



Gemeinde
Klosters

Pressebulletin Gemeinderatssitzung vom 30.03.2026

An der Gemeinderatssitzung vom Montag, 30. März 2026, befasste sich das Klosterser Gemeindeparlament lediglich mit einem, aber dafür sehr umfangreichen Geschäft. So galt es für den Gemeinderat Klosters, die Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, z. Hd. der Urnengemeinde vorzubereiten. Im Zentrum des Revisionsvorhabens stehen zum einen die Reduktion der überdimensionierten Baulandflächen und zum anderen die Zusammenführung des seit der Eingemeindung von Saas noch separat geführten Saaser Baugesetzes mit dem Klosterser Baugesetz. Im Weiteren wurde der per Ende März aus dem Amte ausscheidende Gemeindepräsident Hansueli Roth offiziell im Rat verabschiedet. Unter Orientierungen und Aussprache informierte Gemeindepräsident H. Roth über den voraussichtlichen Abbruch des Campingplatz-Projekts Lengland, die Kreditüberschreitung beim neuen Kulturhaus Klosters und die Neuverpachtung des Restaurants Alp Garfiun.

Teilrevision Ortsplanung z. Hd. der Urnengemeinde-Abstimmung verabschiedet

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom Montagabend, 30.11.2026, hatte der Gemeinderat ein äusserst gewichtiges Geschäft mit weitreichenden Folgen, die Teilrevision Ortsplanung Klosters Phase III (insbesondere Bauzonendimensionierung), z. Hd. der Urnengemeinde vorzubereiten. Die Phase III wurde unmittelbar nach Annahme der Teilrevision Ortsplanung Phase II durch die Gesamtheit der Klosterser Stimmbevölkerung Ende 2021 bzw. parallel zu deren Genehmigungsverfahren vor der Bündner Regierung eingeleitet.

Nach der Erläuterung des Geschäfts durch Gemeinderatspräsident Marcel Jecklin, Mitte, präsentierte Gemeindepräsident Hansueli Roth die Teilrevision im Überblick und der zusätzlich zu Ortsplaner und Gemeindegurist beigezogene raumplanerische Berater, Roland Tresp, Chur, stellte der vorliegenden Ortsplanungsrevision aus externer Sicht ein gutes Zeugnis aus.

Die **wichtigsten Inhalte** der Teilrevision Ortsplanung Phase III lauten:

- Bauzonendimensionierung bzw. aufgrund des übergeordneten Rechts erforderliche Reduktion von Bauzonen
- Festlegung von Gebieten für "preisgünstigen Mietwohnungsbau"
- Aufzonung Wohnzone "Fäld", Saas, von 0.3 auf 0.5 Ausnützungsziffer
- Einzonung Gewerbezone im Gebiet Bündi / untere Ganda (Klosters Dorf)
- Abschluss Baugesetz: Umsetzung übergeordneter Vorgaben (z. B. Mehrwertabgabe / Baulandmobilisierung)
- Aktualisierung Wald, Gefahrenzonen
- Aktualisierung BLN-Objekte
- Wertvolle Bausubstanz Saas (Erstellung Siedlungsinventar – durch Denkmalpflege – noch ausstehend)

Mit Bericht vom 23. April 2024 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) Graubünden die Gemeinde über die **Vorprüfung** der Teilrevision. Nach den auf der Vorprüfung basierenden Anpassungen und Ergänzungen erfolgte schliesslich die **1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe** (aufgrund des Umfangs der Teilrevision ausnahmsweise während 60 Tagen) vom 28. Februar – 29. April 2025. Im Rahmen der ersten Mitwirkung fanden rund 100 Gespräche statt und es gingen insgesamt über **160 Stellungnahmen** ein. In Anbetracht der auf die erste Mitwirkung folgenden umfangreichen Anpassungen und Ergänzungen wurde vom 26. September – 27. Oktober 2025 eine **2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe** durchgeführt. Während der zweiten Auflage wurden erneut ca. 50 Gespräche durch den Gemeindevorstand mit Betroffenen geführt. Schliesslich wurden immer noch **75 Mitwirkungseingaben** eingereicht.

Die **einschneidenste Massnahme** der Teilrevision Ortsplanung Klosters Phase III bildet die **deutliche Reduktion** der **Bauzonen** (der sogenannten Wohn-, Misch- und Zent-

rumszonen WMZ, insbesondere am Rande des Siedlungsgebiets). Gemäss Bevölkerungsprognose und den Richtlinien des Kantons hätte die Gemeinde noch Anspruch auf rund 45 – 50 Bauplätze. Vor der Teilrevision Ortsplanung lag die Anzahl der vorhandenen Bauplätze bei ca. 250. Angesichts der übergeordneten rechtlichen Vorgaben sollen gemäss **Vorschlag** des Gemeindevorstands über **100 Bauplätze ausgezont** werden. Die Gemeinde liegt damit deutlich über den Vorgaben, rechnet sich aber gute Chancen aus – die Zustimmung der Urnengemeinde vorausgesetzt –, mit diesem Vorschlag beim Kanton durchzudringen. Eine Garantie dafür gibt es aber nicht. Wie Roland Tremp, Chur, im Rat festhielt, sind die **Begründungen, weshalb** die entsprechenden **Parzellen** in der **Bauzone belassen** werden sollen, von **essentieller Bedeutung**. Im Hinblick auf die an die Volksabstimmung anschliessende Einreichung des Genehmigungsgesuchs an die Bündner Regierung sind die Begründungen nochmals zusätzlich zu schärfen.

Im Bereich Baugesetz steht wie erwähnt die **Zusammenführung** des **Baugesetzes Klosters** mit dem Baugesetz der ehemaligen Gemeinde **Saas** im Zentrum. Bezüglich der in der Bauzone verbleibenden Bauparzellen gelten mindestens gegenüber dem alten Baugesetz (1993) die gleichen oder höhere Ausnützungen. Gegenstand des neuen Gesetzes ist auch eine **obligatorische Baulandmobilisierung** von 8 Jahren der in der Bauzone verbleibenden unüberbauten Parzellen. In der Kernzone / Dorfzone liegt die Mindestausnutzung neu bei 0.65. Um den Erstwohnungsbau zu fördern bzw. der **Verknappung** von **Erstwohnungen entgegenzuwirken**, sollen sogenannte **Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau** geschaffen werden. Ebenfalls als Folge der ersten Mitwirkungsaufgabe wird eine Zone für Kleinbauten und Anbauten ins Zonenschema bzw. Baugesetz aufgenommen. In diesen Zonen ist zwar keine Errichtung von Wohnbauten möglich, aber die Erstellung von Parkplätzen, Carports und Gartenhäuser.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gemeinde aufgrund der zwingenden übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen **keine Wahl** bleibt, die entsprechenden **Anpassungen** in der Ortsplanung **vorzunehmen**. Aus Sicht von Gemeinderat und Vorstand handelt es sich um die **bestmögliche Umsetzung**. Die politischen Behörden (Gemeindevorstand und Gemeinderat) haben in

Bezug auf die Ortsplanungsrevision Phase III einen sehr hohen Aufwand betrieben.

Der Gemeinderat beschloss nach der vorerwähnten Einführung auf Antrag von Gemeinderat Roman Hirzel, GLP, mit 14 : 0 Stimmen auf die Vorlage einzutreten.

Sowohl Gemeinderat Johannes Kasper, FDP, der gegenüber den Ratskolleginnen und -ratskollegen eine umfangreiche kontradiktorische Würdigung der vorliegenden Teilrevision unterbreitet hat, als auch Gemeinderat Hanspeter Ambühl, ebenfalls FDP, wie auch Gemeinderat Andrea Guler, Mitte, bezeichneten den nun **vorliegenden Ortsplanungsentwurf** als **ausgereifte**, im Anschluss an die zweite Mitwirkungsaufgabe in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinderat und Gemeindevorstand aufgearbeitete **Vorlage**. Hinter diese können sich die Klosterser Behörden stellen, wenn auch letztlich der bedeutende und unbefriedigende **Wermutstropfen** bleibt, dass **rund 100 Landeigentümer** von Auszonungen **betroffen** sind. Letztlich **profitiert** der **Grossteil** der **Bevölkerung** von der vorliegenden Revision. Eine zeitnahe Beschlussfassung zur Teilrevision Ortsplanung Phase III durch die Urnengemeinde und Genehmigung durch die Bündner Regierung bringt endlich Rechtssicherheit.

Bei der Beratung des anzupassenden Baugesetzes (BauG) entschied sich der Gemeinderat einstimmig – nebst dem Beschluss (auf Antrag von Gemeinderätin Anja Bisaz, FDP), dass die im Gesetz vorgesehene Gestaltungsberatung keine ständige sein soll –, in Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen gemäss Art. 17 BauG, Zonenschema, in den **Wohnzonen** (Kernzone, Dorfzone sowie Wohnzonen a bis d) auf die Festschreibung **maximaler Gebäudehöhen** zu **verzichten**. Zudem wurden Maximalhöhen bei der Wohn- und Gewerbezone, der Gewerbezone sowie bei der Zone für touristische Einrichtungen auf 17.50 m und bei der Gewerbe- und Wohnzone auf 16.60 m erhöht.

Der Gemeinderat verabschiedete schliesslich die **Teilrevision Ortsplanung** Klosters **Phase III** mit 14 zu 0 Stimmen (ebenfalls **einstimmig**) **z. Hd.** der Urnengemeinde-**Abstimmung** vom 14. Juni 2026.

Verabschiedung Gemeindepräsident Hansueli Roth

Gemeinderatspräsident Marcel Jecklin und Gemeindevizepräsident Marco Hobi, Mitte, würdigten am Schluss der Gemeinderatssitzung die sehr erfolgreiche Ära des per 31. März 2026 aus dem Amt scheidenden Gemeindepräsidenten Hansueli Roth, ebenfalls Mitte. Dabei betonten sie insbesondere die ruhige und besonnene Art sowie die Macherqualitäten von Gemeindepräsident Roth. Seine Türe stand stets allen offen, sei es Behördenmitgliedern, Externen wie auch Mitarbeitenden.

In der Amtsperiode von H. Roth vom 1. Januar 2021 bis 31. März 2026 wurden sämtliche der Urnengemeinde vorgelegte kommunale Sachgeschäfte angenommen und es wurden umfangreiche, wichtige Investitionen getätigt. Erwähnt seien an dieser Stelle stellvertretend folgende unterstützten und realisierten Projekte: Anpassung Gemeindeführungsstrukturen mit Verfassungsänderung, alpine Photovoltaik-Grossanlage Madrisa Solar, Zentrumsplanung u. a. mit Parkhaus Casanna, Bahnhof Klosters Dorf mit Unterführung, Feierlichkeiten 800 Jahre Klosters 2022, Waldweg Riss-Monbiel, Steinschlagschutz-Verbauung Gruobenwald, Sanierung Klosterser Alphütten und Erneuerung Wasserversorgung Serneus mit Realisierung eines Trinkwasserkraftwerks.

M. Jecklin und M. Hobi bedankten sich namens des Gemeinderats und des Gemeindevorstands herzlich bei Gemeindepräsident H. Roth für dessen ausserordentlich grosse Arbeit, die erfolgreiche Führung der Gemeinde und die sehr gute Zusammenarbeit, händigten ihm verschiedene Geschenke aus und wünschten ihm für die Zukunft alles Gute und etwas mehr Zeit für seine Familie und Hobbies.

Orientierungen und Aussprache

Gemeindepräsident Hansueli Roth informierte zum Abschluss seiner Amtszeit proaktiv oder auf Anfrage zu verschiedenen laufenden Geschäften. Auf Anfrage von Gemeinderat Andrea Guler setzte H. Roth den Rat davon in Kenntnis, dass das **Campingplatz-Projekt Lengland** in Serneus **aller Voraussicht nach nicht realisiert** werden können wird. Obwohl die raumplanerischen Grundlagen bis und mit Vorprüfung aufgearbeitet wurden, hat man es

rückblickend betrachtet gemeindeseitig versäumt, frühzeitig mit den betroffenen Grundeigentümern Kontakt aufzunehmen. Den zu einem späteren Zeitpunkt über eine längere Zeit geführten Verhandlungen war leider aus verschiedenen Gründen kein Erfolg beschieden. Gemeinderat A. Güler betonte nach wie vor die Bedeutung und den Bedarf eines Campingplatzes in der Gemeinde Klosters und nahm zustimmend von einer –allerdings noch nicht spruchreifen – möglichen Projektalternative Kenntnis.

Gemeindepräsident Hansueli Roth orientierte die Klosterser Parlamentarierinnen und Parlamentarier im Weiteren über den Umstand, dass der durch die Urnengemeinde im September 2024 gesprochene **Baukredit** für das im Übrigen äusserst gelungene **Kulturhaus** (inkl. preisgünstige Erstwohnungen) nicht ausreichen wird. Der beschlossene Maximalkredit von CHF 5'564'500.00 ($\pm 10\%$) wird gemäss aktualisierter Hochrechnung voraussichtlich **um** rund **CHF 200'000.00 bis CHF 300'000.00 überschritten** werden.

Auf Anfrage von Gemeinderat Andrea Margadant, SVP, hielt Gemeindepräsident H. Roth weiter fest, dass für das beliebte **Rest. Alp Garfiun** am Tag der Gemeinderatssitzung mit einem **neuen erfahrenen Pächterpaar**, das auf Marcel Schlunegger folgen wird, ein Vertrag abgeschlossen werden konnte. Die neuen Pächter führen bereits in einer anderen renommierten Bündner Tourismusdestination erfolgreich ein Gastgewerbe und werden **ab Sommer 2026** zusätzlich für das Rest. Alp Garfiun verantwortlich zeichnen. Der Pachtvertrag konnte kurzfristig abgeschlossen werden, nachdem die ursprünglich berücksichtigten Pächter unmittelbar nach erfolgter Zusage aus persönlichen Gründen ihre Bewerbung wieder zurückziehen mussten.

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