



**Ersatzbau Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch (Schiferbahn): Anpassung und Verlängerung Dienstbarkeitsvertrag zwischen Politischer Gemeinde / Bürgergemeinde Klosters und Davos Klosters Bergbahnen AG**

---

## **Das Wichtigste in Kürze**

### **AUSGANGSLAGE**

Die Davos Klosters Klosters Bergbahnen AG beabsichtigt, die im Jahre 1987 erbaute Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch mit einer 10er-Kabinenbahn zu ersetzen. Der Ersatzbau der Schiferbahn sieht lediglich eine leichte Verschiebung der Linienführung sowie den Verzicht auf die bisherige Mittelstation vor.

### **RAUMPLANUNG / VERFAHREN**

Der Ersatzneubau der Schiferbahn ist ohne eine Teilrevision Ortsplanung Klosters möglich. Aufgrund der nur geringen Anpassung der Linienführung des Ersatzbaus der Schiferbahn müssen die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:10'000 und Ver- und Entsorgung 1:10'000 (Schneesportgebiet Parsenn, Gotschna) nicht angepasst werden.

Im Hinblick auf die Realisierung des Ersatzbaus der Schiferbahn ist das Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz) massgebend. Anstelle des BAB-Bewilligungsverfahren tritt für die geplante Seilbahnanlage das sogenannte Plangenehmigungsverfahren (PGV).

**NACHTRAG / NEUFASSUNG DIENSTBARKEITEN**

Im Zusammenhang mit dem Ersatzbau der Schiferbahn und der leichten Anpassung der Linienführung bedarf es einer Anpassung und Ergänzung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags zwischen der Gemeinde Klosters und der Davos Klosters Bergbahnen (DKB) AG. Im Grundsatz bleiben die Bestimmungen des bisherigen Dienstbarkeitsvertrags aus dem Jahre 1986 bestehen bzw. werden, in z. T. leicht abgeänderter Form, übernommen.

Auch die bisherigen Vorteile des Dienstbarkeitsvertrags – Entschädigungen an Gemeinde für Dienstbarkeiten, Einheimischentarife für Klosterser Bevölkerung und Meistbegünstigungsklausel betr. Arbeitsplätze und Unternehmeraufträge z. G. der einheimischen Bevölkerung und des lokalen Gewerbes – bleiben bestehen. Der neue Dienstbarkeitsvertrag weist eine verlängerte Vertragsdauer bis 31. Mai 2086 auf. Die Gebühren und Abgaben für den neuen Dienstbarkeitsvertrag trägt die DKB AG.

**VOLKSWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG SCHIFERBAHN FÜR KLOSTERS**

Die Bergbahnen Davos Klosters, als sogenannte Motoren der Tourismuswirtschaft, im Allgemeinen als auch die Schiferbahn im Speziellen haben eine sehr grosse volkswirtschaftliche Bedeutung für die Destination Davos Klosters und den Tourismusort Klosters (insbesondere massgebliche Voraussetzung für hohes Gästeaufkommen, attraktives touristisches Angebot, hoher Beitrag an direkte und indirekte touristische Wertschöpfung, Arbeitsplätze, Aufträge lokales Gewerbe).

## **ANTRAG**

**Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, dem angepassten und neuverfassten Dienstbarkeitsvertrag betreffend den Ersatzbau der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch zwischen der Gemeinde Klosters und der Davos Klosters Bergbahnen AG zuzustimmen.**

**Im Hinblick auf die vorberatende Gemeinderatssitzung und die abschliessende Beschlussfassung anlässlich der Urnengemeindeabstimmung liegen die Planbeilagen zum Dienstbarkeitsvertrag gemäss Ziff. 5.3 zur Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung Klosters auf. Die Pläne sind auf der Gemeindewebsite ([www.gemeindeklosters.ch](http://www.gemeindeklosters.ch)) aufgeschaltet.**

## **A) Ausgangslage**

### **A1) geplanter Ersatzbau Schiferbahn**

Die Davos Klosters Bergbahnen (DKB) AG planen seit mehreren Jahren den Ersatzbau der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch (Schiferbahn) und haben in diesem Zusammenhang auch den definitiven Realisierungs- und Investitionsentscheid gefasst.

Der Ersatzbau der Schiferbahn sieht u. a. eine leicht angepasste Linienführung sowie die Aufhebung der Mittelstation vor. Aufgrund des Umstands, dass heute auch die Skipiste zwischen der Mittelstation und der Talstation im Schifer technisch beschneit und damit die gesamte Schifer-Skiabfahrt auf den jeweiligen Saisonöffnungszeitpunkt in Betrieb genommen werden kann, wird die Mittelstation nicht mehr benötigt.

**A2) Anpassungserfordernis der bestehenden Dienstbarkeiten zulasten des Grundeigentums der Gemeinde**

Aufgrund der vorgesehenen neuen Linienführung, verbunden mit dem Verzicht auf die Mittelstation, müssen die im Grundbuch der Gemeinde Klosters zugunsten der DKB bestehenden Dienstbarkeiten angepasst werden.

Der mittlere Teil der Bahn liegt auf Grundeigentum der Korporation Casanna, ebenfalls mit entsprechenden Dienstbarkeiten, und die Talstation auf eigenem Boden der DKB.

**B) Projekt**

**B1) Ersatzbau Schiferbahn**

Die DKB AG beabsichtigt, die bestehenden 6er-Kabinenbahnen Schifer - Obersäss (Sektion 1, Anlage Nr. 72.102) und Obersäss - Weissfluhjoch (Sektion 2, Anlage Nr. 72.103), mit Baujahr 1987, auf einer leicht geänderten Linienführung im unteren Teil durch eine 10er-Kabinenbahn von Schifer auf das Weissfluhjoch zu ersetzen.

Die Einseilumlaufbahn mit 84 10er Kabinen wird eine Förderleistung von 1'700 Personen pro Stunde aufweisen. Die Anlage überwindet eine Höhendifferenz von 1106.94 m und hat eine horizontale Länge von 5134.66 m.

Auf die Erstellung einer Mittelstation wird verzichtet.

Teile der bestehenden Infrastrukturen im Tal und am Berg werden für die neue Anlage weitergenutzt. Die Mittelstation wird abgesehen vom bahntechnischen Teil nicht zurückgebaut, sondern künftig als Lager und Betriebsgebäude genutzt.



Die Hauptphase für den Bau der Ersatzanlage erfolgt im 2026 und im 2027.

## **B2) Projektbestandteile**

Neben der Erstellung der Ersatzanlagen bilden Bestandteile des Projekts der Rückbau der bestehenden Seilbahnanlagen (mit Ausnahme der Mittelstation, welche umgenutzt werden soll), die Weiterverwendung der bestehenden Infrastrukturen im Tal und teilweise am Berg, Geländeanpassungen/Zufahrten bei den Stationen, Installations- und Lagerplätze, Baupisten und Werkleitungsräben entlang der Linienführung. Ebenfalls bildet die Stromversorgung Projektbestandteil.

Mit dem Seilbahnprojekt sind gemäss den Angaben der DKB AG keine Nebenanlagen wie z.B. Beschneigungen und Pisten verbunden.

## **C) Raumplanerisches und Verfahrenstechnisches**

### **C1) Plangenehmigungsverfahren (PGV)**

Wie üblich tritt bei Seilbahnanlagen-Projekten das Plangenehmigungsverfahren (PGV) betreffend die zu erstellenden bzw. anzupassenden Bahnanlagen an die Stelle des klassischen Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB). Verfahrensführende Behörde ist beim PGV gemäss Seilbahnrecht (Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung, kurz Seilbahngesetz, SebG) das Bundesamt für Verkehr (BAV).

Aufgrund der Eingaben der DKB AG vom 26. Februar und 19. April 2024 wurde das PGV eingeleitet. Mit Schreiben vom 23. April 2024 hat das BAV dem Kanton – vertreten durch das zuständige Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) – die durch das BAV vorgeprüften Unterlagen zur Vernehmlassung bis 18. Juli 2024 unterbreitet. Gleichzeitig konnte sich auch die Gemeinde Klosters dazu vernehmen lassen.

Die öffentliche Auflage der Unterlagen zum ordentlichen seilbahnrechtlichen PGV erfolgte in der Verantwortung des ALG GR vom 3. Mai bis 3. Juni 2024. In dieser Zeit konnten die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Klosters eingesehen werden. Mit Schreiben vom 15. Mai 2024 nahm der Gemeindevorstand Klosters zum Projekt "Bau und Betrieb einer 10er-Kabinenbahn Schifer-Weissfluhjoch" in befürwortendem Sinne Stellung. Der Vorstand hielt insbesondere fest, dass die Schiferbahn eine äusserst grosse Bedeutung für den Tourismus und die Gemeinde Klosters aufweist, weshalb der DKB als Bauherrschaft im Zusammenhang mit der zu ersetzenden Bahnanlage die uneingeschränkte Unterstützung zukommt.

## **C2) Ortsplanung der Gemeinde Klosters**

Wie das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sowie auch das Amt für Raumentwicklung (ARE) Graubünden gegenüber den Verantwortlichen übereinstimmend festgehalten haben, bedarf das Vorhaben bezüglich des vorliegenden Ersatzbaus der Schiferbahn keiner Anpassung der Teilrevision Ortsplanung. Aufgrund der lediglich leichten Verschiebung des Verlaufs der Schiferbahn ist auch die neue Linienführung durch die bestehenden Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:10'000 sowie Ver- und Entsorgung 1:10'000 (Schneesportgebiet Parsenn, Gotschna) abgedeckt.

## **C3) mit Ersatzbau in Verbindung stehende, dem BAB-Verfahren unterliegende Bauvorhaben**

Nebst dem Gegenstand des PGVs bildenden Ersatzneubau der Schiferbahn wurden mittels BAB-Bewilligungen folgende in direktem oder weiterem Zusammenhang stehenden Bauvorhaben durch den Kanton und die Gemeinde bewilligt:

- Optimierung bestehende Zufahrt und Einbau Treibstofftanks bei der Bergstation auf dem Weissfluhjoch
- Erschliessung Kreuzweg auf Parz. Nr. 775 und 776

- Umnutzung Mittelstation Schifer in Lager und Betriebsgebäude (Parz. Nr. 775)

## **D) Nachtrag und Neufassung Dienstbarkeit**

Im Zusammenhang mit dem Ersatzbau und der leichten Verschiebung des Bahnverlaufs bedarf es diverser Anpassungen von Dienstbarkeiten und einer Neufassung des Dienstbarkeitsvertrags vom 23. Juni 1986.

### **D1) Gegenstand angepasster und neugefasster Dienstbarkeitsvertrag (wichtigste Inhalte)**

Die wichtigsten Inhalte des anzupassenden bzw. neuzufassenden Dienstbarkeitsvertrags lauten wie folgt:

#### Dienstbarkeiten

- **Anpassung bestehendes Baurecht** für die **Bergstation** der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch sowie **Betriebsgebäude Nord** des Grundstücks Nr. 3666, z. L. der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 776;
- **Bau- und Überspannungsrechte** für die **Bahnstrecke**, z. L. der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 752, 3910 und 776, z. G. Nr. 3666 der DKB AG: Erneuerung Rechte für die für die neue Luftseilbahn nötigen Stützen, den Betrieb der Seilbahn, die Überspannung der genannten Grundstücke mit dem Förder-/Tragseil und allenfalls Telefon- und Werkleitungen;
- **Durchleitungsrecht für Werkleitungen**, z. G. Parz. Nr. 3666, z. L. gemeindeeigene Parz. Nr. 752, 3910 und Nr. 776: Durchleitungsrechte für die im Zusammenhang mit neuer Luftseilbahn nötigen, erdverlegten Werkleitungen (Telefon-, Steuerungs-, Stromkabel sowie Wasserleitung) sowie Durchleitungsrecht für bestehende Abwasserleitung vom Schifer nach Serneus und allfällige Abwasserleitung vom Obersäss zum Schifer;

- **Bau, Betriebs- und Unterhaltsrecht Erschliessungstrasse Nr. 776**  
(inkl. uneingeschränktes Fahrrecht für eigene und im Auftrag der DKB fahrende Fahrzeuge).

Dauer der Rechte / des Dienstbarkeitsvertrags

Die eingeräumten, vorstehend angeführten Dienstbarkeiten werden bis 31. Mai 2086 verlängert.

Entschädigung

Die Entschädigungen für die eingeräumten Dienstbarkeiten entsprechen denjenigen aus dem Jahre 1986, indexiert bzw. der Teuerung angepasst (Landesindex der Konsumentenpreise, Stand 1.1.2025), und zwar total CHF 30'570.00/Jahr.

Kulturschäden

Jegliche Kulturschäden im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb der Anlagen sind nach den einschlägigen Normen von der DKB der Gemeinde zu vergüten.

Entschädigung der Grundeigentümer

Die DKB wird verpflichtet, mit den Eigentümern der Grundstücke, welche von markierten, mit Pistenmaschinen befahrenen Abfahrtspisten betroffen werden, vertraglich die Benützung des Bodens zu Skifahrtszwecken und zur maschinellen Pistenbearbeitung und die Entschädigung allfälliger Ertragsausfälle zu regeln, wobei die einschlägigen Ansätze als begleitend zu gelten haben.

Tarif für Einheimische

Den Einwohnern von Klosters werden für die Dauer dieses Vertrages die jeweils gültigen Einheimischentarife für Davos sowie die Gemeinden, welche in

Absprache mit dem Fachverband «Bergbahnen Graubünden» zugeteilt sind, auf allen Transportanlagen der DKB gewährt.

Die DKB erklärt sich bereit, sich bei den Klosters-Madrisa Bergbahnen AG für die Beibehaltung eines Saisonabonnementes für "Einheimische" der Gemeinde Klosters, gültig auch auf allen Anlagen der DKB, einzusetzen.

Im Übrigen verpflichtet sich die DKB, während der Dauer dieses Vertrages die Schulklassen der Gemeinde Klosters je an einem Tag der Winter- und Sommersaison sowie die JO-Mitglieder unter Leitung bei offiziellen Trainings während der Wintersaison auf allen ihren Transportanlagen unentgeltlich zu befördern.

#### Meistbegünstigung

Die DKB wird bei der Besetzung von Arbeitsplätzen und der Vergabe von Arbeiten die Einwohner sowie die Gewerbebetriebe von Klosters als Meistbegünstigte berücksichtigen, sofern die fachliche Qualifikation sowie die Preise gleichwertig wie bei Dritten sind.

#### Gebühren und Kostenregelung

Die anfallenden Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern und Geometerkosten gehen zulasten der DKB.

#### Vertragsvorbehalte

Der Vertrag wird unter den Vorbehalten abgeschlossen, dass die zuständigen Gemeindeorgane und Organe der DKB AG diesem zustimmen.

**D2) Dienstbarkeitsvertrag zwischen Politischer Gemeinde Klosters /  
Bürgergemeinde Klosters und Davos Klosters Bergbahnen AG**

Zwischen der Politischen Gemeinde Klosters und der Bürgergemeinde Klosters einerseits und der Davos Klosters Bergbahnen AG andererseits soll deshalb folgender angepasster und neugefasster Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden:

**«Öffentliche Urkunde**

**Nachtrag / Neufassung Dienstbarkeit**

vom 03.03.1987 (Beleg Nr. 141) zwischen der

**Gemeinde Klosters**, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch Hans Ulrich Roth, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindeschreiber, unter Mitwirkung der

**Bürgergemeinde Klosters**, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Christian Hew, Präsident, und Ladina Garbald-Hew, Aktuarin, beide Rathausgasse 2, 7250 Klosters

- als belastete Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 752, 776 und 3910,  
nachstehend auch "Gemeinde" genannt -

und der

**Davos Klosters Bergbahnen AG (DKB)** (vormals AG Davos-Parsenn-Bahnen), UID CHE-105. 769.522, mit Sitz in Davos, Brämbüelstrasse 11, 7250 Klosters, vertreten durch Vidal Schertenleib, CEO, und Niklaus May, COO, Brämbüelstrasse 11, 7270 Davos Platz

- als berechnigte Eigentümerin des Baurechtsgrundstückes Nr. 3666,  
nachstehend auch "DKB" genannt -

im Zusammenhang mit dem Ersatzbau der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch, soweit dies Grundeigentum der Gemeinde Klosters betrifft.

Für die bestehende Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch bestehen zulasten des Grundeigentums der Gemeinde verschiedene Dienstbarkeiten zugunsten der DKB gemäss Grundbuch. Der mittlere Teil der Bahn liegt auf Grundeigentum der Korporation Casanna, ebenfalls mit entsprechenden Dienstbarkeiten, und die Talstation auf eigenem Boden der DKB.

Vorliegend wird rechtlich ein Nachtrag zu den bestehenden Regelungen mit der Gemeinde vereinbart, der aber nicht nur die Änderungen / Ergänzungen enthält, sondern der einfacheren Handhabung wegen vom Umfang her eine textliche Neufassung des ursprünglichen Vertrages ist.

Die Parteien kommen überein, dass die Regelungen des bestehenden Baurechtsvertrages bis zur Inbetriebnahme der neuen Gondelbahn weiterhin gelten sollen, um den parallelen Betrieb der alten Bahn während der Bauphase uneingeschränkt zu gewährleisten.

ten, und dass der gegenständliche Nachtrag per Datum der Inbetriebnahme vollumfänglich wirksam wird. Der bestehende Baurechtsvertrag wird dann durch die neue Fassung ersetzt.

### **Inhaltsübersicht**

#### **I. Nachtrag zu Errichtung Dienstbarkeiten**

- |     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 1.  | <u>Nachtrag zu Baurecht für die Bergstation und Betriebsgebäude Nord</u> | Seite *** |
| 2.  | <u>Nachtrag zu Bau- und Überspannungsrecht für die Bahnstrecke</u>       | Seite *** |
| 3.  | <u>Nachtrag zu Durchleitungsrecht für Werkleitungen</u>                  | Seite *** |
| 4.  | <u>Gemeinsame Bestimmungen</u>   | Seite *** |
| 4.1 | Dauer der Rechte und Heimfall  |           |
| 4.2 | Entschädigungen  |           |
| 4.3 | Planbeilagen   |           |
| 4.4 | Grundbuchanmeldung und Eintragung  |           |
| 4.5 | Vorbehalt der kommunalen Baugesetzgebung                                 |           |

#### **II. Verschiedene Bestimmungen obligatorischer Natur**

- |     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 5.  | <u>Erschliessung der Bauten und Anlagen</u>  | Seite *** |
| 5.1 | Energieversorgung  |           |
| 5.2 | Wasserversorgung   |           |
| 5.3 | Abwasser-Entsorgung  |           |
| 5.4 | Regelung Zufahrtsverhältnisse  |           |
| 6.  | <u>Rodungen</u>  | Seite *** |
| 7.  | <u>Sauberhaltung der Landschaft</u>  | Seite *** |
| 8.  | <u>Haftpflicht</u>   | Seite *** |
| 9.  | <u>Entschädigung der Grundeigentümer</u>   | Seite *** |
| 10. | <u>Tarif für Einheimische und Gratisfahrten</u>  | Seite *** |
| 11. | <u>Meistbegünstigung bei der Besetzung von Arbeitsplätzen und der Arbeitsvergebung</u> | Seite *** |
| 12. | <u>Werbung</u>   | Seite *** |
| 13. | <u>Gebühren- und Kostenregelung</u>  | Seite *** |
| 14. | <u>Übertrag auf allfällige Rechtsnachfolger</u>  | Seite *** |
| 15. | <u>Vertragsvorbehalte</u>  | Seite *** |

**Kurzbeschreibung der Bahnanlage**

<u>Typ</u>	Einseilumlaufbahn mit 10er-Gondeln
<u>Station Schifer</u>	auf Grundstück Nr. 3907 (Eigentum DKB)
<u>Bergstation Weissfluhjoch</u>	auf Grundstück Nr. 776 (Gemeinde Klosters)
<u>Antrieb</u>	Bergstation Weissfluhjoch
<u>Förderleistung pro Sektion</u>	1'700 Personen pro Stunden

**I. Nachtrag Errichtung Dienstbarkeiten**

**1. Nachtrag für das Baurecht für die Bergstation und das "Betriebsgebäude Nord" auf Weissfluhjoch**

- 1.1 In den Jahren 1975 bis 1979 war auf dem Weissfluhjoch - Grundstück Nr. 776 - das sog. "Betriebsgebäude Nord" erstellt worden, bestehend aus den Teilen I und II. Im Zuge der Erstellung der bisherigen Bergstation der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch im 1987 sind auch die angrenzenden Gebäudeteile angepasst worden. Für den aktuellen Ersatzbau sind erneut bauliche Massnahmen geplant, wobei hauptsächlich ein Teil der bestehenden Bergstation zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt wird. Es werden weitere An- und Umbauten an diesem Gebäudekomplex vorgenommen.

Die Ausdehnung und Lage der geplanten Anpassungen sowie der weiter bestehenden Gebäudesubstanz ergeben sich aus den beiliegenden Plänen \*\*\*.

- 1.2 Die Gemeinde Klosters passt hiermit das zulasten ihres Grundstücks Nr. 776 bestehende Baurecht im Sinne von Art. 779 ff ZGB für die Bergstation Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch und für Betriebsgebäude Nord mit der Grundstück Nr. 3666 vom 03.03.1987 entsprechend an.

Dieses Baurecht ist nach wie vor übertragbar.

- 1.3 Die Übertragung dieses Baurechtes an Dritte ist nur mit Genehmigung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters möglich.

Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit, verweigert werden. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus allfälligen künftigen Nachträgen übernimmt.

Im Übrigen findet von Gesetzes wegen das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB Anwendung.

- 1.4 Die Dauer des Baurechts, die Regelung des Heimfalles sowie die Entschädigung usw. gehen aus nachstehender Ziff. 5 hervor.
- 1.5 Jede wesentliche Zweckänderung der Baurechtsobjekte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters.



*Als solche gilt namentlich jede Umwandlung von Räumen in Restaurationsflächen sowie die kommerzielle Überlassung von Räumlichkeiten an Dritte.*

**2. Bau- und Überspannungsrechte für die Bahnstrecke**

**2.1 Die Gemeinde Klosters als Eigentümerin der Liegenschaften**

*Grundstücke Nr. 752 und Nr. 3910, im Seewjiwald / Schifer Grundstück Nr. 776, Kreuzweg-Weissfluhjoch*

*erneuert hiermit zugunsten der DKB als Eigentümerin des Baurechtsgrundstückes Grundstück Nr. 3666 die folgenden Rechte,*

*a) die für die neue Luftseilbahn nötigen Stützen zu erstellen, zu unterhalten und allenfalls zu erneuern,*

*b) die obengenannten Grundstücke mit dem Förderseil (zugleich Tragseil) und allenfalls Telefon- und anderen Werkleitungen – soweit diese nicht erdverlegt werden – zu überspannen und darüber den Betrieb der neuen Seilbahn abzuwickeln.*

*Die Achse der neuen Bahnanlage und die Länge der Überspannung sind aus den beiliegenden Situationsplänen Nr. 1 und 2 \* ersichtlich.*

*Eingeschlossen ist das Recht, die belasteten Grundstücke zum Zweck der Erstellung, des Unterhalts und der allfälligen Erneuerung der Anlagen zu betreten und wenn nötig zu befahren. In der Zeit vom 15. Mai bis 1. November ist dies jedoch – die Bauzeit ausgenommen – auf ein Minimum zu beschränken. Allfälliger Kulturschaden im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb der Anlagen ist gemäss Ziff. 5.2.2 hernach zu vergüten.*

**2.2 Die Dauer der Rechte sowie die Entschädigungen gehen aus Ziff. 5 hier-nach hervor.**

**2.3 Jegliche Terrainveränderungen auf gemeindeeigenen Grundstücken bedürfen – soweit sie aus den beiliegenden Plänen nicht hervorgehen – der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters. Dies gilt auch für künftige Geländekorrekturen, und im Übrigen bleiben die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (namentlich das Baugesetz von Klosters) vorbehalten.**

**2.4 Mit dem Bau der Ersatzanlage darf nicht vor der Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde begonnen werden.**

**3. Durchleitungsrecht für Werkleitungen**

**3.1 Die Gemeinde Klosters erneuert im Weiteren der DKB als Eigentümerin von Baurechts-Grundstück Nr. 3666 zulasten ihrer Liegenschaften**

*Grundstücke Nr. 752 und Nr. 3910, im Seewjiwald / Schifer Grundstück Nr. 776, Kreuzweg-Weissfluhjoch*

*das Durchleitungsrecht für die im Zusammenhang mit der neuen Luftseil-*

*bahn nötigen, erdverlegten Werkleitungen (Telefon-, Steuerungs-, Stromkabel sowie Wasserleitung). Im Weiteren wird in dieses Durchleitungsrecht die bestehende Abwasserleitung vom Schifer nach Serneus eingeschlossen (s. Ziff. 6.3 hiernach) und eine allfällige Abwasserleitung vom Obersäss zum Schifer.*

- 3.2 *Die Leitungen verlaufen, soweit technisch möglich und sinnvoll, entlang dem Bahntrasse.*
- 3.3 *Beabsichtigt die Grundeigentümerin, im Bereich dieser Leitungen Grabarbeiten vorzunehmen, so wird sie das Bahnunternehmen mindestens 14 Tage voraus avisieren, damit der Leitungsverlauf abgesteckt und die nötigen Schutzvorkehrungen getroffen werden können.*
- 3.4 *Der Gemeinde Klosters steht das jederzeitige Anschlussrecht an die Abwasserleitung gemäss Ziff. 3.1 hiervor zu, d.h. sie ist befugt, alle ihre Grundstücke im Bereiche dieser Leitung entschädigungslos anzuschliessen, sofern und sobald sie einen Anschluss als zweckmässig erachtet.*

*Eine Pflicht zur Beteiligung an den Erstellungskosten der Leitung durch die Grundeigentümerin besteht nicht.*

- 3.5 *Die Dauer des Rechtes und die Entschädigung sind in nachstehender Ziffer 5 geregelt.*

#### **4. Bau, Betriebs-, und Unterhaltsrecht Erschliessungsstrasse Grundstück Nr. 776**

- 4.1 *Die Gemeinde als Eigentümerin von Grundstück Nr. 776 erteilt der DKB das Bau-, Betriebs- und Unterhaltsrecht für eine Erschliessungsstrasse, im Plan Nr. 2 orange eingezeichnet.*
- 4.2 *Die Gemeinde erteilt der DKB das uneingeschränkte Fahrrecht über die Erschliessungsstrasse für die eigenen und die im Auftrag der DKB fahrenden Fahrzeuge. DKB ist zuständig für die Signalisation und Fahrberechtigung ab Obersäss bis Weissfluhjoch nach Absprache mit der Gemeinde.*
- 4.3 *DKB kann in Absprache mit der Gemeinde Fahr- und Unterhaltsgebühren für die Berechtigten verlangen. Die ohne Berechtigung fahrenden Fahrzeuge werden gemäss massgebendem Gemeindegesetz über die Gemeindepolizei Klosters gebüsst.*
- 4.4 *Die Dauer des Rechtes sind in nachstehender Ziffer 5.1 geregelt.*

#### **5. Gemeinsame Bestimmungen**

##### **5.1 Dauer der Rechte und Heimfall**

*Alle vorstehend unter Ziff. 1 - 4 eingeräumten Dienstbarkeitsrechte werden bis zum*

*31. Mai 2086*

*verlängert.*

*Kommt bis dahin eine Verlängerung nicht zustande, so steht der Gemeinde Klosters als belastete Grundeigentümerin das Recht zu, alle in Ziff.*

1-4 hiervor genannten Bauten und Anlagen zu 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes, maximal jedoch zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch und Wiederherstellungskosten (falls dieser Wert tiefer ist), zu übernehmen oder deren Abbruch und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Der Verkehrswert wird durch die zuständige Amtsstelle ermittelt, wobei den Beteiligten die ordentlichen Rechtsmittel gegen Schätzungen dieser Instanz zur Verfügung stehen.

## **5.2 Entschädigung**

**5.2.1** Die Entschädigung für die Einräumung vorstehender Servitutsrechte beträgt neu pro Jahr:

a) Bergstation Weissfluhjoch:	pauschal	<b>CHF 15'500.--</b>
b) "Betriebsgebäude Nord" gemäss Ziff. 1.1 dieses Vertrages: Diese Entschädigung wurde ab 1.1.1977 bezahlt und betrug CHF 4'000.--, plus Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise. Mit Wirkung ab 1.1.2026 beträgt diese Entschädigung:		<b>CHF 7'750.--</b>
c) Strecke		<b>CHF 7'320.--</b>
	<b>Total</b>	<b><u>CHF 30'570.--</u></b>

Diese Entschädigungsansätze entsprechen neu dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom 1.1.2025. Sie werden zum nächsten Mal per 1.1.2030 und in der Folge alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindexes angepasst.

## **5.2.2 Kulturschäden**

Jegliche Kulturschäden im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb der Anlagen sind nach den einschlägigen Normen zu vergüten.

## **5.2.3 Ertragsausfall für Rodungsflächen**

Unabhängig von vorstehender Vergütungen ist bezüglich der Rodung von Waldflächen der Ertragsausfall infolge vorzeitigen Abtriebes zu entschädigen.

Der Ausfall wird durch die zuständige Forstbehörde ermittelt.

## **5.2.4 Beginn der Entschädigungspflicht und Fälligkeit**

Die Entschädigungspflicht gemäss den neuen Ansätzen beginnt für alle erneuerten Rechte mit Inbetriebnahme der neuen Bahnanlage.

Die Entschädigungen gemäss Ziff. 5.2.1 sind alljährlich per Ende Dezember nachschüssig an die Gemeindekasse Klosters zu überweisen.

**5.3 Planbeilagen**

*Die beiliegenden Pläne bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und werden von den Kontrahenten ebenfalls unterzeichnet.*

*Es sind dies:*

*Plan Nr. 1: Situation 1:5'000 Parzellen 3910 und 752 Strecke mit Masten und Werkleitungen\**

*Plan Nr. 2: Situation 1:5'000 Parzelle 776 Strecke mit Masten, Werkleitungen sowie Erschliessungsstrasse\**

*Plan Nr. 3: Situation 1: 1'000 Parzelle 776 Bergstation Schifer\**

*Plan Nr. 4: Grundrisse UG Bergstation Schifer 1:500\**

*Plan Nr. 5: Grundrisse Perron UG Zwischengeschoss Bergstation Schifer 1:500\**

*Plan Nr. 6: Schnitte Bergstation Schifer 1:500\**

*Plan Nr. 7: Fassaden Bergstation Schifer 1: 500\**

**5.4 Grundbuchanmeldung und -eintrag**

*Die Gemeinde und Bürgergemeinde Klosters verpflichten sich, diesen Nachtrag Zug um Zug mit der Inbetriebnahme der neuen Bahn zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden, sofern die Voraussetzungen gemäss Ziff. 16 hiernach erfüllt sind.*

*Der vorliegende Vertrag ist alsdann wie folgt in das Grundbuch einzutragen (Anpassungen in **Fettschrift**):*

**a) Nachtrag Baurecht Bergstation und "Betriebsgebäude Nord"**

*Auf Grundstück Nr. 776:*

*Last: Baurecht bis 31.5.20**86** für Bergstation Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch und für "Betriebsgebäude Nord" - zugunsten Grundstück Nr. 3666, selbständiges und dauerndes Recht*

*Anpassung des selbständigen und dauernden Grundstücks Nr. 3666:*

*Recht: Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.5.20**86** für Bergstation Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch und für "Betriebsgebäude Nord" zulasten Grundstück Nr. 776*

**b) Nachtrag Bau- und Überspannungsrechte für Bahnstrecke**

*Auf Grundstück Nr. 752, **3910** und 776:*

*Last: Bau- und Überspannungsrechte für Luftseilbahn bis 31.5.20**86** zu gunsten Grundstück Nr. 3666*

*Auf Grundstück Nr. 3666:*

*Recht: Bau- und Überspannungsrechte für Luftseilbahn bis 31.5.20**86** zulasten Grundstück Nr. 752, **3910** und 776*

**c) Nachtrag Durchleitungsrecht für Werkleitungen**

*Auf Grundstück Nr. 752:*

*Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen inkl. Abwasserleitung bis 31.5.20**86** zugunsten Grundstück Nr. 3666*

Auf Grundstück Nr. 776:

Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen bis 31.5.20**86**  
zugunsten Grundstück Nr. 3666

Auf Grundstück Nr. 3666:

Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen inkl. Abwasserleitung  
bis 31.5.20**86** zulasten Grundstück Nr. 752

Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen bis 31.5.20**86**  
zulasten Grundstück Nr. 776

d) Nachtrag zu Vormerkung auf den Grundstücken Nr. 776 und 3666:

«Besondere Regelung betreffend Baurecht **Bergstation Luftseil-  
bahn Schifer-Weissfluhjoch und für "Betriebsgebäude Nord"**»

e) Ergänzung Bau-, Betriebs- und Unterhaltsrecht für Erschliessungsstrasse

Auf Grundstück Nr. 776:

Last: Bau-, Betriebs- und Unterhaltsrecht für Erschliessungs-  
strasse bis 31.05.20**86** zugunsten Grundstück Nr. 3666

Auf Grundstück Nr. 3666:

Recht: Bau-, Betriebs- und Unterhaltsrecht für Erschliessungs-  
strasse bis 31.05.20**86** zulasten Grundstück Nr. 766

#### 5.5 Vorbehalt der kommunalen Baugesetzgebung

Die Parteien halten übereinstimmend fest, dass unabhängig vom Verfahren vor eidgenössischen und kantonalen Instanzen für alle baulichen Vorkehren im Zusammenhang mit der Erstellung der vorstehend beschriebenen Gebäude und Anlagen das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss Baugesetz der Gemeinde Klosters durchgeführt wird.

## **II. Verschiedene Bestimmungen obligatorischer Natur**

### 6. Erschliessung der Bauten und Anlagen

Die Erschliessung der Anlagen ist durch die DKB aufgrund von direkten Verhandlungen mit den Inhabern der Werke sicherzustellen. Ergänzend gelten die folgenden Bestimmungen:

#### 6.1 Energieversorgung

Im Bereich der Station Schifer wird der Gemeinde für ihre Bedürfnisse, wie Kieswerk etc., kostenlos ein Energieanschluss mit einer Anschluss-Spannung von 380°V inkl. Stromzähler zur Verfügung gestellt. Der Stromverbrauch wird über den Energieversorger (im Moment Repower) der Gemeinde in Rechnung gestellt. Die Gemeinde hat sich anteilmässig an den Übertragungsverlusten der Leitung Serneus-Schifer zu beteiligen.

#### 6.2 Wasserversorgung (aktueller Stand)

Die Wasserversorgung der Station erfolgt ab den bereits bisher genutzten, teils auf Gemeindeboden liegenden Quellen, teils aber auch durch evtl.

neu zu fassende Quellen im Bereich des Schifer, deren Nutzung der DKB hiermit seitens der Gemeinde gewährt wird. Jede neue Quellfassung bedarf der Zustimmung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters, die ohne Kostenfolge erteilt wird, falls dadurch keine Unterlieger beeinträchtigt werden.

### 6.3 Abwasserentsorgung

Die DKB verpflichtet sich, sämtliche Abwässer der Station Schifer mit dem bestehenden Leitungsstrang in die ARA Serneus abzuleiten.

Das Durchleitungsrecht für diese Leitung geht aus Ziff. 3 hervor.

### 6.4 Regelung der Zufahrtsverhältnisse

#### 6.4.1 Zufahrt zur Station Schifer

Die Gemeinde Klosters erteilt hiermit der DKB die Bewilligung, die bestehenden Wegverbindungen während der Bauzeit aller Anlagen entschädigungslos zu benützen.

Vor Baubeginn wird der Zustand der Strassen im amtlichen Beweissicherungsverfahren (Regionalgericht Prättigau/ Davos) festgestellt und allfällige Mängel sind festzuhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Fahrwege auf Kosten der DKB in den Zustand vor Baubeginn zu setzen. Sie werden allsdann von der Gemeinde abgenommen.

Von Serneus bis auf den Höhrong (wo der Seewjiwaldweg einerseits und der Sonnenberg- sowie der Kobelbodenweg andererseits zusammenführen) sind die Strassen nur in einer Richtung, d.h. als Einbahn zu befahren, und es dürfen nur Fahrzeuge von **maximal 40 Tonnen** Gesamtgewicht zum Einsatz kommen. Über Ausnahmen (Spezialtransporte) entscheidet im Einzelfall der Gemeindevorstand. Die DKB wird ein besonderes Augenmerk auf die grösstmögliche Schonung der Strasse (insbesondere während der Schneeschmelze) und die regelmässige Öffnung der Querabschläge richten. Die Gemeinde legt die Verkehrsregelung fest.

Bezüglich der Benützung der Strassen für den Unterhalt und Betrieb der Anlagen gelten die allgemeinen Richtlinien der Gemeinde Klosters. Diesen Normen entsprechend hat sich die DKB allsdann alljährlich an den Kosten des Unterhaltes zu beteiligen.

### 7. Rodungen

Soweit für die Erstellung der Anlagen auf den belasteten Grundstücken der Gemeinde Rodungen nötig werden, wird das Bahnunternehmen mit der Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, das entsprechende Bewilligungsverfahren einzuleiten und die Rodung in Verbindung mit den Forstorganen nach Vorliegen der Rodungsbewilligung und der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch vorzunehmen. Alle damit verbundenen Kosten und auch die Ersatzaufforstung sind Sache der DKB.

Das Holz wird der Gemeinde in aufgerüstetem Zustand und entschädigungslos an dem von der Gemeinde bestimmten Standort in Serneus zur Verfügung gestellt.

*Für den vorzeitigen Holzabtrieb und den damit verbundenen Ertragsausfall wird die Gemeinde gemäss Ziff. 5.2.3 hiervor entschädigt.*

8. Sauberhaltung der Landschaft

*Die DKB wird dafür besorgt sein, dass der im Laufe des Winters und Sommers hinterlassene Unrat im Bereiche der Bahnanlagen und Pisten tadellos weggeräumt und die Signale entfernt werden, alles bis spätestens zum "Ausschlag" gemäss Flurgesetz der Gemeinde Klosters.*

9. Haftpflicht

*Eigentümerin der Anlagen bleibt gemäss Art. 675 und 676 ZGB die DKB. Jegliche Haftpflicht im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Unterhalt und Betrieb sowie der allfälligen späteren Entfernung der Anlagen inkl. Leitungen etc. ist vollumfänglich Sache der DKB.*

10. Entschädigung der Grundeigentümer

*Die DKB wird die Verpflichtung auferlegt, mit den Eigentümern der Grundstücke, welche von markierten, mit Pistenmaschinen befahrenen Abfahrtspisten betroffen werden, vertraglich die Benützung des Bodens zu Skifahrtszwecken und zur maschinellen Pistenbearbeitung und die Entschädigung allfälliger Ertragsausfälle zu regeln, wobei die einschlägigen Ansätze als wegleitend zu gelten haben.*

11. Tarif für Einheimische und Gratisfahrten

*Den Einwohnern von Klosters werden für die Dauer dieses Vertrages die jeweils gültigen Einheimischentarife für Davos sowie die Gemeinden, welche in Absprache mit dem Fachverband «Bergbahnen Graubünden» zugeteilt sind, auf allen Transportanlagen der DKB gewährt.*

*Die DKB erklärt sich bereit, sich bei den Klosters-Madrisa Bergbahnen AG für die Beibehaltung eines Saisonabonnementes für "Einheimische" der Gemeinde Klosters, gültig auch auf allen Anlagen der DKB, einzusetzen.*

*Im Übrigen verpflichtet sich die DKB, während der Dauer dieses Vertrages die Schulklassen der Gemeinde Klosters je an einem Tag der Winter- und Sommersaison sowie die JO-Mitglieder unter Leitung bei offiziellen Trainings während der Wintersaison auf allen ihren Transportanlagen unentgeltlich zu befördern.*

12. Meistbegünstigung bei der Besetzung von Arbeitsplätzen und der Arbeitsvergebung

*Die DKB wird bei der Besetzung von Arbeitsplätzen und der Vergabe von Arbeiten die Einwohner sowie die Gewerbebetriebe von Klosters als Meistbegünstigte berücksichtigen, sofern die fachliche Qualifikation sowie die Preise gleichwertig wie bei Dritten sind.*

13. Werbung

*Die DKB ist berechtigt, im Bereich der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch der Grundstücke Nr. 752, 3910 und 776 im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften Werbung für sich selber aber auch Dritte zu betreiben. Dies gilt als in den vorstehenden Entschädigungen inbegriffen.*

**14. Gebühren und Kostenregelung**

*Die aufgrund dieses Vertrages anfallenden Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern und Geometerkosten gehen zulasten der DKB.*

**15. Übertrag auf allfällige Rechtsnachfolger der DKB**

*Die DKB verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen (s.a. Ziff. 1.3 hiervoor).*

**16. Vertragsvorbehalte**

*Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt ausdrücklich unter folgenden Vorbehalten:*

- a) Genehmigung durch die zuständigen Organe der Gemeinde einerseits und die Bürgergemeindeversammlung andererseits.*
- b) Genehmigung durch die zuständigen Organe der AG Davos Klosters Bergbahnen AG.*

*Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Ziff. 5.4 hiervoor.*

*Sollte einer dieser Vorbehalte nicht erfüllt werden, so fällt der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.*

*Klosters, \*»*

Die im Dienstbarkeitsvertrag unter Ziffer 5.3 aufgeführten Planbeilagen können im Hinblick auf die vorberatende Gemeinderatssitzung und die geplante Urnengemeinde-Abstimmung entweder auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Rathaus, Rathausgasse 2, Abt. Baubewilligungen (2. Stock), 7250 Klosters, oder auf der Gemeindewebsite, [www.gemeindeklosters.ch](http://www.gemeindeklosters.ch), eingesehen werden.

**E) Juristisches / Rechtliches**

**Bürgergemeinde Klosters**

Gemäss Art. 16 Ziff. 6 der Statuten der Bürgergemeinde Klosters ist die Bürgerversammlung zuständig für Entscheide über die Veräusserung, Verpfändung und die dauernde Belastung von Grundstücken mit Baurechten, soweit dingliche Verfügungen über Grundstückflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> vorliegen, unter Vorbehalt der Rechte der Politischen Gemeinde.



Bei der Bürgergemeinde Klosters fällt dieses Geschäft somit in die abschliessende Kompetenz der Bürgerversammlung.

#### Politische Gemeinde

Art. 14 Abs. 1 Ziff. 11 der Verfassung der Gemeinde Klosters schreibt fest, dass Beschlüsse über die Verleihung von anderen Sondernutzungsrechten in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmbevölkerung (Urnengemeinde) fallen, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses mehr als CHF 700'000.00 ausmacht oder die Dauer der Verleihung mehr als 50 Jahre beträgt.

Da sowohl die ab der voraussichtlichen Inbetriebnahme der neuen Ersatz-Bahnanlage auf die gesamte Vertragsdauer hochgerechneten Entschädigungen als auch die Vertragsdauer die Werte von Art. 14 Abs. 1 Ziff. 11 der Gemeindeverfassung übersteigen, unterliegt die Genehmigung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrags der Beschlussfassung durch die Urnengemeinde der Gemeinde Klosters.

#### Bestehender Dienstbarkeitsvertrag

Der bestehende Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Juni 1986 und dessen Bestimmungen behalten bis zum Inkrafttreten des neugefassten Dienstbarkeitsvertrags ihre Gültigkeit.

### **F) Terminplan / Ablauf**

Im Zusammenhang mit den Beschlüssen und den Vorberatungen sowie der abschliessenden Genehmigung des Dienstbarkeitsvertrags durch die zuständigen Gemeindeorgane wird folgender terminlicher Ablauf angestrebt:

Behördenentscheide / Vorgehensschritte	Termine
<b>Zustimmung</b> zu Dienstbarkeitsvertragsentwurf Ersatzbau Schiferbahn (Verlängerung bis 31.5.2086) durch <b>Bürgerrat</b> (Exekutive) Bürgergemeinde Klosters und Verabschiedung z. Hd. Bürgerversammlung	11. Oktober 2025 (erledigt)
<b>Formelle Verabschiedung</b> Dienstbarkeitsvertrag und Botschaft durch Gemeindevorstand <b>z. Hd. Gemeinderat Klosters</b> (Gemeindeparlament)	25. November 2025 (erledigt)
(voraussichtliche) <b>Verabschiedung</b> Dienstbarkeitsvertrag durch Gemeinderat <b>z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung</b>	12. Dezember 2025
Unterzeichnung Dienstbarkeitsvertrag durch Vertragsparteien ( <b>ZIELSETZUNG</b> )	Anfang Februar 2026
Beschlussfassung / <b>Genehmigung</b> Dienstbarkeitsvertrag Schiferbahn durch <b>Bürgerversammlung Klosters</b>	Februar 2026
Beschlussfassung / <b>Genehmigung</b> Dienstbarkeitsvertrag Schiferbahn durch <b>Urnengemeinde</b> (Gesamtheit der Stimmbevölkerung) Klosters (Urnengemeinde-Abstimmung)	8. März 2026
<i>Evtl. Vorbereitung und <b>Unterzeichnung</b> Dienstbarkeitsvertrag Schiferbahn durch Vertragsparteien (Bürgergemeinde / Politische Gemeinde Klosters) (sofern Unterzeichnung nicht vor Bürgerversammlung und Urnengemeinde-Abstimmung)</i>	<i>Bis Ende März 2026</i>
<b>Eintragung</b> Dienstbarkeitsvertrag (innert Jahresfrist) in Grundbuch	bis spätestens Ende März 2027

### G) Beurteilung aus Umweltsicht

Da es sich bei der geplanten neuen Schiferbahn um einen Ersatzbau handelt, sind insgesamt keine neuen oder weiterreichenden negativen Umwelteinflüsse gegenüber der heutigen Linienführung zu erwarten. Das Vorhaben untersteht der UVP-pflicht. U. a. wird zusätzlich in Bezug auf eine seltene, vor Ort ansässige Vogelart auf der Basis von Felduntersuchungen ein ornithologisches Gutachten erstellt. Die Verantwortlichen rechnen nicht damit, dass das Gutachten für die Änderung der Linienführung der Schiferbahn unüberwindbare Hürden mit sich bringen wird.

**H) Beurteilung aus volkswirtschaftlicher Sicht**

Die Aussage, wonach die Bergbahnen die Motoren der Tourismuswirtschaft in den Tourismusdestinationen bilden, hat nach wie vor und in unvermindertem Ausmass ihre Gültigkeit. Viele touristische Arbeitsplätze und ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung in der Destination Davos Klosters und im Tourismusort Klosters hängen von den ansässigen Bergbahnen ab. Die Schiferbahn im Parsenngbiet auf Gemeindegebiet von Klosters trägt auch wesentlich zur Attraktivität der Skidestination Davos Klosters bei. Diese Personenbeförderungsanlage ermöglicht sowohl vom Weissfluhjoch als auch indirekt vom Weissfluhgipfel bis in den Schifer, gegebenenfalls (wenn es die Schneeverhältnisse zulassen) gar bis ins Tal nach Serneus, eingebettet in eine enorm schöne Naturlandschaft, ausserordentlich lange Skiabfahrten und damit unvergessliche Schneesporterlebnisse. Ein Wegfall der Schiferbahn würde nebst dem Verlust eines attraktiven Angebots auch zu einem höheren Druck auf die anderen im Gebiet bestehenden Transportanlagen und insbesondere in der Hochsaison zu einer zusätzlichen Dichte im bereits sehr stark frequentierten Parsennkessel führen. Die Bedeutung und der Nutzen der Schiferbahn ist somit absolut unbestritten und die Beförderungsanlage deshalb nicht mehr wegzudenken.

Für eine Zustimmung zum vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag spricht auch der Umstand, dass sämtliche bisher geltende Vorteile für die Gemeinde bzw. die Bevölkerung von Klosters – die der Teuerung angepassten fortlaufenden Dienstbarkeitsentschädigungen, die Einheimischentarife für die Benützung der Bergbahnen in der Destination Davos Klosters sowie die Meistbegünstigungsklausel betreffend Arbeitsplätze und Unternehmeraufträge – während der Vertragsdauer fortbestehen.

**I) Antrag und Empfehlungen Behörden**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und aus den – insbesondere in den Kapiteln G) und H) – angeführten Gründen empfehlen der Gemeinderat und

der Gemeindevorstand Klosters Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, dem Nachtrag bzw. der Neufassung und der Verlängerung des Dienstbarkeitsvertrags betr. Ersatzbau der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch zuzustimmen.

### **K) Antrag**

**In Nachachtung von Art. 14 Abs. 1 Ziff. 11 der Gemeindeverfassung und im Lichte der vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand dem Gemeinderat Folgendes z. Hd. der Urnengemeindeabstimmung vorzuberaten:**

- 1. Dem unter Kapitel D2) dieser Botschaft angeführten Nachtrag bzw. der Neufassung des Dienstbarkeitsvertrags zwischen der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters einerseits und der Davos Klosters Bergbahnen AG andererseits (u. a. Verlängerung Dienstbarkeitsvertrag bis 31. Mai 2086 bei einer jährlichen Entschädigung von total CHF 30'570.--, indexiert Stand 1.1.2025) im Zusammenhang mit dem Ersatzbau der Luftseilbahn Schifer-Weissfluhjoch sei zuzustimmen.**
- 2. Mit der Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrags seitens der politischen Gemeinde sei der Gemeindevorstand, vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeschreiber, zu betrauen, welcher in Änderungen des Dienstbarkeitsvertrags von untergeordneter Bedeutung ohne Zutun von Urnengemeinde und Gemeinderat einwilligen kann.**
- 3. Dieser Beschluss erfolgt unter Vorbehalt der gleichlautenden Beschlüsse der zuständigen Organe der Bürgergemeinde Klosters.**

**4. Mit der Beurkundung und dem Eintrag des Dienstbarkeitsvertrags sei das Grundbuchamt Klosters zu betrauen.**

Klosters, 25. November 2025/MF

**GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS**

**Der Gemeindepräsident:**

---

Hansueli Roth

**Der Gemeindeschreiber:**

---

Michael Fischer

z. K.:

Presse



Legende

Gemeindegrenze / Betroffene Parzelle

Neuer Werkleitungsgraben Schiferbahn

Neue Bergbahnnachsen

Abbruch best. Schiferbahn

Conters im  
Prättigau

Parzelle 3910  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

GEMEINDE  
KLOSTERS

Parzelle 752  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Plan Nr. 1\_Neubau Schiferbahn Parzelle 752 / 3910

1:5'000  
A3

Projektiert:T. Camozzi	Gezeichnet: F. Beck	Datum: 24.11.2025	CAD Plan Nr.: pb003006.npl	Projekt Nr. 9.20.068
------------------------	---------------------	-------------------	----------------------------	----------------------

caprez  
ingenieure

Promenade 157, 7260 Davos Dorf  
081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch  
www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:  
Brämabüelstrasse 11  
7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:  
Bürgergemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Vidal Schertenleib

Niklaus May

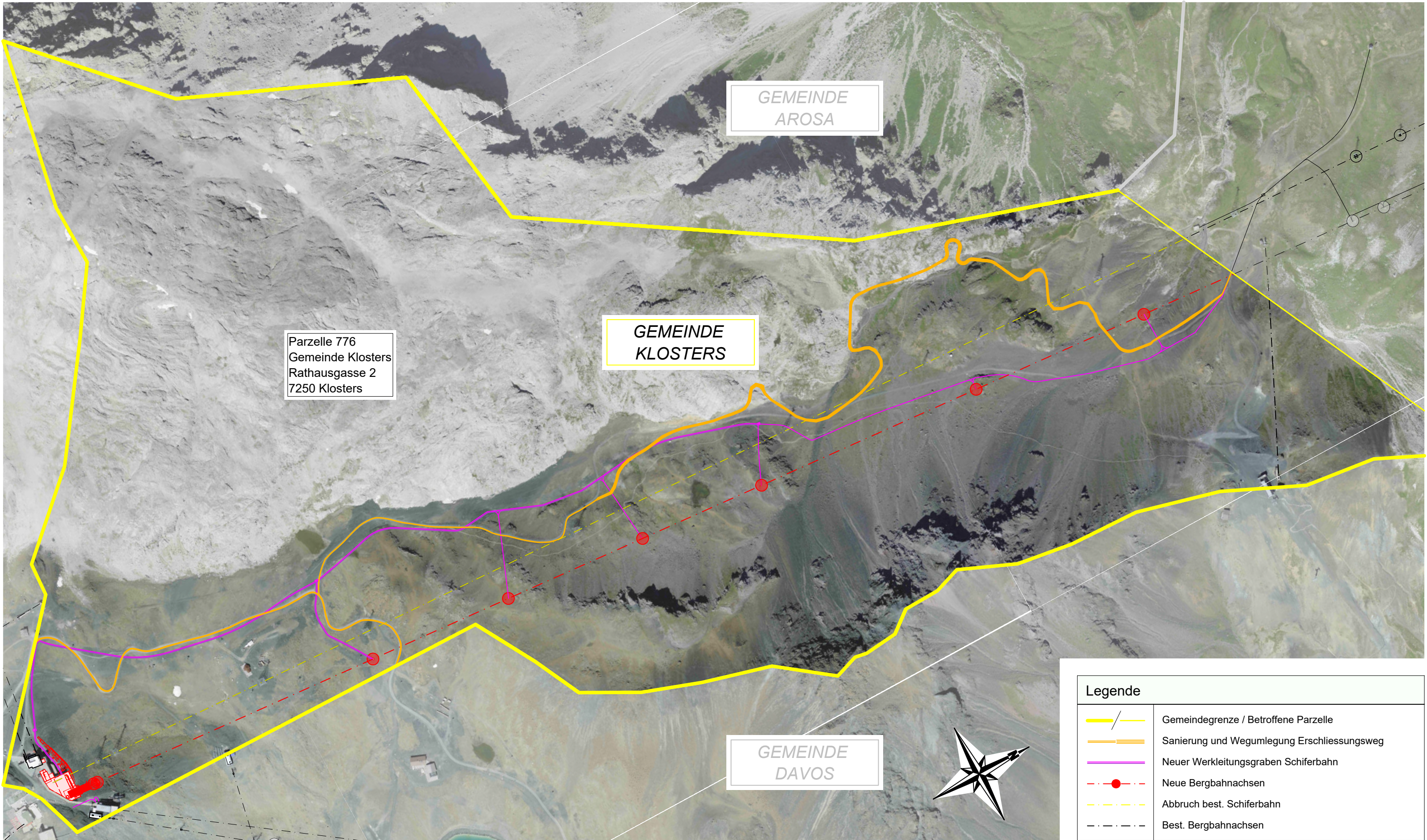
Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew





**Plan Nr. 2\_Neubau Schiferbahn Parzelle 776**

1:5'000  
A3

Projektiert: T. Camozzi	Gezeichnet: F. Beck	Datum: 24.11.2025	CAD Plan Nr.: pb003001.npl	Projekt Nr. 9.20.068
-------------------------	---------------------	-------------------	----------------------------	----------------------

Promenade 157, 7260 Davos Dorf  
081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch  
www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:  
Brämabüelstrasse 11  
7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:  
Bürgergemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Vidal Schertenleib

Niklaus May

Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew



Legende

Betroffene Parzelle / Gemeindegrenze

Neubau Bergstation Schifer-Weissfluhjoch

Neuer Werkleitungsgraben Schiferbahn

Neue Bergbahnnachsen

Abbruch best. Schiferbahn

Best. Bergbahnnachsen

Plan Nr. 3\_Neubau Schiferbahn Parzelle 776 / Bergstation Schifer

1:1'000  
A3

Projektiert: T. Camozzi

Gezeichnet: F. Beck

Datum: 11.08.2025

CAD Plan Nr.: pb003008.npl

Projekt Nr. 9.20.068

caprez  
ingenieure

Promenade 157, 7260 Davos Dorf

081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch

www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:  
Brämabüelstrasse 11  
7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:  
Bürgergemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Vidal Schertenleib

Niklaus May

Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew



Legende

Bestand

Abbruch

Neu

Plan Nr. 4\_Neubau Schiferbahn, Parzelle 776

Grundrisse UG Bergstation Schifer

1:500

A3

Projektiert: T. Camozzi

Gezeichnet: F. Beck

Datum: 11.08.2025

CAD Plan Nr.: pb003010.npl

Projekt Nr. 9.20.068

caprez

ingenieure

Promenade 157, 7260 Davos Dorf

081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch

www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:

Brämaüelstrasse 11

7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:

Gemeinde Klosters

Rathausgasse 2

7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:

Bürgergemeinde Klosters

Rathausgasse 2

7250 Klosters

Vidal Schertenleib

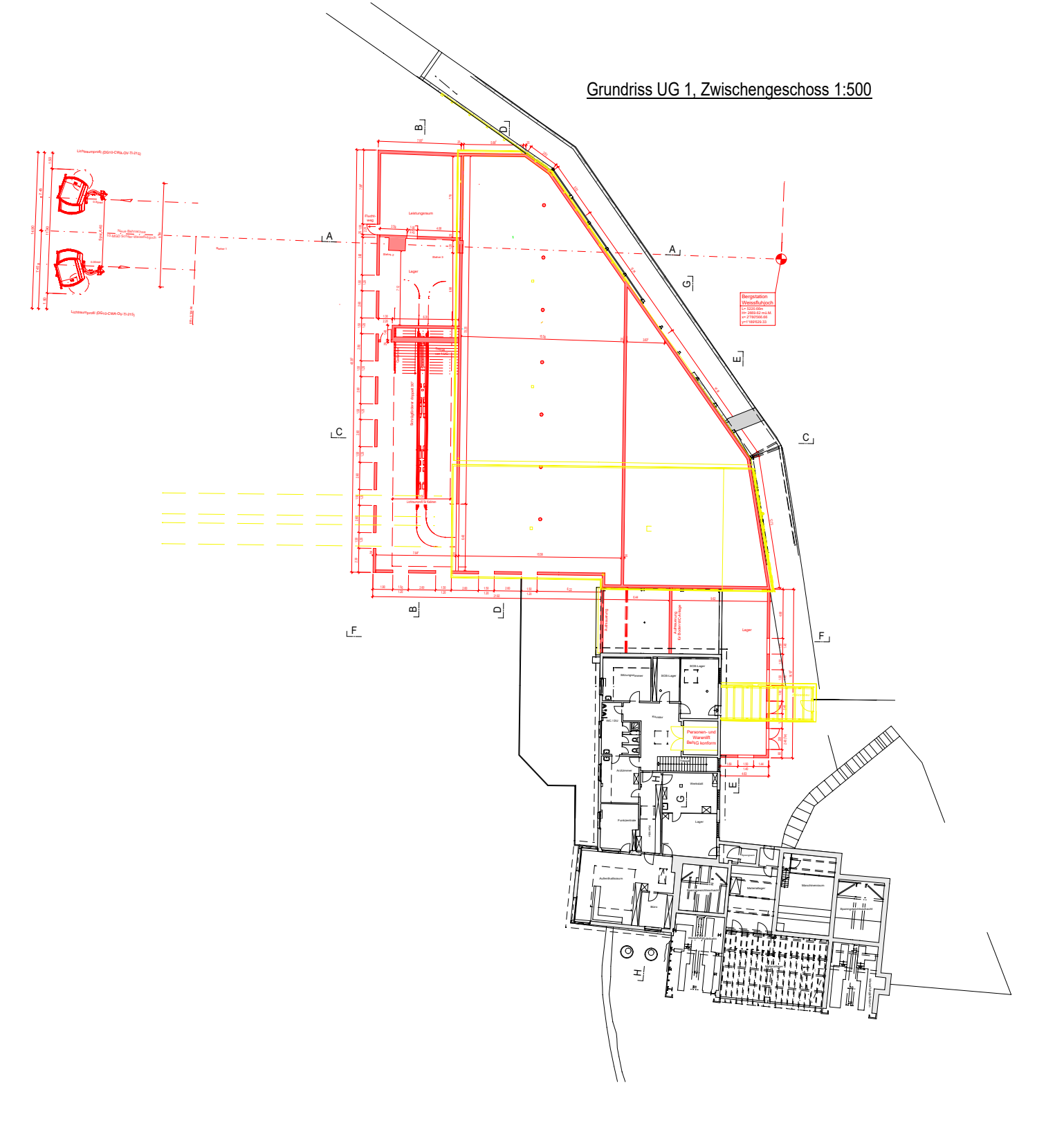
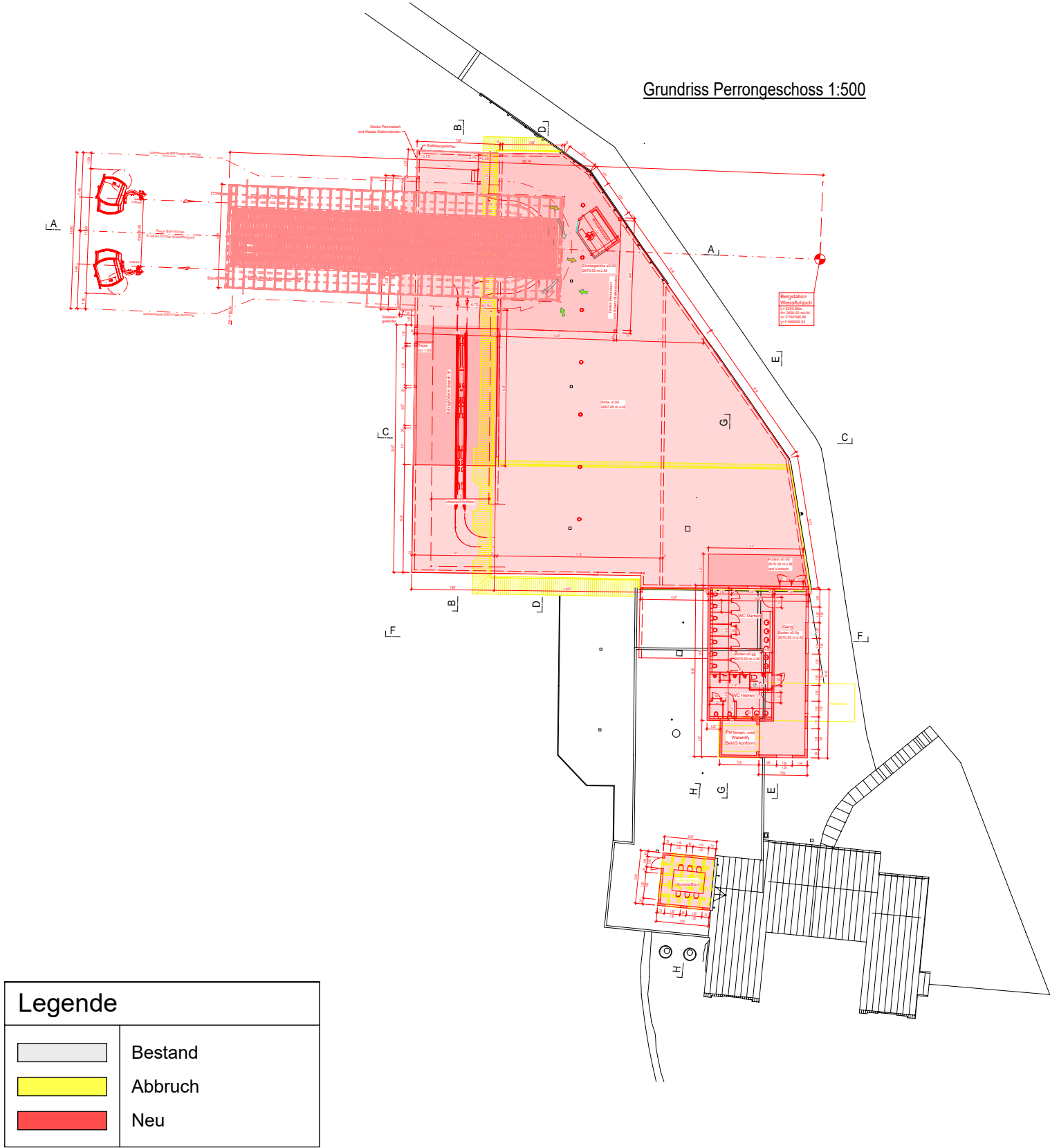
Niklaus May

Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew



Plan Nr. 5\_Neubau Schiferbahn, Parzelle 776

Grundrisse Perron und UG Zwischengeschoss Bergstation Schifer

1:500  
A3

Projektiert: T. Camozzi	Gezeichnet: F. Beck	Datum: 11.08.2025	CAD Plan Nr.: pb003010.npl	Projekt Nr. 9.20.068
-------------------------	---------------------	-------------------	----------------------------	----------------------



caprez  
ingenieure

Promenade 157, 7260 Davos Dorf  
081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch  
www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:  
Brämbüelstrasse 11  
7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:  
Bürgergemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Vidal Schertenleib

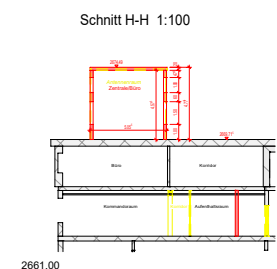
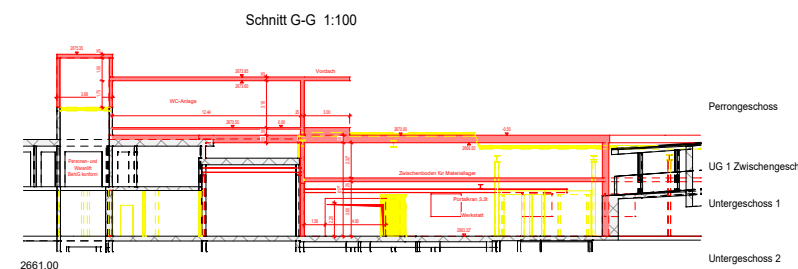
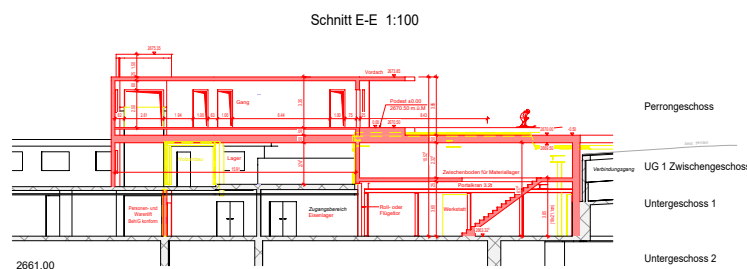
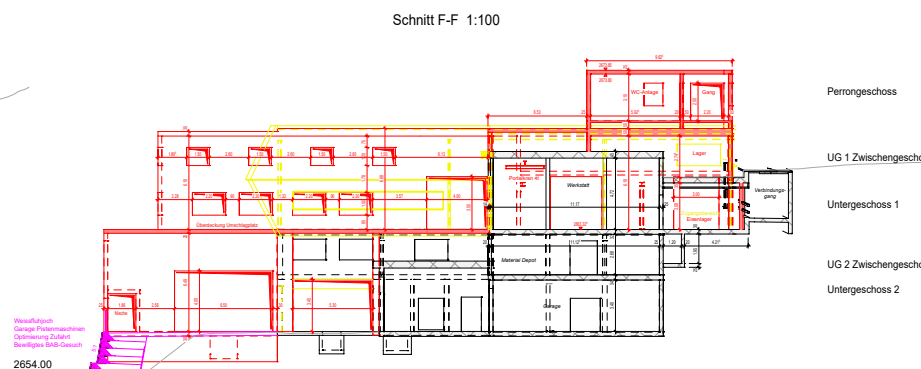
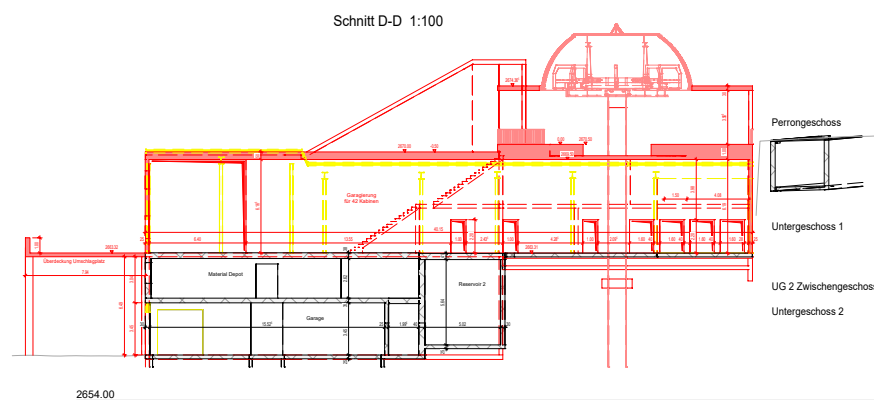
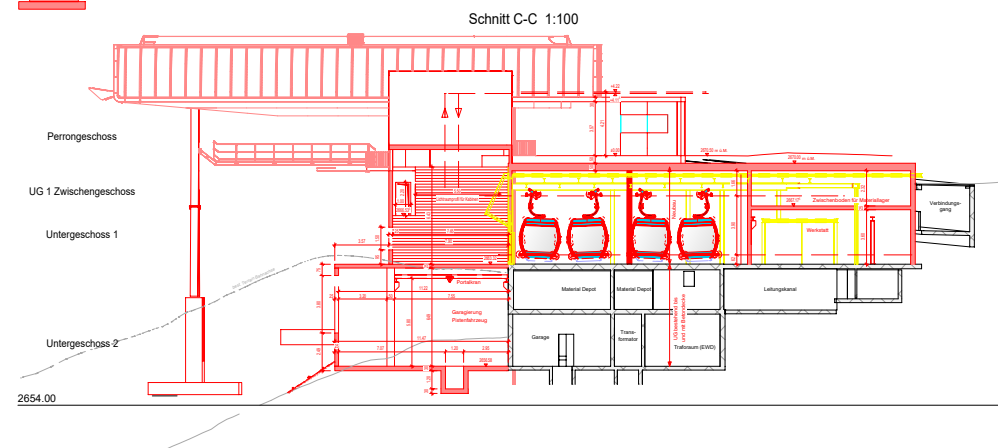
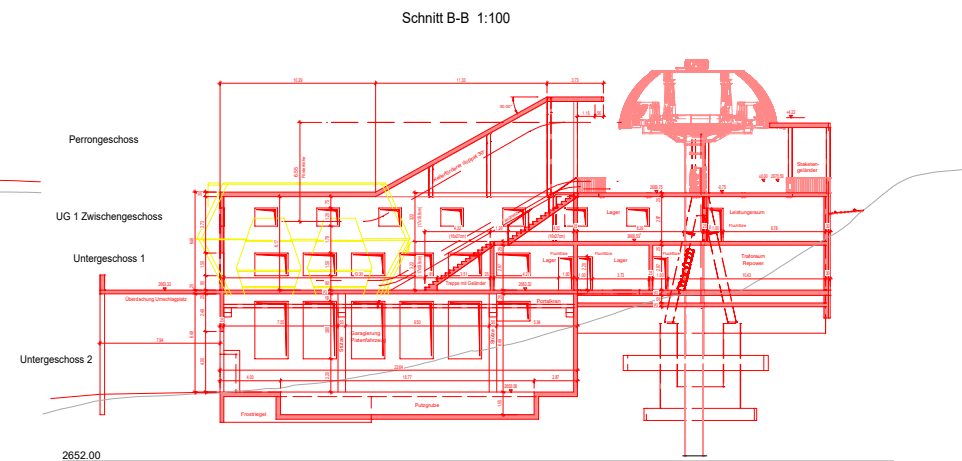
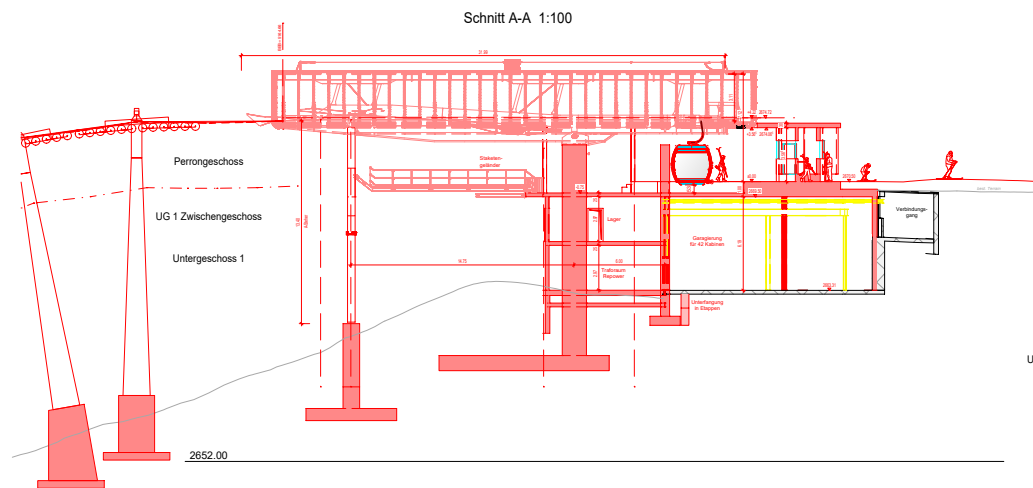
Niklaus May

Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew



Legende	
	Bestand
	Abbruch
	Neu Vorplatz
	Neu

Plan Nr. 6\_Neubau Schiferbahn, Parzelle 776 / Schnitte Bergstation Schifer

1:500  
A3

Projektiert: T. Camozzi

Gezeichnet: F. Beck

Datum: 11.08.2025

CAD Plan Nr.: pb003010.npl

Projekt Nr. 9.20.068

Promenade 157, 7260 Davos Dorf

081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch

www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:  
Brämabüelstrasse 11  
7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:  
Bürgergemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Vidal Schertenleib

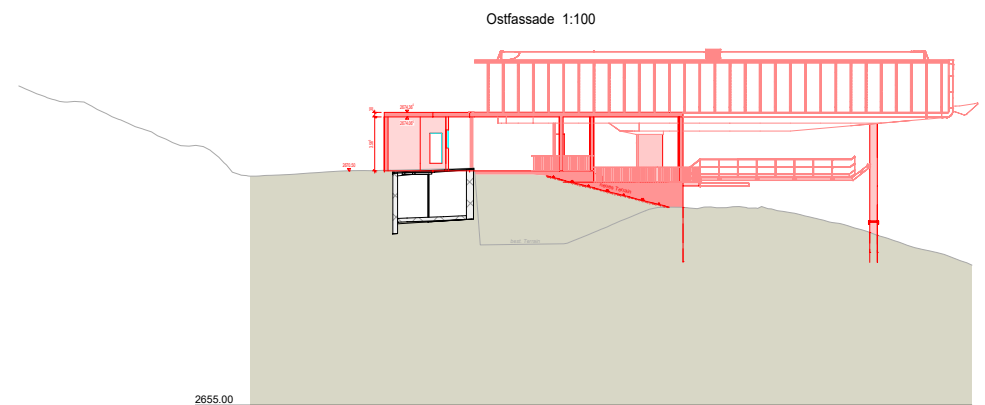
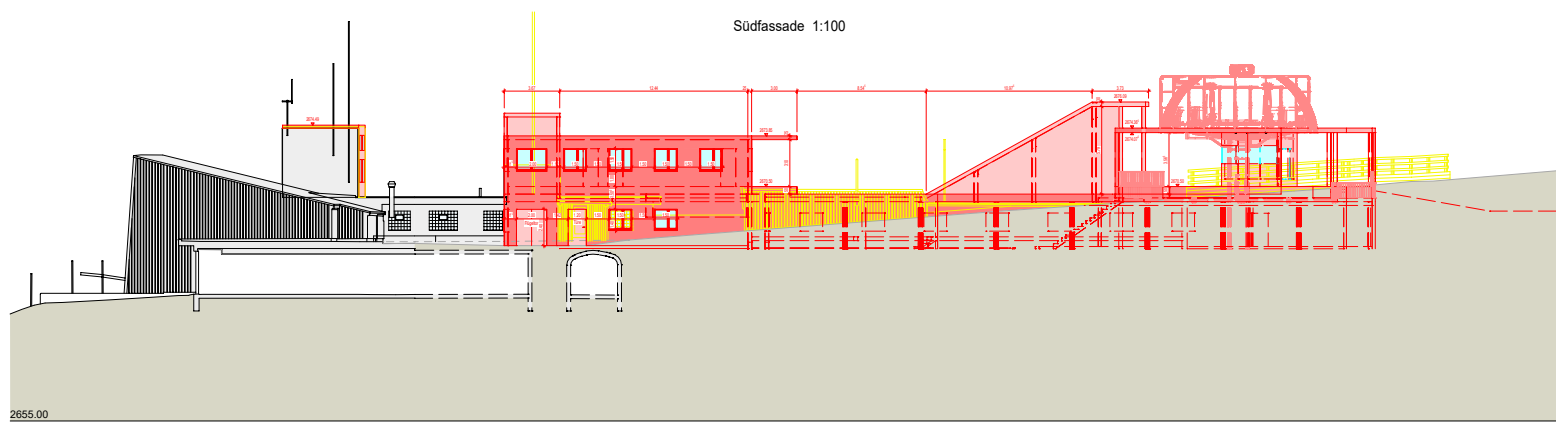
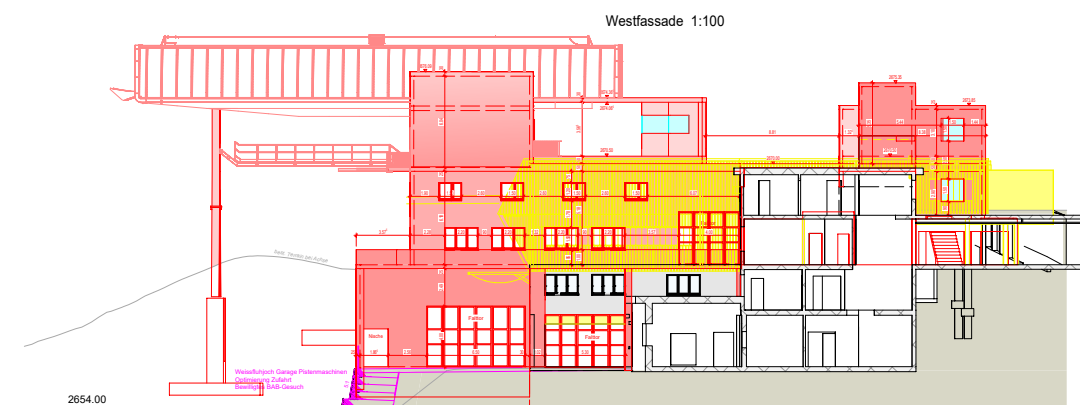
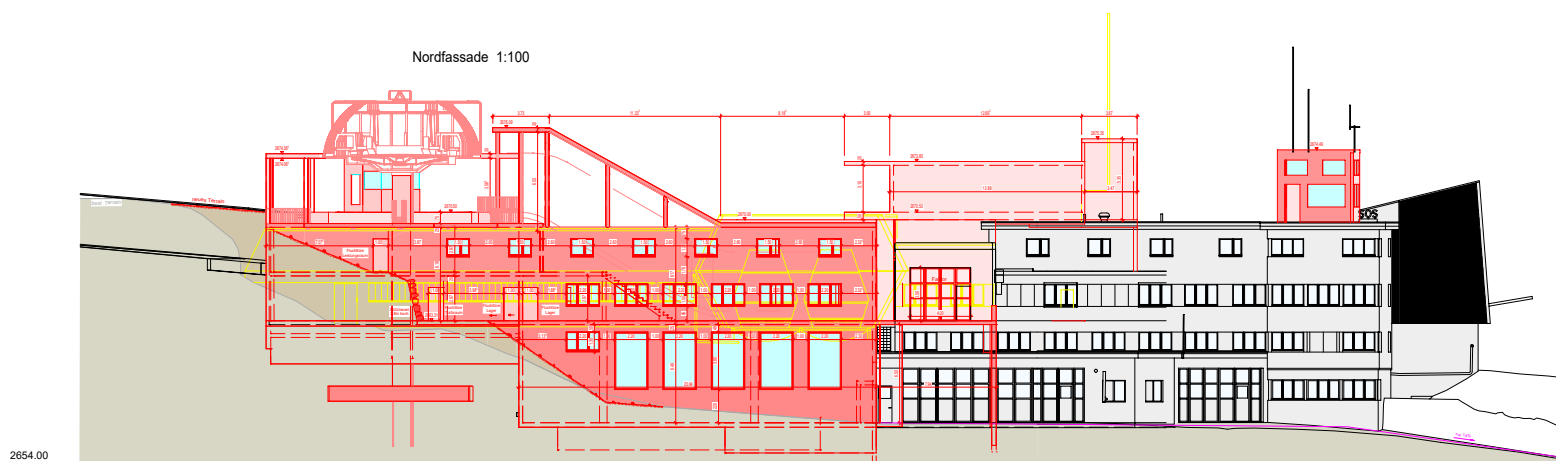
Niklaus May





Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew




Legende	
	Bestand
	Abbruch
	Neu Vorplatz
	Neu

Plan Nr. 7\_Neubau Schiferbahn Parzelle 776 / Fassaden Bergstation Schifer

1:500  
A3

Projektiert: T. Camozzi	Gezeichnet: F. Beck	Datum: 11.08.2025	CAD Plan Nr.: pb003010.npl	Projekt Nr. 9.20.068
-------------------------	---------------------	-------------------	----------------------------	----------------------



Promenade 157, 7260 Davos Dorf

081 413 53 66 / davos@caprez-ing.ch

www.caprez-ing.ch

DAVOS KLOSTERS BERGBAHNEN:  
Brämaüelstrasse 11  
7270 Davos Platz

EIGENTÜMER:  
Gemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

ZUSTIMMUNG:  
Bürgergemeinde Klosters  
Rathausgasse 2  
7250 Klosters

Vidal Schertenleib

Niklaus May

Hans Ulrich Roth

Michael Fischer

Christian Hew

Ladina Garbald-Hew