Traktandum begrüsst Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl Ortsplaner Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung, sowie Gemeindegurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger Pally Schuler+, die – zusammen mit Gemeindepäsident Hansueli Roth – dem Gemeinderat einen ersten Überblick über die im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision Ortsplanung Phase III eingegangenen Vorschläge unterbreiten und über den Stand i. S. Zusammenführung der Baugesetze von Klosters und Saas sowie das weitere Vorgehen informieren.

Für einige **einleitende Bemerkungen** übergibt der Vorsitzende Hanspeter Ambühl das Wort **Gemeindepäsident Hansueli Roth**. H. Roth hält in diesem Zusammenhang insbesondere fest:

- Gegenüber der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision Ortsplanung Phase III konnte in Bezug auf die **Fassung** z. Hd. der 2. **Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe viel verbessert** und **Bedürfnisse teilweise aufgenommen** werden. In diesem Zusammenhang wurden wieder etliche Sprechstunden durchgeführt.
- Im Weiteren wurde die **Zone für Kleinbauten und Anlagen (ZKA) ins Baugesetz aufgenommen**. In dieser Zonenart können insbesondere Parkplätze, Garagen und Kleinbauten erstellt werden. Die ZKA trägt zur Reduktion des Wohnungsmangels jedoch wenig bei.
- Aufgrund dessen wurde **für mehrere Parzellen die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau definiert**. Der Vorstand konnte die daran **laut gewordene Kritik nicht nachvollziehen**. Betroffen sind wenige private Parzellen sowie Gemeindepzellen, die z. T. ohnehin ausgezont worden wären. **Inwieweit der Kanton diese Zone genehmigen wird, ist offen**. Seitens des Kantons sind in diesem Zusammenhang nicht nur wohlwollende Rückmeldungen erfolgt.
- Im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben ist aufgefallen, wie **gross der Informationsbedarf** ist. Dieser besteht auch beim Gemeinderat, wozu im Rahmen dieses Traktandums noch ein Vorschlag unterbreitet werden wird.

3.1. Präsentation Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben durch Ortsplaner Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung

Im Weiteren erteilt Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl Ortsplaner Benjamin Aebli zur Vorstellung (Grobübersicht) der im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben das Wort. B. Aebli führt dazu insbesondere, was folgt aus (für Details verweist der Protokollführer auf die Bestandteil des Protokolls bildende Powerpointpräsentation):



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

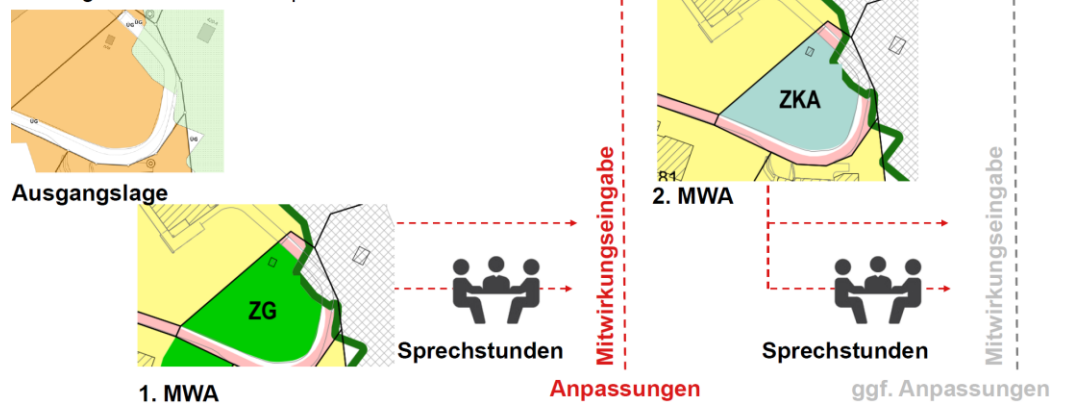
PROTOKOLL NR.

42/2

- Im Rahmen der **1. Mitwirkungsaufgabe** waren **162 Mitwirkungseingaben** (MWE) eingereicht worden, wovon 54 berücksichtigt, 34 teilweise berücksichtigt und 68 nicht berücksichtigt werden konnten. Bei 10 Eingaben handelte es sich um Fehlinterpretationen, 6 Eingaben enthielten lediglich Fragen.
- Eine **Grobauswertung** der **2. Mitwirkungsaufgabe** weist den Eingang von **69 Mitwirkungseingaben (MWE)** aus. Davon wurden 44 MWE von juristischen Vertretungen verfasst. Eine detaillierte Auswertung steht noch an.
- Im Rahmen der 2. Mitwirkung wurden gemäss B. Aebli insbesondere und von verschiedener (u. a. Grossrätin und Präsident HGK Klosters und Umgebung, RA und MLaw Christine Kocher) Seite folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht:
 - **Offenlegung ungeschwärzte Parzellenliste:** Aus Gründen des **Datenschutzes** wurde die Auswertungstabelle zur zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe **nicht ungeschwärzt** publiziert. **Hingegen** wurden **sämtliche Veränderungen** gegenüber dem bisherigen, rechtsgültigen Zustand, welche eine **Fläche über 1 m²** aufweisen, im Dokument in der Beilage Nr. 8 **aufgeführt und dokumentiert / begründet**. Die Ausgestaltung ist neutraler, ohne persönliche Information zu den Grundeigentümern und deren Situation. Mit dieser Beilage Nr. 8 hat man schliesslich mehr gemacht, als man gemusst hätte. Auf der Gemeindeforum sind die Unterlagen und die Beilage Nr. 8 nach wie vor aufgeschaltet.
 - **Nachvollziehbare Begründungen pro betroffener Parzelle, insbesondere bei Abweichungen gegenüber Vorprüfung:** Dieser Forderung ist die Gemeinde bereits bis dato nachgekommen und verfolgte dieses Vorgehen auch im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe bzw. der Auswertung. An einem schematischen Beispiel zeigt B. Aebli das Vorgehen auf:

Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Bisheriger Ablauf – ein Beispiel:



B. Aebli hält fest, dass aller Voraussicht nach **abschlägige Bescheide** z. Hd. der Mitwirkenden in der **ersten Auflage** auch im Rahmen der **2. Mitwirkung bestätigt** werden.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/3

Rückzonen werden in der Regel entweder in eine Landwirtschaftszone, in eine **Zone für Grünflächen (ZG)** oder in eine **Zone für Kleinbauten und Anlagen** vorgenommen.

In Bezug auf die ZG konnten verschiedene Anliegen aufgenommen werden.

=> In der **ZG** sind **Gärten** sowie **Kleinbauten** im Sinne von Gartenhäusern, Schöpfe mit Werkzeugen, Bienenhäuser **zulässig. Ebenfalls** zulässig sind **unterirdische Anlagen** oder **Erdsonden**.

=> Die Ausscheidung der **neuen Zone für Kleinbauten und Anlagen** muss nach einem **Konzept** erfolgen. Die Zonen stellen eine sog. nicht-WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) dar, gelten allerdings als beschränkte Bauzonen, weshalb diese Flächen **in der Gesamtbeurteilung der Bauzone** noch **enthalten** sind.

Die Ausscheidung der neuen Zone für Kleinbauten und Anlagen soll **nicht** zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und dadurch zu einer indirekten **Umgehung** des **Raumplanungsgesetzes führen**, sondern **nur dort** festgesetzt werden, wo entweder **bereits** entsprechende **Versiegelungen vorliegen**, die entsprechenden **Flächen** als Lager- und Umschlagsplätze, als Parkplatz **genutzt** werden oder bereits mit entsprechenden Kleinbauten **bebaut** sind.

B. Aebli betont, dass der Kanton eingreifen würde, wenn hier zu viele neue solcher Zonen definiert würden.

- o Vorgehen, das **Sorgfalt vor Tempo** stellt

3.2. Informationen zum aktuellen Entwurf des Baugesetzes durch Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger Pally Schuler +

Gemeindepräsident Hansueli Roth nimmt Bezug auf eine seinerzeit eingesetzte **Resonanzgruppe**, die das **Baugesetz** in der **Phase II** begleitet und wichtige Inputs eingebracht hatte. Bezüglich der Integration des **Saaser Baugesetzes** ist man in der Ortsplanungsphase III genau **gleich vorgegangen** (vor allem Einbezug Saaser Vertreter). Mit dem **neuen Gesetz** können die Parzellen bzw. das **Bauland besser ausgenutzt** werden. Wie ein Regierungsrat festhielt, ist der grösste Aufwand der Baugesuche im Zusammenhang mit Einsprachen erfolgt. Das **Baugesetz** ist auch **umfangreicher und komplizierter** geworden. Es ist auch beeinflusst von Spezial- und übergeordneten Gesetzen. Die **Anforderungen ans Lesen und Verstehen** eines Baugesetzes sind **enorm gestiegen**. Für einen Laien ist dies heute fast nicht mehr oder kaum mehr möglich.

Gemeindepräsident H. Roth gibt das Wort unter dem Dank für die Teilnahme an der heutigen Sitzung an **RA Dr. Duri Pally** weiter. D. Pally dankt seinerseits für die Möglichkeit zur Vorstellung des Baugesetzes. In der **Teilrevision Ortsplanung, Phase III**, geht es nicht mehr um den grossen Wurf, sondern um **punktuellen Anpassungen**. Es geht namentlich um die **Integration der Zonenplanung des Baugesetzes Saas in das Klosterser Baugesetz**. Der zweite Punkt ist die **Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe**. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die **Bauzonenredimensionierung**. In der Praxis des neuen Baugesetzes Klosters hat sich gezeigt, dass einzelne kleinere Anpassungen angezeigt sind.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/4

In der Folge geht D. Pally auf die **Verständlichkeit** des **Baugesetzes** ein. Er räumt ein, dass diese **sehr erschwert worden** ist. Heute muss Folgendes gleichzeitig konsultiert und zur Hand gehabt werden: kommunales Baugesetz, kantonales Raumplanungsgesetz (KRG), kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) und Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Hinzukommen diverse weitere kant. und eidg. Erlasse. Dies ist **gegeben und kann leider** von der Gemeinde **nicht** geändert bzw. **vereinfacht werden**. Für routinierte Profis ist das Handling möglich, für Nichtfachleute dagegen leider kaum noch. Der Protokollführer verweist hinsichtlich der Darlegung eines Beispiels bezüglich Verständlichkeit durch D. Pally wie auch bezüglich weiterer Punkte auf die dem Protokoll beigefügten, anlässlich der Sitzung präsentierten und Bestandteil dieses bildenden Unterlagen. Auch ein **Hineinschreiben** der **dritten Gesetzesartikel** ins kommunale Baugesetz trägt **weder** zur **Übersichtlichkeit noch Kontinuität** bei (Problematik bei Gesetzesänderungen der dritten bzw. übergeordneten Rechtserlasse). Mit der **IVHB** verwendet man zumindest **in allen Gemeinden** die **gleichen Begriffe** und alle Behörden verstehen darunter das Gleiche.

In der Folge geht er auf den **Art. 28a BauG, Zone für preisgünstiges Wohnen**, ein. Er erläutert an dieser Stelle anhand einer Tabelle die Dimensionen und **hohen Anforderungen** an die in der Gemeinde vorgesehenen Parzelle für preisgünstigen Wohnungsbau:

Standort / Parzellen	anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)	max. aGF	minimale aGF (90% max. aGF bzw. 0.8 in der Dorfzone; 28a Abs. 4)	Minimale Anzahl Wohnungen
Serneus: 3072, 3073, 4733, 4734, 4735	1'897 m ²	keine Beschränkung	1'517 m ²	zwischen 22 Whg à 70 m ² und 14 Whg à 110 m ²
Walki: 3194	1'670 m ²	1'086 m ² (AZ = 0.65)	977 m ²	zwischen 14 Whg à 70 m ² und 9 Whg à 110 m ²
Madrisa: 4584	1'213 m ²	1'213 m ² (AZ = 1.0)	1'092 m ²	zwischen 16 Whg à 70 m ² und 10 Whg à 110 m ²
Doggiloch 1999	2'800 m ²	1'820 m ²	1'638 m ²	zwischen 23 Whg à 70 m ² und 15 Whg à 110 m ²
Alte Landstr./ Gulfiastr. 810	1'150 m ²	920 m ²	828 m ²	zwischen 12 Whg à 70 m ² und 8 Whg à 110 m ²
Total			6'052 m ²	zwischen 87 Whg à 70 m ² und 56 Whg à 110 m ²



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/5

Im Weiteren erläutert D. Pally anhand des Gesetzesartikel die **Kernpunkte**, die **preisgünstiger Wohnungsbau** erfüllen müssen. Er verweist auf die **sehr tiefen Renditen** des preisgünstigen Wohnungsbaus (tieferes Preissegment). Die **Wohnungen** müssen auf einer entsprechenden Parzelle **en bloc behandelt** werden. Es können **nicht einzelne** Wohnungen zur **Querfinanzierung** bzw. Erzielung einer interessanteren Gesamtmiete **teurer** vermietet werden. Die Eigentümer entsprechender Parzellen / Wohnungen müssen auf Verlangen die **Mieten** der Gemeinde gegenüber **offenlegen**. Baulich sind insbesondere von Belang: Die **Ausnützungsziffer** muss **zu 90 % ausgeschöpft** werden (üblich sind 80 %) und es müssen anständige, **preisgünstige Familienwohnungen** sein, aber keinesfalls Luxuswohnungen. Die Wohnungen müssen **innert kürzerer Frist realisiert** werden und auf den Markt kommen.

Betreffend **Baulandmobilisierung** legt D. Pally dar, weshalb wichtig ist, dass man hier gesetzeskonform agiert. Die Norm hat primär **prophylaktischen Funktion**. **Ziel** ist es, dass die **Eigentümer** die Wohnungen **selber** innert nützlicher Frist **auf den Markt bringen**. Die Gemeinde muss nebst der Grundfrist (8 Jahre), 2 zusätzliche Jahre Nachfrist gewähren. Zudem muss ein Bedarf bestehen und die gemeindeeigenen Parzellen müssen bereits mobilisiert / überbaut sind. Es handelt sich um eine **Enteignung**, die nur als **ultimo ratio** zum Tragen kommt. Es geht auch um **Fairness gegenüber Eigentümern**, deren **Bauparzellen ausgezont** werden. Diejenigen, die das Privileg haben, weiter über Bauland zu verfügen, sollen dieses auch innert nützlicher Frist überbauen. Es geht auch darum, dass diejenigen Parzellen, die heute ausgezont wurden, später – wenn die anderen Parzellen überbaut sein werden – wieder eingezont werden können. Als vierter Punkt geht es um die **Vermeidung** einer **unnötigen Blockade**. Wenn eine Gemeinde nicht konsequent mobilisiert, **kann der Kanton verfügen, dass bis auf Weiteres nicht mehr eingezont werden kann**.

Hinsichtlich der Mehrwertabgabe, die bei Einzonungen gesamtkantonal geregelt ist, hat der Gemeindevorstand sich dafür ausgesprochen, dass **Um- und Aufzonungen nicht der Mehrwertabgabe unterstellt** werden sollen. Der Vorstand ist in diesem Punkt der Kritik gefolgt.

Abschliessend zeigt Duri Pally die angesprochenen **kleineren Anpassungen** im **Baugesetz** auf (z. B. Anpassung Dachgestaltungen gemäss IVHB, bei Fassaden- und Gesamthöhe wurde einzuhaltendes Verhältnis gänzlich gestrichen, neu werden Zwerchdächer zugelassen). Sämtliche dargelegten Anpassungen liegen dem Protokoll ebenfalls als Bestandteil bei.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl dankt Duri Pally für die Ausführungen. H. Roth dankt ebenfalls für die wertvollen Ausführungen.

3.3 weiteres Vorgehen

Wie Gemeindepräsident Hansueli Roth festhält, wird das **Ziel** angestrebt, die **Abstimmung** vom **8. März 2026** ins Auge zu fassen. Der Vorstand will aber noch den **Gemeinderat intensiv informieren und einbinden**. Im Rahmen



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/6

dieser **ein bis zwei Arbeitsgruppensitzungen** mit **Gemeindevorstand und Gesamtgemeinderat** sollen der **Ortsplaner** Benjamin Aebli sowie ein **externer Planer** teilnehmen.

Gemeindevizepräsident Marco Hobi ergänzt, dass der Vorstand betr. das genaue Vorgehen lange diskutiert hat. Der Vorstand beurteilt es als **wichtig**, diesen **Weg gemeinsam zu gehen**. Er ist auch der Meinung, dass vor**wärts gearbeitet** werden soll, auch im Hinblick auf den Präsidentenwechsel. **Evtl.** kann ein **Urnenabstimmungstermin 8.3.2026** erreicht werden, **andernfalls** dann halt der **14. Juni 2026**. Es soll aber **kein Zwischenhalt** im Hinblick auf den Präsidiumswechsel eingelegt werden, sondern vorwärts gemacht werden. Es ist wichtig, den Gemeinderat im Detail einzubinden, wenn auch nicht über einzelne Parzellen diskutiert werden kann.

Im Überblick präsentiert sich das vom Gemeindevorstand angestrebte **Vorgehen** (hervorgehobene Punkte) wie folgt:

Weiteres Vorgehen

1. Behandlung der MWE
2. Verfassen der Antwortschreiben zu den MWE
3. Versand Briefe
4. Anpassung Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III
5. Behandlung / Verabschiedung durch den Gemeindevorstand (23.09.2025)
6. 2. öffentliche MWA (26.09. – 27.10.2025)
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 (wenn gewünscht per 8.03.2026)
12. Beschwerdeaufgabe
13. Genehmigungsverfahren

Diskussion/Fragen:

- **Gemeinderätin Selina Solè** erkundigt sich, **was nach dem Urnenentscheid** erfolgt. Gemäss Ortsplaner **Benjamin Aebli** gibt es nach einer positiven Urnenabstimmung eine **30-tätige Beschwerde- und Genehmigungsauflage**. Das Beschwerde- und Genehmigungsverfahren der Regierung kann auch nochmals mindestens 1 bis zwei Jahre dauern. RA Dr. Duri Pally ergänzt, dass die **Regierung nicht nur die Beschwerden prüft, sondern die Ortsplanung / Grundordnung generell**. Die Regierung entscheidet im Gesamtpaket über die Beschwerden und die Ortsplanungsrevision.
- **Gemeinderat Roman Hirzel** fragt an, ob das Baugesetz und der Zonenplan gleichzeitig als Paket zur Abstimmung gelangen, was Dr. D. Pally bestätigt.
- **Gemeinderat Marcel Jecklin** erkundigt sich nach dem **Zeitpunkt** des



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/7

Eintretens der **Rechtskraft**. Laut Art. 48 Abs. 6 KRG gilt gemäss D. Pally nach der Urnengemeindeabstimmung eine **Planungszone mit dem Inhalt des Urnenentscheids sowie des alten Rechtes bis zur Genehmigung** durch die Regierung (umgekehrt gilt immer die strengere Regelung).

- **Gemeinderat Johannes Kasper** nimmt mit **Erstaunen** zur Kenntnis, dass das **vorbesprochene Vorgehen anders vorgesehen** ist, als besprochen. Der **Gemeinderat** muss **alle Pflichten wahrnehmen**. Er fragt sich auch, ob man in einer Gemeinderatssitzung oder einer Infoveranstaltung ist. Er würde gerne den Ball aufnehmen und **alle Interessengruppen** wie Gewerbe, Tourismus, etc. **einbinden**. Dies in einer **kleineren Kommission**. Er wäre auch bereit, sich für diese zur Verfügung zu stellen. Bei diesem gewichtigen Geschäft erachtet er dies als wichtig. Er sieht auch die Möglichkeit, mit dieser Kommission weiterzuarbeiten.

Gemeinderat Johannes Kasper stellt deshalb den **Antrag**, eine **Kommission** einzusetzen, der **von jeder Fraktion 2 Mitglieder** angehören. **Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl** erklärt, dass die **Einsetzung** von Arbeitskommissionen **Sache des Vorstands** und nicht des Gemeinderats ist (ausser bei gemeinderätlichen Vorberatungskommissionen).

H. Ambühl bittet um die diesbezüglich Diskussion (entweder oder).

- **Gemeinderat Marcel Jecklin** erkundigt sich danach, ob nebst dem Gemeinderat **auch** noch **Externe** (z. B. Gewerbe- oder Landwirtschaftsvertreter) einbezogen werden können, was **gemäss H. Ambühl** ebenfalls **möglich** ist.
- **Gemeinderat Andrea Guler favorisiert** die **Diskussion** im **gesamten Gremien**, wo alle Punkte auf dem Tisch liegen.
- **Gemeinderat Roman Hirzel begrüsst** ebenfalls das **Vorgehen** analog **Strukturreform**. Die **Dritten** müssen seiner Ansicht nach nicht mehr abgeholt werden. Diese hatten **zwei Mal die Möglichkeit, sich einzubringen**. Er befürwortet in diesem Sinne ein **Vorwärtsmachen**, um die Angelegenheit innert nützlicher Frist zum Abschluss zu bringen.
- **Gemeinderat Johannes Kasper** sieht die **Breite der Anliegen und Inhalte** als **zu gross, um nur ein- / zweimal zusammensitzen**. Man sollte sich deshalb mehr Zeit nehmen, um Basisinformationen neutral einzusehen. **Gemeinderat Roman Hirzel** hält fest, dass im Rahmen der **Mitwirkungsaufgaben alles eingehend studiert werden konnte**. Die Informationen die vorliegen, sollten seiner Ansicht nach auch studiert worden sein, was eine gute Grundlage bildet.
- **Gemeinderat Andrea Guler** hält fest, dass **nicht nochmals alles** angeschaut werden muss. Man sollte die **heiklen Punkte anschauen**.
- **Gemeinderat Andrea Margadant** hält fest, dass es schon noch heikle Fragen zu klären gibt, insbesondere der Aspekt, wonach **Parzellen von Privaten ausgezont** werden, **von der Gemeinde** dagegen **nicht**. Er pflichtet in diesem Sinne Gemeinderat Johannes Kasper bei. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** hält, dass dies **nicht stimmt**. Es werden **auch grosse Gemeindeflächen ausgezont**. **Preisgünstiger Wohnungsbau** ist wichtig, weil dieser **nicht von alleine entsteht**. Es werden auch immer wieder Forderungen diesbezüglich laut.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/8

- **Gemeinderat Johannes Kasper** erklärt, dass er sich **unabhängig** als Gemeinderat in einer **vorberatenden Kommission austauschen** möchte. Gewisse Argumente der Mitwirkungseingaben machen für ihn schon auch stark Sinn. Die **Beschränkung** auf die **üblichen Arbeitssitzungen** mit Gemeinderat und Gemeindevorstand erachtet er als **Farce**. Er erwartet in diesem Rahmen keine grösseren Erkenntnisse. **Gemeindepräsident Hansueli Roth** erklärt, dass man **Interessengruppen einbezogen und mitgenommen** hat. Wurde hier zu wenig gemacht? **Gemeinderat J. Kasper** stellt dies nicht in Abrede. Er **fragt sich** aber, ob die **rechtliche Abwägung wie bisher richtig** ist. Er ist der Ansicht, dass nebst **Gemeindejurist / Planer** und **Gemeindevorstand** auch der **Gemeinderat** sich die **rechtlichen Fragen stellen sollten**.
- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** erkundigt sich bei Gemeinderat Johannes Kasper, wie er sich die **Zusammensetzung der Kommission** vorstellt? Braucht es noch einen weiteren Juristen? H.-P. Garbald jun. erklärt, dass es – **wenn nötig – auch drei oder vier Sitzungen** sein können. Der **Gemeinderat kann sich auch alleine ein Urteil bilden**. Es kann auch eine Diskussion ohne den Vorstand erfolgen. **Gemeinderat J. Kasper** sieht deshalb eine **gemeinderätliche Vorberatungskommission**, die **bei Bedarf auch Experten** beiziehen können sollte. Gemäss J. Kasper geht es bei der Teilrevision Ortsplanung Phase III **bei sehr vielen Personen um sehr viel Geld**. Den einzelnen kann es sehr stark treffen, weshalb dies auch geprüft werden soll seitens Gemeinderat. **H.-P. Garbald jun.** hält fest, dass **ausgezont werden muss. Einige wird es ohnehin treffen**. Man kann es im Grundsatz im Gemeinderat diskutieren. Aber einzelne Parzellen können nicht im Detail besprochen und erörtert werden. **J. Kasper** sähe auch die **Möglichkeit zu prüfen**, ob **allenfalls weitere Parzellen beibehalten** und **für preisgünstigen Wohnraum vorgesehen werden sollen**. Wenn jemand bauen will, soll man diese Möglichkeit gewähren, aber dann auch durchsetzen. **Ihm fehlt** in Bezug auf die Parzellen eine tatsächliche **Bedarfsklärung**. Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl sähe diese Detaildiskussion in dem entsprechenden Gremien.
- **Gemeinderat Nicola Flütsch** würde die Durchführung einer **Bedarfsklärung begrüssen**. Weiss die Gemeinde überhaupt, was man auf den entsprechenden Parzellen bauen will? Er stellt sich auf den Standpunkt, dass die **Wohnungsgrössen beim preisgünstigen Wohnungsbau relativ klein** sind. Gemäss **Gemeindepräsident Hansueli Roth** sind diese **Grössenordnungen** von Wohnen Schweiz (Genossenschaft) **vorgegeben**. Grösser kann nicht gebaut werden, wenn finanzielle Unterstützung erfolgen soll.
- **Gemeinderätin Selina Solèr** würde **weitere Externe** in die Arbeitssitzungen des Gemeinderats **einbeziehen**.
- **Gemeinderat Hans-Peter Garbald jun.** würde das Gremium in einem **ersten Schritt ohne externe Exponenten** vorsehen und in der Folge entscheiden, ob solche noch beigezogen werden sollen.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl erklärt, dass eine **Konsultativ-**, aber keine formelle Abstimmung (Orientierungstraktandum) zur zu wählenden Form des Gremiums **möglich ist**.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/9

Gemeindepräsident Hansueli Roth schlägt zur Güte vor, **in einem ersten Schritt im Kreis des Gemeinderats** eine Arbeitsgruppe **mit den internen Fachleuten und Vorstand** vorzusehen. Im **Grundsatz** kann die **Planung nicht mehr umgestossen** oder über den Haufen geworfen werden, **sonst** müsste man **zurück auf Feld 1**. Diese Sitzung könnte auch eine **differenzierte Grundlage** bieten, **wie weiter** verfahren werden soll. Gemeindepräsident H. Roth hätte grosse Bedenken, Juristen einzubeziehen, die als Parteienvertreter in die Sache involviert sind. Er **verweist** auf den seinerseits **angefragten renommierten externen Planungsexperten**, der H. Roth am 11. November 2025 Bescheid geben wird, ob ihm eine Unterstützung möglich ist. H. Roth warnt auch, dass es **nicht so einfach** ist, **an der Planung etwas zu ändern**. Gemeinderat Johannes Kasper würde es durchaus begrüssen, auch einen externen Planer einzubeziehen. Nichts gegen die Arbeit und die Qualität von Ortsplaner Benjamin Aebli. Hier müssen jedoch gute Beziehungen aussen vor gelassen werden.

Konsultativabstimmung Gremium Weiterbearbeitung Teilrevision Ortsplanung Phase III

Antrag Gemeinderat Johannes Kasper zur Einsetzung einer vorberatenden Kommission betr. die Ortsplanung Klosters (Phase III)

«Es sei umgehend eine Kommission zur Vorberatung der Vorlage betr. die Ortsplanung Klosters, Phase III, einzusetzen. Jede der Fraktionen (Mitte, SVP und FDP/GLP) soll berechtigt sein, mit zwei je VertreterInnen in der Kommission Einsitz zu nehmen. Die Kommission ist berechtigt, Interessengruppen oder Fachpersonen anzuhören resp. beizuziehen.»

Der Antrag Kasper (Einsetzung einer vorberatenden Kommission) und die Variante / der Antrag des Gemeindevorstands (Gesamtgemeinderat mit externer Fachperson) werden im Sinne einer Konsultativabstimmung einander gegenüberstellt (inkl. Festlegung weiteres Vorgehen).

Im Rahmen der Konsultativabstimmung sprechen sich, bei einer Enthaltung, 3 Gemeinderatsmitglieder für den Antrag Kasper und 11 Ratsmitglieder für den Antrag des Gemeindevorstands aus.

Gemeindepräsident Hansueli Roth erklärt, dass für die vorzusehende Arbeitssitzung z. B. der 25. November 2025, ab 17.00 oder 18.00 Uhr, möglich wäre. Als erster **Sitzungstermin** wird **Dienstag, 25. November 2025, 17.30 Uhr**, festgelegt.



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

10. November 2025

CMI

2019-3120

PROTOKOLL NR.

42/10

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl bedankt sich recht herzlich bei Gemeindejurist Dr. iur. Duri Pally und Ortsplaner Benjamin Aebli für die geschätzten Ausführungen und die Beantwortung der fachlichen Fragen.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer



GEMEINDERAT KLOSTERS

SITZUNG VOM

CMI

PROTOKOLL NR.

10. November 2025

43/1

4. Orientierungen und Aussprache

Information Situation Arena Klosters: Gemeindepräsident Hansueli Roth informiert über die seit mehreren Monaten unbefriedigende Situation in der Arena. Der **Betriebsleiter und dessen Ehefrau haben** ihre Anstellungsverhältnisse **gekündigt**. Auf deren Wunsch wurden sie auch per sofort freigestellt. Die **interimistische Leitung** nimmt der stv. Betriebsleiter, **René Guler**, wahr. Für die bereits ausgeschriebene Betriebsleiterstelle liegen **sehr gute Bewerbungen** vor. Im Weiteren hat zwischen den **Verantwortlichen Rest. Arena** und den weiteren **wesentlichen Playern vor Ort** eine Aussprache stattgefunden. Der Pächter hat **in Aussicht** gestellt, die erforderlichen **Verbesserungen** (u. a. besserer Service, grössere Zuverlässigkeit) zu bewerkstelligen. Es sind sich alle einig, dass die **Qualität der Speisen stimmt**.

Kündigung Pächter Rest. Alp Garfiun: Gemeindepräsident Hansueli Roth informiert, dass der aktuelle langjährige Pächter des Rest. Alp Garfiun, Marcel Schlunegger, gekündigt hat. Er wird die Gemeinde bei der Nachfolgeregelung unterstützen. Es liegen ebenfalls **interessante Bewerbungen** vor.

Gemeinderatspräsident Hanspeter Ambühl schliesst, unter dem besten Dank an alle für das Erscheinen und das aktive Mitwirken, die Sitzung und wünscht einen schönen Abend.

GEMEINDERAT KLOSTERS

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hanspeter Ambühl

Michael Fischer

Gemeinde Klosters

Teilrevision der Ortsplanung Phase III



Gemeinderatssitzung vom Montag, 10. November 2025



Traktanden

Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe (Orientierungstraktandum):

1. Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben
2. Informationen zum aktuellen Entwurf des Baugesetzes durch Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger Pally Schuler +
3. weiteres Vorgehen

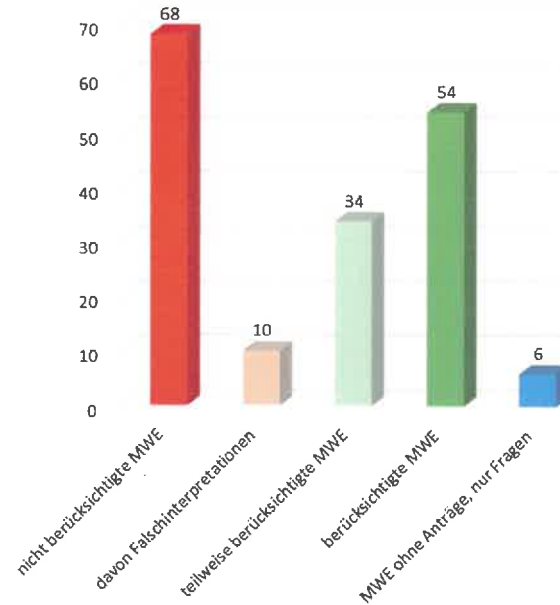


Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Auswertung 1. Mitwirkungsaufgabe

1. Auswertung MWE

Insgesamt 162 Mitwirkungseingaben

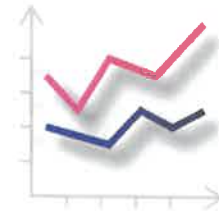


Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Auswertung **2. Mitwirkungsaufgabe**

Insgesamt sind 68 MWE eingegangen

- davon wurden 44 MWE von juristischen Vertretungen verfasst



Eine detaillierte Auswertung bezüglich der thematischen Inhalte wurde noch nicht gemacht.



Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben



- Offenlegung der ungeschwärzten Parzellenliste.
- Nachvollziehbare Begründungen pro betroffener Parzelle, insbesondere bei Abweichungen zur vorgeprüften Fassung.
- Ein weiteres Vorgehen, welches Sorgfalt vor Tempo stellt.



Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Ausschnitt Publikation (Gemeindehomepage):

[09_20250827_Auswertung_MWE_III_geschwärzt](#) (PDF, 345.24 kB)

Download

Aus Gründen des Datenschutzes wurde die Auswertungstabelle zur zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nicht ungeschwärzt publiziert.

[08_20250910_Aenderungen_Bauzone_Tabelle](#) (PDF, 174.59 kB)

Download

Hingegen wurden sämtliche Veränderungen gegenüber dem bisherigen, rechtsgültigen Zustand, welche eine Fläche über 1m² aufweisen im Dokument in der Beilage Nr. 8 aufgeführt und dokumentiert / begründet.



Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Beilage 8: Veränderungen im Zonenplan (bisher rechtskräftig gegenüber der OPTR Phase III)

ID (Bezug zu den Übersichten)	Parz. Nr.	Zone rechtskräftig	Zone gemäss OPTR Phase III	Fläche	wesentliche Gründe für die Vornahme der Anpassung
282	13	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	162.2 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
307	39	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone c	5.9 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten (Einzonung)
289	62	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	27.8 m ²	Rückzonung aufgrund tatsächlicher Nutzung
279	78	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	687.3 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ und aufgrund tatsächlicher Nutzung
306	88	Wohnzone d	Übriges Gemeindegebiet	51.8 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
309	91	Übriges Gemeindegebiet	Kernzone	2.1 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten (Einzonung)
310	91	Kernzone	Übriges Gemeindegebiet	1.4 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
339	108	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone d	197.9 m ²	Einzonung aufgrund tatsächlicher Nutzung
356	136	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Übriges Gemeindegebiet	19.5 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
338	143	Übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	100.4 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
360	144	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.0 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
343	169	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	456.9 m ²	freiwillige Rückzonung
331	192	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	143.7 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
335	193	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'391.0 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
351	194	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	363.1 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ und aufgrund planerischer Einschränkungen (GWRRZ)

Beilage 8: Veränderungen im Zonenplan (bisher rechtskräftig gegenüber der OPTR Phase III)

ID (Bezug zu den Übersichten)	Parz. Nr.	Zone rechtskräftig	Zone gemäss OPTR Phase III	Fläche	wesentliche Gründe für die Vornahme der Anpassung
377	282	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	703.9 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
411	414	Gewerbe- u. Wohnzone	Übriges Gemeindegebiet	99.7 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
412	414	Gewerbe- u. Wohnzone	Landwirtschaftszone	38.0 m ²	Rückzonung aufgrund tatsächlicher Nutzung (am Rand der Bauzone)
26	6016	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2'395.9	
407	415	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	95.6 m ²	Einzonung aufgrund der tatsächlichen Nutzung und neuer Waldfeststellung
28	6011	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	65.9	
29	6029	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	396.1	
408	415	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	223.7 m ²	Rückzonung aufgrund eingeschränkter baulicher Möglichkeiten
415	415	Wohnzone a	Wohnzone b	547.1 m ²	Einzonung aufgrund Gesamtsituation auf der betroffenen Parzelle und Siedlunggefüge
418	416	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	181.3 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
409	420	Wohnzone a	Übriges Gemeindegebiet	102.8 m ²	technische Anpassung aufgrund AV-Daten
389	425	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Grünflächen	1'598.6 m ²	Einzonung aufgrund der tatsächlichen Nutzung
422	439	Kernzone	Landwirtschaftszone	61.6 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
467	452	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	560.5 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
468	455	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	692.5 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
379	528	Wald	Wohnzone c	36.5 m ²	Einzonung aufgrund neuer Waldfeststellung
39	5177	Wohnzone B	Wohnzone Ssas	344.5	
381	528	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	1'000.1 m ²	Rückzonung aufgrund überdimensionierter BZ-Reservefläche am Rand BZ
344	534	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	918.8 m ²	freiwillige Rückzonung



Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Bisheriger Ablauf – ein Beispiel:



Ausgangslage



1. MWA



Sprechstunden

Mitwirkungseingabe

Anpassungen



2. MWA



Sprechstunden

Mitwirkungseingabe

ggf. Anpassungen



Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Rückzonungen werden in der Regel entweder in eine Landwirtschaftszone, in eine Zone für Grünflächen oder in eine Zone für Kleinbauten und Anbauten vorgenommen.

Die **Zone für Grünflächen** richtet sich nach Art. 30 KRG. Sie dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen. In Klosters wurden Flächen der ZG zugewiesen, die entweder einen siedlungsgliedernden Charakter aufweisen, das Ortsbild prägen oder eine gewisse Bestockung haben. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist in solchen Fällen nicht angezeigt, da diese Flächen weder aktuell landwirtschaftlich genutzt werden noch künftig genutzt werden sollen.

In der ZG sind Gärten sowie Kleinbauten im Sinne von Gartenhäusern, Schöpfe mit Werkzeugen, Bienenhäuser zulässig. Ebenfalls zulässig sind unterirdische Anlagen oder Erdsonden.



Übersicht über die im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Mitwirkungseingaben

Die Ausscheidung der neuen **Zone für Kleinbauten und Anbauten** muss nach einem Konzept erfolgen. Die Zonen stellen eine sog. nicht-WMZ dar, gelten allerdings als beschränkte Bauzonen, weshalb diese Flächen in der Gesamtbetrachtung der Bauzone noch enthalten sind.

Die Ausscheidung der neuen **Zone für Kleinbauten und Anbauten** soll nicht zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und dadurch zu einer indirekten Umgehung des Raumplanungsgesetzes führen, sondern nur dort festgesetzt werden, wo entweder bereits entsprechende Versiegelungen vorliegen, die entsprechenden Flächen als Lager- und Umschlagsplätze, als Parkplatz genutzt werden oder bereits mit entsprechenden Kleinbauten bebaut sind.



Informationen zum aktuellen Entwurf des Baugesetzes durch Gemeindejurist RA Dr. iur. Duri Pally, Bänziger Pally Schuler +

Die Gemeinde Klosters nimmt ihre Autonomie konsequent wahr
(überschreitet diese mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III
möglicherweise sogar).



Auf folgende Themen wird nochmals vertieft eingegangen

- Baulandmobilisierung
- Lesbarkeit Baugesetz



Weiteres Vorgehen

1. Behandlung der MWE
2. Verfassen der Antwortschreiben zu den MWE
3. Versand Briefe
4. Anpassung Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III
5. Behandlung / Verabschiedung durch den Gemeindevorstand (23.09.2025)
6. 2. öffentliche MWA (26.09. – 27.10.2025)
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 (wenn gewünscht per 8.03.2026)**
12. **Beschwerdeaufgabe**
13. **Genehmigungsverfahren**



Verständlichkeit BauG

BauG ist heute namentlich für unerfahrene Laien schwer verständlich. Unbefriedigend, aufgrund (zwingender) Vorgaben im übergeordneten Recht nicht vermeiden.

Für jedes (einfache) Bauvorhaben finden mindestens vier oder mehr Erlasse gleichzeitig Anwendung, nämlich

- BauG
- KRG
- KRVO
- IVHB
- diverse kantonale Erlasse (KWaG, StrG, Brandschutzgesetz, Energiegesetz etc.)
- eidgenössische Erlasse (USG, LSV, GSchG, ZWG, BehiG, USG etc.)

Beispiel: Abstandsvorschriften für ein Gebäude

- Grenzabstand → BauG / IVHB / KRG
- Gebäudeabstand → BauG / IVHB / KRG
- Baulinien → Genereller Erschliessungsplan (GEP) / Genereller Gestaltungsplan (GGP)
- Strassenabstand zu Gemeindestrassen → BauG
- Strassenabstand zu Kantonsstrassen → kant. Strassengesetz
- Zonenabstand zur Landwirtschaftszone → Bundesgericht
- Waldabstand → KWaG
- Heckenabstand → KNHG
- Gewässerabstand (Gewässerraum) → GSchG / GSchV
- Abstände nach Brandschutzgesetz

Vorteil: Einheitliche Regelung im ganzen Kanton / schweizweit

Nachteil: Unübersichtlichkeit

Hilfestellung im BauG: Querverweise in Fussnoten

Art. 28a BauG - Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

Standort/Parzellen	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	max. aGF	minimale aGF (90% max. aGF bzw. 0.8 in der Dorfzone; 28a Abs. 4)	Minimale Anzahl Wohnungen
Serneus: 3072, 3073, 4733, 4734, 4735	1'897 m ²	keine Beschränkung	1'517 m ²	zwischen 22 Whg à 70 m ² und 14 Whg à 110 m ²
Walki: 3194	1'670 m ²	1'086 m ² (AZ = 0.65)	977 m ²	zwischen 14 Whg à 70 m ² und 9 Whg à 110 m ²
Madrisa: 4584	1'213 m ²	1'213 m ² (AZ = 1.0)	1'092 m ²	zwischen 16 Whg à 70 m ² und 10 Whg à 110 m ²
Doggiloch 1999	2'800 m ²	1'820 m ²	1'638 m ²	zwischen 23 Whg à 70 m ² und 15 Whg à 110 m ²
Alte Landstr./ Gulfiastr. 810	1'150 m ²	920 m ²	828 m ²	zwischen 12 WhG à 70 m ² und 8 WhG à 110 m ²
Total			6'052 m ²	zwischen 87 Whg à 70 m ² und 56 Whg à 110 m ²

- 1 In der überlagerten Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau gelten zwecks Sicherstellung dieses Zwecks ergänzend zur Grundnutzung die nachfolgenden Regelungen.
- 2 Die jeweilige im Zonenplan ausgeschiedenen Areale müssen gesamthaft beplant und überbaut werden. Das jeweilige Areal ist im Rahmen eines entsprechenden Gesamtkonzepts mit einer attraktiven Wohnüberbauung ~~mit hoher Wohnqualität und hoher gestalterischer Qualität zu bebauen. Dabei sind –unter Beizug der Gestaltungsberatung– namentlich folgende Anforderungen zu berücksichtigen und bestmöglich umzusetzen:~~
 - ~~— Präzise ortsbauliche Setzung und volumetrische Ausbildung der Neubauten mit Berücksichtigung der Umgebung.~~
 - ~~— Gute Einfügung ins Ortsbild und Landschaftsbild, namentlich betreffend die Gestaltung, die Gliederung, die Materialisierung und die Farbgebung.~~
 - ~~- Hohe Wohnqualität und attraktive Aussenbereiche.~~
- 3 Zwecks Sicherstellung **preisgünstiger (Miet)Wohnungen** gelten folgende Einschränkungen:

- Es darf **kein Stockwerkeigentum** sowie kein mit exklusiven Nutzungsrechten an einzelnen Flächen verbundenes Miteigentum begründet werden. Unzulässig ist auch jede andere rechtsgeschäftliche Aufteilung einzelner Gebäude, mit welcher eine vergleichbare wirtschaftliche Zielsetzung verfolgt wird. Die Baubehörde lässt diese Eigentumsbeschränkung mit Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anmerken.

Zimmer	m2	Preis	5% Brutto	pro Monat	4% Brutto	pro Monat
4.50	100.00	1'150'000.00	57'500.00	4'791.67	46'000.00	3'833.33
				+ NK		+ NK

- Der/die jeweilige Grundeigentümer/in ist verpflichtet, die Mietzinsen jeweils so festzusetzen, dass er/sie mit den Mietwohnungen **keinen «übersetzten Ertrag» im Sinne von Art. 269 OR** (bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung) realisiert (Kostenmiete). Betreffend maximal zulässige Nettorendite - berechnet als Referenzzinssatz plus Zuschlag x - gilt die jeweils massgebliche bundesgerichtliche Rechtsprechung, wobei der Zuschlag x unabhängig von der konkreten Höhe des Referenzzinssatzes in jedem Fall mindestens 2% betragen darf. Der/die jeweilige Grundeigentümer/in ist verpflichtet, der Gemeinde die Einhaltung dieser Vorgaben auf Verlangen (nachvollziehbar) nachzuweisen.
 - Eine **Sistierung der Nutzungsbeschränkung** (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG) zufolge erfolgloser öffentlicher Ausschreibung (Art. 14 lit b ZWG) ist nur zulässig, wenn die Wohnung - unabhängig von ihrem Ausbaustandard - nachweislich auch in einem preisgünstigen Segment nicht vermietet werden kann.
- 4 In **baulicher Hinsicht** gelten folgende zusätzlichen Anforderungen:
 - Die Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer beträgt (abweichend von Art. 20 BauG) **90%**. In der Dorfzone muss eine AZ von mindestens 0.8 erreicht werden.
 - ... / ...
 - Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Die Wohnungen dürfen - ausgenommen einzelne (Rest-)Wohnungen - eine **Fläche von 70 m2 HNF nicht unter- und 110 m2** nicht überschreiten.
 - 5 Es gilt eine Bauverpflichtung (Art. 19 Abs. 1 KRG) mit einer **Überbauungsfrist von 3 Jahren.**

Baulandmobilisierung

- **Richtplan**
- **Primär prophylaktische Wirkung**
- **Fairness gegenüber ausgezonten Eigentümer/innen**
- **Vermeidung einer (unnötigen) Blockade der Gemeinde**

Baulandmobilisierung

Art. 14a

- 1 Betreffend Baulandmobilisierung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.***
- 2 Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücks-
teilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind
und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt
8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.****

Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe

Art. 14b

- 1 **Betreffend Mehrwertabgabe gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.***
- 2 ~~Der Mehrwertabgabe unterliegen neben Einzonungen (Art. 19j Abs. 1 KRG) zum gleichen Abgabesatz und mit der gleichen Freigrenze auch Umzonungen und Aufzonungen.~~

Diverse kleinere Korrekturen (nicht vollständig)

IVHB-Begriffe (Masse)

Art. 19

- 1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die folgenden Masse:
 - a) Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3):
 - **Giebeldächer, Pultdächer und dergleichen:** maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 IVHB) **und** maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1)
 - **Flachdächer: maximal 4.00 m allseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2)**
 - maximal 45 m² **anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4)**

Falls die traufseitige Fassadenhöhe bei Kleinbauten - deren Flachdach als Terrasse genutzt wird - Oberkante einer notwendigen Absturzsicherung zu messen ist, so erhöht sich die maximale traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der notwendigen Absturzsicherung; Voraussetzung ist, dass Letztere in Form eines offenen Geländers realisiert wird.
 - b) Unterniveaubauten (IVHB 2.5):
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden **(gewachsenen)** Terrain: 1.00 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden **(gewachsenen)** Terrain: 1.20 m
 - c) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5
 - d) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: **2.5 m**
 - **maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5, jedoch maximal 5 m**

Fassaden- und Gesamthöhe

Art. 22

~~6—Alle giebelseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) dürfen die Breite des jeweils dazugehörigen Fassadenabschnitts (ohne Anbauten) nicht um mehr als 10% überschreiten.~~

Strassenabstände

Art. 25

- 1 Bauten und Anlagen haben **vorbehältlich Absatz 2** gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch die **minimalen Grenzabstände** (ohne Mehrlängenzuschlag) der betreffenden Zone und unterirdisch einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.
- 2 **Für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gilt ein Strassenabstand von 2.5 Metern.** Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 3 ...

- 1 Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3)* ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

- 3 Kreuzgiebel- und Zwerchdächer sind zulässig, sofern ihre Dachflächen (a) die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen und (b) ohne Unterbrechung zwischen Ortsgang und Traufe bis zur Fassade herabgeführt werden. Setzt ein solches Dach mehr als 0.5 Meter unterhalb des Hauptfirsts an, findet zusätzlich die Regelung zur Gaubenbreite (Absatz 5 Al. 1) sinngemäss Anwendung. Von den vorgenannten Beschränkungen ausgenommen sind Kreuzgiebeldächer eines an die Hauptfassade anschliessenden eigenständigen Gebäudes oder wesentlichen Gebäudeteils; in diesem Fall gilt ausschliesslich Absatz 2.

