

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters



Teilrevision der Ortsplanung

Phase III

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Teilrevision der Ortsplanung Phase III Gemeinde Klosters
Projektnummer:
28061

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
Genehmigung

Bearbeitungsdatum:
9. April 2026

Bild Titelseite
© Gemeinde Klosters

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli
Bänziger & Partner, Dr. iur. Duri Pally

z:\4_klostern\28061_op_revision_phase_iii\01_rap\02_resultate\04_pmb\20260313_klostern_optr_phaseiii_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung	6
2.	Ausgangslage	7
2.1	Ziel und Inhalt der Planung	7
2.2	Phasen der Ortsplanungsrevision	7
2.3	Organisation	8
2.4	Einbezug Bevölkerungsgruppen	8
3.	Grundlagen und übergeordnetes Recht	8
3.1	Sachpläne und Konzepte Bund	8
3.2	Raumkonzept Graubünden (RK GR)	9
3.3	Kantonaler Richtplan (KRIP)	10
3.4	Regionales Raumkonzept (RRK)	12
3.5	Regionaler Richtplan (RRIP)	12
3.6	Inventare	14
3.7	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	15
4.	Planbeständigkeit	16
5.	Zonenplan	17
5.1	Bauzonendimensionierung	17
5.1.1	Ausgangslage	17
5.1.2	Gemeindedatenblatt	17
5.1.3	Planungszone	18
5.1.4	Technische Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf	18
5.1.5	Vorgehen und Kriterien Gemeinde Klosters	19
5.1.6	Weitgehend überbautes Gebiet (WüG)	19
5.1.7	Reservefläche und Bedarfsermittlung	20
5.1.8	Stellungnahme zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung	21
5.1.9	Leerwohnungsbestand / -ziffer	25
5.1.10	Innere Reserven	26
5.1.11	Aufruf an Bevölkerung zu freiwilligen Rückzonungen	27
5.1.12	Lancierung Plattform Erstwohnungen	28
5.1.13	Differenz und Fazit	28
5.2	Konkrete Anpassungen	29
5.2.1	Rückzonungen	29
5.2.2	Umgang mit Punktbauzonen	29
5.2.3	Einzonungen	30
5.2.4	Umzonungen	34

5.2.5	Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau	36
5.2.6	Aufzonungen	41
5.2.7	Gewerbebezonen / Arbeitsplatzgebiete	42
5.2.8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	43
5.2.9	Nichtbauzone / beschränkte Bauzonen	45
5.3	Überprüfung Grunddienstbarkeiten	48
5.4	Bauzonenbilanz	48
5.5	Mehrwertabschöpfung	49
5.6	Entschädigung für planungsbedingte Nachteile	50
5.7	Baulandmobilisierung	50
5.8	Landwirtschaft	52
5.9	Wald / Waldgrenze / Waldabstand	52
5.10	Übriges Gemeindegebiet	53
5.11	Naturgefahren / Gefahrenzonen	53
5.12	Naturschutzzone / Landschaftsschutzzone	53
5.13	Geotope	54
5.14	Gewässer (Grund- und Quellwasser, GWR)	55
5.15	Wald- und Wildschonzonen / Wildtierkorridore	57
5.16	Umwelt	58
5.17	Trockenstandortzone	58
5.18	Archäologiezone	59
5.19	Wintersportzone	59
5.20	Materialabbauzone (Schiferbach)	59
5.21	Lärmempfindlichkeitsstufen	61
5.22	Quartierpläne	62
6.	Genereller Erschliessungsplan	67
6.1	Ausgangslage	67
6.2	Teilbereich Verkehr	67
6.3	Teilbereich Ver- und Entsorgung	67
7.	Genereller Gestaltungsplan	68
7.1	Ortsbild	68
7.1.1	Umsetzung Inventarliste Denkmalpflege	69
7.1.2	Umgang mit potenziell geschützten und ortsbildprägenden Bauten	69
7.1.3	Einzelobjektschutz	70
7.2	Hochbauverbot	70
7.3	Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt	71
7.4	Fledermausquartiere	72
7.5	Weitere Festlegungen	72
8.	Baugesetz	73

8.1	Zusammenführung der Baugesetze von Saas und Klosters	73
8.2	Baulandmobilisierung	73
8.3	Mehrwertabgabe	74
8.4	Zonenschema	75
8.5	Hotelzone	75
8.6	Lagerzone	75
8.7	Spielplatz- und Freizeitzone	75
8.8	Gestaltungsbereich	76
8.9	Übersicht Anpassungen	76
9.	Ablauf der Planung	77
9.1	Planungsprotokoll	77
9.2	Vorprüfung	78
9.3	Mitwirkungsaufgaben	78
9.4	Beschluss / Genehmigung	78
10.	Abkürzungsverzeichnis	79
11.	Übersicht Beilagen	80
11.1	Beilagen	80

1. Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden die übergeordneten raumplanerischen Aufgaben in der Gemeinde Klosters umgesetzt. Zudem erfolgt der letzte Schritt der Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters. Offene Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung Phase II vom 15. Januar 2024 werden ebenfalls im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt und erledigt. Damit ist die Ortsplanung der Gemeinde Klosters erstmals seit dem Jahr 2010 wieder vollständig und aktuell.

Die inzwischen bestehenden Planungsunsicherheiten belasten das Handeln der Bevölkerung und der Behörden in der Gemeinde Klosters in unterschiedlichen Bereichen. In der vorliegenden Planung nimmt die Gemeinde Klosters unter anderem die umstrittene Bauzonendimensionierung vor. Dabei wurden verschiedene Strategien gewählt und angewendet, um ein Gleichgewicht zwischen der Nachfrage nach Erstwohnungen, preisgünstigem Wohnraum sowie den Anforderungen und übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton zu schaffen. Die Gemeinde Klosters ist sich bewusst, dass die übergeordneten Vorgaben – zumindest dort, wo den Gemeinden noch Spielraum gewährt wird – möglicherweise nicht in allen Punkten vollständig erfüllt werden können. Allerdings gilt es an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Gemeinde grossen Wert daraufgelegt hat, eine in der Stimmbevölkerung mehrheitsfähige Vorlage zu erarbeiten. Bei einer Ablehnung der Vorlage an der Urne würde der Druck auf die Gemeinde weiter zunehmen und die Planungsunsicherheiten würden fortbestehen.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Vorlage auseinandergesetzt. Schlussendlich hat der Gemeindevorstand mit der vorliegenden Planung die bestmögliche Lösung für die Gemeinde Klosters erarbeitet.

Die Gemeinde Klosters bedankt sich an dieser Stelle für das Vertrauen, das die Bevölkerung, die Unternehmen, die verschiedenen Organisationen und Gruppierungen ihr bereits entgegengebracht haben und weiterhin entgegenbringen werden, sowie bei den Amtsstellen des Kantons Graubünden für eine wohlwollende Prüfung und Beurteilung der Vorlage.

Die Gemeinde Klosters soll auch weiterhin eine attraktive Gemeinde mit zahlreichen Standortvorteilen und einer hohen Wohnqualität bleiben.

Zur besseren Lesbarkeit des vorliegenden Dokuments findet sich in Kapitel 10 ein Abkürzungsverzeichnis.

Der Gemeindevorstand



Abb. 1: Gemeinde Klosters (© 2022 Gemeinde Klosters)

2. Ausgangslage

2.1 Ziel und Inhalt der Planung

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III geht es um die abschliessende Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Saas und Klosters. Insbesondere sollen die beiden Baugesetze von Saas und Klosters zusammengeführt und harmonisiert werden. Ein weiterer Hauptbestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist die Bauzonendimensionierung, welche den Gemeinden im Kanton Graubünden mit dem neuen Kantonalen Richtplan Graubünden von 2018 in Auftrag gegeben wurde. Die Gemeinde Klosters muss aufgrund der zukünftig negativ prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der ständigen Wohnbevölkerung grössere Reserven innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen reduzieren. Des Weiteren sollen offene Pendenzen aus früheren Planungen aufgearbeitet werden.

2.2 Phasen der Ortsplanungsrevision

Bereits zu einem früheren Zeitpunkt hat die Gemeinde Klosters entschieden, die Gesamtrevision der Ortsplanung in mehrere Phasen (Teilrevisionen) aufzuteilen. Vorhaben von grosser öffentlicher Bedeutung wurden vorgezogen. Zu Beginn der Teilrevision der Ortsplanung lagen der kantonale Richtplan Graubünden und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) noch nicht vor. Zunächst sollten die übergeordnet vorgegebenen «Spielregeln» definiert werden. Aus diesem Grund wurden umstrittene Themen zeitlich verschoben und sollen nun in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt werden. Diese bildet die dritte und letzte Phase und schliesst die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters ab.

Phase I

Teilrevision «Ober Ganda»: Einzonung für ein touristisches Vorhaben (ohne flächengleiche Rückzonung resp. Kompensation), abgeschlossen und rechtsgültig.

Phase II

Aktualisierung Nutzungsplanung vorwiegend ausserhalb der Bauzone und Baugesetz für den Ortsteil Klosters aufgrund geänderter Vorgaben. Vornahme von gesetzlichen Vorgaben wegen bedingter Rückzonungen, bspw. aufgrund von Überlagerungen mit der Gefahrenzone I oder dynamischem Wald; mit Regierungsbeschluss vom 15. Januar 2024 genehmigt und abgeschlossen.

Phase III

Zusammenführung Baugesetz Saas und Klosters, Bauzonendimensionierung, Aktualisierung Zonenplan im Siedlungsgebiet und punktuell ausserhalb des Siedlungsgebiets, sowie des GEP und GGP auf den aktuellen Stand und die aktuellen Bedürfnisse. Erledigung von Pendenzen aus vorhergegangenen Revisionen der Ortsplanung.

Für den Ortsteil Saas findet mit vorliegender «Teilrevision der Ortsplanung Phase III» eine Gesamtrevision innerhalb der Teilrevision Phase III statt. Dies bedeutet, dass die Festlegungen in den Plänen von Saas die bislang rechtskräftigen Inhalte ersetzen. Ausgenommen davon sind die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan, Ver- und Entsorgung im Gebiet Madrisa (vgl. Kap. 4).

Im Ortsteil Klosters werden die Inhalte der Nutzungsplanung mit vorliegender Revision punktuell ersetzt (bspw. Bauzonen), ergänzt (bspw. Schutzzonen, GEP-Einträge) oder aktualisiert (bspw. GGP- Objekte). Dies bedeutet, dass bisher rechtskräftige Planungsinhalte auch weiterhin rechtsgültig in Kraft bleiben, sofern diese mit der vorliegenden Planung nicht ausdrücklich aufgehoben oder abgeändert werden.

Im Generellen Gestaltungsplan von Klosters werden die wertvollen Einzelobjekte aufgrund von inzwischen erstellten Gutachten nachgeführt (Änderung der Einstufung). Die bisherigen Festlegungen (vorwiegend als «vorläufig geschütztes Gebäude») müssen nicht aufgehoben werden. Der Status der Objekte wird sozusagen überschrieben resp. nachgeführt.

2.3 Organisation

Der Gemeindevorstand von Klosters ist für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung verantwortlich. Dieser bildete zusammen mit der Rechtsberatung und der raumplanerischen Begleitung eine Arbeitsgruppe. Folgende Personen waren in der vorliegenden Planung beteiligt:

- Hansueli Roth, Gemeindepräsident Klosters
- Stephanie Mayer-Bruder, Gemeindevorstand Klosters
- Marco Hobi, Gemeindevorstand
- Vinci Carrillo, Gemeindevorstand Klosters
- Florian Thöny, Gemeindevorstand Klosters
- Andres Ruosch, Gemeindevorstand Klosters
- David Sonderegger, Gemeindevorstand Klosters
- Christian Lüscher, Gemeinderat, GPK, Klosters
- Michael Fischer, Gemeindeschreiber Klosters
- Duri Pally, Rechtsberatung, Bänziger Pally Schuler+ Chur
- Benjamin Aebli, Ortsplaner der Gemeinde, STW AG für Raumplanung Chur

Zudem hat sich der Gemeinderat zwischen November 2025 und Februar 2026 an mehreren Sitzungen intensiv mit der Vorlage auseinandergesetzt und diese kritisch geprüft.

2.4 Einbezug Bevölkerungsgruppen

Anträge aus der Bevölkerung wurden aufgenommen und in der Arbeitsgruppe behandelt. Darunter befinden sich Anträge, welche parallel zur Teilrevision der Ortsplanung Phase III eingegangen sind, aber auch solche, welche bereits lange Zeit vor der aktuellen Revision beim Gemeindevorstand platziert wurden. Einige Anträge sind inzwischen überholt oder bereits umgesetzt worden.

Als kritisches Gegenüber der Anpassungen in der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurde - wie bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II - eine Resonanzgruppe gebildet und eingesetzt, welche die Unterlagen und insbesondere die Veränderungen im Baugesetz gegenüber den rechtsgültigen Bestimmungen im bisherigen Baugesetz von Saas reflektierten. Mit der Resonanzgruppe wurden zwei Sitzungen durchgeführt (am 16. und 25. Mai 2022).

3. Grundlagen und übergeordnetes Recht

3.1 Sachpläne und Konzepte Bund

Im «Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS)» sind nachfolgende Einträge verzeichnet, die das Gemeindeterritorium von Klosters betreffen.

Doppelspurausbau Klosters: Im Abschnitt Klosters Chlus/Underem Bord – Klosters Platz soll die bestehende Einspurstrecke auf Doppelspur ausgebaut werden.

Wolfgangtunnel: Zwischen Klosters Selfranga und Davos Stilli ist ein rund 6.9 Kilometer langer Einspurtunnel in Planung, welcher in erster Linie zu grossen Fahrzeitverkürzungen führen würde. Die genaue Lage der Tunnelportale ist zurzeit noch nicht abschliessend geklärt. Es sind verschiedene Varianten in Diskussion. Die Realisierung des einspurigen Wolfgangtunnels zwischen Klosters und Davos könnte die Fahrzeit nach Davos um bis zu 14 Minuten und in die Gegenrichtung um bis zu 10 Minuten verkürzen. Gemäss Abschätzungen der Rhätischen Bahn (RhB) würde diese Fahrzeitverkürzung eine Nachfragesteigerung um ca. 15% erwirken. Im Strategischen Entwicklungsprogramm der Bahninfrastruktur (STEP) wurde der Wolfgangtunnel der

zweiten Dringlichkeitsstufe zugeteilt. Eine Realisierung des Vorhabens ist nach heutiger Einschätzung somit erst langfristig zu erwarten.¹

Im Gebiet des «Madrisahorns» wurde im «Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL)» vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) ein Gebirgslandeplatz festgesetzt. Dieser Gebirgslandeplatz ist bestehend und gemäss zugehörigen Erläuterungen für die Personenbeförderung zu touristischen Zwecken untersagt (zwischen 1. Mai und 31. Oktober).

In den raumplanerischen Konzepten des Bundes ist Klosters nicht oder nur teilweise enthalten.

Konzept Windenergie:	keine relevanten Einträge / keine Gebiete mit hohem Windpotential
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene:	Klosters Platz und Klosters Selfranga als Annahmehnhof festgesetzt, Serneus als Annahmehnhof mit Freiverlad festgesetzt.
Landschaftskonzept Schweiz LKS:	keine relevanten Einträge für Klosters
Nationales Sportanlagenkonzept NASAK:	Klosters besitzt keine NASAK-Anlage

3.2 Raumkonzept Graubünden (RK GR)

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden (RK GR) von 2014 befindet sich die Gemeinde Klosters im touristischen Intensiverholungsraum, tritt als Ort mit touristischer Stützfunktion auf und liegt an einer wichtigen Verbindungsachse. Touristische Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Anhäufung an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch eine touristische Ausstattung, und den vorhandenen Arbeitsplätzen zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei.

Die Gemeinde Klosters befindet sich gemäss dem RK GR im Handlungsraum Davos-Klosters. Zu den Stärken des Handlungsraums gehört die Kombination aus weitgehend intakter alpiner Umwelt, hochstehender Bildungs-, Sport-, Kongress- und Gesundheitsinfrastrukturen und renommierter Forschungseinrichtungen mit grossen Synergiepotenzialen. Das breite Arbeitsangebot bis hin zur Spitzenforschung und die vielseitigen Wohnformen von ländlich bis urban sind eine weitere Stärke des Handlungsraums Davos-Klosters.

Es wurden folgende relevanten Stossrichtungen definiert:

- Stärken der touristischen Kooperationen im Raum Davos-Klosters (Destination Davos-Klosters).
- Fördern der Qualität in der Ausstattung zugunsten der Entwicklung von Klosters als Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungssegmente (alpine Stadt).
- Pflegen und erhalten des Kulturlandschaftscharakters in den Seitentälern und der Naherholungsangebote in und rund um die Hauptsiedlung.
- Verbessern der ÖV-Erreichbarkeit auf der Achse Landquart-Davos.

¹ OB 12.3 Raum Davos-Klosters

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

In der Karte des Kantonalen Richtplans Graubünden sind das Siedlungsgebiet, die schützenswerten Orte, das Intensiverholungsgebiet (inkl. Erweiterungsgebiet), die Zubringeranlagen, Infrastrukturen des öffentlichen und motorisierten Verkehrs, der vorerwähnte Gebirgslandeplatz, eine «Inertstoffdeponie», Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, ein BLN-Gebiet (Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und Wildtierkorridore enthalten. Klosters ist als «Touristischer Ort mit Stützfunktion» im KRIP bezeichnet.

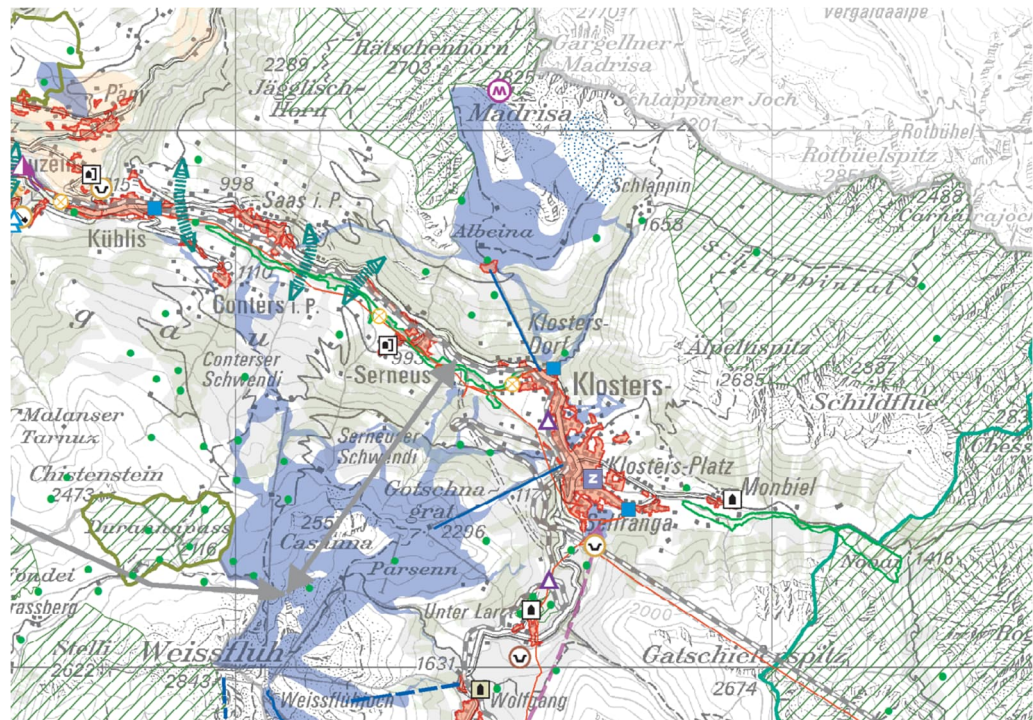


Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte KRIP (massstabslos)

Touristische Orte mit Stützfunktion tragen zur Konzentration an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei. Der Kanton setzt sich in diesen Orten für ein zeitgemässes Bildungs- und Schulangebot sowie für eine Basisversorgung bei der Gesundheit (Arztpraxen) ein. Dies auch zur Stützung der Funktionsfähigkeit peripherer Talschaften.

Gemäss KRIP sind die Siedlungen künftig vorwiegend nach innen zu richten. **Siedlungsentwicklung nach innen** bedeutet auch, höhere Dichten zu verfolgen, ohne dass dies zu Lasten der Siedlungsqualität geht. Siedlungsanalysen und kommunale Leitbilder gewinnen für die Herleitung und die Kommunikation planerischer Massnahmen wie auch für einen Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen an Bedeutung. Die Gemeinde Klosters hat das kommunale, räumliche Leitbild mit Beschluss durch den Gemeindevorstand vom 14. Dezember 2021 erlassen.

Potenziale an **ÖV-seitig gut erschlossenen** Siedlungslagen sollen genutzt werden. Als gut erschlossen gelten in Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Gebieten mit öffentlichem Nutzungscharakter Bereiche der ÖV-Güteklassen A-C.

Die Standorte für **Arbeitsgebiete** werden eng auf das Verkehrssystem abgestimmt. Zufahrten durch Wohngebiete werden nach Möglichkeit vermieden und die Kapazität der Zufahrtsstrassen (inkl. dem übergeordneten Strassennetz) muss für den erwarteten Mehrverkehr ausreichend sein.

Belebte **Ortskerne** sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Es sind Anstrengungen zu unternehmen, um den Nutzungsmix in den Ortskernen zu erhalten und im Rahmen der Innenentwicklung die bauliche Attraktivität zu sichern. Wichtige Themen sind dabei öffentliche Einrichtungen, Gestaltung und Baukultur, Einkauf und touristische Beherbergung.

Weitere Handlungsfelder, welche den Gemeinden gemäss KRIP zugewiesen werden:

- Ermittlung von **Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten** innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen)
- Festlegung von **Minstdichten**
- Festlegung von **qualitätssichernden Planungsprozessen** und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten
- **Mobilisierung der Nutzungsreserven**, respektive Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen).

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets:

Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb der Gemeinde setzen keine Richtplanfestlegung voraus. Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb der Gemeinde setzen ebenfalls keine Anpassung des Richtplans voraus.

Arbeitsgebiete

Die Erneuerung bestehender Gebiete und deren Erweiterung sind auf die Standortprofile auszurichten. Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete (≥ 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren. Einzonungen sind möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Im Kanton ist eine **Arbeitszonenbewirtschaftung** etabliert.
- Der **Bedarf ist aus überkommunaler Sicht** ausgewiesen und die **Massnahmen zur Mobilisierung** der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur **Kompensation** mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet **eignet sich** landschaftlich und ortsbaulich. Die **Zufahrten** führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.
- Ein **Erschliessungs- und Bebauungskonzept** liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der **flächensparenden Bodennutzung** in der Ortsplanung sind aufgezeigt (bspw. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgefleichen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.

Bestehende Arbeitsgebiete sollen nach Möglichkeit für industriell-gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben.

In Klosters befinden sich gemäss KRIP keine kantonalen Arbeitsplatzgebiete.

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)

Die ZöBA sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht dimensioniert und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt werden. Ist die ZöBA für den Bedarf überdimensioniert, sind **innerkommunale Verlagerungen** oder **Umzonungen** zu prüfen. Eine Rückzonung der ZöBA ist erforderlich, wenn weder eine Verlagerung noch eine Umzonung zu einer bedarfsgerechten Dimensionierung der ZöBA führt.

3.4 Regionales Raumkonzept (RRK)

Die Präsidentenkonferenz Prättigau / Davos hat das regionale Raumkonzept Prättigau / Davos an der Sitzung vom Montag, 8. Juni 2020, im Kongresszentrum Davos beschlossen.

Folgende wesentlichen Aussagen wurden im Analyseteil des regionalen Raumkonzepts bzgl. der aktuellen Situation in Klosters festgehalten:

- Klosters ist die grösste Gemeinde in der Region Prättigau (ausgenommen Davos) bezüglich der Anzahl Beschäftigten (und Einwohnenden).
- Klosters ist die grösste Gemeinde in der Region Prättigau (ausgenommen Davos) bezüglich der Anzahl Hotelbetten.
- Klosters ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Verkehr.
- Klosters verfügt über Einkaufsangebote, Kulturangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen von regionaler Ausstrahlung.
- In Klosters besteht Knappheit bezüglich verfügbaren Gewerbeflächen.

Im regionalen Raumkonzept werden Ziele der räumlichen Entwicklung formuliert, von welchen die nachfolgend aufgeführten Klosters direkt betreffen:

- Aufgrund der hohen vorherrschenden Wohnkosten in Klosters sollen Wohnangebote im mittleren Preissegment angeboten werden.
- In Klosters sollen vom Tourismus unabhängige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Das Gebiet «Bündi / untere Ganda» ist als konkreter Standort für die Erweiterung der Gewerbezone im RRK vorgesehen.
- Klosters als touristisches Zentrum soll als «Versorgungsort mit touristischer Ausstattung» weiterentwickelt werden.
- Die Kooperation mit den Leistungsträgern innerhalb der Destination soll verstärkt werden und die Angebote entsprechend den Gästebedürfnissen weiterentwickelt werden. Zudem soll der Ganzjahrestourismus gestärkt werden. Als Stossrichtung soll das Intensiverholungsgebiet der Destination gezielt erweitert und verbunden werden.

3.5 Regionaler Richtplan (RRIP)

In der Region Prättigau / Davos bestehen zahlreiche rechtskräftige regionale Richtpläne (RRIP).

Der regionale Richtplan Prättigau / Davos Campingplätze wurde an der Sitzung vom 10. Mai 2022 mit Protokoll Nr. 430/2022 durch die Regierung genehmigt. In einem nächsten Schritt soll der in Klosters geplante Campingplatzstandort Lengland auf kommunaler Ebene planerisch entwickelt werden. Dafür wird eine separate, projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt.

Im Allgemeinen sind in Klosters Fuss- und Wanderwege, Bikerouten und deren Anschlüsse an die Stationen der Rhätischen Bahn (Bahnhof), die Alpen und Gaststätten sowie die Intensiverholungsgebiete im RRIP enthalten.

Die Ortschaft Saas wird als ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderung definiert. Zwischen Saas und Küblis wird ein Siedlungstrenngürtel definiert. Die Siedlung von Saas soll in Richtung Süden begrenzt werden. Dafür wurde ein regional bedeutsamer Siedlungsrand definiert. Zudem befindet sich ein Ablagerungsstandort von lokaler Bedeutung im RRIP.

Serneus wird im RRIP als schützenswerter Ort mit Freihaltebereich definiert. Die Siedlung wird in Richtung Südosten mittels eines regional bedeutsamen Siedlungsrand begrenzt.

Klosters wird allgemein als touristische Gemeinde mit Pflicht zur Zweitwohnungsregelung definiert. Die Siedlung wird zwischen Klosters Dorf und Klosters Platz (Talbach) mit einem regional bedeutsamen Siedlungsrand begrenzt. Die Jagdschiessanlage «Gulfia» und die 50-25m Schiessanlage «Bündi» sind im RRIP mit Koordinationsstand «Ausgangslage» enthalten.

Beim Bahnhof Klosters Platz soll der Umstieg vom Bahnverkehr auf den Busverkehr optimiert werden (Knotenpunkt). Dies bedeutet, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut und die Infrastruktur verbessert werden sollen. Ebenfalls beim Bahnhof befindet sich die Park & Ride Anlage (Koordinationsstand «Zwischenergebnis»). Als weitere Infrastrukturen befinden sich das Sportzentrum mit Infrastruktur für Langläufer und die Skisprunganlage Selfranga (Koordinationsstand «Zwischenergebnis») im RRIP. Ebenfalls in Selfranga befinden sich die 9-Loch Golfanlage und der Materialablagerungsstandort «in den Erlen».

Die Walser-Siedlung Monbiel ist mit einem schützenswerten Ortsbild ohne Freihaltebereich bezeichnet. Die Siedlung wird in Richtung Süden mit einem regional bedeutsamen Siedlungsrand begrenzt.

Einige Bereiche des regionalen Richtplans Siedlung und Ausstattung sind noch nicht veraltet. Allerdings sind inzwischen einige Inhalte durch den Erlass der neuen Raumplanungsgesetzgebung inhaltlich überholt. Zurzeit wird der RRIP im Teilbereich «Siedlung» aktualisiert und dem Kantonalen Richtplan angepasst. Die Aktualisierung des RRIP befindet sich parallel zur vorliegenden Planung in Arbeit und ist noch nicht abgeschlossen (Stand Februar 2025: öffentliche Auflage).

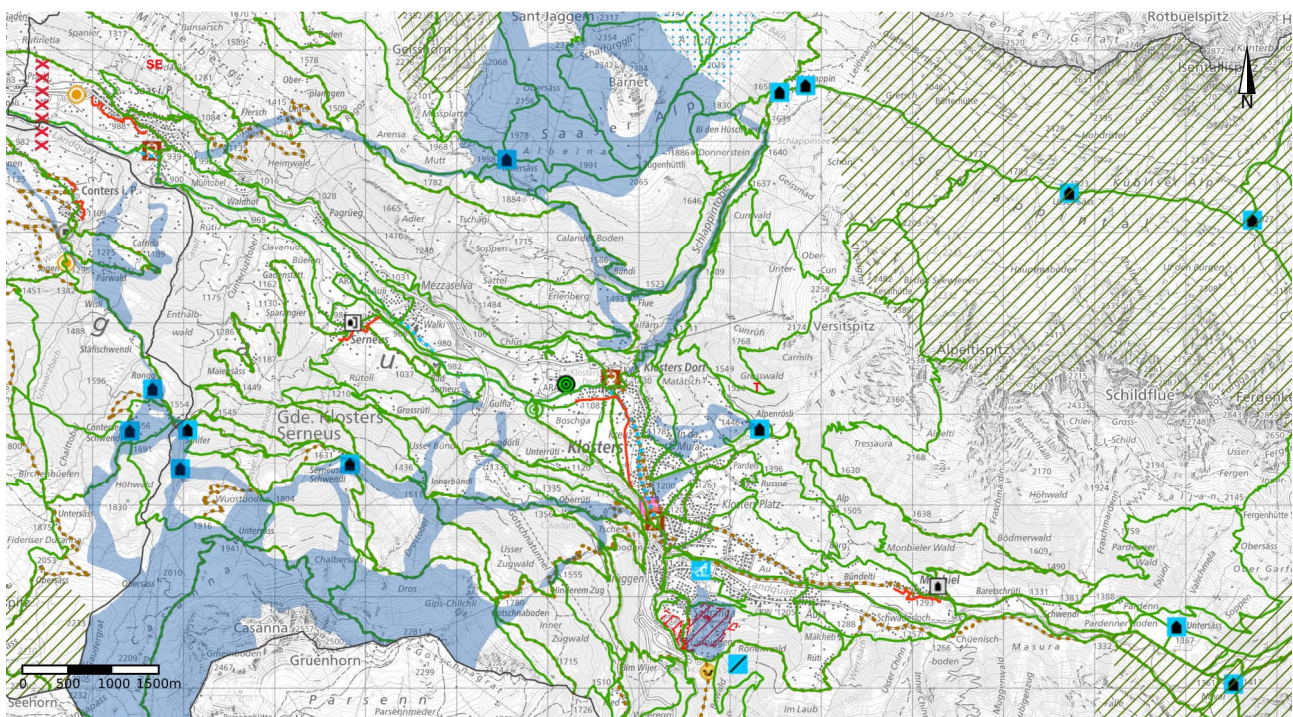


Abb. 3: Auszug Regionaler Richtplan rechtsgültig (Quelle: geo.gr.ch, massstablos)

Im RRIP-Entwurf werden primär die rechtsgültigen Bauzonen abgebildet und als «Siedlungsgebiet» bezeichnet. Zudem wird der langfristige Siedlungsrand – tendenziell in Richtung Süden – festgelegt. Zudem werde das Zentrumsgebiet, die Ortskerne, erweiterte Ortskerne sowie die Gebiete für die Innenentwicklung und die Um- und Neustrukturierung definiert. Das Areal im Gebiet der Arena wird als «Gebiet mit Nutzung im öffentlichen Interesse» (Sport / Events) bezeichnet. Entsprechend hat die Region Prättigau / Davos auch den in der vorliegenden Planung geplanten Arbeitsplatzstandort «untere Ganda / Bündi» als Erweiterung «Siedlungsgebiet Arbeiten - Weiterer Arbeitsplatzstandort» mit Koordinationsstand «Festlegung» in den am 1. Juni 2022 dem ARE GR zur Vorprüfung eingereichten RRIP aufgenommen.

Die übrigen Inhalte sind informativ.

Mit Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 23. April 2024 wurden die Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen zum RRIP der Region Prättigau / Davos Siedlung zugestellt. Die vorliegende Planung wurde mit dem RRIP abgestimmt. Die Bestandteile des RRIP Siedlung der Region Prättigau / Davos wurden kurz vor der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III am 24.01.2025 öffentlich aufgelegt.

3.6 Inventare

Für den Teilbereich Klosters wurden die relevanten Inventare bereits schwergewichtig im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt.

Der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung liegen folgende Inventare zugrunde:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Natur- und Landschaftsschutzinventar (NLI)

Das ISOS bildet die Grundlage für die Beurteilung der Ortsbilder von Klosters bei der Umsetzung historischer Bausubstanz in der Ortsplanung.

Im Überarbeitungsperimeter der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung befinden sich keine BLN-Objekte. Für Klosters wurden die massgebenden Inhalte bereits in der Phase II umgesetzt.

Das IVS ist insbesondere bei geplanten Vorhaben massgebend und beizuziehen.

Das NLI wurde in den letzten Jahren durch den Kanton aktualisiert. Die entsprechenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Revision berücksichtigt und grundeigentümergebunden umgesetzt. Zudem sollen aus der Teilrevision der Ortsplanung Phase II hervorgegangene Penzenzen in diesem Zusammenhang ebenfalls in der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Gewässerschutz

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für die summarischen Schutzzonen der Quellen «under Plangga», «In den Steinen», «Wissenbach», «Lavisau» und «Hof» wurde vorgenommen. Die Grund- und Quellwasserschutzzonen wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II konkretisiert und nachgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden die inzwischen vorgenommenen detaillierten Schutzzonenausscheidungen zu Quellen aktualisiert (bspw. «Schlifi», «Cua» bei Klosters Dorf). Die Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka» wird aufgrund des nicht vorhandenen öffentlichen Interesses aufgehoben. Da es sich bei der Quelle um eine private Quelle handelt, welche nicht unter die Gewässerschutzgesetzgebung fällt und inzwischen auch im Inventar des Amts für Natur und Umwelt gelöscht wurde, kann die Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka» aufgehoben werden.

Quellen und Quellfassungen

Die in der Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters festgesetzten Quellen und Quellfassungen werden unverändert belassen.

Wildschutz

Die Wald- und Wildschonzonen in Klosters wurden mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II im Zonenplan festgesetzt. In Saas besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf (vgl. auch Kap. 5.15).

Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Klosters befinden sich die folgenden drei Wildtierkorridore:

- Objekt GR12 von überregionaler Bedeutung
- Objekt GR13 von regionaler Bedeutung
- Objekt GR34 von regionaler Bedeutung

In der abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden die Wildtierkorridore und allfällige Umsetzungsmassnahmen in der Ortsplanung im Gemeindevorstand von Klosters behandelt. Im Vorprüfungsbericht des Kantons zur Teilrevision der Ortsplanung wurde festgehalten, dass für die Objekte GR12 und GR34 keine Massnahmen getroffen werden müssen. Allerdings wurde empfohlen, dass zum Objekt GR13 zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung der Leitstrukturen in der Ortsplanung geprüft und soweit zweckmässig umgesetzt werden. Der Wildtierkorridor GR13 befindet sich im Bereich des Kreisels in Pagrüeg. Der Korridor führt über die Landquart (Fluss), die Bahngleise der Rhätischen Bahn, die Nationalstrasse und über eine Kantonsstrasse. Der Gemeindevorstand hat im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II beschlossen, auf die Umsetzung des Wildtierkorridors GR13 zu verzichten. Dieser Entscheid hat der Gemeindevorstand mit Sitzung vom 19. August 2025 bestätigt.

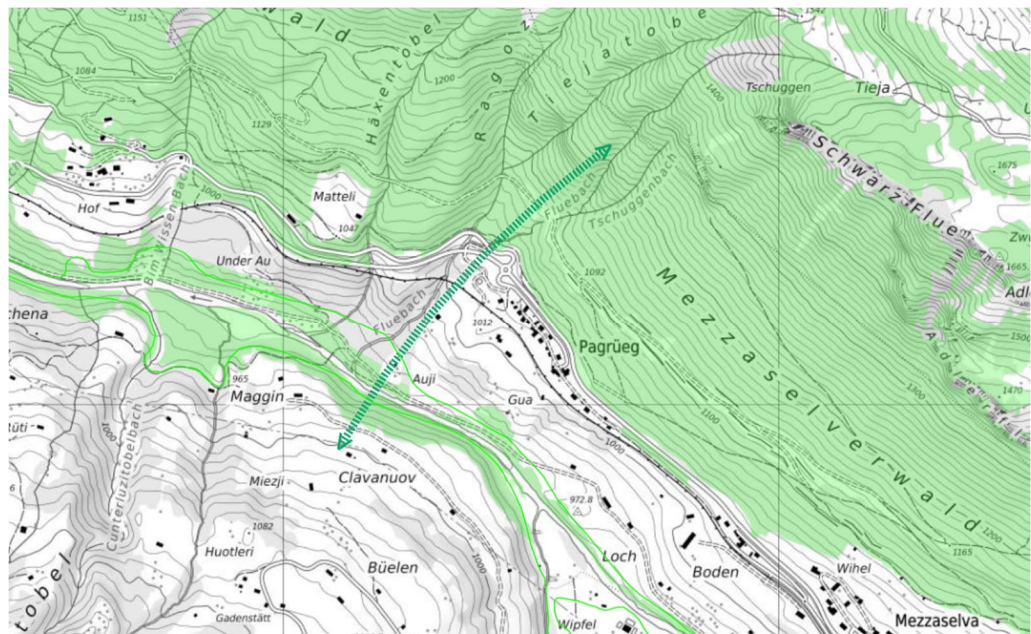


Abb. 4: Auszug Regionaler Richtplan rechtsgültig (Quelle: geo.gr.ch, massstabslos)

3.7 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das KRL der Gemeinde Klosters wurde an der Sitzung vom 14. Dezember 2021 mit Protokoll Nr. 593 durch den Gemeindevorstand von Klosters erlassen.

Neben den unterschiedlichen Nutzungsgebieten wurden bspw. siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume, Brunnen und zahlreiche Entwicklungsschwerpunkte im KRL definiert.

Die Bahnhöfe in Klosters, welche als Entwicklungsschwerpunkte im KRL definiert sind, werden durch die Rhätische Bahn schrittweise umgebaut und mit grösseren Investitionen an das Behindertengleichstellungsgesetz angepasst. Zudem sollen auch der Fahrplan schrittweise optimiert (bspw. hinsichtlich Anschlussverbindungen im öffentlichen Verkehr) und der Takt erhöht werden. Dadurch werden Anreize geschaffen, welche das Reisen mit dem öffentlichen Verkehr immer beliebter machen. Auch innerhalb der Gemeinde werden Verbesserungen der Infrastruktur (bspw. Bushaltestelle) oder dem Betrieb (bspw. Anschluss-Angebote) angestrebt und sollen unterstützt werden.

Der Entwicklungsschwerpunkt für die Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet «Untere Ganda» wurde als E-GA2 im KRL festgelegt.

Das Gebiet rund um die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Bündelti» soll für touristische Infrastrukturen genutzt werden (Entwicklungsschwerpunkt E-FT3).

Im Siedlungsgebiet wurden, soweit dies zum Stand während der Erarbeitung des KRL möglich war, grössere Rückzonungspotentiale bezeichnet. Diese werden mit vorliegender Revision überprüft und konkretisiert.

4. Planbeständigkeit

Die Inhalte der Ortsplanungsrevision können angepasst werden, sobald sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder wenn der Planungshorizont der Nutzungsplanung (12-15 Jahre) überschritten wird.

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II von der Planbeständigkeit ausgenommen.

Zudem wurden in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II weitere, parallellaufende projektbezogene Teilrevisionen der Ortsplanung von der Planbeständigkeit ausgenommen. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden ist in Kenntnis dieser Planungen. Sie sollen weiterhin auch von der Planbeständigkeit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III ausgenommen werden. Namentlich sind dies folgende Planungen:

- Teilrevision der Ortsplanung Camping Lengland (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Platz (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Wintersportgebiet Gotschna / Parsenn (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Trailcenter Rütliwald (in Genehmigung)
- Teilrevision der Ortsplanung GEP Chüenischboden – Prästenboden (in Arbeit)
- Teilrevision der Ortsplanung Gotschnaparkplatz (offen)
- Teilrevision der Ortsplanung Madrisa (offen)

Die erwähnten Überarbeitungsbereiche der Ortsplanung werden vom Begriff der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) ausgenommen.

Anpassungen an der Ortsplanung von Klosters, welche sich durch die Umsetzung von Projekten gemäss Masterplan Bike ergeben, werden von der Planbeständigkeit ausgenommen.

Ebenfalls von der Planbeständigkeit ausgenommen ist die Aktualisierung der Abgrenzung der Aue von nationaler Bedeutung als Naturschutzzone. Diese wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt und am 15.01.2024 genehmigt. Seither hat die Abgrenzung der Landquart-Aue erneut Anpassungen erfahren. In einem parallellaufenden Verfahren ist die

Gemeinde Klosters zusammen mit einem Fachbüro daran, die genaue Abgrenzung der Aue von nationaler Bedeutung und damit verbunden die Gewässerraumzone zu bestimmen und anzupassen. Im Gebiet «Gulfia» wurde bislang auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone verzichtet; es gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen.

Die Madrisa Bergbahnen haben signalisiert, dass die in den Instrumenten der Ortsplanung rechtsgültig festgesetzten Inhalte für das Wintersportgebiet Madrisa inzwischen überholt sind (bspw. Realisierungsstände «geplant», «bestehend», «aufzuheben») und zusätzlich geplante Infrastrukturbauten festgesetzt werden sollen. Auch im Zusammenhang mit der erstellten Solaranlage von Madrisa Solar sollen zusätzliche Inhalte in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden. Diese Massnahmen werden unabhängig von der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III entwickelt und in den Planungsinstrumenten umgesetzt. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III die rechtsgültigen GEP-Inhalte unverändert in die Pläne übernommen, diese aber für die nächsten Jahre von der Planbeständigkeit ausgenommen (betrifft den Generellen Erschliessungsplan, Ver- und Entsorgung).

5. Zonenplan

5.1 Bauzonendimensionierung

5.1.1 Ausgangslage

Mit der zum 1. Mai 2014 in Kraft getretenen, ersten Revisionsstufe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurden die Bestimmungen zur Grösse der Bauzonen (BZ) verschärft. So müssen die Kantone in ihren Richtplänen (KRIP) die Grösse des Siedlungsgebiets bestimmen und darlegen, wie die BZ-Grössen in den einzelnen Gemeinden auf die neuen bundesrechtlichen Vorgaben angepasst werden (Art. 8a RPG). Für die Gemeinden gibt das Bundesrecht vor, dass sie zu grosse BZ-Reserven rückerzonen müssen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und Einzonungen nur noch in Frage kommen, wenn unter anderem die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert wurden (Art. 15 Abs. 4 lit. b. RPG).

Der Kanton Graubünden hat diese Vorgaben mit der Anpassung des KRIP im Bereich Siedlung (KRIP-S: Kap. 2 «Raumordnungspolitik» und 5 «Siedlung») umgesetzt. Hierbei wurde anhand der Gemeindedatenblätter eine gesamtkantonale Auslegeordnung für die Auslastung der BZ geschaffen.

5.1.2 Gemeindedatenblatt

Anhand der vorerwähnten Datenblätter wurde technisch ermittelt, welche Gemeinden mutmasslich und gestützt auf eine Bevölkerungsprognose über zu grosse, richtig bemessene oder unterdimensionierte Bauzone (BZ) verfügen. In diesem Zuge wurde zwischen einer theoretischen und einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve unterschieden. Letztere geht von der Annahme aus, dass ohne aktive Planungsmassnahmen die Hälfte der unüberbauten BZ innert eines Planungshorizontes (10–15 Jahre) verfügbar sein wird.

Eine der Grundlagen für das Gemeindedatenblatt ist die Bevölkerungsprognose, welche erstmals im Jahr 2016 erstellt und später mehrmals aktualisiert wurde. Bis anhin war für die Gemeinde Klosters stets eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Gemäss der jüngsten Aktualisierung der Bevölkerungsprognose von Juni 2025² zeigt das Szenario hoch für Klosters erstmals wieder eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Die Szenarien mittel und tief zeigen weiterhin eine Reduktion der ständigen Wohnbevölkerung in Klosters. Bis ins Jahr 2040 steigt

² Bevölkerungsperspektive 2025 - 2055 gemäss BfS Szenario hoch

die Bevölkerungszahl in Klosters gemäss Bevölkerungsperspektive um 150 Personen, soll sich danach aber wieder reduzieren (-40 Personen bis ins Jahr 2050). Die mobilisierbare Kapazitätsreserve von unbebauten Bauzonen und Verdichtungspotential gemäss Datenblatt zeigt eine Einwohnerkapazitätsreserve von rund 900 Personen. Im Verhältnis zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung besitzt Klosters dennoch weiterhin zu gross dimensionierte Bauzonenreserven (Typ C-Gemeinde). Die Gemeinde Klosters muss daher gemäss dem Kantonalen Richtplan grossflächige Rückzonungen von Reserveflächen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vornehmen.

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2039	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2039	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
182 E	929 E	-747 E	
11830 m ²	60376 m ²	-48546 m ²	-80 %

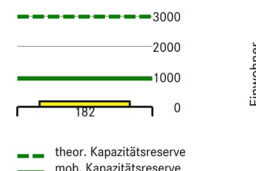


Abb. 5 Links: Ausschnitt aus dem neuesten Gemeindedatenblatt der Gemeinde Klosters vom März 2026 (zu Grunde liegt die Bevölkerungsprognose Szenario hoch von 2025 mit positiver Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040). Die Abweichung der verfügbaren Reserven in der Gemeinde Klosters im Vergleich mit der positiven Bevölkerungsentwicklung beträgt weiterhin -80%

5.1.3 Planungszone

Gemäss dem Kantonalen Richtplan werden Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonenreserven angehalten, bis zur Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung (Teilrevision der Ortsplanung Phase III), eine Planungszone zu erlassen.

Anlässlich seiner Sitzung vom 3. Juli 2018 hat der Gemeindevorstand Klosters gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone (gültig ab 20. März 2019) mit folgendem Planungsziel erlassen:

«Prüfung einer Reduktion von Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; WMZ) ausserhalb und am Rand des weitgehend überbauten Gebiets entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 RPG sowie im Kantonalen Richtplan (KRIP-S) vom 20. März 2018.»

Die Planungszone wurde in der Folge aufgrund der benötigten Zeit der Teilrevision der Ortsplanung Phase III in den Jahren 2020, 2022, 2023 und 2024 verlängert. Anlässlich seiner Sitzung vom 05. März 2024 hat der Gemeindevorstand Klosters gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) letztmals beschlossen, die vorerwähnte Planungszone einstweilen bis 02. Juli 2026 zu verlängern.

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden hat der Verlängerung der Planungszone mit Verfügung vom 21. Mai 2024 zugestimmt.

5.1.4 Technische Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

Die Reduktion der BZ ist in erster Linie aufgrund raumplanerischer Kriterien unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) vorzunehmen. Daraus ergibt sich gemäss der «Technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung» vom Dezember 2020, mit Bereinigungen vom Mai 2022 grob das folgende schrittweise Vorgehen für die WMZ-Reduktion:

1. Reduktion **nicht erschlossener** BZ-Reserven oder Freiräume **am Rand** der Siedlung.
2. Reduktion **erschlossener** BZ-Reserven **am Rand** der Siedlung.
3. Reduktion **nicht erschlossener** BZ-Reserven oder Freiräume **innerhalb** des Siedlungskörpers.
4. Reduktion **erschlossener** BZ-Reserven **innerhalb** des Siedlungskörpers.

5.1.5 Vorgehen und Kriterien Gemeinde Klosters

Die Gemeinde Klosters stellt die Beurteilung und die Berechnungen zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung durch den Kanton Graubünden in Frage.

Die Gemeinde Klosters ist danach bestrebt, so umfassende Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen-Reserveflächen wie notwendig und gestützt auf raumplanerische Argumente sinnvoll, aber so wenig wie möglich vorzunehmen.

Die Gemeinde Klosters hat für die Reduktion der Bauzone bereits vor Herausgabe der «Technischen Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» verschiedene Kriterien definiert, welche bei der Bauzonendimensionierung angewendet werden sollen. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Grundkriterien

- Die Reduktion beschränkt sich auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).
- Es handelt sich um unüberbaute Flächen ausserhalb oder am Rand des weitgehend überbauten Gebietes (inkl. unüberbaute Flächen entlang von Gewässern oder natürlichen Räumen).

Spezialfälle

- Die unüberbaute Fläche befindet sich innerhalb der Gefahrenzone 1 (zwingende Auszonung bereits in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II vorgenommen).
- Die unüberbaute Fläche ist nicht erschlossen.
- Die unüberbaute Fläche ist eingeschränkt nutzbar aufgrund anderweitiger Festlegungen in der Nutzungsplanung (bspw. Gewässerraumzone).
- Die unüberbaute Fläche enthält grössere Nutzungstransfers im Grundbuch und bildet eine nicht überbaubare Restparzelle.
- Die unüberbaute Fläche weist schwierige Bedingungen auf für die Erschliessung (steil, bestockt, Parzellenform, Parzellengrösse).
- Auch unüberbaute Teilflächen von überbauten Parzellen gelten – bei gegebenen Voraussetzungen – als potenzielle Reduktionsflächen.

Einschränkende Kriterien

- Es sollen kein «Flickenteppich» und namentlich keine isolierten Kleinbauzonen generiert werden.

Im Rahmen der Behandlung im Gemeinderat zur besseren Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit wurden zusätzliche Gegenüberstellungen von Rückzonungsflächen gemacht. Daraus resultierte eine Rückzonungsmatrix.

Die Rückzonungsmatrix, sowie der Beschrieb und die Gewichtung der Kriterien zur Auszonung sind der Beilage zu entnehmen.

5.1.6 Weitgehend überbautes Gebiet (WüG)

Für die Bauzonendimensionierung massgebend ist gemäss dem Kanton Graubünden das weitgehend überbaute Gebiet (WüG). Ausserhalb dieses Gebiets müssen alle Bauzonenreserven reduziert werden. Andererseits müssten diese konkret und nachvollziehbar begründet werden und sich auf Art. 1 und Art. 3 RPG stützen können.

Nach der kantonalen Vorprüfung der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden die vorgeschlagenen Rückzonungen noch einmal spezifisch anhand der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs überprüft. Entsprechende Anpassungen wurden vorgenommen. Insbesondere wurde das WüG ermittelt und anhand dessen weitere Rückzonungen vorgenommen. Allerdings werden auch Rückzonungen vorgenommen, welche sich innerhalb des WüG

befinden. Die Gemeinde Klosters wird im Gegenzug gewisse Teilflächen ausserhalb des WüG begründet in der Bauzone belassen und diese dafür mit zusätzlichen Auflagen für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum verknüpfen, wenn die Fläche den entsprechenden Anforderungen nach Kap. 5.2.5 entspricht.

Der Vorprüfungsbericht ist der Beilage zu entnehmen.

5.1.7 Reservefläche und Bedarfsermittlung

Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage für die Bedarfsermittlung der Bauzonen stützt sich die Gemeinde Klosters auf die jüngste Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden von Juni 2025 (Szenario hoch). Gemäss dieser Prognose soll die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung in Klosters bis ins Jahr 2050 um rund 150 Personen ansteigen.

Die Gemeinde Klosters ist der Überzeugung, dass die Bevölkerungsanzahl von Klosters mit gezielten Massnahmen und Anreizen positiver beeinflusst resp. mehr erhöht werden kann.

Die detaillierte Statistik des Amtes für Wirtschaft und Tourismus Graubünden zeigt, dass die ständige Bevölkerung der Gemeinde Klosters bereits seit Ende 2021 wieder steigt. Aktuell befindet sich die Bevölkerung wieder auf dem Stand von 2016.

Übersicht ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Klosters jeweils per Ende Jahr (Aktualisierung nachfolgende Tabelle: Februar 2026):

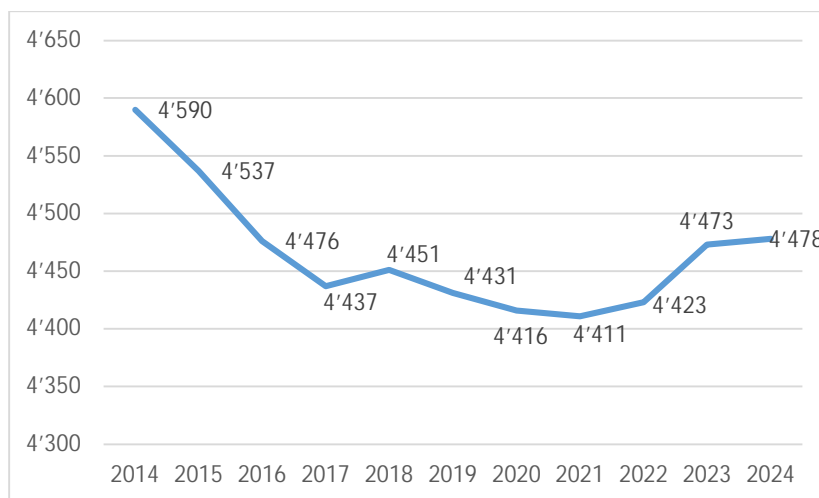


Tabelle Bevölkerungsentwicklung der ständigen Bevölkerung von Klosters (Quelle: AWT GR)

Die Anzahl der heutigen Wohnbevölkerung rechtfertigt gemäss Wegleitung Bauzonendimensionierung den Verbleib von rund 45 Bauplätzen (1 Bauplatz pro 100 Einwohnende).

Theoretischer Rückzonungsbedarf

Gemäss dem Gemeindedatenblatt (vgl. Kap. 5.1.2) verfügt die Gemeinde Klosters eine Kapazitätsreserve innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszone für rund 785 Personen in nicht überbauten Gebieten und rund 130 Personen in bereits bebauten aber unternutzten Gebieten. Die theoretische Wohnbaukapazitätsreserve in Klosters von rund 900 Einwohnenden übersteigt den gemäss Bevölkerungsprognose 2025 bis ins Jahr 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum von 150 Personen. Dies bedeutet in der Theorie, dass eigentlich lediglich rund 5.6 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen rückgezont werden müssten.

Ursprüngliche Bauzone

Zu Beginn der Planung wurde der Stand der Überbauung überprüft. Insgesamt standen zu Beginn der Planung gemäss Übersicht über den Überbauungsstand und Nutzungsreserve (Mitte 2021) rund 250 Bauplätze innerhalb der Bauzone von Klosters (und Saas) zur Verfügung. Der Überbauungsstand präsentierte sich nach wie folgt:

Grundnutzungszonen	Total		überbaut		nicht überbaut	
	ha	%	ha	%	ha	%
Kernzone	18.4	100.0	17.1	93	1.3	7
Dorfzone	24.5	100.0	21.1	86	3.4	14
Kernzonen	42.9	100.0	38.1	89	4.8	11
Wohnzone A	13.6	100.0	13.2	97	0.4	3
Wohnzone B	63.2	100.0	53.2	84	10.0	16
Wohnzone C	21.2	100.0	18.1	85	3.1	15
Wohnzone D	22.1	100.0	19.9	90	2.3	10
Wohnzone	120.1	100.0	104.4	87	15.7	13
Gewerbe-Wohnzone 0.8	8.4	100.0	7.9	94	0.5	6
Gewerbe-Wohnzone	0.5	100.0	0.5	100	0.0	0
Gewerbe-Wohnzone	8.9	100.0	8.4	94	0.5	6
Gewerbezone	4.4	100.0	4.1	94	0.3	6
Lagerzone	0.5	100.0	0.5	100	0.0	0
Gewerbezone	4.9	100.0	4.6	95	0.3	5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13.7	100.0	13.6	99	0.1	1
Öffentliche Zonen	13.7	100.0	13.6	99	0.1	1
Hotelzone	0.2	100.0	0.2	100	0.0	0
Kurzzone	1.0	100.0	1.0	100	0.0	0
Zone für touristische Einrichtungen	4.5	100.0	4.5	100	0.0	0
Spezialzone Ober Ganda	0.9	100.0	0.9	100	0.0	0
Zone für Grünflächen	0.3	100.0	0.2	76	0.1	24
Total Bauzonen	197.3	100.0	175.8	94.0	21.5	6.0

Rückzonungspotentiale

Unter Anwendung der definierten Kriterien für die Rückzonungen und der Berücksichtigung des tWüG wurden WMZ-Reserven überprüft und potenzielle Rückzonungsflächen ermittelt. Anschliessend wurden politische Aspekte von grossem öffentlichem Interesse berücksichtigt und die Bauzonendimensionierung darauf ausgerichtet punktuell angepasst. Die Reduktion der Wohnbauzonenreserven wurde also auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen und im Hinblick auf eine möglichst erfolgreiche Urnenabstimmung vorgenommen.

Flächen, welche rückgezont werden, werden entweder der Zone für Grünflächen, der Zone für Kleinbauten und Anbauten oder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die Zuweisung der entsprechenden Flächen in eine Zone für Grünflächen oder in eine Zone für Kleinbauten und Anbauten wurde nach einem Konzept vorgegangen. Die Zonen stellen eine nicht-WMZ dar, gelten allerdings als beschränkte Bauzonen, weshalb diese Flächen in der Gesamtbetrachtung der Bauzone noch enthalten sind.

5.1.8 Stellungnahme zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Mit der jüngsten Bevölkerungsperspektive von 2025 wird bestätigt, dass die Gemeinde Klosters mit ihrer Annahme, dass die Bevölkerungszahl ansteigen wird, richtig lag. Dies zeigt auch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den vergangenen Jahren.

Es wurden Massnahmen eingeleitet und getroffen, damit die negative Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre gestoppt und die Bevölkerungszahl von Klosters wieder erhöht werden kann. Die vorgenommenen Massnahmen greifen.

In der Gemeinde Klosters besteht grossen Bedarf an WMZ-Reserven für die Erstellung von Erstwohnungen. Leider sind die Bodenpreise in Klosters, wie auch in anderen Gemeinden und Gebieten, in den letzten Jahren stark angestiegen. Der Druck auf bestehenden Zweitwohnungen und die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen nimmt weiter stark zu. Vorhandene WMZ-Reserven, welche für die Erstellung von Erstwohnungen genutzt werden könnten, haben ebenfalls an Wert gewonnen, sodass diese für die Bevölkerung aus der mittleren Schicht nicht mehr finanzierbar sind oder bislang einfach gehortet wurden. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entsprechende Massnahmen getroffen.

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden zeigt für Klosters bis ins Jahr 2055 folgende Einschätzung (Szenario hoch):

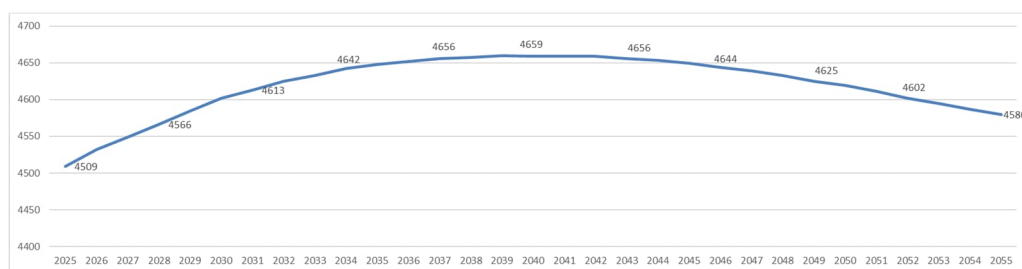


Tabelle erwartete Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Kanton Graubünden)

Nachfolgend werden Massnahmen erläutert, welche die Gemeinde Klosters zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Zwischenzeit in Angriff genommen hat.

Einbezug Zweitwohnungsbesitzerinnen und Zweitwohnungsbesitzer (Zweitheimische)³

Um die Bedürfnisse ihrer Zweitheimischen besser kennenzulernen, hat die Gemeinde Klosters im Jahr 2021 Online-Befragungen durchgeführt. Der Austausch hat gezeigt, dass viele Zweitwohnungsbesitzende und Dauermietende bereit sind, einen Beitrag zur Entwicklung der Wohnstandorte zu leisten. Voraussetzung ist, dass entsprechende Vorhaben von den Gemeinden und Einheimischen mitgetragen werden. Die Wohnsitzverlegung ist vor allem für 40- bis 64-Jährige ein Thema. In den Fokusgruppen hat sich gezeigt, dass Aussenstehende viele Fragen zu Wohnsitzverlegungen nur mit erheblichem Aufwand klären können. Das betrifft neben Themen wie Schulen oder Steuern auch langfristige Perspektiven, zum Beispiel zur Gesundheits- und Altersversorgung.

Zweitheimische in allen Alterskategorien machen sich Gedanken zur Gemeinde- und Wohnraumentwicklung. Sie wollen, dass sich Klosters nachhaltig entwickelt, seine Eigenheiten bewahrt und sich als Wohnstandort klarer positioniert.

Rund 40 Prozent können sich vorstellen, einen Betrag an die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten, indem sie Bauland oder Wohnungen zur Verfügung stellen, in die Bereitstellung von Wohnraum investieren oder bei der Entwicklung von Projekten und Trägerschaften mitwirken. Die Fokusgruppen haben verdeutlicht, dass Vorhaben von der Gemeinde vorbereitet, von Einheimischen mitgetragen und partnerschaftlich und transparent entwickelt werden müssen. Im Vordergrund stehen gute Projekte, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ermöglichen, die jeweiligen Gemeindeidentitäten und den Zusammenhalt stärken.

Die Gemeinde Klosters will mit den Zweitheimischen weiterhin in engem Kontakt bleiben und Anreize schaffen, damit die Gemeinde als Erstwohnungsstandort attraktiv bleibt oder weiterhin an Attraktivität gewinnt.

Abgabe von kommunalen WMZ-Reservebauplätzen im Baurecht an Einheimische

³ Klosterser Zeitung vom 31. Dezember 2021



Der Bürgerrat und der Gemeindevorstand beabsichtigen, bauwilligen jungen Paaren und Familien insgesamt 13 Bauparzellen in den Fraktionen Selfranga, Klosters Dorf und Serneus im Baurecht abzugeben. Dies je nach Standort zu Baurechtszinsen zwischen CHF 5.70 und 16.50/m² und Jahr. Die Flächen der Baugrundstücke bewegen sich zwischen 318 m² und 629 m². Die Baurechtsverträge werden über eine Dauer von 70 Jahren abgeschlossen. Für die Vergabe der Bauparzellen wird ein Gremium eingesetzt, das die Gesuche um die Vergabe der Baurechtsparzellen prüft und z. Hd. des Bürgerrats und des Gemeindevorstands Vergabeanträge stellt. Für die Vergabe wurden Kriterien mit Gewichtungen entwickelt, welche bei der Beurteilung der Gesuche angewendet werden.

Auf den zugewiesenen Baurechtsparzellen dürfen Einfamilienhäuser mit einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung erstellt werden. Die Wohnungen können je nach Konstellation auch vermietet werden - selbstverständlich nur zu Erstwohnungszwecken.

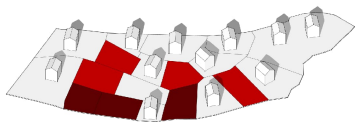
Das Geschäft stösst bei der Bevölkerung auf grosses Interesse und sorgt für positive Rückmeldungen. Die Gemeinde macht damit einen wichtigen Schritt in der kommunalen Förderung von Erstwohnungen und betreibt eine aktive Boden- und Baulandpolitik. Das Angebot soll, wenn möglich, noch weiter ausgebaut werden.

Festsetzen von Rahmenbedingungen für grössere Wohnbauzonenreserven



Ein wesentlicher Grund, weshalb sich die Bevölkerung der Gemeinde Klosters inzwischen vor einigen Jahren negativ entwickelt hat, ist der Preisdruck auf bestehende Wohnbaulandreserven und Wohnungen. Die Kauf- und Mietpreise von Wohnobjekten sind in den letzten Jahren markant und stetig gestiegen. Dies führte dazu, dass sich einkommensschwächere Personen, das heisst, vorwiegend jüngere Personen oder junge Familien, keine Wohnung mehr leisten können und deshalb wegziehen müssen. Dasselbe gilt auch für Arbeitnehmende gewisser Arbeitsbranchen. Das führt dazu, dass sich die entsprechenden Personen tendenziell eine Arbeit in ihrer Wohngemeinde oder in naher Distanz suchen. Bislang hat sich dieser negativ zu bewertende Trend in der Gemeinde Klosters glücklicherweise nicht stark ausgewirkt. Es wird aber davon ausgegangen, dass sich die Situation in den kommenden Jahren verschärfen wird, wenn nichts dagegen unternommen wird. Eine Folge davon ist, dass den einheimischen Gewerbebetrieben die Fachkräfte fehlen werden, was möglicherweise sogar bis zu Betriebsschliessungen der Gewerbebetriebe führen könnte.

Aus diesen Gründen gilt es einerseits die Attraktivität für die einheimische Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt zu steigern. Andererseits gilt es für die Gemeinde Klosters in Bezug auf die ortsansässigen Firmen attraktiv zu bleiben und diesen Entwicklungsperspektiven zu bieten.



Mit zusätzlichen Bestimmungen zu grösseren, noch vorhandenen Wohnbaulandreserven könnte kurz- bis mittelfristig der Problematik des stark schwindenden, preisgünstigen Wohnraums entgegengewirkt werden. Dazu werden grössere Wohnbaulandreserven an unterschiedlichen Standorten und in unterschiedlichen Fraktionen zur Abdeckung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» zugewiesen (vgl. 5.2.5). Zu dieser Festsetzung im Zonenplan werden im Baugesetz entsprechend erhöhte Anforderungen für die Überbauung vorgegeben.

Weil die wenigen ausgewählten Reserveflächen Potential aufweisen müssen, um darauf eine gewisse Anzahl an Wohnungen erstellen zu können, muss eine grössere anrechenbare Nutzfläche erreicht werden können. Solche grösseren Reservegebiete befinden sich nur noch am Rand der Bauzone. Es wurden jedoch nur Gebiete ausgewählt, welche bereits erschlossen sind oder die Feinerschliessung mit geringem Aufwand im Rahmen des Bauprojekts erstellt werden kann. Die Gemeinde Klosters will mit diesem Vorgehen nicht die Bauzonenreduktion umgehen, sondern die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Klosters entschärfen, indem umsetzbare Varianten bereitgestellt werden.

Die betroffenen Gebiete müssen gesamthaft beplant und überbaut werden. Das jeweilige Gebiet ist im Rahmen eines entsprechenden Gesamtkonzepts mit einer attraktiven Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und hoher gestalterischer Qualität zu bebauen.

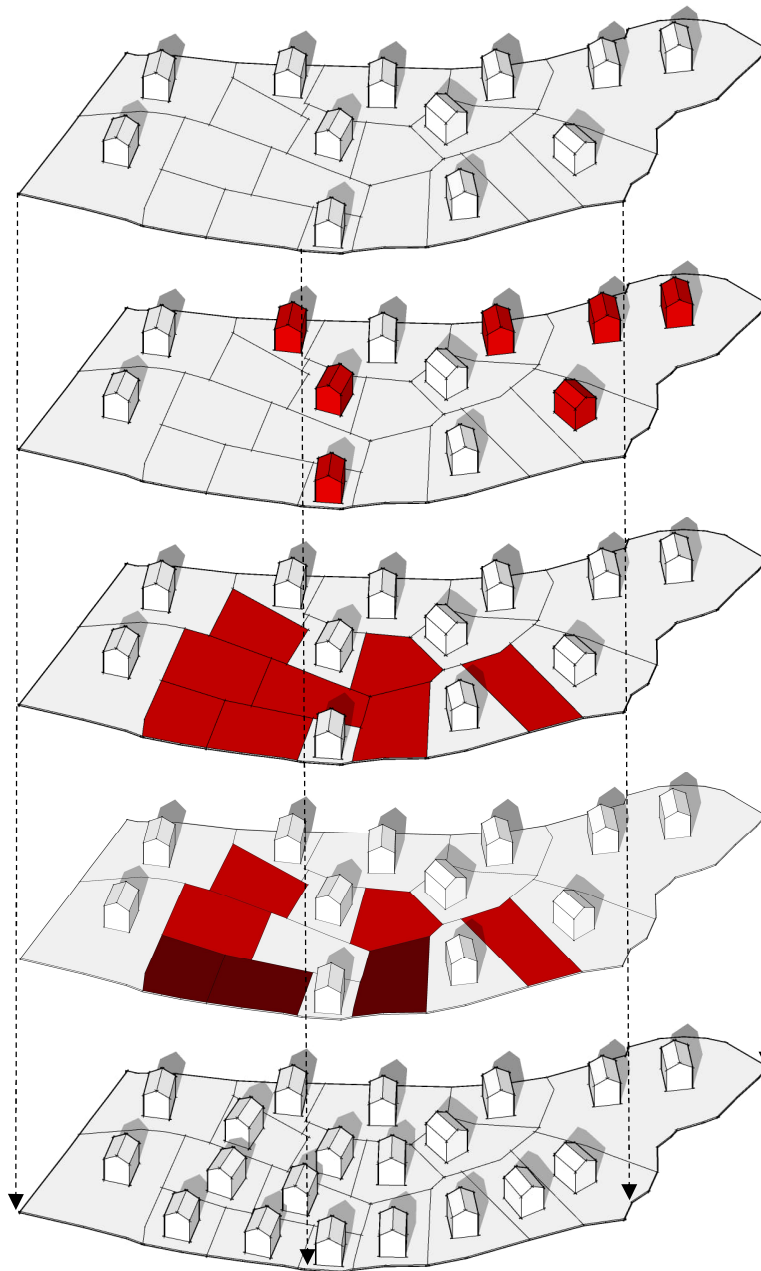
Weiter gelten folgende Bestimmungen:

- Begründung von Stockwerkeigentum ist nicht erlaubt
- Die Mindestausschöpfung der betroffenen Fläche ist höher als gemäss Regelbauweise
- Begrenzung der nicht dem Wohnen dienenden Flächen
- Einfamilienhäuser sind nicht erlaubt
- Mindestwohnungsgrösse / maximale Wohnungsgrössen
- Erhöhte Vorgaben zur Umgebungsgestaltung
- Überbauungsfrist von 3 Jahren

Die Gemeinde Klosters ist überzeugt davon, dass - sobald die erwähnte Planung zu greifen beginnt - der Druck auf dem Wohnungsmarkt wieder etwas entschärft werden kann. Dadurch sollen auch wieder jüngere Personen und Familien als Einheimische gewonnen werden können.

Ein Nachteil dieses Lösungsvorschlags könnte sein, dass die Kosten für die entsprechenden Überbauungen wohl ebenfalls kaum von einheimischen Privatpersonen getragen werden können. Dafür kann durch den Gemeindevorstand nach Ablauf des vordefinierten Zeitraums der Mobilisierung ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Zusammenfassung



Allgemeine Aufklärung und Information über die Problematik bspw. der Baulandhortung in der gesamten Bevölkerung.

Einbezug der Zweitei-mischen Bevölkerung. Aufklärung und Bedarfsermittlung.

Aktive Boden- und Bau-landpolitik durch die Gemeinde Klosters. An-reize schaffen.

Einführung einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

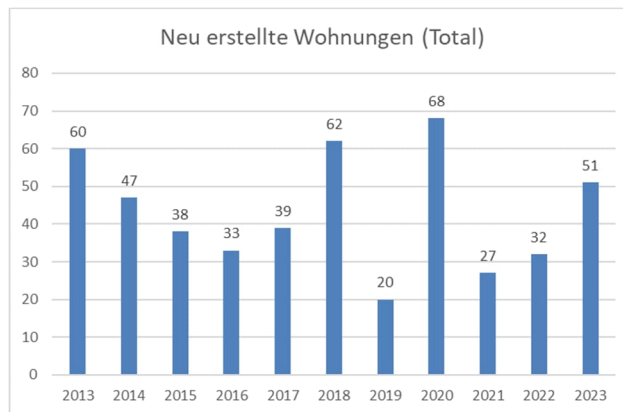
Verdichtung und damit Verbesserung der Sta-tistiken aus der Sicht der Gemeinde Klosters.

Weitere Massnahmen zur Erhöhung der Bevölkerungsanzahl sind geplant und werden angestossen.

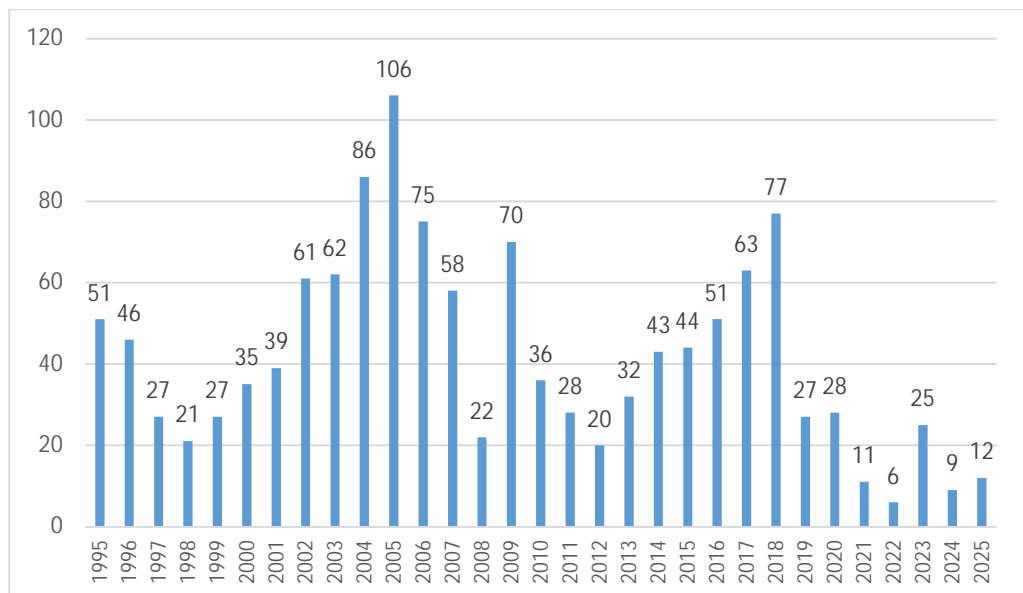
5.1.9 Leerwohnungsbestand / -ziffer

Neben der Bevölkerungsanzahl muss auch die Entwicklung des Leerwohnungsbestands berücksichtigt werden. Der Leerwohnungsbestand ist abhängig von der Anzahl an Wohnungen, die jährlich erstellt werden, zeigt aber auch auf, wie schnell die Wohnungen belegt / genutzt werden.

Die Statistik der in den vergangenen Jahren neu erstellten Wohnungen in Klosters präsentiert sich wie folgt (letzte Abfrage: Februar 2026):



Die Statistik der in den vergangenen Jahren leer gestandenen Wohnungen in Klosters präsentiert sich wie folgt:



Ein Vergleich der beiden Statistiken zeigt, dass die Werte korrelieren. In den Jahren, in welchen mehr Wohnungen erstellt wurden, standen im gleichen oder in den darauffolgenden Jahren mehr Wohnungen leer zur Verfügung als in Jahren, in denen weniger neue Wohnungen erstellt wurden. Eindrücklich sind die Werte des Leerwohnungsbestands in den vergangenen Jahren seit 2019, welche im Jahr 2022 mit 0.10 %, ihren tiefsten Wert erreicht hat. Ende 2025 lag die Leerwohnungsziffer noch immer erst bei 0.19 %.

5.1.10 Innere Reserven

Brachliegende Flächen, unternutzte Parzellen oder Stallbauten innerhalb der Bauzone stellen innere Reserven dar, welche weitere Kapazitäten für Wohnnutzungen aufweisen. Die Gemeinde Klosters hat bei der Bauzonendimensionierung Ställe am Rand der Bauzone ermittelt und allfällige Rückzonungsflächen danach ausgerichtet. Ställe am Rand der Bauzone und innerhalb der WMZ können ebenfalls als ungenutzte Wohnbaureserven betrachtet und ggf. rückgezont werden. Ställe sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

5.1.11 Aufruf an Bevölkerung zu freiwilligen Rückzonen

Die Gemeinde Klosters hat es nicht unversucht gelassen, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu evaluieren, welche dazu bereit sind, auf freiwilliger Basis Rückzonen ihrer Bauzonen vorzunehmen, wenn dafür kein Bedarf besteht. Dafür wurden zwischen April und Mai 2022 über mehrere Wochen zahlreiche Inserate, bspw. in der Klosterser Zeitung als auch im Bezirksamtsblatt, publiziert.

Freiwillig auf eine Bebauung verzichten

In Klosters sollen Baulandbesitzer ihren Grund und Boden der Gemeinde zur Rückzonung anbieten.

von **Béla Zier**

Frühestens nächstes Jahr wird der Klosterser Gemeinderat und danach das Stimmvolk über die Teilrevision Ortsplanung Phase III entscheiden. Diese Vorlage gilt im Ort als höchst umstritten, denn sie betrifft die Bauzonen- und Zentrumsdimensionierung. Gemäss einer kürzlichen Mitteilung der Klosterser Gemeindebehörde muss im Zuge dieser Ortsplanungs-Teilrevision die Rückzonung von zirka 100 Bauparzellen vorgenommen werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde sei in den letzten Jahren trotz hoher Bautätigkeit negativ. Diese schlechte Entwicklung müsse alle nachdenklich stimmen, denn nicht alle jungen Einheimischen fänden geeigneten und erschwinglichen Wohn-

raum, weshalb sie sich ausserhalb von Klosters niederlassen müssten, heisst es in der Mitteilung. Die rückläufige Einwohnerzahl der vergangenen 15 Jahre habe weiter einen massgebenden Einfluss auf das vom Kanton Graubünden prognostizierte «bloss schwache Wachstum» für Klosters in der kommenden Planungsperiode mit Zeiträumen von 12 bis 15 Jahren. Anhand dieser Entwicklungsprognose werde vom Kanton der Bedarf von Bauland für die nächsten 15 Jahre vorgegeben. Dazu hält die Gemeinde fest: «Im Klartext bedeutet dies, dass von den aktuell unbebauten rund 240 Bauplätzen über 100 zurückgezont werden müssen.»

Die Klosterser Behörde geht in ihrer Medienmitteilung davon aus, dass der Druck auf die verbleibenden Baupar-

zellen, bedingt durch die hohe Attraktivität des Ortes, weiter ansteigen wird: «Für junge Einheimische sinken die Chancen auf Wohneigentum weiter.» Die Gemeinde habe mit der Abgabe von 13 in ihrem Besitz stehenden Bauparzellen an junge Paare sowie mit der Planung von Wohnungen auf weiteren Gemeindeparzellen Massnahmen ergriffen, aber «der eingeleitete Prozess wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen und stellt keine Gesamtlösung dar».

Die Besitzerinnen und Besitzer der – nach den geforderten Rückzonen – verbleibenden Parzellen können gemäss Mitteilung künftig verpflichtet werden, diese «innert acht bis zehn Jahren zu überbauen». Damit werde der Baulandhortung entgegenget, die zu einer weiteren Verschärfung der kriti-

schen Situation beitrage. Aus Gesprächen sei dem Klosterser Gemeindevorstand bekannt, dass «diverse Baulandbesitzer gewillt sind, freiwillige Rückzonen vorzunehmen». In diesen Zusammenhang ruft die Ortsbehörde nun dazu auf, dass sich alle Baulandbesitzer Gedanken über eine allfällige Auszonung von nicht benötigtem Grund und Boden machen sollen. Diese Rückzonen können laut Mitteilung aus Bauland am Rand des Siedlungsgebiets, aber auch innerhalb vorgenommen werden, dies unabhängig davon, ob die betreffenden Flächen erschlossen sind oder nicht. Die Gemeinde Klosters verweist abschliessend darauf, dass «Entschädigungen für solche Rückzonen zum heutigen Zeitpunkt leider keine in Aussicht gestellt werden können».

Abb. 6 Publikation vom 4. April 2022 im Bündner Tagblatt

Teilrevision Ortsplanung Klosters Phase III, freiwillige Auszonung von Bauland

Die übergeordnete Gesetzgebung (Bund und Kanton) hält u.a. auch die Gemeinde Klosters an, die in Anbetracht der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in Klosters überdimensionierten Bauzonenflächen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) zu reduzieren. Insgesamt müssen über 100 Bauparzellen auszoniert werden. Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, vorzunehmende formelle Bauzonen- und Zentrumsdimensionierung ruft der Gemeindevorstand die Grundeigentümer von unüberbautem Bauland, die zur freiwilligen Auszonung entsprechender Flächen bereit sind, auf, diese Parzellen der Gemeinde Klosters, Abteilung Baubewilligungen, Rathausgasse 2, 7250 Klosters, oder E-Mail: info@gemeindeklosters.ch, zu melden. Entschädigungen können für diese freiwilligen Auszonungen leider nicht gewährt werden. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung (Bauamt, Telefon 081 423 36 10 oder info@gemeindeklosters.ch). Weitergehende Informationen finden Sie unter: www.gemeindeklosters.ch => Porträt => Aktuelles => Neuigkeiten bzw. <https://www.gemeindeklosters.ch/aktuellesinformationen>. Wir danken für Ihre Unterstützung.
Klosters, 8.4.2022 Der Gemeindevorstand

Aufruf zur freiwilligen Rückzonung von Reserveflächen innerhalb der Bauzone

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Klosters ist in den letzten Jahren trotz hoher Bautätigkeit leider negativ. Diese schlechte Entwicklung muss uns alle nachdenklich stimmen. Nicht alle jungen Einheimischen finden geeigneten und erschwinglichen Wohnraum, weshalb sie sich ausserhalb von Klosters niederlassen müssen.



Die rückläufige Einwohnerzahl der letzten 15 Jahre hat weiter einen massgebenden Einfluss auf das vom Kanton prognostizierte bloss schwache Wachstum für unsere Gemeinde in der kommenden Planungsperiode mit einem Zeiträumen von 12 bis 15 Jahren. Anhand dieser Entwicklungsprognose wird der Bedarf von

Bauland für die nächsten 15 Jahre vom Kanton vorgegeben. Im Klartext bedeutet dies, dass von den aktuell unbebauten rund 240 Bauplätzen über 100 zurückgezont werden müssen. Der Druck auf die verbleibenden Parzellen wird, bedingt durch die hohe Attraktivität von Klosters, weiter ansteigen. Für junge Einheimische sinken die Chancen für Wohneigentum weiter. Die Gemeinde hat mit der Abgabe von 13 Bauparzellen an junge Paare sowie mit der Planung von Wohnungen auf weiteren Gemeindeparzellen (z.B. Genossenschaftswohnungen) Massnahmen ergriffen. Der eingeleitete Prozess wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen und stellt keine Gesamtlösung dar. Im Zuge der Teilrevision Ortsplanung Phase III, müssen die geforderten Rückzonen von ca. 100 Bauparzellen vorgenommen werden. Die Besitzer der verbleibenden Baulandparzellen können künftig verpflichtet werden, ihre Parzellen innert 8 bis 10 Jahren zu überbauen. Damit wird der Baulandhortung entgegenget, die zu einer weiteren Verschärfung der kritischen Situation beiträgt. Aus Ge-

sprächen ist uns bekannt, dass diverse Baulandbesitzer gewillt sind, freiwillige Rückzonen vorzunehmen, weshalb wir alle Baulandbesitzer bitten sich über eine allfällige Auszonung von nicht benötigtem Bauland Gedanken zu machen. Diese Rückzonen können aus Bauland am Rand der Siedlung, aber auch innerhalb der Siedlung, unabhängig davon, ob sie erschlossen oder nicht erschlossen sind, vorgenommen werden. Entschädigungen für solche Rückzonen können zum heutigen Zeitpunkt leider keine in Aussicht gestellt werden.

Sehr geehrte Grundeigentümerinnen und -eigentümer, falls sie in den kommenden Jahren ihr Bauland nicht bebauen wollen, bitten wir sie, auf freiwilliger Basis Rückzonen anzubieten (Meldungen bitte an: Gemeinde Klosters, Abteilung Baubewilligungen, Rathausgasse 2, 7250 Klosters oder E-Mail: info@gemeindeklosters.ch). Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung (Bauamt 081 423 36 10 oder info@gemeindeklosters.ch). Herzlichen Dank.

Der Gemeindevorstand

Abb. 7 Links: Ausschnitt Bezirks Amtsblatt vom 08.04.2022, rechts: Ausschnitt Klosterser Zeitung vom 01.04.2022

Der Rücklauf war wie erwartet gering. Es sind einige wenige Anträge bei der Gemeinde eingegangen. Allerdings konnte nur wenigen Rückmeldungen entsprochen werden, weil diese entweder flächenmässig klein oder nicht sinnvoll waren (inmitten der Bauzone und voll erschlossen).

Erst im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe meldeten sich einige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche nicht beabsichtigen, ihre Bauzonenreserven in den nächsten 10 Jahren zu überbauen und stattdessen lieber eine Rückzonung in Kauf nehmen. Die entsprechenden Rückzonungsanträge wurden von der Gemeinde Klosters gutgeheissen, auch wenn diese aus raumplanerischer Sicht nicht immer als sinnvoll erweisen.

5.1.12 Lancierung Plattform Erstwohnungen

Unternehmen und Institute sind darauf angewiesen, dass ihre Angestellten Wohnungen oder Zimmer finden. Um Angebote besser sichtbar zu machen, wurde ab Oktober 2024 eine neue Erstwohnraumplattform für die Gemeinden Davos und Klosters online geschaltet. Ziel dieser neuen Erstwohnraumplattform ist es unter anderem, wenig bewohnte Wohnungen in Davos und Klosters besser zu belegen und so zumindest temporär mehr Wohnraum sichtbar zu machen. So können Wohnungen, die während des Jahres nur wenige Wochen besetzt sind und in den übrigen Monaten oft leer stehen oder nur über Insider-Plattformen publiziert werden, zentral erfasst und angeboten werden.

Erstwohnraum-Plattform für Gemeinden Davos und Klosters wird lanciert

Die Gemeinden Davos und Klosters lancieren in Zusammenarbeit mit der Regionalentwicklung Prättigau/Davos und der Firma Seelo eine Erstwohnraum-Plattform.

pd | Diese soll Arbeitnehmende bei der Suche nach (temporärem) Wohnraum unterstützen. Die Plattform auf www.live-davos-klosters.ch ist ab 1. Oktober online. Erstwohnraum und erst recht saisonaler Erstwohnraum für Arbeitnehmende und Forschende ist in Davos und Klosters rar. Unternehmen und Institute sind aber darauf angewiesen, dass ihre Angestellten Wohnungen oder Zimmer finden. Um Angebote besser sichtbar zu machen, soll eine neue Plattform Abhilfe schaffen. Ziel



Die Plattform ist für alle kostenlos – doch es sind nur Angebote und Anfrage für Erstwohnungen gestattet, nicht etwa für WEF-Vermietungen. Bilder: zVg/c

Klosters sagt 3x Ja

c | Klosters hat am vergangenen Wochenende der Umnutzung des alten Primarschulhauses in eine Kulturhaus mit Erstwohnungen zugestimmt. 1064 Ja-Stimmen standen 347 Nein-Stimmen gegenüber. Ausserdem wurde der Totalrevision der Gemeindeverfassung vom Souverän zugestimmt (930 Ja, 350 Nein). Und schliesslich wurde auch die Jahresrechnung 2023 mit 1137 Ja-Stimmen gegenüber 212 ablehnenden Stimmen angenommen. Die Stimmbeteiligung lag durchschnittlich bei rund 46 Prozent.

dieser neuen Erstwohnraum-Plattform ist es auch, wenig bewohnte Wohnungen in Davos und Klosters besser zu belegen und so zumindest temporär mehr Wohnraum verfügbar zu machen. So können Wohnungen, die während des Jahres nur wenige Wochen besetzt sind und in den übrigen Monaten oft leer stehen oder nur über Insider-Plattformen publiziert werden, zentral erfasst und angeboten werden.

Angebot kostenlos

Die Erstwohnraum-Plattform www.live-davos-klosters.ch ist eine neue Dienstleistung der Gemeinden Davos und Klosters

und ist für Anbietende sowie für Wohnungssuchende kostenlos. Vermietende können Angebote (ab einem Monat Mietdauer) nach einer Registration publizieren, Suchende können sich ebenfalls registrieren und sowohl von Anbietern wie auch von Mit-Suchenden (zwecks Organisation von WGs) kontaktiert werden. Die Annoncen werden vor der Publikation kontrolliert, um sicher zu stellen, dass sie den Vorgaben der Plattform entsprechen und dass nur Nutzungen als Erstwohnungen erfolgen. Angebote wie zum Beispiel WEF-Vermietungs-Annoncen werden auf der Plattform nicht akzeptiert.

Abb. 8 Übersicht Publikation zur Erstwohnraum-Plattform (Klosterser Zeitung)

5.1.13 Differenz und Fazit

Für die Beurteilung der aktuellen Situation in der Gemeinde Klosters und insbesondere für den Umgang im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung sind neben den statistischen Werten zur ständigen Wohnbevölkerung beispielsweise auch Statistiken zur Bauentwicklung (Erstellung von neuen Wohnungen) und zum Leerwohnungsbestand heranzuziehen. Die Prognosen des Kantons basieren auf statistischen Werten aus vorangegangenen Jahren, welche sich nicht einfach so auf touristischen Gemeinden anwenden lassen. Das Datenblatt und die Wegleitung zur Bauzonendimensionierung dürften für eine Mehrheit der Gemeinden im Kanton Graubünden für die anstehenden Ortsplanungsrevisionen richtig sein. Die Anwendung dieser Grundlagen bei Ortsplanungsrevisionen in touristischen Gemeinden, welche stark durch äussere Bedingungen

beeinflusst werden und stark auf Trends reagieren, ist aus der Sicht der Gemeinde Klosters nicht zielführend.

Durch die bereits getroffenen Massnahmen und durch die Anwendung von weiteren Massnahmen, welche allgemein oder im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III getroffen werden, rechnet die Gemeinde künftig mit einer aus ihrer Sicht positiveren Entwicklung, als der Kanton Graubünden dies für Klosters tut.

Gemäss der technischen Wegleitung des Kantons und einem minimalen Bedarf von einem Bauplatz pro 100 Einwohnenden, würden der Gemeinde noch lediglich ca. 45 Bauplätze zugestanden. Rechnet man mit einem durchschnittlichen Bauplatz mit einer Fläche von 700m², würde dies bedeuten, dass die Gemeinde Klosters künftig noch eine unbebaute Reservefläche von ca. 3.5 ha aufweisen dürfte. Wie in Kap. 5.1.7 aufgeführt, verfügte die Gemeinde Klosters vor der Revision der Ortsplanung Phase III über eine unbebaute Reservefläche innerhalb der WMZ von rund 22.8 ha. Dementsprechend müssten über 19 ha rückgezont werden (22.8 ha – 3.5 ha).

Die Gemeinde Klosters reduziert mit vorliegender Vorlage die WMZ-Reserve (Rückzonung von WMZ in nicht-WMZ) um ca. 13 ha und die Gesamtbauzone um ca. 11 ha (vgl. auch Kap. 5.4 Bauzonenbilanz).

Bei der Bauzonendimensionierung wurden die Bestimmungen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 15 berücksichtigt und angewendet. Insbesondere (a) eignet sich das der Bauzone zugewiesene Land für die Überbauung, (b) es wird konsequent mobilisiert und voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut, (c) es ist weder Kulturland betroffen, noch wird solches zerstückelt, (d) die Verfügbarkeit wird rechtlich sichergestellt und (e) die Vorgaben des Richtplans werden damit umgesetzt.

5.2 Konkrete Anpassungen

Nachfolgend werden grössere Veränderungen der Bauzone und der Nichtbauzone detailliert beschrieben. Davon ausgenommen sind Rückzonungen, welche an dieser Stelle aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht detailliert, sondern nur summarisch behandelt werden.

5.2.1 Rückzonungen

Die Rückzonungen richten sich nach den definierten Kriterien für die Rückzonungen durch die Gemeinde Klosters, dem technischen WüG und den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung. Des Weiteren haben Mitwirkungseingaben und Gespräche mit direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dazu geführt, dass auf gewisse Anliegen eingegangen werden und bspw. die Grenzen der Rückzonungsflächen punktuell angepasst oder die Rückzonungen in eine andere Zone vorgenommen werden konnte. Die gute Partizipation mit der Bevölkerung hat zum vorliegenden Ergebnis der Teilrevision der Ortsplanung Phase III geführt.

Die effektiven Rückzonungsflächen sind in der Tabelle gemäss Kap. 5.4 ersichtlich.

5.2.2 Umgang mit Punktbauzonen

Bei der Bauzonendimensionierung ist grundsätzlich auch darauf zu achten, dass die Ausscheidung einer Bauzone eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden beinhaltet, welche eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen (bspw. einen Laden für die tägliche Versorgung, eine Post oder eine Bushaltestelle) und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind. Die bereits bestehenden und durch Rückzonungen entstehenden Punktbauzonen wurden überprüft. Die vorerwähnten Kriterien können nicht grundsätzlich eingehalten werden. Wo dies möglich ist, werden Punktbauzonen geschlossen (bspw. mittels einer eingeschränkten Bauzone) oder aufgehoben. Häufig sind diese aber durch Strassen abgetrennt (ÜG) und können nicht an die Bauzone in

der unmittelbaren Umgebung angeschlossen werden. Zudem hat die Gemeinde Klosters entschieden, bereits überbaute Punktbauzonen, unverändert zu erhalten.

5.2.3 Einzonungen

Technische Einzonungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden keine Einzonungen zur Schaffung von zusätzlichen Einwohnerkapazitäten vorgenommen. Allerdings gibt es zahlreiche Fälle, in welchen die bisherige Zonierung nicht genau mit den Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) oder mit der tatsächlichen Situation übereinstimmt. Des Weiteren haben bspw. auch neue Waldfeststellungen oder Neubeurteilungen von Gefahrenzonen dazu geführt, dass Teilflächen von mehrheitlich bereits bebauten Parzellen der Vollständigkeit halber ganz der Bauzone zugewiesen werden können. Aus diesen Gründen werden kleinere Einzonungen vorgenommen. In gewissen Fällen wird die Bauzonengrenze bspw. aufgrund der aktuellen AV-Daten auf die Parzellengrenze verschoben, wenn sich diese in unmittelbarer Nähe zur bisherigen Zonengrenze befand.

Parzelle Nr. 3013, Serneus

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird der Gemeinde seitens des Kantons empfohlen, das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 3013, welches sich bisher teilweise ausserhalb der Bauzone befand, vollständig der Dorfzone zuzuweisen. Dieser Empfehlung kommt die Gemeinde Klosters nach. Die Fläche wird mit einem zusätzlichen Puffer von 2.50m um das Gebäude der Dorfzone zugeführt.

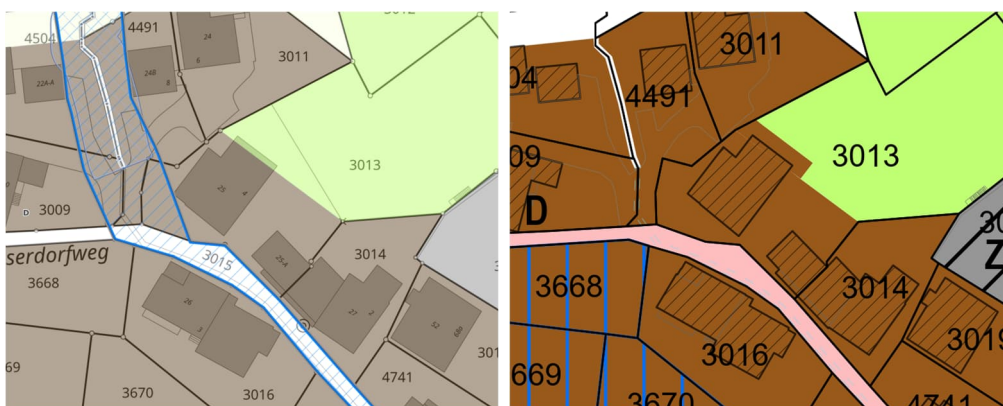


Abb. 9: Übersicht Ergänzung Bauzone auf Parz. Nr. 3013 in Serneus (massstabslos)

Gewerbezone untere Ganda / Bündi

Im Gebiet «untere Ganda» / «Bündi» wird die bestehende Gewerbezone erweitert. Dafür wird eine Fläche von rund 1.4 ha aus dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in die Gewerbezone überführt.

Der Arbeitsplatzstandort ist im regionalen Richtplan Prättigau/Davos mit Koordinationsstand «Festsetzung» aufgenommen. Der Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche ist ausgewiesen und wird im regionalen Richtplan bestätigt. Dies zeigt sich u.a. auch anhand des aktuellen Orthofotos, das die Auslastung der bestehenden Gewerbezone verdeutlicht. Zusätzlich wurde eine Umfrage zur künftigen Entwicklung der Betriebe und zum allfälligen Auslagerungsbedarf durchgeführt. Aufgrund der hohen Rücklaufquote vermittelt die Umfrage ein repräsentatives Bild der Handels- und Gewerbebetriebe in Klosters. Sie belegt sowohl die bestehenden Herausforderungen als auch den konkreten Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Lagerflächen. Mit der geplanten Einzonung sollen einheimische Gewerbebetriebe am Standort Klosters gehalten und ein Wegzug infolge unzureichender Platzverhältnisse vermieden werden.

Wie bereits im Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Phase II dargestellt, wurden die Gebiete, welche im Rahmen der Phase III potenziell einer Bauzone zugewiesen werden könnten, im Übrigen Gemeindegebiet belassen. Das Gebiet «Bündi» liegt vollständig im Übrigen Gemeindegebiet. Im kantonalen Richtplan (KRL) ist es als Entwicklungsschwerpunkt (E-GA2) für die Weiterentwicklung der einheimischen Gewerbebetriebe definiert. Mit der Einzonung soll sichergestellt werden, dass Arbeitsplatzgebiete von regionaler oder kantonalen Bedeutung nicht konkurrenziert werden.

Die Voraussetzungen gemäss Art. 15 RPG für die Einzonung sind erfüllt:

- Das Land ist für die Überbauung und Nutzung als lokales Arbeitsplatzgebiet geeignet.
- Es wird voraussichtlich innerhalb der nächsten 15 Jahre benötigt, erschlossen und überbaut.
- Kulturland ist nicht betroffen.
- Die Verfügbarkeit ist gewährleistet, da das Land im Eigentum der Gemeinde Klosters steht.

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird schwergewichtig auf den Vorprüfungsbericht zum regionalen Richtplan vom 23. April 2024 verwiesen. Darin wird u.a. argumentiert, das Gebiet sei über enge Strassen durch ein Wohnquartier erschlossen, was gemäss kantonalem Richtplan zu vermeiden sei. Diese Aussage ist für die Gemeinde Klosters nicht nachvollziehbar. Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich über leistungsfähige Strassen, die seit dem Bau der grosszügigen Bahnunterführung zusätzlich verbessert wurden. Zudem liegt der Standort zentral und in unmittelbarer Nähe weiterer Gewerbezone. Die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist ebenfalls gegeben; der Bahnhof Klosters Dorf wurde erneuert und nutzerfreundlich gestaltet. Dass die Mehrheit der Beschäftigten voraussichtlich mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen wird, entspricht der Realität vieler ländlicher Gewerbebestände.

Weitere im Vorprüfungsbericht aufgeführte Kritikpunkte (Hecken/Feldgehölze, Lärm, Altlasten, Gefahrenzonen) stehen der geplanten Einzonung nicht entgegen:

- Hecken und Feldgehölze können weitgehend erhalten oder im Bedarfsfall ökologisch ersetzt werden.
- Im Gebiet bestehen keine erhöhten Naturgefahren; die Gefahrenzone 1 entlang der Landquart wird nicht eingezont.
- Der belastete Standort im Gebiet betrifft primär die bestehende Gewerbezone sowie eine geplante Lagerzone; er ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.
- Ein Lärmgutachten zeigt, dass die Planungswerte gemäss LSV trotz Schiesslärm mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden können.
- In der Gewerbezone sind Wohnnutzungen ausgeschlossen (nicht zulässig).

Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, wird für die bestehende und die neue Gewerbezone ein Perimeter mit Arealplanpflicht festgelegt. Dadurch kann die Erschliessung, Überbauung und Gestaltung des Gebiets nach einem gesamtheitlichen Konzept erfolgen.

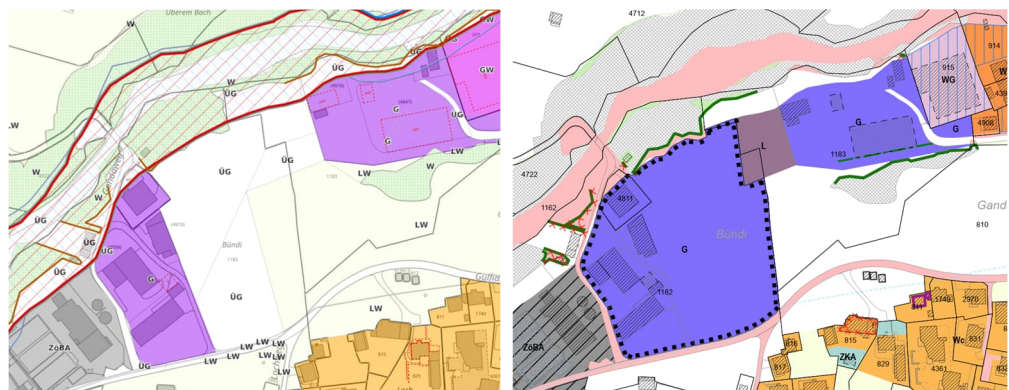


Abb. 10: Übersichten Einzonung Gewerbezone im Gebiet «untere Ganda» / «Bündi» (massstabslos)

Das Lärmgutachten zur Gewerbezone im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda» befindet sich in der Beilage.

Die Ergebnisse der Umfrage bei den Handels- und Gewerbebetrieben von Klosters befinden sich in der Beilage.

Einzonung ZöBA bei der ARA Dorf

Im Gebiet «Loch» an der Gulfiastrasse ist die Realisierung einer Biogasanlage vorgesehen. Die Anlage soll auf gemeindeeigenen Parzellen (Parz. Nr. 1184 und 1182) südlich der bestehenden Abwasserreinigungsanlage (ARA) Klosters erstellt werden. Geplant ist eine gemeinschaftlich genutzte Biogasanlage zur Vergärung von Hofdüngern aus den lokalen Landwirtschaftsbetrieben mit dem Ziel der Energiegewinnung sowie der ökologisch und agronomisch verbesserten Verwertung der anfallenden Gülle und des Mists. Der Kanton hat zum geplanten Vorhaben (damals unmittelbar neben der ARA) mit Schreiben von 3. Juli 2020 Stellung genommen und begrüsst das Vorhaben aus Sicht der Nachhaltigkeit. Dadurch könne das übermässige Ausbringen von Gülle zweckmässig unterbunden werden, was für den Wald, die landwirtschaftlichen Böden, die Gewässer und weitere belastete Ökosysteme wertvoll ist.

Die Anlage umfasst eine anaerobe Biogastechnik mit zwei bis drei Rundbehältern (Fermenter und Nachfermenter) mit Durchmessern von rund 12–16 m, eine Halle für die Gärrest- und Grünsaufbereitung (Flugdachhalle ca. 15 × 23 m) sowie die notwendigen Nebenanlagen (Vorgrube, Pumpenschacht, Rangier- und Umschlagsflächen). Die räumliche Anordnung ist auf eine funktionale Nähe zur ARA ausgerichtet, um betriebliche Synergien zu ermöglichen.

Abklärungen im Vorfeld haben gezeigt, dass eine landwirtschaftliche Biogasanlage nur dann zonenkonform in der Landwirtschaftszone realisiert werden kann, wenn sie einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb eindeutig zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, da es sich um eine gemeinschaftliche Anlage handelt, die mehreren Landwirtschaftsbetrieben dient und unabhängig von einem einzelnen Hof betrieben wird. Zudem ist vorgesehen, dass die Gemeinde Klosters entweder als Bauherrin oder als massgeblich Beteiligte an der Trägerschaft auftritt.

Die bestehende, unmittelbar an die ARA angrenzende ZöBA-Fläche ist für das geplante Vorhaben flächenmässig ungenügend dimensioniert und wird zudem als strategische Reserve für einen zukünftigen Ausbau der ARA benötigt. Realistische Standortalternativen innerhalb bereits eingezonerter Bauzonen stehen nicht zur Verfügung. Ohne eine Erweiterung bzw. Umzonung der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche in eine ZöBA kann das Vorhaben daher nicht realisiert werden.

Dem Projekt kommt ein erhebliches öffentliches Interesse zu. Die Biogasanlage leistet einen konkreten Beitrag zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Gemeinde Klosters (Energienstadt), insbesondere durch die Produktion erneuerbarer Energie aus regionalen Ressourcen.

Die energetische Nutzung von Hofdüngern stärkt die lokale Kreislaufwirtschaft und reduziert externe Entsorgungs- und Transportaufwände.

Die Anlage entschärft ein zunehmend akutes Entsorgungsproblem der lokalen Landwirtschaft. Aufgrund der rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraumzonen sind die Möglichkeiten zur Ausbringung von Gülle stark eingeschränkt. Die Vergärung ermöglicht eine umweltverträglichere, geruchsärmere und pflanzenverträglichere Nutzung der Nährstoffe.

Durch die kontrollierte Vergärung wird das Risiko von Nährstoffverlusten, Geruchsemissionen und unsachgemässer Ausbringung reduziert. Damit werden Wald-, Boden- und Gewässerökosysteme langfristig entlastet.

Die betroffene Fläche liegt heute in der Landwirtschaftszone. Mit der Umzonung geht ein Verlust von Landwirtschaftsland einher. Aufgrund der begrenzten Flächengrösse, der Vorbelastung

durch bestehende Infrastrukturen (ARA, Verkehr, technische Anlagen) sowie der klaren Zweckbindung der ZöBA ist dieser Eingriff jedoch als verhältnismässig zu beurteilen.

Zudem wird das Siedlungsgebiet an diesem Standort erweitert. Im gleichen Zug werden Rückzonungen von Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen vorgenommen, welche das Siedlungsgebiet verkleinern bzw. den heutigen Zustand festigen.

Unter Würdigung sämtlicher raumplanerischer, landwirtschaftlicher, ökologischer und technischer Aspekte überwiegen die öffentlichen Interessen an der Realisierung der Biogasanlage klar gegenüber den entgegenstehenden Interessen. Die Einzonung der betroffenen Fläche in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist sachlich begründet, standortgebunden und verhältnismässig. Sie stellt die einzige realistische Möglichkeit dar, das Vorhaben umzusetzen und damit einen nachhaltigen Nutzen für die Gemeinde, die Landwirtschaft und die Umwelt zu erzielen. Vor diesem Hintergrund fällt die raumplanerische Interessenabwägung klar zugunsten der Einzonung in die ZöBA und der Realisierung der geplanten Biogasanlage aus.



Abb. 11: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet «Loch» für die geplante Biogasanlage (massstabslos)

Einzonung ZöBA Bündelti

Klosters verfügt über ein mobiles (Kinder-)Skill-Center mit Verpflegungsmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten und Feuerstelle. Bereits 2021 wurde im Bündelti ein mobiler Pumptrack mit ergänzenden Elementen für Bikerinnen und Biker installiert, welcher 2022 nochmals erweitert wurde. Der Standort ist zudem mit Sitzbänken und einer Grillstelle ausgestattet. Obwohl er nicht direkt im Zentrum liegt, hat er sich bewährt und erfreut sich grosser Beliebtheit. Die Flächen befinden sich entweder im Privateigentum oder im Nutzungsrecht der Gemeinde. Da das Areal im Winter für die Schneeproduktion dient, eignet es sich im Sommer ideal für die temporäre Nutzung für den Bikesport.

Für Gruppenkurse – beispielsweise der Bikeschule Klosters – wäre eine Erweiterung des Geländes durch einen freien Übungsbereich aus der Sicht der Gemeinde Klosters wünschenswert, da derzeit nur wenig Platz zur Verfügung steht. Benötigt wird hierfür eine flache Wiese, auf der sich einfache Übungsparcours aufstellen lassen. Dies stellt ein wichtiges Element der Kids Bike League dar. Zudem ist eine Wiese einem Teerplatz vorzuziehen, da Stürze dort weniger Folgen haben.

Der Standort Bündelti fungiert bereits heute als Ausgangs- und Zielpunkt verschiedenster Sommer- und Winteraktivitäten (Langlauf, Biathlon, Biken) und ist mit entsprechender Infrastruktur wie Garderoben und Toiletten ausgestattet. Damit ein Pumptrack langfristig sinnvoll und attraktiv gestaltet werden kann, braucht es eine Erweiterung dieser bestehenden ZöBA. Mit der Erstellung des Skillcenters am Standort Bündelti können die Infrastrukturen für Sport- und Freizeitnutzungen konzentriert werden. Der temporäre Pumptrack ausserhalb der Bauzone müsste dann nicht mehr jedes Jahr aufgebaut und wieder abgebrochen werden. Für die Umsetzung des Skillcenters ist die ZöBA auf den Parzellen Nr. 4526 und 2611 zu erweitern. Die bereits rechtsgültig bestehende Wintersportzone kann im Bereich, wo die ZöBA erweitert wird, aufgehoben werden.

Mit dem Skillcenter Bündelti und dem geplanten Trailcenter Rütliwald verfügt Klosters schlussendlich über attraktive Übungsstandorte, die die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer gezielt abholen.

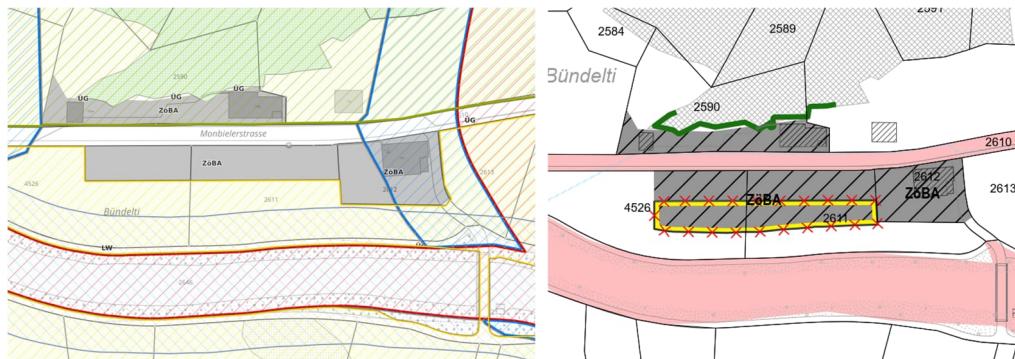


Abb. 12: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet «Bündelti» / Erweiterung der ZöBA (massstabslos)

Weitere Einzonungen (ZöBA)

Auf Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung Graubünden im Rahmen der Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden weitere Ein- und Umzonungen in ZöBA vorgenommen. Aufgrund der Empfehlung durch den Kanton kann an dieser Stelle auf detaillierte Ausführungen verzichtet werden.

- Parzellen Nr. 974, 980, 1750 im Dorf (Einzonung der bestehenden Tennisplätze)
- Parzelle Nr. 1840 in Klosters Platz (Fischzuchtanlage, neue Baute)

5.2.4 Umzonungen

Saas – Hotelzonen

Die Hotelzone von Saas wird aufgehoben und der Wohnzone b zugewiesen, weil die entsprechenden Bauten der beiden Hotelzonen in Saas keine Hotelnutzungen mehr aufweisen. Dafür wird für das Erdgeschoss auf den entsprechenden Parzellen, auf denen die Hotelzone im Zonenplan festgesetzt war, im Generellen Gestaltungsplan eine Pflicht zur gewerblichen Nutzung festgesetzt.

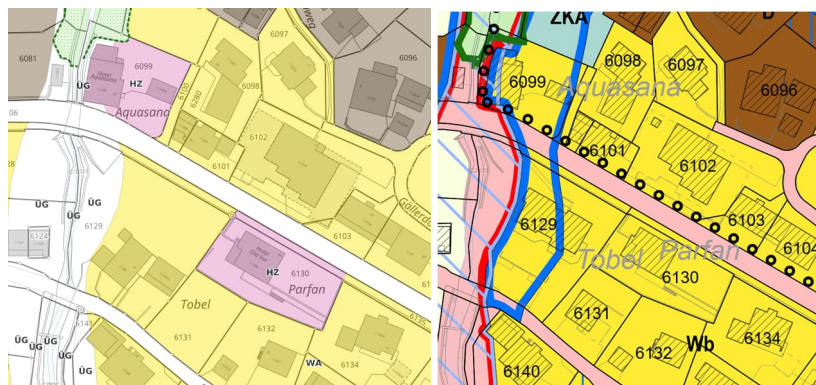


Abb. 13: Übersichten Veränderung Hotelzonen Saas (massstabslos)

Doggiloch, Entflechtung Mischzone

Im Gebiet «Doggiloch» befindet sich gemäss dem bisher rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Klosters ein Teilbereich innerhalb der Gewerbe-Wohnzone 0.8. Über einen Teil dieser Zone wurde im Jahr 2003 durch den Gemeindevorstand ein Quartierplan erlassen. Dieser regelt

unter anderem die Nutzung und ermöglicht eine klare Aufteilung sowie Konzentration der Wohn- und Gewerbeflächen.

Das Gebiet ist heute vollständig überbaut. Die Wohn- und Gewerbenutzungen wurden – wie im Quartierplan vorgesehen – konzentriert umgesetzt. Entsprechend dem festgelegten Nutzungsverhältnis ist der Wohnanteil aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen bereits maximal ausgeschöpft.

Zur Erhöhung der Planungssicherheit und um die tatsächliche Nutzung im Zonenplan abzubilden, kann der Quartierplan aufgehoben werden (vgl. Kap. 5.22). Gleichzeitig soll die Gewerbe-Wohnzone 0.8 in eine Wohnzone (Wb) und eine Gewerbezone (G) aufgeteilt werden. Damit werden die Abhängigkeiten zwischen den Nutzungen aufgehoben und die Rechtslage klarer geregelt.

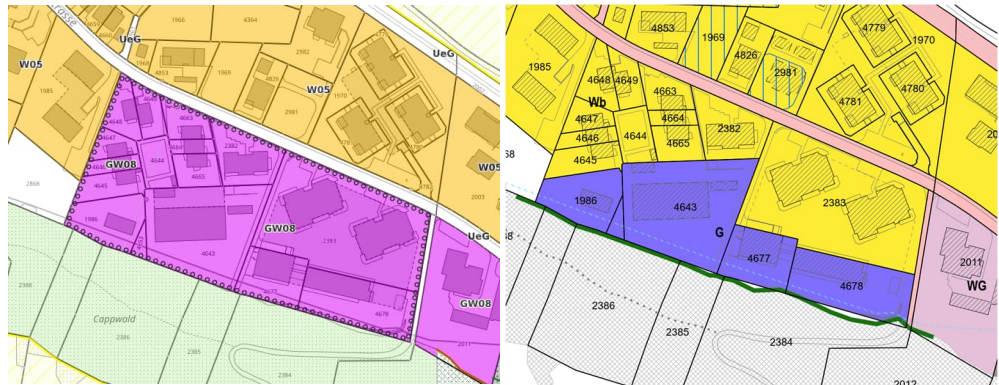


Abb. 14: Übersichten Entflechtung Gewerbe-Wohnzone «Doggiloch» im Zonenplan (massstabslos)

Umzonung Wohnzone in ZöBA Doggiloch

Die Parzelle Nr. 2000 im Gebiet «Doggiloch» stellt eine ungenutzte Bauzonenreserve am Rand der Bauzone von Klosters dar. Direkt angrenzend an die Parzelle Nr. 2000 befindet sich der Werkhof / das Feuerwehrlokal der Gemeinde Klosters mit Entsorgungsstelle. Die Gemeinde Klosters hat Bedarf, die bestehenden Nutzungen, welche bereits heute räumlich eingeschränkt sind, auszubauen. Die Gemeinde Klosters will die Parzelle Nr. 2000 erwerben und diese künftig für den Ausbau der im öffentlichen Interesse erwähnten Zwecke nutzen, weshalb die Parzelle in eine ZöBA überführt werden soll. Die Grundeigentümer sind mit diesem Vorgehen einverstanden. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.



Abb. 15: Übersichten Umzonungen von Wb in ZöBA «Doggiloch» im Zonenplan (massstabslos)

Weitere Umzonungen, welche mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase III vorgenommen werden:

- Parzelle Nr. 1493: Umzonung Wb in ZöBA (bestehendes Reservoir der Gemeinde Klosters)
- Parzelle Nr. 6028: Umzonung D in ZöBA im nördlichen Teilbereich des bestehenden Parkplatzes

5.2.5 Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

Wie einleitend im Bericht ausgeführt, steigen die Preise für Bauland und Wohnungen in Klosters seit Jahren stetig. Mit der Vorgabe zur Redimensionierung der Bauzone in Klosters erhöht sich der Preisdruck auf den bestehenden Wohnraum und die Bauzonen weiter. Diesem Umstand soll punktuell entgegengewirkt werden. Dazu wird eine neue Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau geschaffen. Die Zone hat zum Zweck, dass innerhalb der bezeichneten Flächen preisgünstiger Wohnraum entstehen soll und die entsprechenden Wohnungen zu fairen Preisen gemietet werden können. Die Anforderungen an diese Gebiete und die Voraussetzungen an Baubewilligungen werden im Baugesetz definiert. Das Amt für Raumentwicklung hat im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 gewisse Zweifel an der Zweckmässigkeit und der rechtlichen Umsetzbarkeit dieser Festlegungen geäussert. Zudem sei nicht klar, was die Gemeinde Klosters unter dem Begriff «preisgünstig» verstehe.

Gemäss Bundesamt für Statistik beträgt die Leerwohnungsziffer in Klosters im Jahr 2025 0.19%. In Klosters herrscht mithin nachweislich Wohnungsnot, weshalb es sich rechtfertigt, speziell geeignete Flächen – welche nach allgemeinen Regeln eigentlich weitgehend rückgezont werden müssten – für den Bau preisgünstiger (Miet-)Wohnungen zu reservieren.

Die Gemeinde Klosters entwickelt zusammen mit Wohnen Schweiz Möglichkeiten, damit in Klosters preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Preisgünstiger Wohnraum bedeutet für die Gemeinde Klosters, dass der entsprechende Wohnraum über den gesamten Lebenszyklus von der Planung, über die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt sowie ggf. die spätere Sanierung oder den späteren Rückbau betrachtet werden soll. Der Betrieb könnte entweder zusammen mit einer Genossenschaft erfolgen oder direkt durch die Gemeinde. Das geeignete Modell ist für die entsprechenden unterschiedlichen Zonen für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau spezifisch zu definieren. Es sollen auch Wohnungen zur Kostenmiete angeboten werden können. Die Gewährleistung von preisgünstigem (Miet-)Wohnungsbau kann allerdings nicht mit Gesetzesbestimmungen sichergestellt werden. Vielmehr sind dabei qualitative Aspekte zu berücksichtigen und zu prüfen. So beabsichtigt die Gemeinde Klosters, über genossenschaftliches Wohnen hinausgehende Vorgaben festzulegen, wobei die Bewohnenden bspw. nur bis zum Erreichen eines gewissen Alters oder Zeitraums in den entsprechenden Wohnungen wohnhaft bleiben dürfen, bspw. in Abhängigkeit der familiären Verhältnisse (Entzug der Berechtigung, wenn die Kinder ausgezogen sind).

Die überlagerte Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau in Kombination mit den Bestimmungen im Baugesetz stellt sicher, dass auf geeigneten Parzellen in kurzer Zeit eine grössere Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen entsteht. Das Erreichen dieses Ziels wird in Art. 28a BauG konkret mit folgenden Regelungen sichergestellt:

(1) Es gilt eine erhöhte Mindest-AZ (90% bzw. 0.8 in der Dorfzone; Abs. 4). Daraus resultiert in den sechs vorgesehenen Gebieten eine minimale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 6'546 m². Mit der zulässigen Wohnungsgrösse zwischen 70 m² HNF und 110 m² HNF (Abs. 4 Al. 4) müssen also zwischen 93 Wohnungen à 70 m² und 60 Wohnungen à 110 m² HNF realisiert werden.

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	1'752 m ²	keine Beschränkung	1'402 m ²	zwischen 20 Whg à 70 m ² und 13 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
Dorf: 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
Ganda/Dörfli: 810	1'202 m ²	962 m ² (AZ = 0.8)	866 m ²	zwischen 12 Whg à 70 m ² und 8 Whg à 110 m ²
Platz: 1999	2'790 m ²	1'814 m ² (AZ = 0.65)	1'633 m ²	zwischen 23 Whg à 70 m ² und 15 Whg à 110 m ²
Saas: 5944	984 m ²	640 m ² (AZ = 0.65)	576 m ²	zwischen 8 Whg à 70 m ² und 5 Whg à 110 m ²
Total			6'546 m ²	zwischen 93 Whg à 70 m ² und 60 Whg à 110 m ²

(2) Die Überbauungsfrist beträgt sehr kurze 3 Jahre (Abs. 5). Damit wird sichergestellt, dass diese Wohnungen bedarfsgerecht innert kurzer Zeit realisiert werden.

(3) Die zulässige Wohnungsgrösse liegt zwischen 70 m² HNF und 110 m² HNF (Abs. 4 Al. 4). Mit der minimalen Wohnungsgrösse von 70 m² HNF wird sichergestellt, dass Familienwohnungen mit einer sinnvollen Grösse entstehen. Mit der maximalen Wohnungsgrösse von 110 m² HNF wird andererseits ausgeschlossen, dass (grosse) Luxuswohnungen realisiert werden.

(4) Die Preisgünstigkeit der (Miet-)Wohnungen wird über drei Mechanismen sichergestellt, die sowohl für die Gemeinde als auch für die Grundeigentümerschaft einfach handhabbar sind und wenig administrativen Aufwand verursachen.

Absatz 3 Al. 1: Die Begründung von Stockwerkeigentum wird ausgeschlossen. Dies wirkt preisdämpfend, weil (a) die Wohnungen so nicht als Eigentumswohnungen verkauft werden können bzw. zwingend auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten werden müssen und weil (b) auf dem Mietwohnungsmarkt nicht die gleich hohen Preise wie auf dem Eigentumswohnungsmarkt erzielt werden können. Hierzu folgende einfache Rechnung.

Als Eigentumswohnung kann in Klosters eine neue 100m²-Wohnung an guter Lage und ohne besonders luxuriösen Ausbau ohne Weiteres für CHF 11'500.--/m², mithin also für einen Preis von CHF 1.15 Mio. verkauft werden.

Auf dem Mietwohnungsmarkt können solche Preise – in Form von Mietzinsen – nicht ansatzweise gelöst werden. Jede/r vernünftige/r Investor/in will eine Bruttorendite von mindestens 4% bis 5% erzielen. Will der/die Investor/in auf dem Mietwohnungsmarkt denselben «Preis» verzinst haben, den er/sie auf dem Eigentumswohnungsmarkt als Verkaufspreis lösen könnte – im vorerwähnten Beispiel also CHF 1.15 Mio. für eine 100m²-Wohnung – so müsste er/sie folgende Miteinnahmen erzielen:

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

Auf Parzelle Nr. 3194 (Walki) kann mit der minimalen aGF von 977 m² beispielsweise ein Block mit 10 Wohnungen à rund 100 m² realisiert werden (vgl. nachfolgend). Es ist nicht möglich, diese 10 Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt zu CHF 4'791.– plus NK (Bruttorendite 5%) bzw. CHF 3'833.– plus NK (Bruttorendite 4%) zu vermieten. Der/die besagte Investor/in ist also

gezwungen, die Wohnungen – im Vergleich zum Eigentumswohnungsmarkt – sehr viel preisgünstiger anzubieten.

Absatz 3 Al. 3: Kann für Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG keine (Erstwohnungs-) Mieterschaft gefunden werden, so kann die Erstwohnung gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG temporär als Zweitwohnung genutzt werden. Diese Regelung wird in Absatz 3 Al. 3 dergestalt eingeschränkt, dass eine solche temporäre Zweitwohnungsnutzung nur möglich ist, wenn die Wohnung – unabhängig vom Ausbaustandard – nachweislich auch in einem preisgünstigen (Erstwohnungs-)Segment nicht vermietet werden kann. Diese Regelung ergänzt die vorstehend beschriebene Regelung in Absatz 3 Al. 1, indem sie den Investor bzw. die Investorin zwingt, die besagten Wohnungen in einem vernünftigen – d.h. vermietbaren – Preissegment zu planen und zu realisieren.

Absatz 3 Al. 2: Die Grundeigentümerschaft wird (öffentlich-rechtlich) verpflichtet, die Mietzinsen jeweils so festzusetzen, dass sie mit den Mietwohnungen keinen «übersetzten Ertrag» im Sinne von Art. 269 OR (bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung) realisiert (Kostenmiete). Diese Regelung gilt bereits kraft Mietrecht und könnte von jeder einzelnen Mieterschaft (theoretisch) über die Zivilgerichte durchgesetzt werden.

Faktisch ist diese Regelung für die einzelne Mieterschaft jedoch kaum bzw. nur sehr schwer durchsetzbar. Dies, weil ihr oft das fachliche Wissen und regelmässig die konkreten Zahlen fehlen. Denn für die Überprüfung der Vorgaben betreffend Kostenmiete in Art. 269 OR sind grob folgende Schritte erforderlich: Zunächst muss das ursprünglich investierte Eigenkapital ermittelt werden (Anlagekosten – Fremdkapital). Dann muss das Eigenkapital aktualisiert werden (wertvermehrende Investition, Teuerung). Daraus kann der zulässige Nettoertrag ermittelt werden. Dieser zulässige Nettoertrag plus die Liegenschaftskosten (Kosten Fremdkapital, Betriebs- und Unterhaltskosten) ergeben den maximal zulässigen Mietzins.

Mit der Regelung in Art. 28a Abs. 3 Satz 2 BauG muss die Grundeigentümerschaft die Einhaltung der Regelung betreffend Kostenmiete der Baubehörde auf Verlangen (nachvollziehbar) nachweisen. Für die Eigentümerschaft bedeutet dies keinen nennenswerten zusätzlichen Aufwand, weil jede/r seriöse Investor/in die entsprechenden Zahlen regelmässig für sich selber aufbereitet und darum kennt. Mit der Regelung in Art. 28a Abs. 3 Al 2 BauG wird die in Art. 269 OR vorgeschriebene Kostenmiete – welcher zivilrechtlich faktisch oft toter Buchstabe bleibt – effektiv durchgesetzt. Diese Regelung soll dabei vor allem prophylaktisch wirken, indem die Grundeigentümerschaft regelmässig sich selber und der Baubehörde Rechenschaft über die Einhaltung besagter Regelung ablegen muss.

Damit die Kosten von Beginn der Planung möglichst tiefgehalten werden können, soll kein Folgeplanverfahren und kein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden. Folgeplanungen und Konkurrenzverfahren eignen sich für kleinere Parzellen weniger. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass dennoch ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt werden kann oder abhängig von den Baukosten und der Bauherrschaft durchgeführt werden muss (Beschaffungsrecht). Die Gemeinde ist zuständig für die Überprüfung eines kostenoptimierten Bauvorhabens, dabei steht es ihr offen, ob externe Fachpersonen für die Überprüfung beigezogen werden sollen.

Nach der Behandlung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III im Gemeinderat Ende 2025 / Anfang 2026 wurde entschieden, in allen Fraktionen mindestens ein Gebiet für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau festzulegen. Damit können differenzierte Qualitäten an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung gestellt und unterschiedliche Bedürfnisse abgedeckt werden. Davon ausgenommen ist die Fraktion Monbiel, da sie sich nicht für eine solche (verdichtete) Wohnnutzung eignet. Im aktuellen Zonenplan werden in sechs Gebieten überlagerte Zonen für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau ausgeschieden.

Die politische Gemeinde Klosters besitzt entlang der «Gruobastrasse» eine grössere Reservefläche innerhalb der Bauzone. Die Gemeinde wird diese Fläche grösstenteils rückzonen. Wie bereits in Kap. 5.1 erwähnt, hat die Gemeinde Klosters gleichzeitig zahlreiche Massnahmen getroffen, um dem Druck auf verbleibende Reserveflächen – insbesondere durch die Schaffung

von preisgünstigem Wohnraum für einheimische, junge Familien – entgegenzuwirken. Mit einer vollständigen Rückzonung der Reservefläche entlang der «Gruobastrasse» würde sich der Druck auf bezahlbaren Wohnraum weiter erhöhen. Aus diesem Grund soll eine Teilfläche von rund 3'000 m² in der Bauzone belassen werden. Die verbleibende Bauzonenreservefläche soll – neben der Bauzonenmobilisierung – der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» zugewiesen werden. Diese verbleibende Reservefläche ist für bezahlbare Mietwohnungen vorgesehen.

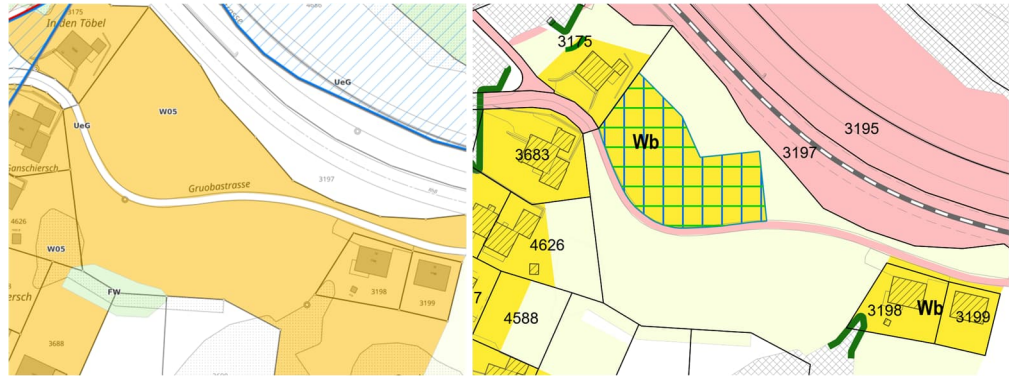


Abb. 16: Übersichten Festlegung Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Gebiet «Gruobastrasse» (massstabslos)

Ebenfalls im Grundeigentum der Gemeinde Klosters befindet sich die Parzelle Nr. 1999 im Gebiet Doggiloch. Die Parzelle liegt teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und teilweise in der Wohnzone b. Im Bereich der ZöBA befindet sich das Feuerwehrlokal der Gemeinde Klosters.

In der Wohnzone B steht ein partiell geschütztes Wohngebäude mit Stall. Ein Teilbereich zwischen dem Feuerwehrlokal und dem Stall wird im Zusammenhang mit der Feuerwehr als Parkplatzfläche sowie als Standort für Entsorgungsanlagen (Moloks) genutzt.

Der bislang unbebaute Teilbereich in der Wohnzone b stellt eine Entwicklungsreserve der Gemeinde dar, die für die Erstellung von preisgünstigem (Miet-)Wohnungsbau genutzt werden soll. Möglicherweise können unter Abwägung der öffentlichen Interessen auch das partiell geschützte Wohnhaus und der Stall, welcher eine Nutzungsreserve darstellt, für die Erstellung von Wohnraum genutzt werden. Das Land in der Wohnzone b eignet sich für die bauliche Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum und wird deshalb der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» zugewiesen.

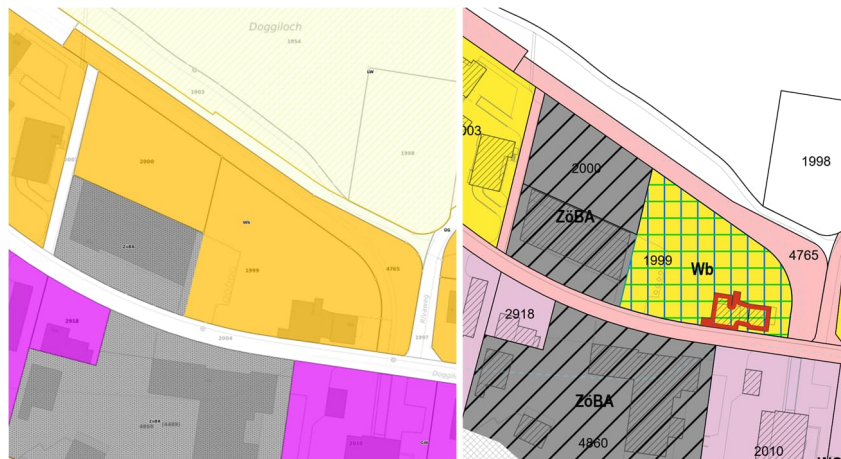


Abb. 17: Übersichten Festlegung Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Gebiet «Doggiloch» (massstabslos)

An der Kreuzung zwischen dem Gulfiaweg und dem Boscaweg in Klosters Dorf befindet sich eine eingeschlossene Wohnbauzonenreserve der Gemeinde Klosters (Wohnzone c). Diese eignet sich für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Das Entwicklungspotential auf der Parzelle Nr. 810 soll genutzt werden, weshalb die betroffene Fläche der Wohnzone c mit der «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» überlagert werden soll.

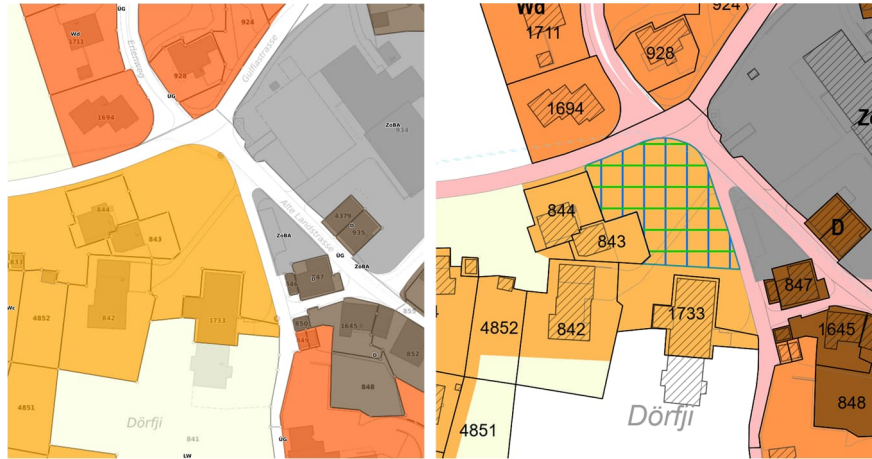


Abb. 18: Übersichten Festlegung Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Gebiet «Dörfji» (massstabslos)

Die Parzelle Nr. 4584 befindet sich im Gebiet Rufinis in Klosters Dorf und stellt mit einer Fläche von 1'213 m² eine beachtliche Bauzonenreserve dar. Sie liegt innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets und bildet eine Baulücke.

Die Parzelle befindet sich im Privateigentum und eignet sich für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Aus diesem Grund soll die betroffene Parzelle zusätzlich mit der überlagernden «Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau» festgesetzt werden.

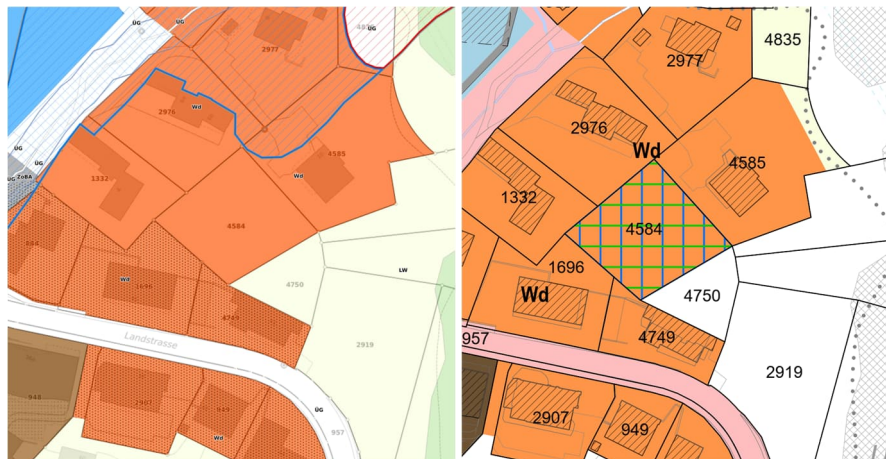


Abb. 19: Übersichten Festlegung Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Gebiet «Rufinis» (massstabslos)

Die Parzellen Nr. 4733, 4734, 4735 und 3072 / 3073 befinden sich entlang des «Schiferwegs» in Serneus. Im Osten grenzen diese Parzellen an die Wohnsiedlung von Serneus und auch im Westen befindet sich ein bestehendes Gebäude. Gesamthaft betrachtet stellen die genannten (Teil-)Parzellen eine unbebaute und zusammenhängende Reserve innerhalb der Dorfzone von Serneus dar, welche sich weitgehend innerhalb des Siedlungskörpers befinden, eine Baulücke darstellen und sich in einer Bautiefe entlang der bestehenden Strassenachsen befinden.

Der Gemeindevorstand will das Gebiet als eine der letzten Bauzonenkapazitäten in Serneus halten und baulich entwickeln lassen. So kann gleichzeitig ein kompakter Siedlungskörper geschaffen werden, welcher sich ins Ortsbild von Serneus einfügt.

Die betroffene Fläche wird der Mobilisierungspflicht und der «Zone für preisgünstigen (Miet-) Wohnungsbau» zugewiesen.

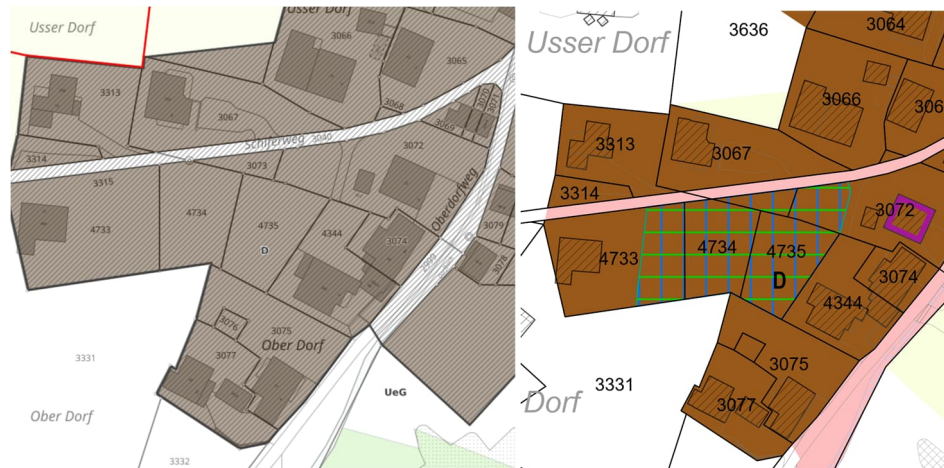


Abb. 20: Übersichten Festlegung Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Gebiet entlang des «Schiferwegs» Serneus (massstabslos)

Die Parzelle Nr. 5944 befindet sich in Saas an bester Lage. Die Parzelle befindet sich im Privateigentum und stellt mit einer Fläche von 986 m² eine für Saas vergleichsweise grosse Bauzonenreservefläche dar. Das Grundstück liegt innerhalb des weitestgehend überbauten Gebiets, ist erschlossen und stellt eine Baulücke dar. Es eignet sich zudem für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, weshalb es in der Bauzone belassen werden und zusätzlich mit der «Zone für preisgünstigen (Miet-) Wohnungsbau» belegt werden soll.

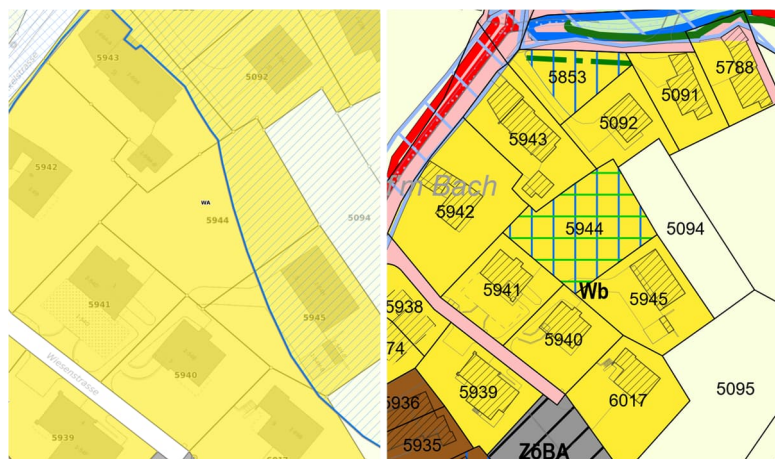


Abb. 21: Übersichten Festlegung Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau, Parzelle Nr. 5944 in Saas (massstabslos)

5.2.6 Aufzonungen

Die bisher rechtsgültige Wohnzone B befindet sich ausschliesslich in Saas, in den Gebieten «Fäld» und «Falleraschga». Die Wohnzone B soll neu in «Wohnzone Saas» umbenannt werden.

Die Gemeinde Klosters sah ursprünglich vor, die Ausnutzungsziffer der «Wohnzone Saas» von 0.3 auf 0.4 zu erhöhen. Begründet wurde dies aufgrund der leicht geänderten Anwendung der Ausnutzungsziffer (Anpassung aufgrund einer technischen Veränderung). In der Vorprüfung hat das ARE GR darauf hingewiesen, dass die AZ von 0.4 tiefer sei als die vom KRIP-S vorgegebene

Minstdichte von $AZ_{min} = 0.5$ und die Gemeinde Klosters angewiesen, die für die «Wohnzone Saas» festgesetzte AZ entsprechend zu erhöhen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Klosters die Dichten und Gebäudedimensionen des Gebäudebestands in den entsprechenden Gebieten erneut überprüft. Es zeigt sich, dass auf den Parzellen bereits heute teilweise Dichten mit einer AZ von bis zu 0.5 und vereinzelt sogar über 0.5 bestehen. Gleichzeitig wurden die Gebäudeabmessungen und die einzuhaltenden Grenzabstände überprüft.

Die Gemeinde Klosters kommt zum Schluss, dass eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.3 auf 0.5 angezeigt ist. Die Gebäudeabmessungen werden nach wie vor als für die spezifischen Gebiete geeignet empfunden. Gleichzeitig ist eine leichte Reduktion des grossen Grenzabstands von 8m auf 6m angezeigt, weil sonst die AZ_{max} teilweise nicht in Anspruch genommen werden könnte.

Das Ortsbild wird mit den vorgesehenen Anpassungen nicht negativ beeinflusst.

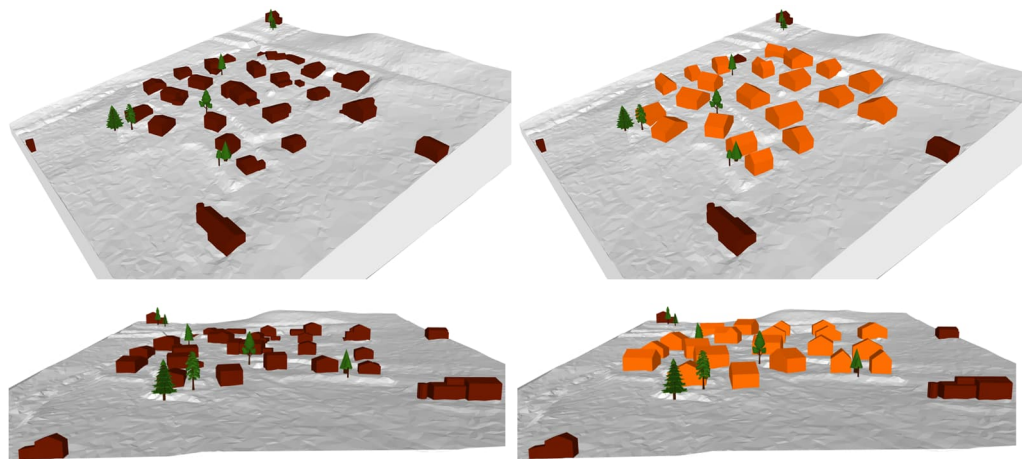


Abb. 22: Modellabbildungen Gebiet «Fäld» Saas, links Bestand, rechts Bebauung mit AZ 0.5 und Grenzabstände 4m/6m

5.2.7 Gewerbebezonen / Arbeitsplatzgebiete

Die bestehenden Gewerbebezonen respektive die Wohn- und Gewerbebezonen (Arbeitsplatzgebiete) in Klosters wurden überprüft. Diese sind vollständig überbaut und genutzt. Auszonen von Arbeitsplatzgebieten kommen aus diesem Grund nicht in Frage. Allfällige Umzonungen der Arbeitsplatzgebiete in andere Nutzungen wurden ebenfalls überprüft und für nicht zweckmässig beurteilt. Eine Ausnahme bildet die bisherige Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet «Doggiloch», für welche ein Quartierplan erstellt wurde. Das Gebiet kann aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung, welche im Quartierplan klar geregelt und konzentriert wurde, in eine reine Gewerbezone und in eine reine Wohnzone umgezont werden. Es besteht Bedarf zur Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Ansiedlung neuer und die Entwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben.

Für die vorgesehenen neuen Gewerbebezonen gilt automatisch eine gesetzliche Bauverpflichtung (vgl. Art. 19c KRG bis Art. 19 f. KRG). Für die bestehenden bereits überbauten und genutzten Arbeitszonen müssen gemäss ARE GR keine Massnahmen getroffen werden (vgl. Vorprüfungsbericht vom 10.07.2024).

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird der Gemeinde Klosters empfohlen, die Ausnutzungsziffer von 0.5 in der Gewerbe- und Wohnzone, welche in Saas festgesetzt ist, zu überprüfen und ggf. anzupassen / zu erhöhen. Diese Empfehlung wird begründet, aufgrund der baulichen Möglichkeiten in der Wohn- und Gewerbezone im Gebiet von Klosters, welche doppelt so hohe Wohnnutzungsmöglichkeiten zulässt und eine doppelt so hohe maximale AZ aufweise. Der Gemeindevorstand von Klosters hat diesen Hinweis überprüft. Die Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet Saas ist vollständig überbaut oder genutzt. Die betroffenen Gewerbebetriebe sind auf Lager-

und Rangierflächen angewiesen. Zum heutigen Zeitpunkt funktionieren die planerischen Festlegungen für die betroffenen Betriebe gut. Aktuell besteht für diese Betriebe in Saas kein Bedarf für bauliche Erweiterungen. Aus diesem Grund werden die Nutzungsmöglichkeiten belassen, wie bisher.

5.2.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Gemäss dem KRIP ist situationsbedingt zu klären, ob die betroffene ZöBA-Fläche in absehbarer Zeit für die Erstellung einer öffentlichen Baute und Anlage effektiv benötigt wird. Ist der Bedarf nicht gegeben, ist eine anderweitige Nutzung oder eine Aus- resp. Umzonung zu prüfen. Sind der Bedarf und die Voraussetzungen gegeben, kann eine Umzonung zu WMZ oder Tourismuszonen in Betracht gezogen werden. Ist dies nicht der Fall, ist eine Auszonung der ZöBA-Fläche anzustreben.

Die Gemeinde Klosters hat eine umfassende Überprüfung der ZöBA im Sinne des KRIP vorgenommen. Zudem wurden im Vorprüfungsbericht zahlreiche Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen zu den ZöBA-Flächen vorgeschlagen. Diese wurden entsprechend angepasst.

Die ZöBA in der Gemeinde Klosters wurde entsprechend ihrer Nutzung ausgeschieden. Mit Ausnahme von einzelnen Teilflächen ist die ZöBA überbaut oder genutzt. Die bestehenden Teilflächen in der ZöBA, welche noch nicht überbaut oder genutzt wurden, stehen der Gemeinde für eine mögliche Entwicklung mit öffentlichen Nutzung zur Verfügung.

Folgende Nutzungen befinden sich in Klosters in der ZöBA:

- Bahnhöfe, Bergbahn-Talstationen
- Parkplätze und Garagen (öffentlich)
- Kirchen, Schulhäuser, Werkhöfe, Feuerwehrgebäude, Museum, Kulturhaus
- Turnhallen, Sportanlagen und Freizeitanlagen (bspw. Tennisplätze, Schwimmbad)
- Pärke
- Weitere Bauten und Anlagen im Grundeigentum der Gemeinde Klosters

Die Randbereiche der Fischzuchtanlage im Gebiet «Capp» wurden mit Beschluss durch die Regierung vom 15. Januar 2024 mehrheitlich aus der ZöBA rückgezont. Die Becken der Fischzucht befanden sich bereits vorher im übrigen Gemeindegebiet. Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird die Gemeinde Klosters angewiesen, zumindest das inzwischen neu erstellte Betriebsgebäude der ZöBA zuzuweisen. Dieser Anweisung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen (vgl. Kap. 5.2.3).

Neu der ZöBA zugewiesen werden die Parzellen Nr. 1750, 980 (teilweise) und 974 (teilweise) in Klosters Dorf, welche sich bis anhin im übrigen Gemeindegebiet befanden. Auf den betroffenen (Teil-)Flächen befinden sich Tennisplätze und ein zugehöriges Betriebsgebäude. Analog zu den übrigen Tennisplätzen in Klosters, soll die Fläche in Klosters Dorf der ZöBA zugewiesen werden.

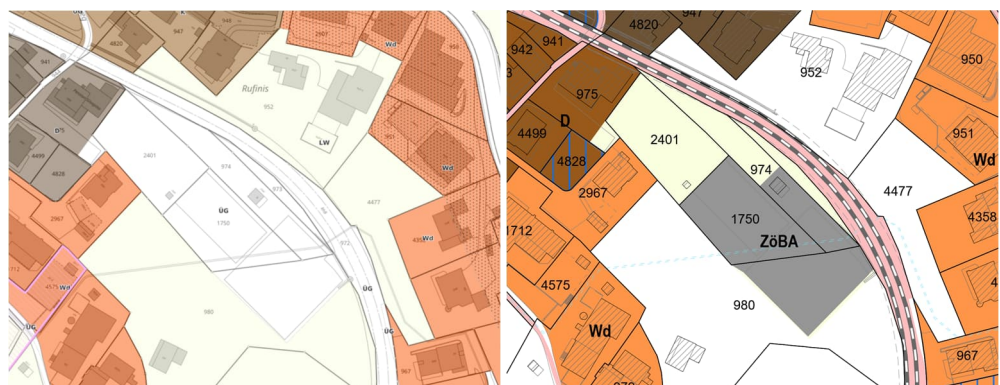


Abb. 23: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet «Dörfji» [massstabslos]

Die Gemeinde Klosters plant auf ihrem Gemeindegebiet den Ausbau des Angebots für den Mountainbike- und Velosport. Zu diesem Zweck wurde ein Masterplan Bike erarbeitet, aus dem konkrete Teilvorhaben hervorgehen. Der Masterplan wurde zwischen Februar und August 2024 durch den Kanton Graubünden vorgeprüft. Die Stellungnahme des Kantons erfolgte mit Schreiben vom 13. August 2024.

Für den Bau des Pumptracks im Gebiet «Bündelti» soll die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erweitert werden. Gegen eine Erweiterung der ZöBA werden seitens des Kantons grundsätzlich keine Einwände erhoben. Die kleine Erweiterung der ZöBA soll mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt werden.

Der Kanton weist darauf hin, dass in der weiteren Projektentwicklung sicherzustellen ist, dass der Pumptrack mittels geeigneter baulicher Massnahmen von der Kantonsstrasse getrennt wird. Das detaillierte Projekt ist der Strassenbaupolizei und dem Tiefbauamt (TBA) vor der Baueingabe zur Vorprüfung vorzulegen (vgl. Kap. 5.2.3).

Das Feuerwehrlokal der Gemeinde Klosters muss in den kommenden Jahren erweitert werden. Dafür soll das Grundstück Nr. 2000, das unmittelbar an das bestehende Feuerwehrlokal grenzt, gesichert und von der Wohnzone b in die ZöBA umgezont werden. Das Grundstück befindet sich derzeit im Privateigentum. Der Eigentümer hat einer Umnutzung grundsätzlich zugestimmt, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrlokals geschaffen werden können. Mit der Überführung in die ZöBA wird langfristig der Bedarf an Flächen für den Feuerwehrbetrieb gedeckt, gleichzeitig kann eine stimmige Integration in die bestehende Infrastruktur erfolgen. Die Umzonung trägt dazu bei, dass notwendige bauliche Anpassungen ohne Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung umgesetzt werden können (vgl. Kap. 5.2.4).

Die ZöBA im Gebiet «Rohr» befindet sich mehrheitlich im Privateigentum. In der ZöBA liegt die alte Mühle, die im Besitz der Gemeinde Klosters ist. Dieser Teilbereich soll zusammen mit der erforderlichen «Umschwungsfläche» in der ZöBA belassen werden. Gegebenenfalls kann diese Fläche innerhalb der verbleibenden ZöBA im Zusammenhang mit der alten Mühle überbaut oder genutzt werden.

Für die übrige Fläche der ZöBA im Gebiet «Rohr» hat die Gemeinde Klosters derzeit keine Verwendung, diese wird rückgezont.

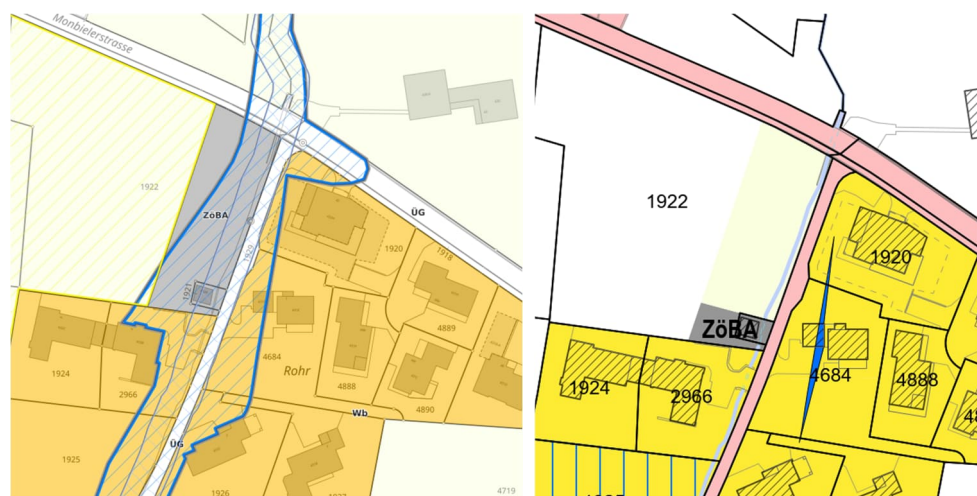


Abb. 24: Übersicht Zonenplananpassung im Gebiet «Rohr» (massstablos)

Weitere Anpassungen an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden mit der vorliegenden Planung nicht vorgenommen.

5.2.9 Nichtbauzone / beschränkte Bauzonen

Lagerzonen (L)

Wie dem Gemeindevorstand bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II von einigen Handels- und Gewerbebetrieben mitgeteilt wurde, mangelt es in Klosters an Lagerplätzen für das bestehende Gewerbe.

Zum gleichen Ergebnis hat die Umfrage bei den Handels- und Gewerbebetrieben von Klosters (in der Beilage) geführt. Es wurden auch konkrete Vorschläge und Anträge für die Festsetzung von Lagerplatzzonen beim Gemeindevorstand platziert. Diese Standorte wurden nach raumplanerischen Kriterien überprüft und teilweise in der vorliegenden Planung als Lagerzone umgesetzt.

Für die Ausscheidung von neuen Lagerzonen sind im Grundsatz die Anforderungen gemäss Kapitel 5.2.3 des Kantonalen Richtplans (KRIP) zu berücksichtigen und einzuhalten. Bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung sind auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Die Voraussetzungen gemäss KRIP können nur begrenzt auf die Lagerzone von Klosters ausgerichtet werden, weil diese im Grundsatz nicht überbaut werden soll. In der Lagerzone von Klosters sind lediglich Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen, welche dem unmittelbaren Schutz von Materialien und Gütern dienen, zulässig. Aus diesem Grund wird die Lagerzone nicht der Mobilisierungspflicht unterstellt. Der Bedarf muss allerdings nachgewiesen werden.

An den nachfolgend erläuterten Standorten sollen neue Lagerzone geschaffen werden. Es handelt sich dabei um einen unmittelbaren Bedarf der in Klosters ansässigen Unternehmen. Dabei geht es um die Abdeckung von minimalen Bedürfnissen der Betriebe, damit diese ihr Tagesgeschäft sinnvoll bewältigen und weiterbetreiben können und nicht um eine versteckte Erweiterung von Gewerbebezonen für die Erstellung von Bauten und Anlagen. Gebäude sind in der Lagerzone (gemäss Art. 32a BauG) nicht zugelassen. Aus diesem Grund sollten die Lagerzonen nicht mit der Gewerbezone gleichgestellt werden.

Wiederverwertbare Materialien sollen in den Lagerzonen zwischengelagert werden können, weil dies einem grossen Bedarf von lokalen Gewerbebetreibenden entspricht. Entsprechend wurden die Bestimmungen im Baugesetz formuliert.

Im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda», angrenzend an die bestehende Gewerbezone im Osten und angrenzend an die geplante Gewerbezone im Westen, soll eine neue Lagerzone ausgedehnt werden. Der Bedarf ist nachgewiesen. Auf dem Luftbild ist zudem ersichtlich, dass die bestehende Gewerbezone im Osten, welche bislang ebenfalls als Lagerzone genutzt wurde, vollständig überbaut wurde und genutzt wird. Das Gebiet befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde Klosters. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan befindet sich das Gebiet zudem im übrigen Gemeindegebiet. Es wird von Osten über die bestehende Gewerbezone erschlossen. Die Lagerzone wird vollständig ausserhalb der rechtsgültigen Gewässerraumzone angelegt. Es bestehen keine Konflikte bspw. mit Inventaren, Wald und dergleichen. Die Festsetzung dieser Lagerzone führt zu keinem Mehrverkehr, weil diese durch die Gewerbebetreibenden im Osten genutzt wird.

Die geplante Lagerzone betrifft einen Standort, welcher im kantonalen Kataster für belastete Standorte eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um den alten Deponiestandort «Ganda». Dieser ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Der Kanton weist die Gemeinde diesbezüglich darauf hin, dass Bauten und Anlagen auf belasteten Standorten gestützt auf Art. 22 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) die Zustimmung des ANU GR erfordern. Diese Zustimmung ist im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren einzuholen.

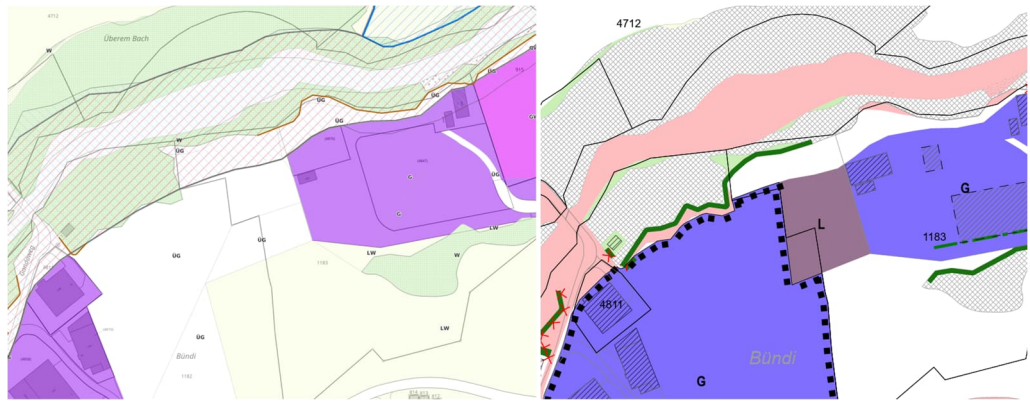


Abb. 25: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet Gewerbezone «untere Ganda» (massstabslos)

Im Gebiet «Sagarüti» in Serneus soll angrenzend an die bestehende Gewerbezone eine neue Lagerzone festgesetzt werden. Die bestehende Gewerbezone ist vollständig genutzt, und der Bedarf für zusätzliche Flächen ist ausgewiesen, was sich im Ortsbild deutlich zeigt.

Mit der Festsetzung einer Lagerzone kann die Gewerbezone entsprechend ihrer Nutzungsbestimmung für Gewerbebauten und -anlagen genutzt werden, während die zu lagernden Materialien zonenkonform in der Lagerzone zwischengelagert werden können. Bei der Ausscheidung der Lagerzone wurde darauf geachtet, dass sie sich auf den Teilbereich unterhalb des Waldes konzentriert und die wertvolle Ortsansicht von Serneus nicht unnötig beeinträchtigt. Das Gebiet befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde Klosters, sodass die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt ist.

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan liegt diese Fläche teilweise im Wald. Nach aktueller Beurteilung des Waldumrisses durch das Amt für Wald und Naturgefahren gehört sie jedoch nicht mehr zum Waldareal. Die entsprechende Fläche zwischen der rechtsgültigen Gewerbezone und dem Wald soll daher der Lagerzone zugewiesen werden. Zusätzlich wird entlang des Waldes eine statische Waldgrenze festgesetzt.

Die Lagerzone soll in Richtung Westen erweitert werden und wird über den bestehenden «Löserweg» sowie über die bestehende Gewerbezone erschlossen. Es bestehen keine Konflikte, beispielsweise mit Inventaren oder dem Wald. Die Festsetzung dieser Lagerzone führt zu keinem zusätzlichen Verkehr, da sie vom bestehenden Gewerbebetrieb vor Ort genutzt wird.

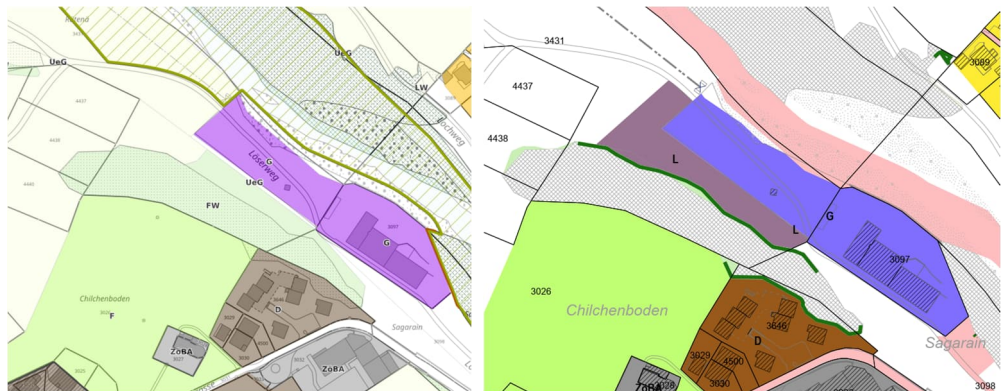


Abb. 26: Übersichten Veränderung Zonenplan im Gebiet Gewerbezone «Sagarüti» (massstabslos)

Gemäss KRIP Graubünden sind bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Wenn die bestehenden Arbeitsgebiete jedoch keine Entwicklungspotenziale mehr aufweisen, müssen Alternativen gefunden werden, damit das lokale Gewerbe am Standort weiterbetrieben werden kann.

Zudem sind gemäss KRIP Graubünden Einzonungen für Betriebserweiterungen grundsätzlich möglich, sofern der Bedarf ausgewiesen ist, innerhalb der bestehenden Bauzone keine betrieblich gleichwertige Lösung existiert und der (Bauzonen-)Erweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Erweiterungen erfolgen unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung. Aus Sicht der Gemeinde Klosters kann die Lagerzone nicht als Bauzone betrachtet werden, da darin die Erstellung von Bauten nicht zulässig ist. Deshalb müssen die Voraussetzungen für Einzonungen zu vollwertigen Bauzonen nicht zwingend eingehalten werden. Dennoch können die Voraussetzungen eingehalten werden, da der jeweilige Bedarf ausgewiesen ist.

Die übrigen bestehenden Lagerzonen in Saas bleiben unverändert bestehen.

Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA)

In Klosters besteht der Bedarf, rückgezonte Bauzonenflächen einer Zone zuzuweisen, in der die Erstellung von Carports / Garagen oder sonstigen Nebenbauten weiterhin zulässig ist. Die Gemeinde Klosters hat diesen Bedarf geprüft und eine neue Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) gemäss Art. 32c BauG geschaffen.

Die ZKA ist für Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

Nicht sämtliche Rückzonungen sollen jedoch der ZKA zugewiesen werden. Das wertvolle Ortsbild von Klosters gilt es weiterhin bestmöglich zu schützen und zu erhalten. Die bestehende Durchgrünung trägt wesentlich zum Charakter der Gemeinde bei, weshalb auf unnötige Versiegelungen verzichtet werden soll.

Aus diesem Grund hat der Gemeindevorstand beschlossen, freiwillige Rückzonungen zu berücksichtigen und umzusetzen, auch wenn diese aus raumplanerischer Sicht nur begrenzt sinnvoll erscheinen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass unbebaubare Grünflächen versiegelt oder mit Kleinbauten überstellt werden.

Die Ausscheidung der Zone für Kleinbauten und Anbauten erfolgte nach folgenden Grundsätzen:

1. Wo bereits Garagen, Parkieranlagen oder versiegelte Plätze bestehen, werden Rückzonungen der ZKA zugewiesen.
2. Kleinere Teilflächen, für welche die Gemeinde eine besondere und nachvollziehbare Begründung liefern kann, wurden der ZKA zugewiesen.

Bestehen hingegen Schöpfe, Bienenhäuschen, Gartenanlagen oder Gärten, sollen rückgezonte Flächen der Zone für Grünflächen (ZG, vgl. nachfolgender Absatz) zugewiesen werden.

Zone für Grünflächen (ZG)

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 aufweisen. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist in solchen Fällen nicht angezeigt, da diese Flächen weder aktuell landwirtschaftlich genutzt noch künftig genutzt werden sollen.

Rückzonungsflächen am Rand der künftigen Bauzone von Klosters oder Flächen, welche bereits heute landwirtschaftlich genutzt werden, werden in der Regel der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.3 Überprüfung Grunddienstbarkeiten

Die Gemeinde Klosters hat weiterhin verbleibende Parzellen und Teilflächen im Umfang eines Bauplatzes, welche weiterhin in der Wohn-, Misch- und Zentrumzone verbleiben und der Baulandmobilisierung unterstellt werden auf allfällige Dienstbarkeiten und Einschränkungen im Grundbuch überprüft. Die Überprüfung hat keinen nennenswerten Anpassungsbedarf an der Vorlage hervorgebracht.

Es gilt zudem zu erwähnen, dass öffentlich-rechtliche Bauverpflichtungen nicht mittels Bauverbotsdienstbarkeiten vermieden bzw. umgangen werden können. Welche Parzellen mit einer Bauverpflichtung belegt werden, bestimmt sich ausschliesslich aufgrund raumplanungsrechtlicher Überlegungen, d.h. die entsprechenden Parzellen müssen namentlich aus öffentlich-rechtlicher Sicht selbstständig überbaubar sein. Allfällige privatrechtlichen Bauverbotsdienstbarkeiten sind betreffend die öffentlich-rechtliche Überbauungsverpflichtung irrelevant. Gegenstand des Kaufrechts gemäss Art. 19d KRG bildet in solchen Fällen sowohl das dienstbarkeitsbelastete Grundstück als auch die Bauverbotsdienstbarkeit (wobei die Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts anteilmässig auf diese zwei Positionen aufgeteilt wird).

5.4 Bauzonenbilanz

Mit vorliegender Planung verändert sich die Bilanz der Gesamtbauzone, der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie der Zone für Grünflächen (ZG) und der Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) wie folgt:

	Bauzone rechtsgültig	Bauzone Revision	Veränderung
Klosters	1'682'500 m ²	1'593'400 m ²	-89'100 m ²
Saas	287'400 m ²	269'300 m ²	-18'100 m ²
Summe	1'969'900 m²	1'862'700 m²	-107'200 m²

	WMZ rechtsgültig	WMZ Revision	Veränderung
Klosters	1'500'600 m ²	1'382'300 m ²	-118'300 m ²
Saas	213'300 m ²	196'900 m ²	-16'400 m ²
Summe	1'713'900 m²	1'579'200 m²	-134'700 m²

	Zone für Grünflächen rk	Zone für Grünflächen Revision	Veränderung
Klosters	2'300 m ²	26'200 m ²	23'900 m ²
Saas	900 m ²	700 m ²	-200 m ²
Summe	3'200 m²	26'900 m²	23'700 m²

	ZKA rk	ZKA Revision	Veränderung
Klosters	0 m ²	4'000 m ²	4'000 m ²
Saas	0 m ²	1'200 m ²	1'200 m ²
Summe	0 m²	5'200 m²	5'200 m²

	NWMZ rechtsgültig	NWMZ Revision	Veränderung
Klosters	181'900 m ²	211'100 m ²	29'200 m ²
Saas	74'100 m ²	72'400 m ²	-1'700 m ²
Summe	256'000 m²	283'500 m²	27'500 m²

5.5 Mehrwertabschöpfung

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke oder grössere Teilbereiche davon eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Mit der vorliegenden Planung wird für einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein solcher planungsbedingter Mehrwert geschaffen.

Nach Art. 19i KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme gemäss Art. 19j KRG einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten, soweit auf die einzelne betroffene Parzelle bezogen Mehrwerte von mehr als Fr. 20'000.- entstehen. Dabei ist zu beachten, dass für die Beurteilung, ob eine getroffene Planungsmassnahme die Pflicht zur Entrichtung einer Mehrwertabgabe auslöst, jede einzelne Parzelle heranzuziehen ist, wobei Verrechnungen von allfälligen gleichzeitig auf der jeweiligen Parzelle vorgenommenen Auszonungen nicht möglich sind. Keine Abgabe erhoben wird dabei einzig bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, also namentlich für die Schaffung neuer ZöBA zur Abdeckung eines direkten Bedürfnisses der Öffentlichkeit. Die Frage, ob eine Planungsmassnahme zu einer Abgabepflicht führt oder nicht, ist durch das AIB auf entsprechendes Gesuch der betroffenen Gemeinde mittels Gutachten abzuklären.

Betroffen sind Einzonungen von Grundstücken oder Teilflächen von einer nicht-Bauzone in eine Bauzone resp. in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ).

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird die Gemeinde Klosters darauf hingewiesen, dass aufgrund der sich mittlerweile in Rechtskraft erwachsenen Phase II der Nutzungsplanung (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 25 vom 15. Januar 2024) verschiedene Zonenanpassungen ergeben haben, welche in der Übersicht über die Planungsmassnahmen inklusive die Grobüberprüfung betreffend Mehrwertabgabe zu berücksichtigen sein werden. Davon betroffen sind beispielsweise die Parzelle Nr. 615, die Parzelle Nr. 984, die Parzelle Nr. 1029, die Parzelle Nr. 1313 und die Parzelle Nr. 1581.

Gewisse technische Bereinigungen am Zonenplan führen dazu, dass kleinere Flächen ebenfalls eingezont werden.

Die entsprechenden Flächen, welche für eine Mehrwertabgabe in Frage kommen, wurden durch das Amt für Immobilienbewertung (AIB) überprüft. In einer ersten Grobüberprüfung vor der kantonalen Vorprüfung wurden getroffene Planungsmassnahmen, welche zu einer möglichen Mehrwertabgabe führen, ermittelt.

Eine Grobübersicht über die Landwertschätzungen durch das AIB findet sich in der Beilage.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom AIB auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19l Abs. 1 oder Art. 19l Abs. 2 KRG 30% als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen.

Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG). Die bereits erstellten Kurzgutachten wurden den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im März 2026 zugestellt.

Vom gesamten Mehrwert, welcher abgeschöpft werden muss, also 30 Prozent, sind 75 Prozent dem kantonalen Fonds zuzuweisen, 25 Prozent fließen in den kommunalen Mehrwertabgabefonds.

In Klosters wurden bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II leichte Erhöhungen des Nutzungsmasses vorgenommen. Diese werden mit der geänderten Berechnung der Ausnützungsziffer begründet und sind nicht mehrwertabgabepflichtig.

Im Sinne der Entwicklung nach Innen und im Sinne der Harmonisierung der Zonen wird die bisherige Wohnzone A in Saas der Wohnzone b, wie diese im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II in Klosters festgesetzt wurde, zugewiesen. Das Nutzungsmass der bisherigen Wohnzone A in Saas wird dadurch von 0.5 erhöht auf 0.65. Für sämtliche Parzellen innerhalb der bisherigen Wohnzone A entsteht somit ein planungsbedingter Mehrwert. Bei einer Parzelle mit einer Fläche von 400 m² würde der geschaffene Mehrwert also ca. 20'000.- CHF betragen (400 m² x 50.-/m² CHF).

Die ursprüngliche Wohnzone 06, welche im Rahmen der Phase II der Wohnzone c zugewiesen wurde, hat eine Änderung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.8 zur Folge. Die ursprüngliche Wohnzone 08 in Klosters, welche im Rahmen der Phase II der Wohnzone d zugewiesen wurde, hat zur Folge, dass die Ausnützungsziffer von 0.8 auf 1.0 erhöht wurde. Begründet wird diese Anpassung in beiden Fällen ebenfalls durch die neue Berechnung der Ausnützungsziffer.

Die Gemeinden können im Baugesetz (neben der gesetzlichen Abgabepflicht bei Neueinzonungen) zusätzliche Abgabebetragbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken – beispielsweise für vorerwähnte Um- und Aufzonungen. Nach der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe hat der Gemeindevorstand von Klosters beschlossen, auf weitere Abgabebetragbestände, wie beispielsweise für Um- und Aufzonungen zu verzichten.

5.6 Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

Die Gemeinde Klosters ist verpflichtet, in der Planungsvorlage die Entlassung zahlreicher Grundstücke oder Teilgrundstücke aus der Bauzone in eine Nichtbauzone vorzusehen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erleiden dadurch einen Planungsnachteil. Ein solcher Planungsnachteil begründet jedoch nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn er eine materielle Enteignung darstellt.

Nach heutiger Beurteilung sind die Voraussetzungen für eine Entschädigung infolge materieller Enteignung bei keinem der betroffenen Grundstücke erfüllt. Allfällige Entschädigungsansprüche müssen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innerhalb der gesetzlichen Frist selbstständig geltend gemacht werden.

Soweit keine materielle Enteignung vorliegt, können die Betroffenen für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, ein Vergütungsgesuch an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG).

In formeller Hinsicht wird über eine allfällige Entschädigung erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision – mithin also erst nach rechtskräftiger Zuweisung einer bislang der Bauzone zugehörigen Parzelle zur Nichtbauzone – entschieden. Konkret können solche Entschädigungsforderungen während zwei Jahren nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision beim Gemeindevorstand geltend gemacht werden (Art. 98 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 19s Abs. 2 KRG), wobei über diese Ansprüche die kantonale Enteignungskommission inhaltlich entscheiden wird (Art. 98 Abs. 4^{bis} KRG). Bestreitet das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht, kann das Entschädigungsbegehren bei der zuständigen Enteignungskommission geltend gemacht werden.

5.7 Baulandmobilisierung

Die Gemeinde hat weiterhin bestehende Bauzonenreserven von unbebauten Parzellen oder stark unternutzten Parzellen der Baulandmobilisierung gemäss Art. 14a BauG zu unterstellen.

Die Rahmenbedingungen betreffend künftige Überbauung und Nutzung der mit einem öffentlich-rechtlichen Kaufrecht belasteten Parzellen (Baulandmobilisierung) sind schon aufgrund des geltenden Rechts klar: Da es sich um unüberbaute Parzellen handelt, dürfen gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG) - vorbehältlich der dort vorgesehenen Ausnahmen - ausschliesslich Erstwohnungen realisiert werden, wobei die zulässige Nutzung pro Grundstück gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG zu 80% ausgeschöpft werden muss. Weitergehende Einschränkungen zulasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im BauG erachtet der Vorstand als nicht zweckmässig.

Betreffend die öffentlich-rechtlichen Kaufrechte in Anschluss an die unbenutzt abgelaufene 8-jährige Baufrist gilt es zunächst klarzustellen, dass die ganze Regelung betreffend Baulandmobilisierung hauptsächlich prophylaktisch wirken soll. Die Hauptkonzeption dieser Regelung besteht mit anderen Worten darin, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer - aufgrund der drohenden Kaufrechte - ihre Grundstücke privatautonom einer Überbauung zuführen und die entsprechenden Kaufrechte nicht ausgeübt werden müssen.

Verstreicht die gesetzte Frist zur Bebauung der betroffenen Fläche / Parzelle ungenutzt, kann der Gemeindevorstand entsprechende Massnahmen treffen.

Den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ist zunächst eine in der Regel 2-jährige Nachfrist (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2) anzusetzen, was zur Folge hat, dass sie faktisch rund 10 Jahre Zeit haben, ihre Grundstücke einer privatautonomen Überbauung zuführen.

Aber auch wenn diese 10-jährige Frist unbenutzt abgelaufen ist, kann das Kaufrecht noch nicht ohne Weiteres ausgeübt werden. Gemäss Art. 19d Abs. 2 Ziff. 1 und Ziff. 3 KRG wird zusätzlich vorausgesetzt, dass eine «ausgewiesene Nachfrage» sowie ein «überwiegendes öffentliches Interesse» besteht. Diese zwei Voraussetzungen sind so lange nicht erfüllt, wie die tatsächlich «ausgewiesene Nachfrage» ein vernünftiges/genügendes Angebot an Bauparzellen auf dem freien Markt gegenübersteht (vgl. Art. 36 BV).

Was in 10 Jahren die konkrete Rechts- und Sachlage sein wird, kann heute niemand verlässlich prognostizieren. Wir wissen heute namentlich nicht, (a) welches in 10 Jahren die dringendsten Bedürfnisse sein werden, (b) welche der heute mit einer Bauverpflichtung belegten Parzellen privatautonom der Überbauung zugeführt wurden bzw. welche konkreten Parzellen oder Art von Parzellen während der ganzen 10 Jahre gehortet werden und (c) in welchem Zeitpunkt das übergeordnete Recht wieder Neueinzonungen zulassen wird (zumal vorgängig sicher nicht 100% der mit einer Bauverpflichtung belegten Parzellen mobilisiert werden müssen).

Gemäss Art. 19d Abs. 2 Ziff. 4 KRG erfolgt die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke «nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung». Das hohe Tempo, mit welchem sowohl der Bundesgesetzgeber als auch der kantonale Gesetzgeber die für die Gemeinden verbindlichen Grundlagen (RPG, KRG, Richtplan) ständig anpassen, ist bekannt. Wie diese massgeblichen Vorgaben im RPG, im KRG und im Richtplan - von welchen die Gemeinde nicht abweichen darf - in rund 10 Jahren aussehen werden, vermag heute niemand vernünftig vorherzusagen.

Sobald in Zukunft erste Kaufrechte tatsächlich ausgeübt werden, werden das Obergericht und das Bundesgericht darüber entscheiden, wie die diesbezüglichen relativ offen formulierten Voraussetzungen in Art. 19d Abs. 2 Ziff. 1 - 4 KRG im Detail auszulegen sind. Diese (für die Gemeinde verbindlichen) Auslegungsdetails zu Art. 19d Abs. 2 Ziff. 1 - 4 KRG lassen sich im heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhersagen und können von den Gemeinden - mangels Zuständigkeit - in ihrer Gesetzgebung auch nicht eigenständig konkretisiert werden.

Fazit: Die Hauptpunkte der Ausübung des Kaufrechts sind in Art. 19d KRG geregelt: «ausgewiesene Nachfrage», «Nachfrist abgelaufen», «bestehendes überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme von Grundstücken», «Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung» sowie (selbstverständlich) Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts. Eine Konkretisierung dieser Regelungen durch die Gemeinde ist zum heutigen Zeitpunkt - also rund 10 Jahre bevor das erste Kaufrecht in Klosters theoretisch

ausgeübt werden kann - aus all den vorerwähnten Gründen offenkundig unzweckmässig, weshalb darauf verzichtet wird.

Es ist allerdings wahrscheinlich, dass – sofern vorerwähnte Voraussetzungen überhaupt erfüllt sind - zunächst Baulandreserven mobilisiert werden, welche eine gewisse Grösse aufweisen und die Kriterien gemäss Art. 15 RP und KRIP erfüllen, welche bspw. auch bei Einzonungen berücksichtigt und angewendet werden (Eignung, ÖV-Erschliessung etc.).

5.8 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II der heutigen Situation angepasst und im Zonenplan neu festgesetzt. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden schwerkem rickgezonte Bauzonenflächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zudem werden meistens dort Landwirtschaftszonen festgesetzt, wo die Waldfläche aufgrund der Neubeurteilung durch das Amt für Wald und Naturgefahren, zurückgegangen ist.

5.9 Wald / Waldgrenze / Waldabstand

Der Wald wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II im Zonenplan aktualisiert. Waldflächen, die künftig an Bauzonen grenzen oder sich innerhalb einer Entfernung von 10,0 Metern befinden, wurden vermessen und festgelegt.

Flächen, die beim Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden (AWN GR) als Wald erfasst waren und eine Grösse von weniger als 500 m² aufwiesen, wurden ermittelt und zusammen mit dem AWN GR aus dem Wald entlassen. Diese Flächen hatten im Rahmen von früheren Revisionen der Ortsplanung teilweise bereits technisch begründete Rückzonungen ausgelöst. Das bedeutet: Es wurden Bauzonen «rückgezont», die damals als Wald beurteilt wurden, sich nun aber gemäss dem aktuellen Waldumriss des AWN GR nicht mehr im Waldareal befinden. Würde die Gemeinde Klosters diese Flächen nun wieder einer Bauzone zuweisen, würde dies als Neueinzonung gelten und eine Mehrwertabgabe auslösen.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Waldfläche zusammen mit dem AWN GR erneut überprüft und aktualisiert. Der Wald befindet sich nun auf dem neusten Stand von 2025.

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden die statischen Waldgrenzen sowie die reduzierten Waldabstandslinien für den Teilbereich Saas gesamthaft neu festgesetzt. Auf dem übrigen Gemeindegebiet werden die statischen Waldgrenzen und die reduzierten Waldabstandslinien nur dort angepasst, wo Änderungen erforderlich sind. Rechtskräftige statische Waldgrenzen und reduzierte Waldabstandslinien, die von dieser Teilrevision nicht betroffen sind, bleiben unverändert bestehen (ausserhalb von Saas). In Absprache mit dem AWN GR wird eine reduzierte Waldabstandslinie ausschliesslich in Bereichen festgelegt, in denen die Einhaltung des regulären Waldabstands von 10,0 Metern eine Bebauung verunmöglichen würde.

Die Gemeinde Klosters plant auf den Parzellen Nr. 1182 (ZöBA) und Nr. 1184 die Erstellung einer Biogasanlage (vgl. Kap. 5.2.3). Zudem besteht ein Bedarf, die bestehende Abwasserreinigungsanlage (ARA) künftig auszubauen.

Für die geplanten Vorhaben stehen – auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Einzonung auf der Parzelle Nr. 1184 – nur eingeschränkte Platzverhältnisse zur Verfügung. Auf der Parzelle Nr. 1182 können die geplanten Vorhaben unter Einhaltung des regulären Waldabstands von 10,0 Metern nicht realisiert werden (Erweiterung / Ausbau ARA). Aufgrund der bereits heute vorherrschenden räumlichen Einschränkungen soll deshalb eine auf 5,0 Meter reduzierte Waldabstandslinie im Zonenplan festgelegt werden. Die reduzierte Waldabstandslinie wird damit begründet, dass die Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der bestehenden Abwasserreinigungsanlage (ARA) in den nächsten Jahren ausgebaut werden können. Im Gegenzug können statische Waldgrenzen in der Umgebung, beispielsweise auf der Parzelle Nr. 1178, aufgehoben werden.



Abb. 27: Übersicht Veränderung Zonenplan im Gebiet der geplanten Biogasanlage auf Parz. Nr. 1182 und 1184 (massstabslos)

5.10 Übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet (ÜG) richtet sich nach Art. 41 KRG. Es umfasst das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Flächen von öffentlichen Strassen und Strassenparzellen wurden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

In der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden lediglich neue Flächen des übrigen Gemeindegebiets festgesetzt, welche zuvor einer anderen Nutzung zugewiesen waren (bspw. Wald, Landwirtschaft etc.). Zudem wurden in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung Flächen dem ÜG zugewiesen, welche im Rahmen der vorliegenden Revision möglicherweise der Bauzone zugewiesen werden sollten. Bisherige ÜG-Flächen wurden im Rahmen der Phase II noch nicht bestätigt. Inzwischen liegt ein konkreter Lösungsvorschlag für die Zonierung dieser Flächen vor, weshalb alle übrigen ÜG-Flächen definitiv festgesetzt werden können. Mit vorliegender Planung werden sämtlichen übrigen ÜG-Flächen ausserhalb der Siedlungsgebiete in einem Plan im Massstab 1: 20'000 festgesetzt.

5.11 Naturgefahren / Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen richten sich nach Art. 38 KRG. Die Gefahrenzonen von Klosters wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert.

Die Gefahrenkommission 3 hat anfangs des Jahres 2023 einen revidierten Plan der Gefahrenkommission (PGKo) für die Gemeinde Klosters verabschiedet. Die revidierten aktuellen Gefahrenzonen führen zu punktuellen Anpassungen der Gefahrenzonen im Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Klosters. Diese werden mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III vollständig aktualisiert. Zudem werden die Gefahrenzonen von Saas mit vorliegender Planung vollumfänglich aktualisiert.

5.12 Naturschutzzone / Landschaftsschutzzone

In der vorliegenden Revision werden die Inventare im Gebiet von Saas überprüft und umgesetzt. Nachfolgend werden die Inventare aufgeführt, welche überprüft und bei Bedarf umgesetzt werden. Auf Inventare, welche im vorliegenden Kapitel nicht speziell erläutert werden, wird in den nachfolgenden Kapiteln zur konkreten Umsetzung in den Planungsinstrumenten näher eingegangen.

Natur- und Landschaftsschutzinventar

Das Natur- und Landschaftsschutzinventar wurde, analog zur Systematik, wie dies in Klosters erfolgte, auch in Saas übernommen, und zwar wie folgt:

Objekte	Umsetzung
NLI Landschaften lokal + regional	Landschaftsschutzzone (ZP)
NLI TWW lokal + regional + national	Trockenstandortzone (ZP)
NLI Wiesen rote Liste Arten	Trockenstandortzone (ZP)
NLI Flachmoore lokal + regional + national	Naturschutzzone (ZP)
NLI Auen regional + national	Naturschutzzone (ZP)
NLI Geotop lokal + regional	Landschaftsschutzzone (ZP)
NLI Übrige Biotope lokal	Naturobjekt (GGP)
NLI Amphibienlaichgebiet lokal	Naturschutzzone (ZP)
NLI Parks	keine vorhanden
NLI Hochmoore	keine vorhanden

Die Naturschutzzone wurde aktualisiert und richtet sich nach Art. 33 KRG. Diese stimmt mit dem aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventar überein.

Die Landschaftsschutzzone wurde aktualisiert und richtet sich nach Art. 34 KRG. Diese stimmt mit dem aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventar überein.

5.13 Geotope

Mit der vorliegenden Planung werden inzwischen geänderte oder neu aufgenommene Inventarflächen gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar umgesetzt, sofern sich diese im Planungsgebiet befinden.

Das Amt für Natur und Umwelt hat in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung und die Schutzlegungen der Geotope L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung in den Gebieten «Schwinboden» und «Under Halda» einen sehr weitgehenden Schutz innehaben, was möglicherweise nicht in vollem Ausmass gerechtfertigt sei. Darum wurde der Gemeinde empfohlen, die genannten Objekte unter Beizug des ANU GR sowie einer Fachperson überprüfen zu lassen und die Schutzregelung gegebenenfalls anzupassen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Klosters die Situation der erwähnten Geotope durch eine Fachperson überprüfen lassen. Die Beurteilung kommt zum Schluss, dass die Abgrenzung des Geotops Nr. 187 im vorliegenden Umfang gemäss Inventar gerechtfertigt ist. Das Objekt gehöre zu einer der am besten erhaltenen Moräne im Prättigau.

Beim Geotop Nr. 207 hingegen sind Blöcke im Bereich der Skipisten weitgehend verschwunden. Eine Reduktion des Perimeters auf den westlichen Teilbereich gemäss Vorschlag der Fachperson ist vertretbar.

Beide Objekte seien mittels Landschaftsschutzzone umzusetzen.

Die Beurteilung der Fachperson zu den Geotopen L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung befindet sich in der Beilage.

5.14 Gewässer (Grund- und Quellwasser, GWR)

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die inzwischen genehmigten Schutzzonenausscheidungen zu den Quellen «Schlifitschuggen» und «Büdemji» im Stoffelwald als Grund- und Quellwasserschutzzone umgesetzt. Die bislang rechtsgültig festgesetzte summarische Grundwasser- und Quellschutzzone kann aufgehoben werden.

Mit Schreiben des ARE GR vom 07. August 2024 wird die Gemeinde Klosters aufgefordert, für die Nutzung des Quellwassers im Zusammenhang mit dem Bergrestaurant respektive dem Berghaus «Erika» in Schlappin, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen. Der Schutz des Quellwassers steht dadurch im öffentlichen Interesse, weshalb die Gemeinde der Aufforderung nachkommen wird.

Die Gewässerraumzonenausscheidung erfolgte im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II für Saas und Klosters. Der Regierungsbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung Phase II formuliert jedoch noch Aufträge zur punktuellen Bereinigung und/oder Überprüfung der Gewässerraumzonen. Diese werden im Folgenden aufgeführt und die vorgenommenen Anpassungen aufgezeigt:

- «Das Genehmigungsverfahren betreffend die im Zonenplan 1:2'500 Serneus Mezzaselva ausgeschiedene Gewässerraumzone wird im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert, soweit diese die Parzellen Nrn. 3305 und 3307 betrifft.»

Behandlung: Der Gewässerraum auf den Parzellen Nr. 3305 und 3307 wurde entsprechend dem heutigen Gewässerverlauf angepasst. Die Breite von 11 m bleibt unverändert.

- «Die im Zonenplan 1:2'500 Serneus Mezzaselva ausgeschiedene Gewässerraumzone zwischen den Parzellen Nr. 3387 und 3395 wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.»

Behandlung: Die Gewässerraumzone wurde entsprechend dem tatsächlichen Verlauf des Bachs angepasst und zentrisch mit einer Breite von 11 m ausgeschieden.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerraumzone und Naturschutzzone auf Grundlage des rechtskräftigen Perimeters der Aue A-389 «Saas-Klosters» von nationaler Bedeutung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen» sowie «Die Gemeinde wird angewiesen die im Zonenplan 1:10'000 Klosters ausgeschiedenen Gewässerraumzonen im Bereich der Aue A-411 «Cholplatz» von nationaler Bedeutung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.»

Behandlung: Nach erneuter Prüfung der Gewässerraumzonen im Bereich der Auenperimeter der Auen A-389 und A-411 wurde in Abstimmung mit dem ARE GR respektive mit dem ANU GR (Gespräch vom 09. Januar 2025) die Gewässerraumzone der Landquart im Bereich der Aue A-389 an einer Stelle an den aktuellen Auenperimeter angepasst (vgl. nachfolgende Abb.). Im Bereich des Parzelvebach-Armes kann die Gewässerraumzone bei der Einmündung in die Landquart reduziert werden. Die Abgrenzung an diesem Standort wurde durch das ANU GR vorgenommen und die Fläche wurde in den Zonenplan überführt.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:2'500 Monbiel für den Teilabschnitt des Wiesenbachs im Bereich der Parzellen Nrn. 2675, 2693 und 2761 eine Gewässerraumzone auszuscheiden.»

Behandlung: Der Gewässerraum für den Wiesenbach im Bereich der Parzellen Nrn. 2675, 2693 und 2761 wurde mit einer Breite von 11 m festgelegt.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:2'500 Monbiel für die im Gebiet «Giessbündi» gelegene Parzelle Nr. 2829 sowie für die angrenzenden Bereiche eine Gewässerraumzone auszuscheiden.»

Behandlung: Im Zusammenhang mit der Abstimmung betreffend der Auenperimeter wurde in diesem Bereich keine Anpassung der Gewässerraumzone vorgenommen.

- «Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:10'000 Klosters im Gebiet «Schifer» eine Gewässerraumzone für den Schieferbach auszuscheiden.»

Behandlung: Die Festlegung des Gewässerraums für den Schieferbach erfolgte zwischenzeitlich materiell im Rahmen der Planung der Schiferbahn Talstation. Die Gewässerraumzone wurde analog zur Nachbargemeinde festgelegt und entsprechend der Gefahrensituation gemäss Gefahrenkarte Prozess Wasser in Abstimmung mit dem AWN erweitert. Die Gewässerraumzone wird mit vorliegender Planung umgesetzt.

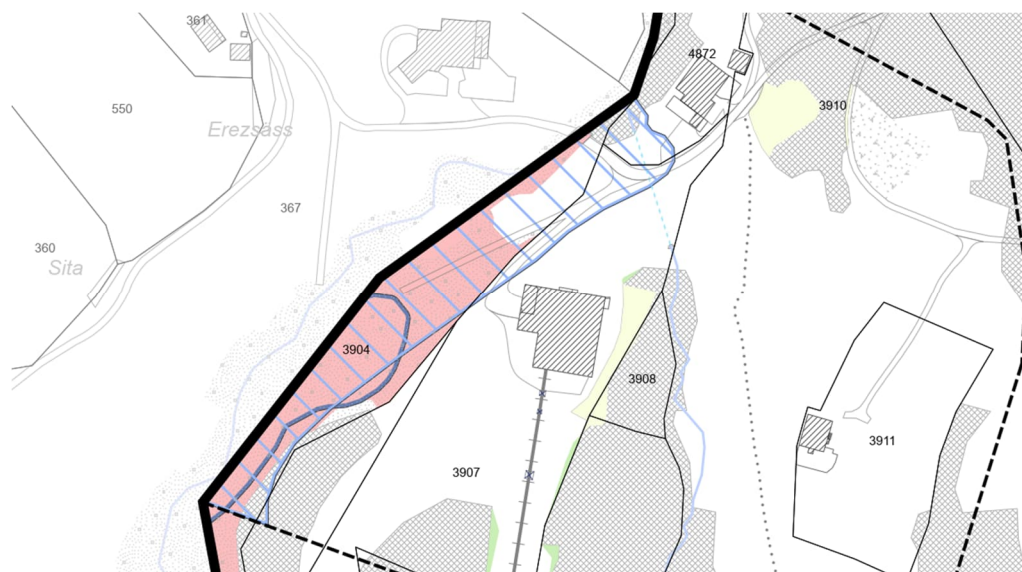


Abb. 28:Übersicht Gewässerraumzone im Gebiet Schiferbahn Talstation – blaue Schraffur (massstabslos)

- «Die im Zonenplan 1:10'000 für den Schwarzbach ausgeschiedene Gewässerraumzone wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen»

Behandlung: Der Gewässerraum für den Schwarzbach wurde entsprechend dem tatsächlichen Verlauf überarbeitet und neu festgelegt mit einer Breite von 19.5 m.

- «Die Gemeinde wird ersucht, im Zonenplan 1:20'000 Klosters für den Grenzbach zu Küblis wie die Nachbargemeinde – eine Gewässerraumzone auszuscheiden.»

Behandlung: Für den Grenzbach zu Küblis wurde eine Gewässerraumzone mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Zusätzlich zu den aufgrund des Regierungsbeschlusses vorgenommenen Anpassungen wurden für zwei Gewässerabschnitte (Abschnitt des Dorfbachs bei Serneus und Abfluss Wasserrückhaltebecken) der Vollständigkeit halber Gewässerraumzonen ergänzt, jeweils mit einer Breite von 11 m.



Abb. 29: Ergänzung des Gewässerraums an zwei Abschnitten südlich Serneus (massstablos)

5.15 Wald- und Wildschonzone / Wildtierkorridore

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden im Gebiet von Klosters Wald- und Wildschonzone neu festgesetzt. Zwischenzeitlich hat das Amt für Jagd und Fischerei Graubünden angeregt, die bestehenden beiden Wildruhezone «Alp» und «Schlifitschuggen» im Bereich Bergweg zwischen «Monbiel» und Klosters Platz gemäss den Akten des Wildhüters anzupassen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei sollen die bestehenden Wege und Strassen von der Wald- und Wildschonzone aber nun doch nicht ausgespart werden, weshalb die Wald- und Wildschonzone auch aus Gründen der Planbeständigkeit nicht angepasst werden sollen. Für Saas besteht in Bezug auf die Wald- und Wildschonzone kein Handlungsbedarf.

Die Wald- und Wildschonzone richten sich nach Art. 33 Baugesetz. Die Bestimmung betreffend die zeitlichen Einschränkungen in den Wildruhezone wird aufgehoben.

Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Klosters befinden sich die folgenden drei Wildtierkorridore:

- Objekt GR12 von überregionaler Bedeutung
- Objekt GR13 von regionaler Bedeutung
- Objekt GR34 von regionaler Bedeutung

In der abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden die Wildtierkorridore und allfällige Umsetzungsmassnahmen behandelt. Im Vorprüfungsbericht des Kantons zur Teilrevision der Ortsplanung wurde festgehalten, dass für die Objekte GR12 und GR34 keine Massnahmen getroffen werden müssen.

Allerdings wurde seitens des Kantons empfohlen, dass zum Objekt GR13 zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung der Leitstrukturen in der Ortsplanung geprüft und soweit zweckmässig umgesetzt werden sollen. Der Wildtierkorridor GR13 befindet sich im Bereich des Kreisels in Pagrüg. Der Korridor führt über die Landquart (Fluss), die Bahngleise der Rhätischen Bahn, die Nationalstrasse und über eine Kantonsstrasse. Der Gemeindevorstand hat bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II beschlossen, auf die Umsetzung des Wildtierkorridors

GR13 zu verzichten. Dieser Entscheid hat der Gemeindevorstand mit Sitzung vom 19. August 2025 bestätigt (vgl. auch Kap. 3.6).

Überlagert sich der behördenverbindlich festgelegte Perimeter des Wildtierkorridor teilweise oder ganz mit dem Siedlungsgebiet oder anderen Flächen mit grossem Konfliktpotential (z.B. Skigebiet, Infrastrukturanlagen), ist im Zonenplan eine überlagernde Zone Wildtierkorridor auszuscheiden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Stattdessen wird das Konfliktpotenzial reduziert, in dem das Siedlungsgebiet aufgrund der in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmenden Rückzonungen eingegrenzt wird. Auf die Ausscheidung einer entsprechenden Zone wird deshalb verzichtet.

Auf die Umsetzung des Wildtierkorridors von regionaler Bedeutung «Mülitobel» (GR34) bei Saas hat der Gemeindevorstand ebenfalls bewusst verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde Klosters besteht kein Handlungsbedarf, zusätzliche Massnahmen für das Wild zu ergreifen. Einerseits befindet sich das Gebiet ausserhalb der Bauzone und somit in der Zuständigkeit des Kantons. Andererseits will die Gemeinde das landwirtschaftlich genutzte Gebiet nicht einschränken oder Unsicherheiten schaffen.

5.16 Umwelt

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben umgesetzt. Die vorgesehenen Einzonungen – beispielsweise im Gebiet «Untere Ganda» in eine Gewerbezone – sind zweckmässig und dienen der Erweiterung sowie der Weiterentwicklung der einheimischen Gewerbe- und Industriebetriebe.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, welches Ausmass bzw. welche Betriebsflächen die einzelnen Unternehmen bspw. am Standort «Untere Ganda» beanspruchen werden. Gemäss Anhang 1 der UVP-Verordnung «UVP-Anlagen und massgebliche Verfahren im Kanton Graubünden» (Art. 3 Abs. 2) sind für Gewerbe- und Industriebetriebe entweder die Nutzungsart, die Betriebsfläche oder andere betriebliche Aspekte ausschlaggebend.

Die umweltrechtlichen Abklärungen sind deshalb zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren (Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 KRG 2) vorzunehmen.

5.17 Trockenstandortzone

Die Trockenstandortzone wurde aktualisiert und richtet sich nach Art. 34 BauG. Diese stimmt mit dem aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventar überein.

Durch die konsequente Umsetzung der Inventarflächen des Natur- und Landschaftsschutzinventars und der neu beurteilten Waldflächen, führen diese teilweise zu Überlappungen. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 ist Bewirtschaftung von Trockenstandortzonen im Wald mit dem AWN GR zu klären. Bei flächigen Überlagerungen gelten sämtliche einschlägigen Bestimmungen kumulativ (NHG/TwwV und Waldrecht).

Rodungsersatzbefreiung: Art. 7 Abs. 3 lit. a/c WaG ermöglicht Rodungen ohne Ersatzpflicht zur Wiederherstellung von Landwirtschafts- oder Trockenstandort-Biotopen. Die Bewilligungshoheit liegt jedoch beim AWN GR.

Pflege und Aufwertung: Die konkrete Bewirtschaftung (Entbuschung, Waldweide etc.) wird im forstlichen Betriebs- oder Pflegeplan durch den Waldeigentümer in Abstimmung mit AWN GR und ANU GR vereinbart. Eine kommunale Anordnungs-kompetenz besteht nicht.

Aus diesen Gründen kann in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die erwähnte Problematik nicht gelöst werden. Die Gemeinde Klosters hat sowohl die durch das AWN GR festgestellte Waldfläche als auch die Inventarflächen des Natur- und Landschaftsschutzinventars umzusetzen und hat dies mit vorliegendem Vorschlag gemacht. Zudem ist das ANU GR nach Kenntnisstand

der Gemeinde Klosters daran, die Thematik mit Wald überlagernden Inventaren zu prüfen und das Vorgehen zu definieren.

5.18 Archäologiezone

Die Archäologiezonen richten sich nach Art. 36 KRG und wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Die räumliche Ausdehnung der für Saas ausgeschiedenen Archäologiezonen stimmt mit dem aktuellen Stand im Inventar des archäologischen Dienstes überein. In der vorliegenden Planung wird die im Gebiet «Ragoz» festgelegte Archäologiezone auf Anweisung durch den archäologischen Dienst in eine archäologische Schutzzone und in eine Archäologiezone aufgeteilt.

5.19 Wintersportzone

Das Intensiverholungsgebiet und die Erweiterung des Intensiverholungsgebiets im Wintersportgebiet «Madrisa» gemäss Kantonaalem Richtplan wurde im Bereich ausserhalb des Waldes bereits rechtsgültig als Wintersportzone im Zonenplan der Gemeinde festgesetzt. Der Waldumriss wird in den Plänen aktualisiert.

Für das Wintersportgebiet «Gotschna» / «Parsenn» wird die Wintersportzone im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung aktualisiert (Stand Februar 2026: vor der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe).

5.20 Materialabbauzone (Schiferbach)

Seit Anfang der 1960-er Jahre entnehmen die Gemeinden Conters und Klosters im Gebiet «Schifer», bei der Talstation der Schiferbahn, gemeinsam Kies aus dem «Schiferbach». Die entsprechende Nutzung wurde durch die kantonalen Amtsstellen bewilligt und entsprechende Konzessionen wurden erteilt. In den 1990-er Jahren wurde im Zusammenhang mit dem Bau des Waldweges «Eggweg» (Conters) eine ordentliche Bewilligung für den Abbau von Kies erteilt. In der Folge wurde die Kiesentnahme durch die Gemeinden fortgesetzt. Mit Entscheid vom 07. August 2024 wurde die Konzession auf weitere fünf Jahre befristet erteilt.

In den letzten Jahren wurde ausschliesslich im Bereich der Entnahmestelle abgelagertes Material entnommen. Das Material wurde zu Kies und zu Geröll aufbereitet. Seit dem Jahr 1995 wurden insgesamt 5'270 m³ Material aufbereitet. Dies ergibt eine durchschnittliche Menge von 405 m³ jährlich. Die bezogene Menge belief sich bis ins Jahr 2011 auf 315 m³ Material pro Jahr. Die Mengen variieren je nach erfolgter Geschiebefracht. So wurde bspw. in den Jahren 1998/2001/2003/2004 kein Kies aus dem «Schiferbach» entnommen.

Das Material wird zum Unterhalt der sich in der Umgebung befindlichen Waldwege verwendet. Mit diesem Vorgehen können die Waldwege, welche ohnehin sporadisch saniert werden müssen, nachhaltig wirtschaftlich und ökologisch erneuert werden. Lange Transportwege können dadurch vermieden werden.



Abb. 30: Foto mit Blick Richtung Talstation der Schiferbahn und Kiesentnahme Schiferbach

Weil es sich bei der erwähnten Abbautätigkeit um eine wiederkehrende Entnahme aus einem Oberflächengewässer handelt, müssen die Voraussetzungen gemäss dem Kantonalen Richtplan durch die Gemeinden mittels Festlegung in der jeweiligen Ortsplanung geschaffen werden.

Nutzungsplanerische Voraussetzungen für Materialabbau und -verwertung werden geschaffen, wenn die Standorte auf einen Betrieb von mehr als sechs Jahre ausgerichtet sind oder ein Volumen von über 10'000 m³ beanspruchen oder wenn es sich um wiederkehrende Entnahmen aus Oberflächengewässern handelt (mindestens Zonenplan mit Baugesetz sowie Genereller Gestaltungsplan bei wesentlichen und bleibenden Veränderungen der Landschaft – Kap. 7.3-3 KRIP).

Wird bis am 31. Juni 2029 der Nachweis erbracht, dass die Materialentnahme aus dem «Schiferbach» im Einklang mit der Nutzungsplanung der jeweiligen Gemeinde erfolgt, kann die Gültigkeit der Bewilligungen für die Entnahme im «Schiferbach» bis zum 31. Dezember 2034 verlängert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird im Gebiet der Kiesentnahme – und Kiesaufbereitung eine entsprechende Zone festgesetzt. Die Bestimmungen sind in Art. 38a BauG definiert.

Die Zone umfasst die Entnahmestelle, welche eine Eingriffsfläche im Bach darstellt. Letztlich wird die Piste entlang des Baches rückgebaut (Endgestaltung), aber erst mit dem allfälligen Abschluss der Kiesentnahme. Das Material muss aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit ausserhalb des Baches aufbereitet werden. Im Bereich der Materialaufbereitung handelt es sich um eine jeweils temporäre Nutzung. Die Menge beschränkt sich auf 500m³ jährlich, sofern überhaupt entsprechend Material anfällt. Das aufbereitete Material findet jeweils laufend Verwendung.



Abb. 31: Situationsplan Materialabbauzone «Schiferbach» (massstabslos, Quelle: tur gmbh)

5.21 Lärmempfindlichkeitsstufen

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 sind zahlreiche Hinweise und Vorschläge für die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen in der Ortsplanung der Gemeinde Klosters enthalten. So zum Beispiel auch für die Festlegung der neuen Gewerbezone im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda». Diese soll sich im Lärmausbreitungsbereich der Schiessanlage «Ganda» (Pistole 25 m / 50 m) befinden. Gemäss der Bestimmung zur Gewerbezone im BauG werden sämtliche Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbezone ausgeschlossen. Die Frage der Einhaltung der Planungswerte zum Lärm für Wohnnutzungen stellt sich in diesem Zusammenhang nicht.

Nach dem Lärmbelastungskataster «Schiessanlagen» des ANU wird im Bereich der geplanten Gewerbezone lokal der Planungswert der ES III für Betriebsräume (vgl. Art. 42 Abs. 1 LSV) bis zu rund 5 dB überschritten. Gestützt auf Art. 29 LSV wird der Gemeinde empfohlen, den Nachweis zu erbringen, ob beziehungsweise mit welchen Massnahmen der Planungswert infolge Schiesslärm für die im Gebiet «Bündi» / «untere Ganda» geplante neue Gewerbezone eingehalten werden kann.

Die Gemeinde Klosters hat entsprechende Überprüfungen in Auftrag gegeben. Es resultiert ein Fachgutachten vom 28. Februar 2025.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass für die Einstufung die Empfindlichkeitsstufe III empfohlen wird. Die betroffenen Gebiete der neu geschaffenen Parzellen resp. Bauzonen können die Planungswerte für Betriebsräume unterschreiten, sofern Lärmschutzmassnahmen an der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 1182 oder direkt am Schützenstand «Ganda» getroffen werden. Mit der Festsetzung der Gewerbezone wird gleichzeitig die Lärmempfindlichkeitsstufe III ES gemäss LSV (Art. 43) festgesetzt.

Die EINSTUFUNG LÄRMSCHUTZ (Büro Kuster) vom 28. Februar 2025 ist der Beilage zu entnehmen.

Des Weiteren wurden aufgrund von Rückmeldungen seitens des Kantons im Rahmen der Vorprüfung zahlreiche Empfindlichkeitsstufen in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen angepasst.

Die Zone «Übriges Gemeindegebiet» wird neu der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen, weil sich teilweise rechtmässig erstellte Wohngebäude im übrigen Gemeindegebiet befinden. Auf eine Unterteilung des übrigen Gemeindegebiets mit und ohne bestehenden Wohnnutzungen wird aufgrund der Unverhältnismässigkeit verzichtet.

Laut Art. 43 Abs. 2 LSV kann Teilen von Nutzungszonen, für welche im Allgemeinen eine ES I oder einer ES II zu definieren wäre, im Rahmen einer sogenannten Aufstufung die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Die zwischenzeitliche Entlastung vom Durchgangsverkehr hat zu einer veränderten geringeren Lärmbelastung geführt. Gemäss generellem Lärmbelastungskataster «Strassen» des ANU aus dem Jahr 2015 – welcher nebenbei mit Einführung der Zone 30 zwischen Klosters Dorf und Klosters Platz inzwischen auch bereits wieder veraltet sein dürfte – werden entlang der Klosterserstrasse nur sehr vereinzelt bei Gebäuden im Bereich der vorgenommenen Aufstufungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES überschritten. Hinzu kommt, dass im Jahr 2022 eine Strassenlärmsanierung vorgenommen wurde. Entlang der Klosterserstrasse werden daher zwischen den beiden Anschlüssen an die Nationalstrasse N28 mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1088, Nr. 1089 (vorderer Teilbereich), Nr. 502 und Nr. 659 sowie für die Parzelle Nr. 501 (in der Tiefe der vorerwähnten Parzellen) keine Aufstufungen mehr vorgenommen.

5.22 Quartierpläne

Die rechtsgültigen Quartierpläne von Klosters wurden umfassend überprüft. Zahlreiche Quartierplanungen dienten lediglich der Erschliessung und Neuparzellierung von neuen Wohngebieten. Diese Quartierpläne sind mehrheitlich umgesetzt und haben keinen weiteren Zweck mehr. Diese Quartierpläne können aufgehoben werden. Das formelle Verfahren wird zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung der vorliegenden Revision Phase III durchgeführt.

Die weiterhin in Rechtskraft verbleibenden Quartierpläne werden im Zonenplan hinweisend dargestellt. Diese werden bei einer nächsten Revision der Ortsplanung nachgeführt.

Zudem bestehen Quartierplan-Pflichtgebiete, für welche (noch) keine Quartierplanung durchgeführt wurde. Diese wurden definiert, weil die betroffenen Gebiete zum Zeitpunkt der Festsetzung der Quartierplanpflicht wohl nicht optimal überbaubar und teilweise nicht erschlossen waren. Inzwischen sind diese Gebiete allerdings mehrheitlich erschlossen und überbaut.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Quartierplan-Pflichtgebiete überprüft, und gegebenenfalls aufgehoben.

Übersicht Umgang mit bestehenden Quartierplänen und mit Quartierplan-Pflichtgebieten:

Quartierplan Au



- Quartierplan von 1985
- Erschliessung erstellt
- Keine speziellen gestalterischen Inhalte
- Fehlende Dokumente

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

Quartierplan Rufena



- Quartierplan von 1989
- Quartierplan wurde 2x revidiert, zuletzt 2009
- Firstrichtung definiert
- Höhenbeschränkung
- 2 Parz. sind nicht bebaubar, weil keine Baufelder ausgeschieden wurden (wird in Phase III rückgezont)

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

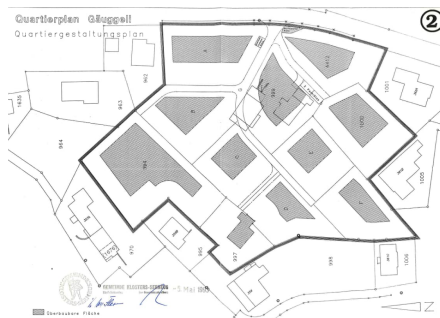
Quartierplan Kirchplatz-Kirchgasse



- QP von 1991
- Verkehrsfreie Gestaltung oberer Teil Kirchgasse
- Festlegung Anschlusspunkte
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Sicherstellung Erschliessungen / Zufahrten
- Pläne «öffentliche Auflage»
- Inzwischen teilweise überholte Inhalte

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

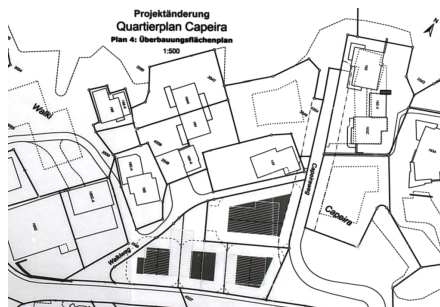
Quartierplan Gäuggeli



- Quartierplan von 1993
- Quartierplangebiet teilweise noch nicht überbaut
- Eine inzwischen abparzellierte Parzelle ist nicht erschlossen
- Erschliessung erstellt
- Baubereiche teilweise nicht eingehalten

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

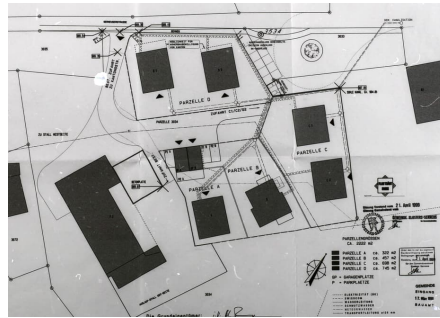
Quartierplan Capeira



- Quartierplan von 1998 / 2009
- Der Quartierplan wurde auf einem Teilbereich 1x angepasst / ergänzt
- Nutzungsübertragungen wurden durchgeführt (mehr BGF möglich)
- Baurechtsparzellen der Gemeinde mit Baufeldern
- Firstrichtungen definiert
- Fehlende Dokumente

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

Quartierplan Usser Fäld



- Quartierplan von 1999
- Quartierplangebiet nicht überbaut
- Zugänge und Erschliessung definiert
- Keine relevanten gestalterischen Festsetzungen

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

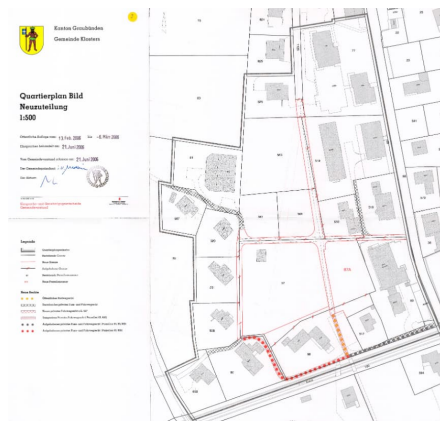
Quartierplan Rüefa



- QP von 2004
- Gebiet überbaut (mit Ausnahme von 3 Parz.)
- Max. mögliche BGF fix zugewiesen (AZ teilweise bei 0.89)
- Keine Gestaltungsvorschriften

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

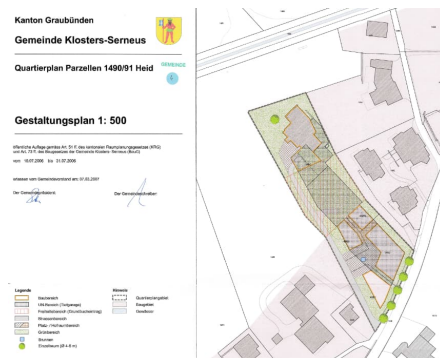
Quartierplan Bild



- Quartierplan von 2006
- Bestimmungen zur Parkierung
- Bestimmungen zum Unterhalt (gem. Verteilungsschlüssel)
- Wegrechte
- Anpassung 2009 (Grenzänderung und Recht zur Grenzänderung) -> Unterlagen fehlen

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

Quartierplan Parzellen 1490/91 Heid (Nord)



- Quartierplan von 2007
- Baufelder noch nicht alle überbaut
- Grosse Grün-/Freihaltebereiche

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

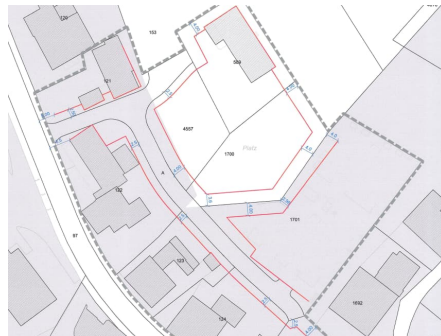
Quartierplan Platz-Talgasse



- Quartierplan von 2010
- Noch nicht alle Parzellen überbaut
- Baulinien und max. BGF festgelegt
- Kostenverteiler

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

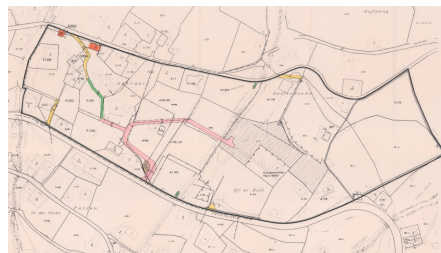
Quartierplan Heid Süd



- Quartierplan von 2011
- Baulinien festgelegt
- Wendebereich (Recht)
- Kostenverteiler
- Abhängigkeit mit vorliegender Phase III

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

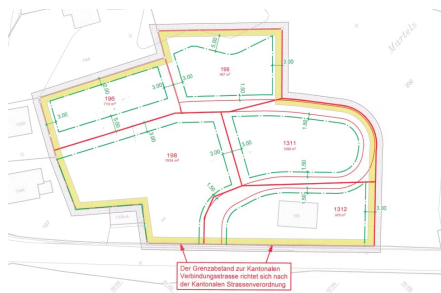
Quartierplan Oberdorf-Gällerdonda-Valiraschga



- Quartierplan von 1988
- Quartierplan im Jahr 2001 angepasst
- Grosses Bezugsgebiet
- Erschliessung umgesetzt
- Hochbauverbote werden in Phase III «umgesetzt»

Fazit: Der Quartierplan wird aufgehoben

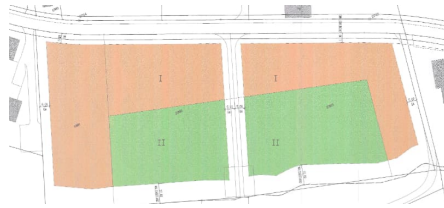
Quartierplan Martels



- Quartierplan von 2014
- Baulinie festgelegt
- Quartierplangebiet überbaut

Fazit: Der Quartierplan wird belassen

Quartierplan Doggilo



- Quartierplan von 2004
- Gebiet überbaut
- Richtprojekt, welches nicht entsprechend umgesetzt wurde
- Keine Bestimmungen zur Gestaltung
- Erschliessung nicht entsprechend den Plänen
- Unterlagen unvollständig

Fazit: **Der Quartierplan wird aufgehoben**

Folgende, im Zonenplan rechtsgültig festgesetzten Quartierplanpflichten wurden noch nicht eingeleitet und können hauptsächlich aufgrund der Pflicht zur Redimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aufgehoben werden:

- Quartierplanpflicht «Im Loch – Dörfji»
- Quartierplanpflicht «Egga / Sand / Uf dr Kipp»
- Quartierplanpflicht «Graggaegg / Beeriboda»

Der Perimeter der Quartierplanpflicht im Gebiet «Spetzger-Mura» kann wesentlich verkleinert werden. Das Gebiet ist mehrheitlich erschlossen und überbaut. Der Quartierplanpflicht-Perimeter soll sich auf die strassenmässig noch nicht oder nicht optimal erschlossenen Parzellen und die möglichen Zufahrtbereiche beschränken.

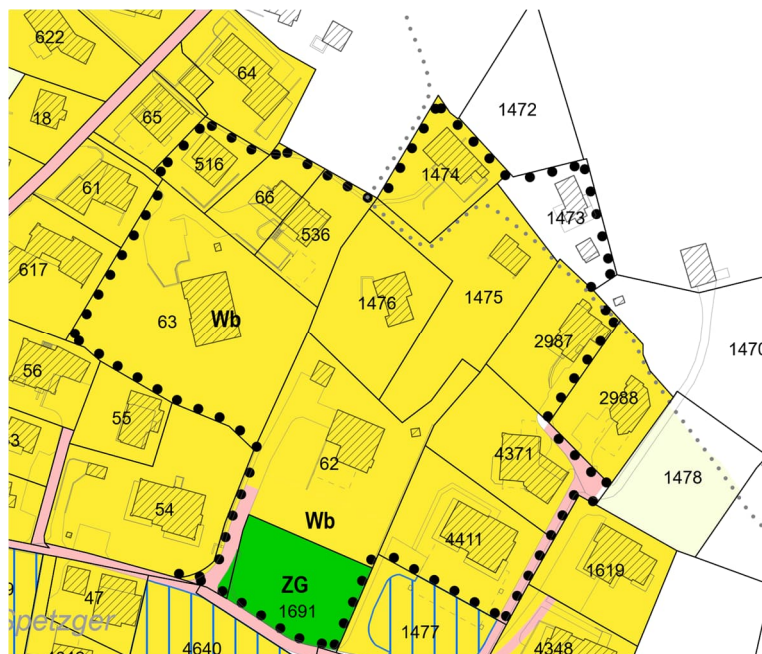


Abb. 32: Übersicht Quartierplanpflicht-Perimeter im Gebiet «Spetzger-Mura» (massstabslos)

6. Genereller Erschliessungsplan

6.1 Ausgangslage

Grundsätzlich wurde der Generelle Erschliessungsplan im Gebiet von Klosters im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Für den Teilbereich «Verkehr» wurden dabei übergeordnete Grundlagen berücksichtigt und umgesetzt. Für den Teilbereich «Ver- und Entsorgung» wurde der aktuelle Stand des Leitungskatasters der Gemeinde Klosters umgesetzt.

In der vorliegenden Planung werden zwischenzeitlich geänderte Verhältnisse im Generellen Erschliessungsplan angepasst.

6.2 Teilbereich Verkehr

Die ehemalige Nationalstrasse, welche durch Saas führte, wird mit vorliegender Revision analog wie in Klosters von einer «Nationalstrasse» in eine «kantonale Verbindungsstrasse» umklassiert.

Die Inventare zu den Wanderwegen, zu den Winterwanderwegen, zu den Velowegen und zu den Mountainbikewegen wurden durch die Gemeinde Klosters, respektive durch die Resonanzgruppe überprüft und von der zuständigen Person einzeln begangen/befahren. Dies führte dazu, dass einige bisher im GEP Verkehr festgesetzten Wege gelöscht werden können und einige zusätzliche Wege, welche sich auch in den entsprechenden Inventaren befinden, neu im GEP Verkehr festgesetzt werden können. Die Umsetzung auf dem Gemeindegebiet von Saas erfolgt mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung.

Im Gebiet «Madrisa» wird im GEP Verkehr der Winterwanderweg gemäss SchweizMobil-Route Nr. 243 (Züghüttli-Weg) angepasst resp. teilweise neu festgesetzt. Der Winterwanderweg wird zwischen der «Saaseralp» und dem «Züghüttli» auf einem rund 4 km langen und gut ausgebauten Weg mit Blick auf den «Silvrettagletscher» geführt. Dieser befindet sich zwar bereits teilweise im GEP Verkehr enthalten, allerdings weist die offizielle Linienführung von SchweizMobil eine leicht veränderte Wegführung auf.

Um die verkehrsmässige Erschliessung der nachfolgenden Parzellen sicherzustellen respektive die ungefähre Lage der Erschliessung vorzugeben, wird im GEP Verkehr eine geplante Erschliessungsstrasse festgesetzt:

- Parzelle Nr. 4584
- Parzelle Nr. 4364
- Parzellen Nr. 2248 und 2249 / 4856

Der Gebirgslandeplatz Madrisahorn (Sachplaninhalt, SIL Konzeptteil (26.02.2020)) wird mit vorliegender Revision im GEP Verkehr festgesetzt.

6.3 Teilbereich Ver- und Entsorgung

Im Gebiet Saas wird der aktuelle Leitungskataster analog dem Vorgehen wie in Klosters im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt.

Eingangs von Saas im Gebiet «Trun» befinden sich im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung geplante offene Bachläufe. Diese sind inzwischen revitalisiert und können aus dem GEP Ver- und Entsorgung gelöscht werden.



Abb. 33: Übersicht geplante offene Bachläufe (massstabslos)

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2024 wird die Gemeinde Klosters aufgefordert, die fehlenden bestehenden Anlagen der Trinkwasserversorgung gemäss Wasserversorgungsatlas des ANU GR, wie das Reservoir im Gebiet «Hof» im GEP Ver- und Entsorgung umzusetzen.

Die Gemeinde Klosters hat eine Überprüfung und einen Vergleich zwischen dem Wasseratlas des ANU GR und den Inhalten gemäss GEP Ver- und Entsorgung respektive des aktuellen Leitungskatasters von Klosters vorgenommen. Im Wasseratlas befinden sich teilweise Leitungen und Infrastrukturen, welche es gemäss Aussagen des Brunnenmeisters von Klosters und des zuständigen Geometers nicht mehr gibt. Aufgrund von grösseren Unsicherheiten bezüglich der Inhalte im Wasseratlas des ANU (auch seitens des ANU GR selbst), hat die Gemeinde Klosters entschieden, auf die Umsetzung des Wasseratlas des ANU GR im GEP Ver- und Entsorgung im Grundsatz zu verzichten.

In Saas werden die bestehenden Regenüberläufe neu festgesetzt.

Auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Klosters plant die REPOWER die Erstellung eines Unterwerks. Dieses soll als geplante Anlage im GEP Ver- und Entsorgung aufgenommen werden.

Um die Lesbarkeit der Planungsinstrumente zu erhöhen, wird für Saas ein separater «Genereller Erschliessungsplan, Saas - Madrisa - Selfranga, Energie 1:2'000 / 1:5'000» erstellt. Dier beinhaltet auch die Festlegung des vorerwähnten geplanten Unterwerks.

7. Genereller Gestaltungsplan

7.1 Ortsbild

Im Kantonalen Richtplan (KRIP-Kapitel 5.1.3) werden die Gemeinden dazu aufgefordert, die Baukultur zu pflegen und zu fördern. Die Gemeinden sollen hierzu gestützt auf Siedlungsanalysen, Inventare und weitere Grundlagen die Siedlungsqualität verbessern. Inwiefern die Gemeinde mit der Revision der Ortsplanung dieser Vorgabe nachkommt, wird in diesem Abschnitt erläutert.

7.1.1 Umsetzung Inventarliste Denkmalpflege

Sämtliche vorliegenden Grundlagen der Denkmalpflege wurden in der Ortsplanung umgesetzt. Insbesondere die für Klosters von der Denkmalpflege herausgegebene Inventarliste führte dazu, dass zahlreiche Objekte mit wertvoller Bausubstanz geschützt, partiell geschützt, erhaltenswertes Bauvolumen oder vorläufig geschützt im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen wurden.

Bei zahlreichen Objekten besteht lediglich die Vermutung, dass diese denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz (im Äusseren und Inneren) aufweisen könnten. Solche Objekte wurden als «vorläufig geschützte Bauten» im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt. In der Zwischenzeit wurden einige dieser Objekte durch die Denkmalpflege detaillierter überprüft. Solche Objekte werden mit vorliegender Revision der Ortsplanung «umklassiert» und einer definitiven Kategorie gemäss BauG zugewiesen. Der Schutzstatus wird dadurch angepasst, ohne dass die bisherige Klassierung formell aufgehoben werden muss (Festsetzung wird ersetzt / nachgeführt). Alle übrigen Einzelobjekte gemäss dem Generellen Gestaltungsplan werden nicht angepasst und bleiben rechtsgültig bestehen.

Für Saas wird bei wertvollen Einzelobjekten im Grundsatz dieselbe Systematik angewendet wie in Klosters. Das heisst, es werden ebenfalls die Kategorien «geschützt», «partiell geschützt», «vorläufig geschützt» und «zu erhaltende Bauvolumen» angewendet. In Rücksprache mit der Denkmalpflege Graubünden hatte der Gemeindevorstand von Klosters vorerst darauf verzichtet, für den Ortsteil Saas eine Inventarliste durch die Denkmalpflege Graubünden erstellen zu lassen.

Im Zentrum von Saas besteht ein rechtsgültiger «Generell geschützter Siedlungsbereich (Pflicht zur Gestaltungsberatung)». Dieser richtet sich nach Art. 47b Abs. 1 BauG. Der Bereich wird beibehalten und um das Gebiet der ehemaligen Durchfahrtsstrasse erweitert. Im generell geschützten Siedlungsbereich gelten Art. 43 (Ortsbildschutzbereich) und - für Bauvorhaben betreffend bestehenden Gebäude - Art. 42 (vorläufig geschützte Bauten und Anlagen) sinngemäss. Im Bereich mit Gestaltungsberatung unterliegen Bauvorhaben der Pflicht zur Gestaltungsberatung. Dieser richtet sich nach Art. 47b Abs. 2 BauG.

Basierend auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügt Saas über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten für das Dorf Saas besteht wie vorerwähnt noch nicht. Für die ehemalige Gemeinde Saas bestehen betreffend Ortsbildschutz zwei Pendenzen, welche aus dem Regierungsbeschluss Nr. 954 vom 8. Juli 2008 hervorgehen. Dabei wurde die ehemalige Gemeinde Saas angewiesen, ihre Ortsplanung bei nächster Gelegenheit mit einer Siedlungsanalyse oder einem Siedlungsinventar zu ergänzen, wobei der zu analysierende Perimeter auch die Gebiete mit historischer Bausubstanz umfassen soll, welche angrenzend an den festgelegten generell geschützten Siedlungsbereich liegen. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, eine Baugesetzesbestimmung über das Umgelände von Bauten (Gärten, Mauern, Baumgruppen und Obstgarten sowie Brunnen und Einzelbäumen) im generell geschützten Siedlungsbereich zu erlassen. Diese Pendenzen sollen angegangen werden.

Mit Schreiben der Gemeinde Klosters vom 12. November 2024 an die Denkmalpflege Graubünden wurde der Auftrag erteilt, eine Inventarliste der wertvollen Bausubstanz im Gebiet Saas erstellen zu lassen. Gestützt auf diese Grundlage soll anschliessend eine Siedlungsanalyse oder ein Siedlungsinventar in Auftrag gegeben werden. Die daraus resultierenden Inhalte sollen anschliessend mit separater Teilrevision der Ortsplanung im Generellen Gestaltungsplan Eingang finden. Die Inventarliste für den Bereich Saas ist bis dato ausstehend (Stand: Februar 2026).

7.1.2 Umgang mit potenziell geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Das Zweitwohnungsgesetz räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, also auch Zweitwohnungen, zu bewilligen, sofern deren Erhalt nicht anders sichergestellt werden kann. Voraussetzung ist die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild und die Umsetzung im Verfahren für die kommunale Nutzungsplanung.

Die in Kap. 7.1.1 erwähnten Kategorien werden im Baugesetz bezeichnet. Die «geschützten Bauten» und die «partiell geschützten Bauten» werden als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet. Gleichzeitig wird klargestellt, dass damit kein automatischer Anspruch auf Realisierung von Zweitwohnungen verbunden ist; Zweitwohnungen dürfen nur realisiert werden, wenn im Einzelfall die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt sind. Um diese Anforderungen zu erfüllen, hätte die Gemeinde Klosters zunächst ein Gesamtkonzept über das Ortsbild zu erstellen. Dieses könnte mit der zu erstellenden Siedlungsanalyse oder dem Siedlungsinventar kombiniert werden (vgl. Kap. 7.1.1).

Aufgrund des nach wie vor vorherrschenden Drucks des Zweitwohnungsgesetzes und dem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Klosters hat der Gemeindevorstand von Klosters beschlossen, mit der Möglichkeit zur Umnutzung von potenziellen geschützten und ortsbildprägenden Bauten (GOB) zu Wohnnutzungen abzuwarten und dies auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Weiter erhalten die Gemeinden und Kantone die Möglichkeit, Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung (bspw. zur Einschränkung der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken). Gemäss Art. 22a KRG wird diese Kompetenz den Gemeinden übertragen.

Die Gemeinde Klosters verzichtet auf weiterführende Einschränkungen zur Eingrenzung von Zweitwohnungen bspw. im Baugesetz.

7.1.3 Einzelobjektschutz

Bauten und Anlagen, für welche gemäss der kantonalen Denkmalpflege oder nach der Gemeinde Klosters eine Schutzvermutung besteht und bislang nicht detailliert untersucht wurden, sind mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II als «vorläufig geschützte Bauten und Anlagen» (Art. 42 BauG) im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt worden. In der Zwischenzeit sind zahlreiche Einzelobjekte durch die kantonale Denkmalpflege im Detail überprüft worden. In den meisten Fällen resultierte ein Schutzgutachten, welches verfasst wurde. Diesen Schutzgutachten ist zu entnehmen, in welchem Umfang eine Baute oder Anlage erhaltenswert oder schützenswert ist. Folglich können diese Objekte mit vorliegender Planung einer definitiven Kategorie (geschützt, partiell geschützt, zu erhaltende Bauvolumen) zugewiesen werden. In einzelnen Fällen führt die Beurteilung dazu, dass diese Einzelschutzobjekte wieder aus dem Generellen Gestaltungsplan entlassen werden können, weil keine schützenswerte oder erhaltenswerte Bausubstanz mehr vorhanden ist.

Im Generellen Gestaltungsplan befinden sich einige wenige Objekte, welche nicht auf der Inventarliste erfasst wurden. Es handelt sich dabei um Objekte, welche sich entweder ausserhalb der Bauzone befinden und von der Denkmalpflege noch nicht erfasst wurden oder um Objekte, welche im kommunalen Inventar der Gemeinde aus dem Jahr 2003 erfasst wurden.

In Klosters besteht zudem Bausubstanz, welche unter kantonalem Schutz steht. Die betroffenen Objekte werden im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet. Diesbezüglich gilt es zu erwähnen, dass in Anwendung von Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten der Beizug der Denkmalpflege zwingend ist.

7.2 Hochbauverbot

In Saas befinden sich verschiedene rechtsgültig festgelegte Hochbauverbote im Generellen Gestaltungsplan.

Das Hochbauverbot auf der Parzelle 5244 wird aufgrund der vorgesehenen Rückzonung hinfällig. Zudem wäre die Teilfläche aufgrund der bestehenden Gewässerraumzone ohnehin nicht mehr überbaubar gewesen. Das Hochbauverbot kann aufgehoben werden.

Das Hochbauverbot auf Parzelle Nr. 6246 wurde mit Regierungsbeschluss vom 07. Juli 2008 festgelegt. Dessen Zweck wurde allerdings weder im damalige Planungs- und Mitwirkungsbericht noch im entsprechenden Regierungsbeschluss festgehalten und ist deshalb ungewiss. Tatsächlich befindet sich im Bereich des Hochbauverbots ein Garten und eine oberirdische Fusswegerschliessung zum bestehenden Gebäude. Das Hochbauverbot ist hinfällig und kann aufgehoben werden.

Das Hochbauverbot betreffend die Parzelle Nr. 5994 wurde ebenfalls mit Regierungsbeschluss vom 07. Juli 2008 festgelegt. Es ist indes nicht klar, weshalb das Hochbauverbot festgesetzt wurde. In den Unterlagen zur Planung, als dieser Hochbauverbotsbereich festgesetzt wurde, sind keine Informationen enthalten. Im Bereich des Hochbauverbots befindet sich lediglich eine unbebaute Böschung, welche wohl ohnehin nie überbaut worden wäre. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Hochbauverbotsbereich entweder der Erhaltung der Ansicht auf das Gebäude oder das Dorf / die Kirche diene. Das Hochbauverbot wird aufgehoben. Die entsprechende Fläche im Umfang des bisherigen Hochbauverbotsbereichs wird rückgezont.

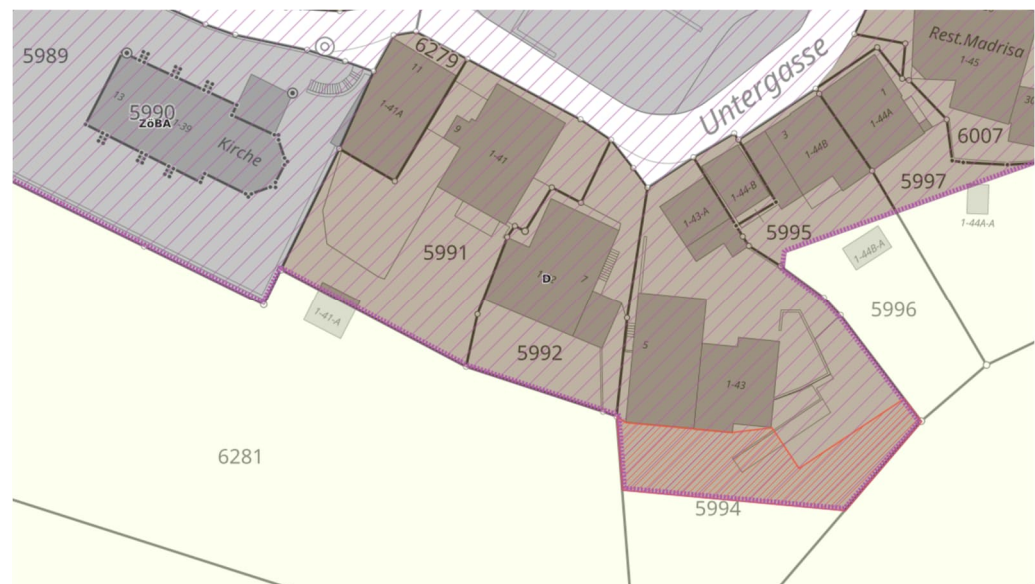


Abb. 34: Übersicht bisherige Dorfzone mit überlagertem Hochbauverbot (massstablos)

Das rechtsgültige Hochbauverbot auf der Parzelle Nr. 6028 wurde mit Regierungsbeschluss vom 11. Dezember 2012 festgesetzt. Dem damaligen Planungs- und Mitwirkungsbericht ist zu entnehmen, dass die betroffene Fläche damals neu eingezont und der Dorfzone zugewiesen wurde. Die Fläche soll ausschliesslich der Realisierung der Parkierungsfläche dienen. Um insbesondere Hochbauten zu vermeiden, wurde die Erweiterung mit einem Hochbauverbot überlagert. Mit vorliegender Planung wird der inzwischen erstellte Parkplatz der ZöBA zugewiesen. Das Hochbauverbot kann somit aufgehoben werden.

7.3 Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Die Massnahmen des im Zusammenhang mit dem im Generellen Gestaltungsplan festgesetzten Bereichs «Gestaltung Ortsdurchfahrt» wurden mehrheitlich umgesetzt. Konkret wurden unter Beizug eines spezialisierten Verkehrsplanungsbüros Strassenverengungen und Pflästerungen vorgenommen. Der Dorfplatz wurde neu gestaltet. Die Bevölkerung wurde punktuell in die Planung miteinbezogen und dazu aufgefordert, im Bereich des privaten Grundeigentums ebenfalls Massnahmen zu ergreifen, welche eine Aufwertung des Strassenraums / Strassenbilds zur Folge haben. Der Bereich «Gestaltung Ortsdurchfahrt» kann aufgehoben werden. Die Umsetzung von weiteren, konkreten Massnahmen, welche einer Qualitätssteigerung gleichkommen, werden dadurch nicht verhindert.

Stattdessen sollen die betroffenen Strassenflächen in Analogie zu den benachbarten Siedlungsflächen dem Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung zugewiesen werden.

7.4 Fledermausquartiere

Für die Gemeinde Klosters sind 7 Quartiere aus der Datenbank Swissbat des Fledermausschutzes in öffentlichen/privaten Gebäuden aufgelistet, welche für die Verankerung in der Ortsplanung vorgesehen sind. Diese Quartiere werden im generellen Gestaltungsplan als Naturschutzobjekte bezeichnet und mit einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz (Art. 46) verankert. Der kantonale Fledermausschutz empfiehlt, die Fledermausquartiere im Falle von Wochenstubenquartieren oder Sommerquartieren mit wahrscheinlicher Wochenstubenfunktion als bundesrechtlich geschützte Fledermausquartiere und die übrigen Quartiere als schützenswerte Fledermausquartiere mit kommunalem Schutzstatus in den GGP zu übernehmen. Dieser Empfehlung wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Fledermausquartiere:

ID-Quartier	Adresse	adresszusatz	Bedeutung	Quartierkategorie	Quartierfunktion	Arten deutsch	Arten lateinisch
GR0402	Gällerdondastrasse 17	Haus Mangals	regional	Hinter Fensterladen	Wochenstube	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus
GR0407	Schwäderlochstrasse 10	Schwäderlochstrasse 8, Haus Zoja-Jecklin	regional	Estrich	Sommerquartier	Gattung Langohren	Gattung Plecotus
GR0547	Landstrasse 190	Hotel Silvretta Parkhotel	lokal	Zwischendach	Wochenstube	Gattung Zwergfledermäuse	Gattung Pipistrellus
GR0623	Gruobastrasse 11		regional	Hinter Fensterladen	Wochenstube	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus
GR0771	Obermälchetiweg 19		lokal	Hinter Fensterladen	Wochenstube	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus
GR0801	Kirchgasse 9a	evang. reformierte Kirche	regional	Estrich	Sommerquartier	Alpenlangohr	Plecotus macrobullaris
GR0843	Monbielerstrasse 98		lokal	hinter Wandverschaltung (von aussen aufgesetzt)	Wochenstube	Bartfledermaus	Myotis mystacinus

7.5 Weitere Festlegungen

Im Grundsatz wurden die bislang rechtsgültig im Generellen Gestaltungsplan festgesetzten Inhalte von Saas übernommen.

Im Rahmen der Resonanzgruppensitzungen in Saas wurde mehrstimmig beantragt, die erhaltenswerten Feldgehölze im GGP entlang des «Oberdorfbachs» und entlang des «Rüfibächjis» und entlang des «Sagabachs» aufzuheben. Diese Feldgehölze werden jedes Jahr gerodet, damit sich das Geschiebe der Bäche nicht staut und dies zu Überschwemmungen führt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II entlang dieser Bereiche, an welchen erhaltenswerte Feldgehölze festgesetzt waren, Gewässerraumzonen festgesetzt, welche die Flächen der erhaltenswerten Feldgehölze einschliessen und dem Schutz sowie der Vegetation im Bereich des Gewässers dienen. Die erhaltenswerten Feldgehölze entlang der vorerwähnten Bachabschnitte werden aufgehoben.



Abb. 35: Übersichten bisher festgesetzte erhaltenswerte Feldgehölze in Saas, links, sowie Gewässerraumzone gemäss Teilrevision der Ortsplanung Phase II, rechts (massstablos)

8. Baugesetz

8.1 Zusammenführung der Baugesetze von Saas und Klosters

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Saas vom 16. Oktober 2007 und 08. Juli 2008 (resp. letzte Änderung vom 2. Mai 2017), sowie das Baugesetz der Gemeinde Klosters vom 15. Januar 2024 zusammengeführt und harmonisiert. Grundsätzlich bildet das jüngere Baugesetz von Klosters die Ausgangslage. Dennoch gilt es auch die baurechtlichen Eigenheiten von Saas weiterhin zu pflegen und zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die zentralen (übergeordnet vorgegebenen) baugesetzlichen Inhalte von Saas und Klosters beschrieben resp. die Umsetzung der Harmonisierung aufgezeigt.

8.2 Baulandmobilisierung

Ein wesentliches Ziel der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG I) ist die Verbesserung der Baulandverfügbarkeit und Baulandmobilisierung. Diese wird durch die Einführung von unterschiedlichen Massnahmen sichergestellt.

Baulandmobilisierung / Überbauungsfrist

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 1 KRG).

Die Gemeinde Klosters wird im Rahmen der Möglichkeiten gemäss dem Kantonalen Richtplan Graubünden kleinere Einzonungen resp. Umlagerungen von Bauzonen an geeignetere Standorte vornehmen. Dafür sind die Bestimmungen gemäss Mehrwertabschöpfung und Baulandmobilisierung im kantonalen Raumplanungsgesetz anzuwenden. Es werden keine zusätzlichen Bestimmungen im Baugesetz festgesetzt. Im Baugesetz wird die Baulandmobilisierung in Art. 14a geregelt.

Für die Grundstücke resp. Teilflächen, welche im Zonenplan rechtsgültig der Bauzone angehören und noch grössere Reserven aufweisen, wird ebenfalls eine Baulandmobilisierung eingeführt.

Die entsprechenden Flächen werden im Zonenplan mit der Festsetzung «Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen» bezeichnet.

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von 8 Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke und Teilflächen unüberbaut sind / unternutzt sind / gehortet werden und Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, einerseits weil kleinere Arrondierungen von Bauzonen vorgenommen werden (Umlagerungen) und andererseits, um weiterhin verfügbare Baulandreserven bereitstellen zu können. Schlussendlich besteht auch ein Bedarf an den bereits bestehenden Bauzonenreserven, welche mobilisiert werden sollen. Diese müssen verfügbar sein, damit der Bedarf für neue Einwohnende von Klosters für den nächsten Planungshorizont gedeckt werden kann. Eine Alternative stellt lediglich eine Rückzonung solcher Flächen dar.

Für Flächen, welche der Zone für preisgünstigen (Miet-)wohnungsbau zugewiesen werden, gilt eine Mobilisierungspflicht von lediglich 3 Jahren. Mit diesen etappierten Fristen kann eine konsequente und priorisierte Mobilisierung sichergestellt werden (vgl. Kap. 5.2.5).

Sanktionen

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Bestimmungen der Baulandmobilisierung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablaufs der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 20 im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für grössere Erweiterungen und neu bauähnliche Umgestaltungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Ausnutzungsziffer mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird (Abs. 3). Ausnahmen werden nur bei triftigen objektiven Gründen zugelassen (Art. 82 Abs. 1 KRG), so bspw. bei nachweislich fehlenden finanziellen Mitteln für eine mindestens 80-prozentige Ausschöpfung; unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen (Rechtliches, Baugrund etc.), zwecks Freihaltung von Korridoren, Erschliessungen, Massnahmen zugunsten des Siedlungsklimas etc. In einem solchen Ausnahmefall muss jedoch das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung zu mindestens 80 % des Nutzungsmasses dennoch möglich bleibt (Platzierungsvorschrift, Abs. 3).

8.3 Mehrwertabgabe

Das RPG1 verlangt, dass planungsbedingte Mehrwerte (insbesondere bei Einzonungen) durch eine sogenannte Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Der Kanton Graubünden regelt die Grundsätze dazu im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i bis 19u KRG).

Der Gemeindevorstand von Klosters hat beschlossen, auf eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen und Aufzonungen zu verzichten.

8.4 Zonenschema

Im Zonenschema des Baugesetzes von Saas wurde eine maximale Firsthöhe definiert. Im Baugesetz von Klosters ergibt sich die maximale Gebäudehöhe aus der traufseitigen Fassadenhöhe und der zulässigen Dachneigung. Aus gestalterischen Gründen hat der Gemeindevorstand beschlossen, auch in Klosters maximale Gesamthöhen festzulegen, da die Bauten mit den möglichen Gesamthöhen auf grösseren bzw. langen Grundstücken häufig nicht ortsbildverträglich in die Siedlung integriert werden können. Mit Beschluss vom 30. März 2026 hat der Gemeinderat von Klosters die vorgesehenen maximalen Gesamthöhen für die Wohnzonen und Mischzonen jedoch wieder vollständig aufgehoben.

Das Zonenschema im Baugesetz von Klosters wird mit den Inhalten des Zonenschemas von Saas zusammengeführt. Konkret werden die nachfolgenden Massnahmen vorgenommen:

Die Dorfzonen Klosters und Saas werden zusammengeführt. Die Nutzungsmöglichkeiten bleiben unverändert.

Die Wohnzone A im Zonenschema von Saas wird in die «Wohnzone b» gemäss Baugesetz der Teilrevision der Ortsplanung Phase II überführt. Die maximal mögliche Ausnützung in der Zone erhöht sich somit von der Ausnützungsziffer 0.5 auf 0.65.

Die Wohnzone B im Zonenschema von Saas wird übernommen und in «Wohnzone Saas» umbenannt. Die maximal mögliche Ausnützung wird in der Zone von der Ausnützungsziffer 0.3 auf 0.5 erhöht. Gleichzeitig wird der grosse Grenzabstand von 8m auf 6m reduziert.

Die Gewerbe-Wohnzone von Saas wird ins Zonenschema übernommen.

Die Gewerbezone von Klosters wird künftig auch in Saas angewendet. Damit wird die maximale Gebäudelänge von 50m auf 60m erhöht.

Die Lagerzone von Saas wird aus dem Zonenschema gestrichen. Für die Lagerzone müssen keine Masse zur Überbauung definiert werden, weil die Lagerzone eine Nichtbauzone darstellt und keine Bauten darin erstellt werden dürfen.

Die Hotelzone von Saas wird aufgehoben, weil die entsprechenden Bauten der beiden Hotelzonen in Saas keine Hotelnutzungen mehr aufweisen (vgl. Kap. 8.5).

Die Nutzungsmasse innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Klosters und Saas sind identisch. Die ZöBA wird zusammengeführt.

Die Zone für touristische Einrichtungen von Saas wird ins Zonenschema übernommen und die zulässige Gesamthöhe von Bauten auf 17.50m festgelegt.

8.5 Hotelzone

Die ehemalige Hotelzone im Zonenplan von Saas sowie die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden aufgehoben (vgl. auch Kap. 5.2.4).

8.6 Lagerzone

Die Bestimmung der Lagerzone im Baugesetz von Saas wird übernommen. Die Formulierung der Bestimmungen wird gestützt auf die konkreten Bedürfnisse punktuell angepasst. Die Lagerzone wird zudem aus dem Zonenschema gestrichen, weil diese eine Nichtbauzone darstellt.

8.7 Spielplatz- und Freizeitzone

Die Spielplatz- und Freizeitzone wurde im Gebiet bei der «Madrisa» Bergstation festgesetzt. Die Bestimmungen dazu im Baugesetz von Saas waren schwerfällig formuliert und werden mit vorliegender Revision umformuliert (Art. 32b BauG). Die Bestimmung bleibt inhaltlich unverändert.

8.8 Gestaltungsbereich

In weiten Teilen der Dorfzone in Saas wurde im Generellen Gestaltungsplan ein «Generell geschützter Siedlungsbereich (Pflicht zur Gestaltungsberatung)» festgesetzt. Zu dieser Festsetzung gab es bisher keine Bestimmungen im Baugesetz. Aus diesem Grund werden zum «Generell geschützter Siedlungsbereich» neue Bestimmungen im BauG unter dem Kapitel «Gestaltungsbereiche Fraktion Saas» aufgenommen (Art. 47b).

8.9 Übersicht Anpassungen

Neben den erwähnten Anpassungen am Baugesetz von Klosters werden weitere Anpassungen in den folgenden übrigen Bestimmungen vorgenommen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Art. 9 BauG: Konkretisierung betreffend Beizug von externen Fachpersonen (nicht ständig)
- Art. 17 BauG: Gemeinderat hat die max. Gesamthöhen, welche eingeführt hätten werden sollen, in den Wohnzonen gestrichen und für Gewerbe, Mischzonen und Zone für touristische Einrichtungen erhöht.
- Art. 15 BauG: Aufzählung der Zonenarten wird gestrichen
- Art. 19 BauG: Definition betr. Kleinbauten, Anbauten und unbedeutend zurückspringenden Gebäudeteile konkretisiert
- Art. 20 BauG: Konkretisierung Mindestausschöpfung für Kernzonen und die Dorfzonen
- Art. 22 BauG: Ergänzung Gesamthöhe (inkl. Anpassungen in übrigen Artikeln)
- Art. 22 BauG: Streichung der Bestimmung betreffend Verhältnis zwischen giebelseitigen Fassadenhöhen und der Breite des jeweils dazugehörigen Fassadenabschnitts
- Art. 25 BauG: Konkretisierung Strassenabstände (An- / Kleinbauten und Unterniveaubauten)
- Art. 31a BauG: Anpassung Bestimmungen zur Gewerbe- und Wohnzone
- Art. 32a BauG: Lagerzone neu
- Art. 32b BauG: Spielplatz- und Freizeitzone neu von ehemaligem BauG Saas
- Art. 32c BauG: Zone für Kleinbauten und Anbauten neu
- Art. 38 BauG: Der Begriff «Inertstoff» wird gelöscht resp. umbenannt
- Art. 38a BauG: Materialabbauzone Schiferbach neu
- Art. 41 BauG: Konkretisierungen betr. Ablauf / Vorgehen
- Art. 42 BauG: Konkretisierungen betr. Ablauf / Vorgehen
- Art. 46 BauG: Ergänzung Bestimmungen zu Fledermausquartieren
- Art. 47b BauG: Gestaltungsbereiche Fraktion Saas neu
- Art. 80 BauG: Konkretisierung / Ermöglichung von Kreuzgiebel- und Zwerchdächern
- Art. 80 Abs. 5 BauG: Anpassung des Masses bezüglich dem höchsten Punkt von Schleppegauben auf 0.1 m (unter dem höchsten Punkt des darüberliegenden Firstes, Oberkante Dach)
- Art. 84 BauG: Ergänzung Abs. 5
- Art. 96 BauG: Konkretisierung Bestimmungen zur Ersatzabgabe und nachträgliche und Realerfüllung
- Art. 102 BauG: Korrektur Verweis auf Absatz 1 anstatt auf Absatz 2, Ergänzung Abs. 8
- Art. 105 Abs. 2 lit. k BauG Ergänzung: «Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde).»
- Art. 105 Abs. 3^{bis} Einführung Bestimmungen zu den Modalitäten des elektronischen Baubewilligungsverfahrens (eBau)
- Art. 105 Abs. 2 lit. k BauG Ergänzung: «Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.»
- Art. 109 – 112 BauG: Aktualisierung

9. Ablauf der Planung

9.1 Planungsprotokoll

Sommer / Herbst 2021	Entwurf Bauzonendimensionierung
26. November 2021	Startsitzung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden
22. Dezember 2021	Arbeitssitzung betreffend Vorgehen und Baugesetz
25. Februar 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung und Quartierplanungen
03. März 2022	Arbeitssitzung AWN GR und STW AG betr. Waldfeststellungen
10. März 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung und Quartierplanungen
25. März 2022	Mitteilung AWN GR betr. Erfassungsbereich und Gefahrenzonen
19. April 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung, Mobilisierung, Wald / Waldfeststellungen, GEP- und GGP- Inhalte
16. Mai 2022	1. Sitzung mit der Resonanzgruppe Saas
19. Mai 2022	Erhalt überarbeitete Erfassungsbereiche und Daten zu den Gefahrenkarten durch AWN GR
25. Mai 2022	2. Sitzung mit der Resonanzgruppe Saas
21. Juni 2022	Orientierung im Gemeindevorstand
25. Oktober 2022	Behandlung der Vorlage im Gemeindevorstand
02. November 2022	Einreichung der Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung
10. Juli 2024	Veröffentlichung / Zustellung Vorprüfungsbericht
20. August 2024	Auswertung Vorprüfungsbericht im Gemeindevorstand
27. August 2024	Auswertung Vorprüfungsbericht im Gemeindevorstand
10. September 2024	Austausch / Arbeitssitzung mit AWN GR
12. September 2024	Information über die Inhalte des Vorprüfungsberichts im Gemeinderat
06. November 2024	Arbeitssitzung mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden
22. November 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und RA Pally
17. Dezember 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und RA Pally
09. Januar 2025	Austausch mit dem Amt für Natur und Umwelt
22. Februar 2025	Informationsveranstaltung Bevölkerung
28. Februar 2025	öffentliche Mitwirkungsaufgabe bis 30. April 2025
19. Mai 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben im Gemeindevorstand
23. Mai 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben im Gemeindevorstand
06. Juni 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben im Gemeindevorstand
18. August 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Umgang Gemeindevorstand im Gemeinderat
19. August 2025	Behandlung diverser Inhalte der Planungsinstrumente im Gemeindevorstand
10. September 2025	Information und Stand Teilrevision der Ortsplanung im Gemeinderat
23. September 2025	Verabschiedung Unterlagen im Gemeindevorstand
26. September 2025	öffentliche Mitwirkungsaufgabe bis 27. Oktober 2025
10. November 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat
25. November 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat
03. Dezember 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat
12. Januar 2026	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat
04. Februar 2026	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat
10. Februar 2026	Behandlung der Mitwirkungseingaben der zweiten Mitwirkung im Gemeindevorstand
17. März 2026	Verabschiedung der Vorlage im Gemeindevorstand
30. März 2026	Verabschiedung der Vorlage im Gemeinderat
14. Juni 2026	Urnenabstimmung

9.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 2. November 2022 wurde der Entwurf der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung beim Kanton Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert schlussendlich vom 10. Juli 2024. Darin wird zusammenfassend festgehalten, dass die Gemeinde Klosters mit der eingereichten Planung bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung geschaffen und zur Vorprüfung eingereicht hat. In verschiedenen Punkten war die Vorlage gleichwohl noch zu bereinigen. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die ausgeschiedenen WMZ noch Rückzonungspotenzial aufweisen.

Der Vorprüfungsbericht ist der Beilage zu entnehmen.

9.3 Mitwirkungsauflagen

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden zwei öffentliche Mitwirkungsaufgaben durchgeführt, um der Bevölkerung, den betroffenen Grundeigentümerschaften sowie weiteren interessierten Kreisen die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe dauerte 60 Tage und hat vom 28. Februar – 29. April 2025 stattgefunden. Während dieser Frist wurden insgesamt über 160 Mitwirkungseingaben eingereicht.

Die eingegangenen Eingaben wurden durch die Gemeinde sorgfältig geprüft, ausgewertet und behandelt. Wo angezeigt, wurden die Hinweise und Anregungen in die Überarbeitung der Planungsunterlagen aufgenommen. Aufgrund der Vielzahl und Relevanz der Eingaben erfolgten inhaltliche und formale Anpassungen an verschiedenen Planungsinstrumenten und Dokumenten der Teilrevision.

Um den überarbeiteten Planstand erneut der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und Transparenz zu gewährleisten, wurde im Anschluss eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Die zweite Mitwirkungsaufgabe hat während 30 Tagen von 26. September – 27. Oktober 2025 stattgefunden. Während dieser Frist sind 75 Mitwirkungseingaben eingegangen. Auch diese wurden von der Gemeinde geprüft und behandelt.

Die inhaltliche Prüfung zeigte, dass sich der überwiegende Teil der Eingaben auf Wiederholungen aus der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und auf Detailspekte und Präzisierungen bezog. Insgesamt konnten rund 16 Mitwirkungseingaben entsprochen oder zumindest teilweise entsprochen werden. Entsprechend wurden nur noch punktuelle Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen.

Die Anpassungen sind im Einzelnen dem Bericht in der Beilage zu entnehmen.

Mit Abschluss der zweiten Mitwirkungsaufgabe und der Einarbeitung der verbleibenden Anpassungen liegt die Teilrevision der Ortsplanung Phase III nun in einer bereinigten und beschlussreifen Fassung vor.

9.4 Beschluss / Genehmigung

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 17. März 2026 z.Hd. des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 30. März 2026 z.Hd. der Urnenabstimmung mit 13:0 Stimmen und wenigen Anpassungen verabschiedet. Die Beschlussfassung erfolgte durch die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026. Der Beschluss der Urnenabstimmung wurde anschliessend publiziert (30 Tage Beschwerdeaufgabe) und die Vorlage wurde zur Genehmigung eingereicht.

10. Abkürzungsverzeichnis

Im vorliegenden Dokument kommen folgende Abkürzungen vor, welche nachfolgend erläutert werden:

ARA	Abwasserreinigungsanlage
ARE GR	Amt für Raumentwicklung Graubünden
ANU (GR)	Amt für Natur und Umwelt Graubünden
AZ	Ausnützungsziffer
AZmax	Maximale Ausnützungsziffer
AWT GR	Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BZ	Bauzone
ES III	Empfindlichkeitsstufe III (Lärmschutz)
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GOB	Geschützte und ortsbildprägende Bauten
GR	Graubünden
KRG	Kantonales Raumplanungsgesetz Graubünden
KRIP	Kantonaler Richtplan
KNHV	Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung
LKS	Landschaftskonzept Schweiz
LSV	Lärmschutz-Verordnung
MWA II	Mitwirkungsaufgabe II (zweite)
NASAK	Nationales Sportanlagenkonzept
NLI	Natur- und Landschaftsschutzinventar
ÖV	öffentlicher Verkehr
PGKo	Plan der Gefahrenkommission
RA	Rechtsanwalt / Rechtsberatung
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
rk	rechtskräftig
RK GR	Raumkonzept Graubünden
RRK	Regionales Raumkonzept
RRIP	Regionaler Richtplan
SIS	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene
STW	STW AG für Raumplanung
TBA	Tiefbauamt
tWüG / WüG	(technisch ermitteltes) weitgehend überbautes Gebiet
WEF	World Economic Forum
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

11. Übersicht Beilagen

11.1 Beilagen

Beilage 1: Landwertschätzungen AIB

Beilage 2: Resultate Umfrage bei Handels- und Gewerbebetrieben

Beilage 3: Vorprüfungsbericht Kanton

Beilage 4: Vergleich von Messung und Berechnung mit sonARMS Pistolenschiessstand (Empa) vom 20. Juni 2018

Beilage 5: Bericht Einstufung Lärmschutz «untere Ganda» (Büro Kuster) vom 28. Februar 2025

Beilage 6: Beurteilung Geotope L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung

Beilage 7: Kriterien, Bewertung und Bepunktung zu Rückzonungen

Beilage 8: Bericht Anpassungen nach 2. Mitwirkungsaufgabe