



Gemeinde
Klosters

Botschaft

des Gemeinderates und des Gemeindevorstands zu Wahl- und Abstimmungsvorlagen vom 14. Juni 2026 (Art. 7, 8, 9 und 14 Gemeindeverfassung)

- 1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Gemeindevorstands für den Rest der Amtsperiode 2025/2028, 1. Wahlgang (1 Sitz)**
- 2. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III: Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, Generelle Gestaltungspläne**
- 3. Strukturverbesserung Saas – Erneuerung Güterstrassen: Bau- und Kreditentscheid**

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Gemeindevorstands für den Rest der Amtsperiode 2025/2028, 1. Wahlgang (1 Sitz)

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Aufgrund der ausserordentlichen, unfallbedingten Demission von Gemeindevorstandsmitglied David Sonderegger per 31. März 2026 hat für den Rest der Amtsperiode 2025 – 2028 gemäss den Vorschriften von Art. 4 Abs. 4 des kommunalen Gesetzes über die politischen Rechte und laut Art. 9 Abs. 1 Ziff. 2 der Verfassung der Gemeinde Klosters folgende Ersatzwahl, per Amtsantritt 1. Juli 2026, stattzufinden:

1 Mitglied des Gemeindevorstands

Ein allfälliger 2. Wahlgang findet am 16. August 2026 statt.

Hinsichtlich Stimmberechtigung, Urnenöffnungszeiten und briefliche Stimmabgabe wird auf die Publikationen im Bezirksamtsblatt und in der Klosterser Zeitung verwiesen.

Klosters, 28. April 2026

Der Gemeindevorstand

2. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III: Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, Generelle Gestaltungspläne

Das Wichtigste in Kürze

BESTANDTEILE TEILREVISION ORTSPLANUNG KLOSTERS, PHASE III

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, beinhaltet die Zusammenführung der Baugesetze Saas und Klosters zu einem einheitlichen Baugesetz, die Anpassung der Zonenpläne sowie der Generellen Gestaltungspläne. Im Einzelnen können die Gegenstand der Revision bildenden Bestandteile wie folgt zusammengefasst werden:

=> Baugesetz

Der z. Hd. der Urnengemeinde-Abstimmung vorliegende Entwurf des Baugesetzes der Gemeinde Klosters wurde der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und den Regelungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) angepasst. Mit Beschluss vom 23. Mai 2006 trat der Kanton Graubünden der IVHB vom 22. September 2005 bei. Ziel dieses interkantonalen Konkordats ist die Vereinheitlichung der Baubegriffe und damit die Vereinfachung des Bauwesens in der Schweiz. Zudem werden mit den übergeordneten Bestimmungen im KRG Verfahren harmonisiert und letztlich Kosten bei allen am Planungs- und Ausführungsprozess von Bauvorhaben Beteiligten eingespart. Letztlich profitiert die Bauwirtschaft von diesen neuen Regelungen.

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 bewahren und pflegen.

=> Zonenplan

Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III bildet die Bauzonendimensionierung. Aufgrund über-

geordneter Vorgaben müssen in der Gemeinde Klosters grossflächige Rückzonungen von bisher unbebauten Flächen innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgenommen werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Bauzone auf den nächsten Planungshorizont (12 bis 15 Jahre) ausgerichtet. Gleichzeitig sollen bedarfsgerecht ausreichend gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung gestellt werden. In Klosters Dorf, im Gebiet «Bündi», soll dafür die bestehende Gewerbezone erweitert werden. Über alle Fraktionen hinweg sollen zudem ausreichend Lagerzonen zur Verfügung ausgewiesen werden.

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.

Im Ortsteil Klosters werden die Inhalte der Nutzungsplanung mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung geändert (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.

=> Generelle Erschliessungspläne

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wird für die Fraktion Saas neu festgesetzt. Der Generelle Erschliessungsplan wird in die Teilthemen «Verkehr», «Ver- und Entsorgung» sowie «Energie» unterteilt. Im Gebiet Madrisa werden die bisher rechtsgültigen Festlegungen unverändert in den Plänen übernommen. In Absprache mit der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG soll die Aktualisierung der Festlegungen zu einem späteren Zeitpunkt, losgelöst von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III, erfolgen.

Der Generelle Erschliessungsplan für die ehemalige Gemeinde Klosters wurde bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Kleinere Pendenzen werden mit der vorliegenden Planung erledigt.

=> Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) wurde für die Fraktion Saas überprüft und dem heutigen Stand angepasst.

Der Generelle Gestaltungsplan für die ehemalige Gemeinde Klosters wurde bereit mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Im Generellen Gestaltungsplan von Klosters werden schwerwichtig die wertvollen Einzelobjekte aufgrund von inzwischen erstellten Gutachten nachgeführt (definitive Einstufung Schutzstatus oder Entlassung als wertvolles Gebäude). Die bisherigen Festlegungen, vorwiegend als «vorläufig geschütztes Gebäude», werden aktualisiert.

VORGEHEN / ZEITPLAN

Die seit Ende 2021 laufende Teilrevision Ortsplanung Phase III soll der Urnengemeinde-Abstimmung vom 14. Juni 2026 zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Nach Annahme der Vorlage findet eine 30-tägige Beschwerdeaufgabe statt, bevor diese dem Kanton Graubünden zur Genehmigung eingereicht wird. Mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden darf im Jahr 2028 gerechnet werden, wodurch die Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, in Kraft gesetzt werden.

ANTRAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Phase III, zuzustimmen.

Die Unterlagen der Phase III der Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne, Generelle Gestaltungspläne) sowie der detaillierte Planungs- und Mitwirkungsbericht und weitere Beilagen werden ab dem Zeitpunkt des Versands der Abstimmungsunterlagen an die Stimmbürgerschaft auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Abt. Baubewilligungen, Rathaus, Rathausgasse 2, Klosters, während den Schalteröffnungszeiten im Hinblick auf die Urnenabstimmung zur Einsichtnahme aufgelegt. Ebenso sind diese digital unter www.gemeindeklosters.ch => Behörden => Publikationen aufgeschaltet. Die Pläne sind zudem im 3. OG (Rathaus) ausgehängt.

A) Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Energie), der

Generelle Gestaltungsplan und das Baugesetz von Klosters den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Die Ortsplanungsrevision wurde im Jahr 2010 gestartet, damals noch als Totalrevision. In der Zwischenzeit haben grundlegende Veränderungen des Bau- und Planungsrechts, aber auch der politischen Konstellation stattgefunden, welche Auswirkungen hatten auf die Ortsplanungsrevision. Seit dem Jahr 2014 beispielsweise ist das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG1) in Kraft. Im Jahr 2016 haben die ehemaligen Gemeinden Saas und Klosters zu einer Gemeinde fusioniert. Im Jahr 2018 wurde der neue kantonale Richtplan erlassen. Zudem sind auch das neue Gewässerschutzgesetz (2011) sowie das Zweitwohnungsgesetz (2012) in Kraft getreten. Nach der Vorprüfung der damaligen "Totalrevision" beim Kanton von 2012 bis 2015, welche also rund 3 Jahre dauerte, hat die Gemeinde Klosters aufgrund der umfangreichen und teilweise umstrittenen Inhalte der Ortsplanungsrevision entschieden, diese in drei Phasen aufzuteilen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgt der dritte und letzte Schritt der in Phasen aufgeteilten Gesamtrevision der Ortsplanung.

- Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Ober Ganda) – *abgeschlossen*
- Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung sämtlicher Inhalte mit Ausnahme der Bauzonendimensionierung) – *abgeschlossen*
- **Teilrevision der Ortsplanung Phase III (Bauzonendimensionierung und Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters)**

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 diversen Teilthemen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden mit einer grossen Sorgfalt und unter Beizug von unterschiedlichen Interessenvertretenden ausgearbeitet.

Leider muss die Gemeinde Klosters die Wohnbauzonenreserven im Rahmen dieser Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, redimensionieren, um den Vorgaben des kantonalen Richtplans bzw. dem für die Gemeinde Klosters prognostizierten Bedarf an Bauzonenflächen zu entsprechen.

Die vorliegende **Botschaft** ermöglicht einen **Überblick** über die **wichtigsten Inhalte** der **Teilrevision der Ortsplanung Phase III**. Warum Anpassungen in den unterschiedlichen Themenbereichen gemacht werden müssen und welches die Konsequenzen sein werden, wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht der Teilrevision der Ortsplanung Phase III erläutert. Dieser liegt zusammen mit sämtlichen übrigen Unterlagen bei der Gemeinde auf und wird zudem auf der Homepage der Gemeinde publiziert.

Mit der Annahme dieser Teilrevision der Ortsplanung Phase III kann ein weiterer Meilenstein erreicht werden und die Planungssicherheit in Klosters massiv erhöht werden.

B) Anlass und Zielsetzung der Teilrevision Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters besteht seit dem Jahr 1993 aus insgesamt 30 unterschiedlichen Teilrevisionen, welche seither durchgeführt wurden. Die älteste rechtskräftige Planung stammt aus dem Jahr 1993 und bildet die letzte Gesamtrevision. Im Jahr 2010 startete die Gemeinde Klosters die Überarbeitung der Nutzungsplanung. Der Schwerpunkt dieser Arbeiten lag einerseits in der Überarbeitung und erstmaligen Digitalisierung des Generellen Erschliessungsplanes und andererseits in der Überarbeitung des Zonenplans, insbesondere des Teilbereichs Natur und Landschaft. Zusätzlich wurden Überlegungen über Ein- und Rückzonungen im Siedlungsgebiet getätigt. Die Vorlage wurde im Sommer 2012 beim Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde im Frühling 2015 der Gemeinde zugestellt. Innerhalb dieser drei Jahre haben sich diverse Grundlagen, aufgrund der Fertigstellung von massgebenden Strassenprojekten, der Neubeurteilung von Gefahrenzonen und Waldflächen sowie von neuen Daten der amtlichen Vermessung, geändert. Zudem sind übergeordnete Gesetzgebungen in Kraft getreten, sodass die Vorlage von Grund auf überarbeitet werden musste.

Die Gemeinde Klosters will einerseits die Arbeiten der Revision aus den Jahren 2010/12 abschliessen und andererseits ihre Planung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen. Mit der Annahme der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung können Planungsunsicherheiten ausgeräumt und zahlreiche derzeit in Kraft befindliche Teilrevisionen der Ortsplanung aufgehoben werden, was gleichzeitig die Übersichtlichkeit erhöhen wird.

Konkrete Ziele der Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, sind:

- Aktualisierung der Ortsplanung gestützt auf übergeordnete Gesetze und Planungen sowie auf das geltende kommunale räumliche Leitbild (KRL)
- Zusammenführung Baugesetz Saas und Klosters

- Bauzonendimensionierung über das gesamte Gemeindegebiet (Rückzonen von bislang unbebauten Bauzonenflächen innerhalb der Wohn-, Misch und Zentrumszonen)
- Aktualisierung Zonenplan im Siedlungsgebiet und punktuell ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie des GEP und GGP auf den aktuellen Stand und die aktuellen Bedürfnisse
- 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, welche lediglich vom rechtsgültigen Stand übernommen werden.
- 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 geschützte Gebäude») müssen nicht aufgehoben werden. Der Status der Objekte wird sozusagen überschrieben / fortgeschrieben.

C) Wichtige bisherige und anstehende Meilensteine der Ortsplanung Klosters

Die massgeblichen Meilensteine der Teilrevision der Ortsplanung Phase III präsentieren sich wie folgt:

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 Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) GR und Planungsbüro 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
Vorprüfung durch den Kanton Graubünden	
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 Rechtsvertretung
17. Dezember 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und Rechtsvertretung
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 (2. MWA)
10. November 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
25. November 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
03. Dezember 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
12. Januar 2026	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
04. Februar 2026	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
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

D) Hauptbestandteile und Inhalt der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III

D1) Baugesetz

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Phase III sieht eine Zusammenführung und Harmonisierung des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Saas vom 16. Oktober 2007 und 08. Juli 2008 (resp. letzte Änderung vom 2. Mai 2017) und des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Klosters vom 15. Januar 2024 vor.

Die zentralen Inhalte des Baugesetzes bilden die Baulandmobilisierung, die Mehrwertabgabe, das Zonenschema sowie Anpassungen an weiteren Bestimmungen.

Die detaillierten inhaltlichen Anpassungen sind entweder dem zur Abstimmung vorgelegten Baugesetz (Änderungen siehe auch Anhang dieser Botschaft) direkt zu entnehmen. Die Anpassungen werden zudem im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben.

Nach der **zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe** wurden noch die folgenden **Änderungen** vorgenommen:

- Art. 105 Abs. 3^{bis} BauG: Ergänzung betreffend das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau)

- Art. 80 Abs. 3 BauG: Es wird eine Skizze zur Verdeutlichung eingefügt.
- Art. 102 Abs. 4 BauG: Korrektur eines Tippfehlers aus der Revision 2019, welcher inhaltlich verwirrend sein kann (Verweis auf Absatz 1 statt auf Absatz 2)
- Anhang Absatz 2: Aufhebung von Art. 6 Abwassergesetz und Art. 8 Wassergesetz

D2) Zonenpläne

Die Gegenstand der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, bildenden Zonenpläne sind:

- Klosters 1:20'000
- Saas 1:7'500
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, Schifer, alle 1:2'500
- Gulfia 1:1'000
- Informationspläne im gleichen Massstab. Diese zeigen den rechtsgültigen künftigen Zustand der Zonenpläne und sind unverbindlich.

Inhaltliche Bemerkungen

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wurden die Vorgaben für die Grösse der Bauzonen verschärft. Bund und Kanton verlangen, dass Bauzonen nur noch so gross sein dürfen, wie es der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung entspricht. Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven sind verpflichtet, diese zu reduzieren.

Gestützt auf den kantonalen Richtplan gilt dies auch für die Gemeinde Klosters. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognosen verfügt Klosters weiterhin über zu grosse Bauzonenreserven, weshalb Rückzonungen notwendig sind.

Die Gemeinde hat die Vorgaben überprüft und will diese mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III umsetzen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden, gleichzeitig aber die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde grösstmöglich erhalten bleiben. Rückzonungen erfolgen hauptsächlich bei unüberbauten Flächen am Rand des Siedlungsgebiets oder bei schwer erschliessbaren Parzellen. Ziel ist es, eine sinnvolle und zusammenhängende Siedlungsentwicklung sicherzustellen und einen «Flickenteppich» zu vermeiden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die kantonalen Prognosen die Entwicklung einer touristisch geprägten Gemeinde nur teilweise abbilden. In den letzten Jahren ist die Bevölkerung wieder leicht gewachsen, und mit verschiedenen Massnahmen soll diese Entwicklung weiter gestärkt werden. Dazu gehören unter anderem:

- Förderung von Erstwohnungen und preisgünstigem Wohnraum (auch mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III)
- Abgabe von Bauland im Baurecht an Einheimische
- bessere Nutzung bestehender Wohnungen
- gezielte Planung grösserer Wohnbaugebiete mit Auflagen zugunsten der Wohnbevölkerung (auch mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III)
- attraktive Ausgestaltung Gemeindesteuern
- Stärkung und Ausbau von familien- und schulergänzenden Tagesstrukturen über die Anforderungen der übergeordneten Gesetze hinaus
- Ausbau und Instandstellungen wichtiger kommunaler Hoch- und Tiefbauinfrastrukturen inkl. touristischer Infrastrukturen
- Ausbau Sport- und kulturelle Infrastrukturen und Angebote
- Abgabe von Baurechten und Dienstbarkeiten an Dritte zur Errichtung neuer Freizeit-, Erlebnis- und Konsumangeboten

In der Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden verschiedene Anpassungen an Bauzonen, Nichtbauzonen und Nutzungszonen vorgenommen. Neben den notwendigen Rückzonungen werden punktuelle, meist technisch begründete Einzonungen (bspw. Einzonungen von bereits überbauten Flächen), Umzonungen und neue Regelungen eingeführt, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen und gleichzeitig die Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

Rückzonungen und Mobilisierung

Trotz dieser Massnahmen müssen Bauzonen reduziert werden. Vor der Revision bestanden rund 22.8 ha unüberbaute Reserven in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Die Gemeinde Klosters reduziert mit vorliegender Vorlage die WMZ-Reserve (Rückzonung von WMZ in nicht-WMZ) um ca. 5 ha und die Gesamtbauzone um ca. 11.2 ha.

Die Rückzonungen richten sich nach den definierten Kriterien für die Rückzonungen durch die Gemeinde Klosters, dem technischen weitgehend überbauten Gebiet (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 Gemeinde hat weiterhin bestehende Bauzonenreserven von unbebauten Parzellen oder stark unternutzten Parzellen der Baulandmobilisierung gemäss Art. 14a BauG zu unterstellen.

Die Vorlage stellt einen ausgewogenen Kompromiss dar zwischen den Anforderungen von Bund und Kanton, den Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie dem Ziel, Klosters als attraktiven Wohn- und Arbeitsort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit der Annahme der Vorlage kann die Gemeinde ihre Ortsplanung anpassen, Rechtssicherheit schaffen und gleichzeitig die Grundlage für eine nachhaltige Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sichern.

Umgang mit kleinen Bauzonen (Punktbauzonen)

Bestehende kleine Bauzonen ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets wurden überprüft. Wo möglich werden solche Zonen verkleinert, zusammengelegt oder aufgehoben. Bereits überbaute Punktbauzonen bleiben bestehen, wenn sie sich bewährt haben oder nicht sinnvoll an das Siedlungsgebiet angeschlossen werden können.

Einzonungen

Neue Bauzonen werden grundsätzlich nicht zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazität geschaffen. Kleinere Einzonungen erfolgen aus technischen Gründen, z.B. wegen Vermessungskorrekturen, aufgrund von bereits überbauten Teilgebieten, Waldfeststellungen oder Gefahrenzonenanpassungen.

Wichtige Einzonungen:

- Erweiterung der Gewerbezone untere Ganda / Bündi, um lokalen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben
- neue Zone für öffentliche Bauten bei der ARA für eine geplante Biogasanlage
- Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten im Bündelti für Sport- und Freizeitnutzungen (Skillcenter / Pumptrack)
- Einzonung bestehender Anlagen wie Tennisplätze oder Fischzucht in die Zone für öffentliche Bauten (auf Anweisung des ARE GR)

Diese Einzonungen erfolgen nur dort, wo ein klarer Bedarf besteht und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Umzonungen

Einige bestehende Zonen werden an die tatsächliche Nutzung angepasst:

- ehemalige Hotelzonen in Saas → Wohnzone mit Pflicht zu gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
- Entflechtung der Mischzone im Gebiet Doggiloch in Wohn- und Gewerbezone

- Umzonung einzelner Parzellen in Zone für öffentliche Bauten (z. B. Feuerwehr, Werkhof, Reservoir)

Ziel ist eine klarere Planung und mehr Rechtssicherheit.

Neue Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau

Aufgrund der sehr tiefen Leerwohnungsquote und steigender Preise wird eine neue überlagerte **Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau** mit folgenden **Zielen** eingeführt:

- mehr bezahlbarer Wohnraum für Einheimische
- Förderung von Mietwohnungen statt Eigentumswohnungen
- rasche Realisierung von Wohnungen

Wichtige Regeln:

- Mindestdichte und kurze Überbauungsfrist
- Begrenzte Wohnungsgrößen
- keine Stockwerkeigentumswohnungen
- Mietzinse müssen kostendeckend, aber nicht überhöht sein.

In mehreren Gebieten der Gemeinde werden geeignete Flächen dafür reserviert.

Aufzonungen

In Saas wird die zulässige Nutzung leicht erhöht, damit bestehende Parzellen besser genutzt werden können, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Gewerbebezonen / Arbeitsplatzgebiete

Die bestehenden Gewerbebezonen sind weitgehend ausgelastet. Auszonungen sind nicht möglich, da weiterhin Bedarf besteht. Neue Gewerbe- und Lagerflächen werden nur dort vorgesehen, wo ein konkreter Bedarf nachgewiesen ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Alle bestehenden Flächen wurden überprüft.

Nicht benötigte Flächen werden verkleinert oder rückgezont, benötigte Flächen gesichert oder erweitert. Dazu gehören z. B. die nachfolgenden Gebiete:

- Feuerwehr / Werkhof
- Sport- und Freizeitanlagen
- Bahnhöfe, Schulen, Kirchen
- Pumptrack / Bike-Anlagen
- öffentliche Parkplätze

Lagerzonen (Nichtbauzone)

Für lokale Betriebe werden punktuell neue Lagerzonen geschaffen. Diese dienen nur der Lagerung von Materialien und nicht der Erstellung neuer Gebäude. Damit sollen bestehende Betriebe unterstützt werden, ohne zusätzliche Bauzonen zu schaffen.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden neben den Bauzonenanpassungen zahlreiche weitere planerische Themen überprüft und aktualisiert. Die wichtigsten Punkte werden nachfolgend zusammengefasst.

Grunddienstbarkeiten und Bauzonenbilanz

Die verbleibenden Bauzonenreserven wurden auf Grunddienstbarkeiten und Einschränkungen im Grundbuch überprüft. Daraus ergab sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf. Öffentlich-rechtliche Bauverpflichtungen können nicht durch privatrechtliche Bauverbotsdienstbarkeiten umgangen werden.

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen entsteht ein planungsbedingter Mehrwert, für den gemäss kantonalem Recht eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Wesentliche Punkte:

- Abgabe bei Mehrwert über CHF 20'000 pro Parzelle
- Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts.
- Von den 30 % des Mehrwerts gehen 75 % an den Kanton, 25 % an die Gemeinde
- Abgabe wird erst bei Verkauf oder Überbauung fällig.
- Um- und Aufzonungen lösen keine Abgabe aus, sofern sie nur aus technischen Gründen erfolgen.
- Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden informiert.

Entschädigungen bei Rückzonungen

Rückzonungen können zu Nachteilen führen, begründen aber nur dann einen Entschädigungsanspruch, wenn eine materielle Enteignung vorliegt. Nach heutiger Beurteilung ist dies bei keiner Parzelle der Fall.

Auslagen für Erschliessungen können unter bestimmten Voraussetzungen vergütet werden. Allfällige Ansprüche müssen nach Rechtskraft der Planung geltend gemacht werden.

Baulandmobilisierung

Unüberbaute Bauzonen bleiben der Baulandmobilisierung unterstellt.

Grundsätze:

- Baupflicht innerhalb von 8 Jahren (mit möglicher Nachfrist)
- Danach kann ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht entstehen.
- Kaufrecht nur bei nachgewiesener Nachfrage und öffentlichem Interesse
- Ziel ist die freiwillige Überbauung, nicht die Enteignung.
- Zusätzliche Einschränkungen im Baugesetz werden nicht vorgesehen.

Landwirtschaft, Wald und übriges Gemeindegebiet

Rückgezogene Bauzonen werden überwiegend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Waldflächen und Waldabstände wurden aktualisiert und teilweise neu festgelegt.

Das übrige Gemeindegebiet umfasst Gewässer, unproduktive Flächen und Restflächen ohne andere Nutzung. Diese werden im Zonenplan definitiv festgesetzt.

Natur, Landschaft und Geotope

Natur- und Landschaftsschutzzonen wurden aktualisiert und an die Inventare angepasst.

Trockenstandorte, Moore, Auen, Geotope und weitere Schutzobjekte werden entsprechend umgesetzt.

Einzelne Geotope wurden überprüft und teilweise angepasst.

Gewässer, Quellen und Gewässerraum

Gewässerschutzzonen, Gewässerräume und Quellschutzzonen wurden gemäss kantonalen Vorgaben aktualisiert.

Mehrere Gewässerräume mussten nach Regierungsbeschluss der Teilrevision der Ortsplanung Phase II überprüft und angepasst werden.

Neue Schutzzonen wurden u. a. bei Quellen und bei einzelnen Bächen festgelegt.

Naturgefahren und Archäologie

Gefahrenzonen wurden auf den neuesten Stand gebracht. Seit der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Phase II hat das Amt für Wald und

Naturgefahren zwischenzeitlich Aktualisierungen der Gefahrenzonen vorgenommen, welche mit der vorliegenden Vorlage umgesetzt werden.
Archäologiezonen wurden durch das Amt für Kultur Graubünden überprüft und teilweise angepasst. Diese Festlegungen werden ebenfalls umgesetzt.

Wildruhezonen und Wildtierkorridore

Bestehende Wald- und Wildschonzone bleiben unverändert.
Zusätzliche Massnahmen bei Wildtierkorridoren werden nicht vorgesehen, da kein Handlungsbedarf besteht.

Umwelt, Lärm und Nutzungszonen

Die Revision enthält keine umweltverträglichkeitspflichtigen Projekte.
Lärmempfindlichkeitsstufen wurden überprüft und teilweise angepasst, insbesondere bei neuen Gewerbebezonen.

Wintersport, Materialabbau und Spezialzonen

Wintersportzonen bleiben unverändert bestehen und werden teilweise später separat revidiert (Gebiete Madrisa). Gleichzeitig findet parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung eine weitere Teilrevision der Ortsplanung über das Wintersportgebiet Gotschna / Parsenn statt.

Für die Kiesentnahme im Gebiet Schiferbach wird eine Materialabbauzone festgelegt.

Die Nutzung der Kiesentnahme erfolgt in kleinem Umfang und dient hauptsächlich dem Unterhalt von Waldwegen.

Quartierpläne

Bestehende Quartierpläne wurden überprüft. Nicht mehr benötigte Quartierpläne werden aufgehoben. Gebiete mit Quartierplanpflichten können teilweise reduziert werden. Einige bestehende Quartierpläne werden beibehalten, soweit sie weiterhin erforderlich sind.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht findet sich die ausführliche Behandlung der Quartierpläne.

Gesamtziel der Anpassungen

Die Änderungen sorgen dafür, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden, genügend Raum für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Anlagen bleibt, bezahlbarer Wohnraum gefördert wird, die Entwicklung der Gemeinde weiterhin möglich ist und gleichzeitig das Siedlungsgebiet insgesamt verkleinert wird. Mit Annahme der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III

wird Planungssicherheit für Bevölkerung und Grundeigentümer gewährleistet.

D3) Generelle Erschliessungspläne

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II für das Gebiet Klosters bereits umfassend aktualisiert. Dabei wurden im Teilbereich «Verkehr» die übergeordneten Grundlagen berücksichtigt und im Teilbereich «Ver- und Entsorgung» der aktuelle Stand des Leitungskatasters übernommen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden seither eingetretene Änderungen nachgeführt und der Generelle Erschliessungsplan entsprechend angepasst.

Mit den Anpassungen wird der Generelle Erschliessungsplan aktualisiert und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Damit wird sichergestellt, dass die Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erfasst sind und eine verlässliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde besteht.

Im Gebiet Saas wurden die GEP-Inhalte analog dem Vorgehen in Klosters im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt.

Nachfolgend werden die Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, bildenden Generellen Erschliessungspläne zusammenfassend erläutert.

D3.1) Teilbereich Verkehr

Im Bereich Verkehr werden verschiedene Anpassungen vorgenommen:

- Die ehemalige Nationalstrasse durch Saas wird analog zur Situation in Klosters neu als kantonale Verbindungsstrasse klassiert.
- Die Inventare zu Wanderwegen, Winterwanderwegen, Velowegen und Mountainbikewegen wurden überprüft. Nicht mehr benötigte Wege werden gestrichen, neue bestehende Routen werden aufgenommen.
- Im Gebiet Madrisa wird der Winterwanderweg gemäss SchweizMobil-Route Nr. 243 (Züghüttli-Weg) an die tatsächliche Linienführung angepasst.
- Zur Sicherstellung der Erschliessung werden bei einzelnen Parzellen geplante Erschliessungsstrassen im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.
- Der Gebirgslandeplatz Madrisahorn wird entsprechend dem Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt neu im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die erwähnten Inhalte werden in den folgenden Plänen umgesetzt:

- Klosters 1:1'000
- Saas 1:2'000

D3.2) Teilbereich Ver- und Entsorgung

Im Teilbereich Ver- und Entsorgung wird im Gebiet Saas der aktuelle Leitungskataster übernommen, analog zum Vorgehen in der früheren Revision (Phase II) für Klosters.

Weitere Anpassungen:

- Revitalisierte Bachläufe im Gebiet Trun werden aus dem Plan entfernt, da sie nicht mehr als geplante Anlagen gelten.
- Die Inhalte des kantonalen Wasserversorgungsatlas wurden überprüft. Aufgrund von Unklarheiten und teilweise veralteten Einträgen wird dieser nicht vollständig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.
- Bestehende Regenüberläufe in Saas werden neu festgesetzt.
- Ein geplantes Unterwerk der Repower wird als zukünftige Anlage im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die erwähnten Inhalte werden im folgenden Plan umgesetzt:

- Saas 1:2'000

D3.3) Teilbereich Energie

Zur besseren Übersicht wird für Saas ein separater Genereller Erschliessungsplan Energie erstellt. Die Inhalte werden im folgenden Plan umgesetzt:

- Saas 1:2'000

D4) Genereller Gestaltungsplan

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden, die Baukultur zu pflegen und die Siedlungsqualität zu verbessern. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung werden deshalb Inventare, denkmalpflegerische Grundlagen und bestehende Schutzinstrumente überprüft und im Generellen Gestaltungsplan nachgeführt. Ziel ist es, wertvolle Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene Weiterentwicklung der Siedlungen zu ermöglichen.

Umsetzung der Inventarliste der Denkmalpflege

Die vorhandenen Grundlagen der kantonalen Denkmalpflege wurden bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II schwergewichtig umgesetzt. Wertvolle Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan folgenden Kategorien zugeordnet:

- geschützte Bauten
- partiell geschützte Bauten
- zu erhaltende Bauvolumen
- vorläufig geschützte Bauten

Vorläufig geschützte Objekte wurden teilweise inzwischen detailliert geprüft und neu eingestuft. Der Schutzstatus wird entsprechend angepasst. Nicht überprüfte Objekte bleiben unverändert bestehen. In einigen Fällen haben die detaillierten Überprüfungen der Denkmalpflege dazu geführt, dass einzelne Objekte aus dem Schutz entlassen werden können, weil keine schützenswerte Substanz mehr vorhanden ist. Kantonal geschützte Objekte bleiben unverändert unter Schutz.

Für Saas wird bei wertvollen Einzelobjekten im Grundsatz dieselbe Systematik angewendet wie in Klosters. Das heisst, es werden die Kategorien «geschützt», «partiell geschützt», «vorläufig geschützt» und «zu erhaltende Bauvolumen» übernommen. Eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten für das Dorf Saas besteht bislang nicht. 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.

Im Zentrum von Saas bleibt der generell geschützte Siedlungsbereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung bestehen und wird entlang der ehemaligen Durchfahrtsstrasse erweitert.

Umgang mit geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden. Voraussetzung wäre jedoch ein umfassendes Ortsbildkonzept. Da in Klosters bereits ein hoher Zweitwohnungsanteil besteht, verzichtet die Gemeinde vorläufig darauf, diese Möglichkeit zu nutzen. Zusätzliche Einschränkungen über das Bundesrecht hinaus werden ebenfalls nicht eingeführt.

Hochbauverbote

Mehrere bestehende Hochbauverbote im Ortsteil Saas werden überprüft. Einzelne Hochbauverbote werden aufgehoben, da sie durch Rückzonungen, Gewässerraumzonen oder neue Nutzungen überholt sind.

In einem Fall wurde die Fläche inzwischen als Parkplatz genutzt und der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Teilweise werden Flächen gleichzeitig rückgezont.

Damit wird der Generelle Gestaltungsplan vereinfacht und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Die vorgesehenen Massnahmen zur Aufwertung der Ortsdurchfahrt wurden weitgehend umgesetzt (z.B. Strassenraumgestaltung, Pflästerungen, Dorfplatzgestaltung).

Der spezielle Gestaltungsbereich wird deshalb aufgehoben.

Stattdessen werden die betroffenen Flächen dem Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung zugewiesen, damit weiterhin eine hohe gestalterische Qualität sichergestellt bleibt.

Fledermausquartiere

Bekannte Fledermausquartiere werden neu im Generellen Gestaltungsplan als Naturschutzobjekte festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen bundesrechtlich geschützten Quartieren und kommunal geschützten Quartieren. Die entsprechenden Schutzbestimmungen werden im Baugesetz verankert.

Weitere Anpassungen im Gestaltungsplan

Die bestehenden Festlegungen für Saas werden grundsätzlich übernommen. Einzelne Anpassungen erfolgen aufgrund neuer Erkenntnisse:

- Erhaltenswerte Feldgehölze entlang von Bächen werden aufgehoben, da sie regelmässig entfernt werden müssen, um Überschwemmungen zu verhindern – Diese Bereiche sind bereits durch Gewässerraumzonen geschützt. Dadurch entstehen keine Nachteile für den Natur- und Gewässerschutz.

Gesamtziel

Mit den Anpassungen im Generellen Gestaltungsplan werden Ortsbild und Baukultur gesichert, Schutzobjekte aktualisiert, überholte Festlegungen aufgehoben, Natur- und Gewässerschutz berücksichtigt und gleichzeitig eine geordnete Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglicht.

Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans, welche in Klosters vorgenommen werden, sind in den vorerwähnten Zonenplänen enthalten. Gegenstand der Ortsplanungsrevision Klosters Phase III bildet zudem der folgende Generelle Gestaltungsplan:

- Saas 1: 2'500

E) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigende Interessen

E1) Übergeordnete Interessen

Die Interessen von Bund und Kanton werden mit der Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, berücksichtigt und stufengerecht umgesetzt. Dazu gehören neben den gesetzlichen Grundlagen beispielsweise das Raumkonzept Graubünden (RK GR) sowie der Kantonale Richtplan Graubünden (KRIP). Zudem hat eine Koordination zwischen dem Raumkonzept Prättigau/Davos (RRK) und dem Regionalen Richtplan Prättigau/Davos (RRIP) stattgefunden. Auch die definierten Stossrichtungen in kommunalen Dokumenten wie beispielsweise der Agenda 2025, dem Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept (SEK) respektive dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) werden berücksichtigt und weiterverfolgt.

E2) Interessen Natur und Landschaft

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)

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 («Schlifi» und «Cua» bei Klosters Dorf).

E3) Interessen Kultur, Heimatschutz, Denkmalpflege

Die Interessen des Natur- und Heimatschutzgesetzes haben ebenfalls Eingang in die Instrumente der Teilrevision der Ortsplanung Phase II gefunden und werden mit der vorliegenden Revision punktuell aktualisiert / nachgeführt. Diese stehen meistens in einem Spannungsfeld zwischen den öffentlichen Schutzinteressen und den privaten Nutzungsinteressen. Die Gemeinde

Klosters hat bezüglich der Umsetzung dieser meist übergeordneten Vorgaben versucht, einen vernünftigen Kompromiss, welcher die Interessen von Bund, Kanton aber auch die Interessen der Bevölkerung von Klosters respektvoll berücksichtigt, zu finden und umzusetzen. In diesen Themenbereich fallen beispielsweise die wertvollen Bauten und Anlagen sowie die Ortsbildungsbereiche.

E4) Interessen Wald und Wild

Die Wald- und Wildschonzone in Klosters wurden mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II im Zonenplan festgesetzt. In Saas besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

E5) Interessen der Bevölkerung

Die Interessen der Bevölkerung von Klosters wurden ernst genommen und soweit als möglich berücksichtigt. Diesbezüglich kann auf das nachfolgende Kapitel verwiesen werden.

F) Beteiligte / Mitwirkungen

Die Anliegen der Bevölkerung, welche nicht nur im Rahmen der offiziellen öffentlichen Mitwirkungsaufgaben zur Teilrevision der Ortsplanung beim Gemeindevorstand, sondern auch während den letzten Jahren immer wieder schriftlich per Post oder per Mail eingebracht wurden, sind stets umfassend im Gemeindevorstand behandelt und im Sinne der öffentlichen Interessenz oder aufgrund von übergeordneten Vorgaben behandelt worden.

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe während 60 Tagen vom 28. Februar – 29. April 2025 aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte die Möglichkeit, Anträge zur Planung beim Gemeindevorstand einzureichen. Während dieser Zeit wurden rund 160 Mitwirkungseingaben beim Gemeindevorstand eingereicht, welcher sämtliche Anträge behandelt und beantwortet hat. Diese Mitwirkungseingaben führten teilweise zu Anpassungen an den Unterlagen. Aus unterschiedlichen Gründen konnten nicht alle Anträge berücksichtigt werden. 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 den beiden öffentlichen Mitwirkungsaufgaben wurden Sprechstunden angeboten, an welchen alle Interessierten Fragen zur Teilrevision der Ortsplanung stellen konnten. Währenddem die Sprechstunden im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sehr gut besucht wurden, war der Bedarf für die Sprechstunden während der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe stark zurückgegangen.

Während der zweiten Mitwirkungsaufgabe sind nochmals rund 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 konnte rund 16 Mitwirkungseingaben entsprochen oder zumindest teilweise entsprochen werden. Die übrigen Mitwirkungseingaben mussten aufgrund von raumplanerischen Kriterien und aufgrund von übergeordneten Gesetzen und Planungen mehrheitlich abgewiesen werden.

G) Anpassungen aufgrund der Mitwirkungen

Die Mitwirkungseingaben haben zu zahlreichen Anpassungen an den Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung geführt. Die Anpassungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe wurden in der zweiten Mitwirkungsaufgabe öffentlich aufgelegt. Die Anpassungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe sind im Einzelnen in der Beilage zum Mitwirkungsbericht dokumentiert.

H) Wo kann ich mich informieren?

Die Unterlagen zu den nachstehenden Bestandteilen der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, werden im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Klosters Platz, Rathaus, Abteilung Baubewilligungen (2. Stock), zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt sowie die Pläne zusätzlich im 3. OG ausgehängt.

Weitere Informationen dazu entnehmen Sie bitte zu gegebenem Zeitpunkt aus dem Bezirksamtsblatt und der Klosterser Zeitung oder der Website der Gemeinde www.gemeindeklosters.ch.

Im Weiteren werden sämtliche Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, auf der Gemeindeforum www.gemeindeklosters.ch => Behörden => Publikationen nach Behandlung im Gemeinderat aufgeschaltet.

I) Ablauf, Zeitplan

Für die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters (Phase III) ist der folgende Terminplan vorgesehen:

Aktivität / Vorgehensschritt	Zeitpunkt
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat	17. März 2026
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	30. März 2026
Urnengemeinde-Abstimmung	14. Juni 2026
Beschwerdeauflage Urnengemeinde-Entscheid Teilrevision Ortsplanung (30 Tage ab Publikation)	Sommer 2026
Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Regierung Kanton Graubünden (konstitutive Genehmigung)	ab Herbst 2026

K) Rechtliches, Zuständigkeiten

Die Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, muss gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf Gemeindeebene letztinstanzlich durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen werden. Diese bedarf abschliessend der konstitutiven Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

L) Erwägungen und Empfehlung der Behörde

Bekanntlich befassen sich die Verantwortlichen in den Gemeindebehörden, der Gemeindeverwaltung, externe Auftragnehmer sowie die zuständigen kantonalen Amtsstellen seit dem Jahr 2021 mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Mit der Etappierung – Phase I Ober Ganda (abgeschlossen), Teilrevision der Ortsplanung Phase II, beinhaltend das Baugesetz sowie insbesondere Nachvollzug übergeordneter Planungen wie Gefahrenzonen oder Gewässerräume (abgeschlossen) und die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Phase III (Bauzonenredimensionierung) – haben der Gemeindevorstand und die Planungsverantwortlichen versucht, die Fülle der Planungsvorhaben in «verdaubare» Pakete aufzuteilen bzw. die Unterbreitung einer überladenen Gesamtvorlage zu vermeiden.

Mit der Aufnahme zahlreicher Anliegen aus den öffentlichen Mitwirkungsaufgaben, der umfassenden (mehrere Arbeitssitzungen) Reflexion der Bauzonenredimensionierung und der weiteren Bestandteile der Ortsplanungsrevision Phase III in der fachkompetent besetzten Resonanzgruppe sowie dem Austausch mit einzelnen Interessengruppen (z. B. IG Monbiel) kann nach

Ansicht des Gemeindevorstands von einer ausgewogenen Vorlage gesprochen werden, welche die Unterstützung durch die Klosterser Stimmbevölkerung verdient.

Eine allfällige Ablehnung der Vorlage würde einen massiven Rückschlag bedeuten, die Teilrevision der Ortsplanung erneut um Jahre verzögern, und letztlich müsste wohl oder übel aufgrund der bestehenden übergeordneten Rahmenbedingungen an den Revisionsinhalten weitestgehend festgehalten werden. Die rechtskräftige Planungszone müsste verlängert werden, was zu einer erheblichen Planungsunsicherheit führen würde.

Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand sind daher überzeugt, dass das vorliegende Planungswerk Phase III nun zu einem Abschluss gebracht werden muss, und empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Phase III, zuzustimmen.

M) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, in Nachachtung von Art. 14 der Gemeindeverfassung, mit 14 : 0 Stimmen (einstimmig) Folgendes:

- 1. Der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III – bestehend aus**
 - => dem neuen Baugesetz Klosters,**
 - => den Zonenplänen Klosters 1:20'000 und Saas 1:7'500 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, Schifer, alle 1:2'500 und Gulfia 1:1'000,**
 - => dem Generellen Erschliessungsplan Saas 1:7'500,**
 - => den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Verkehr Klosters 1:1'000 sowie Saas 1:2'000,**
 - => dem Generellen Erschliessungsplan Teilbereich Ver- und Entsorgung Saas 1:2'000,**
 - => dem Generellen Erschliessungsplan Teilbereich Energie Saas 1:2'000,**
 - => dem Generellen Gestaltungsplan Saas, 12'500 – sei zuzustimmen.**
- 2. Mit der Umsetzung dieser Beschlüsse sei der Gemeindevorstand zu betrauen.**
- 3. Die Genehmigung der Ziffer 1 dieses Beschlusses durch die Bündner Regierung bleibt vorbehalten.**

Anhang Änderungen Baugesetz Klosters



Kanton Graubünden
Gemeinde Klosters

Baugesetz

Teilrevision

Genehmigung

Teilrevision 2026: Änderungen in roter Schrift

Von der Urnengemeinde beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt (RB Nr.) am:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. ~~mit Ausnahme des Territoriums der ehemaligen Gemeinde Saas. Für Letztere bleibt bis auf Weiteres die Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas in Kraft.~~ Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen* und kantonalen Rechts** einzuhalten. Zu beachten sind ferner die im öffentlichen Interesse mit Organisationen abgeschlossenen Verträge.
- 3 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde **bestimmt eine ausgewiesene Fachperson als Gestaltungsberatung. Diese Fachperson darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und während ihrer Tätigkeit keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde ausführen.**
- 3 Die Kosten der Bauberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

2. BAULANDMOBILISIERUNG, MEHRWERTABGABE

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

* Art. 19a - 19h KRG und Art. 35f - 35g KRVO

** Art. 19g Abs. 1 KRG

- 1 **Betreffend Mehrwertabgabe gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.***

* Art. 19i - 19w KRG und Art. 35h - 35n KRVO

3. ZONENPLAN

(Aufgehoben)

A. Bauzonen

Zonenschema

Art. 17

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	AZ (Art. 20)	Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22) Meter	Gesamt- höhe (Art. 22) Meter	Gebäu- delänge (Art. 23) Meter	Grenzabstand klein / gross (Art. 24) Meter		Mehrlän- genzu- schlag	ES nach LSV ¹⁾
26 BauG	Kernzone (K)	-	10.8	-	30	4.0	4.0	Art. 24	III
27 BauG	Dorfzone (D)	-	8.0	-	15 ²⁾	2.5	2.5	Keiner	III
28 BauG	Wohnzone a (Wa)	0.55	7.2	-	25	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone b (Wb)	0.65	7.6	-	25	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone c (Wc)	0.8	8.6	-	30	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone d (Wd)	1.0	9.6	-	30	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone Saas	0.5	6.2	-	14	4.0	6.0	Keiner	II
29 BauG	Hotel- und Kurzzone (KU) ⁴⁾	-	11.8	-	-	3.0	3.0	Keiner	II
30 BauG	Spezialzone Obere Ganda ⁴⁾	Genereller Gestaltungsplan Obere Ganda							III
31 BauG	Wohn- u. Gewerbezone (WG)	1.0	10.2	17.50	40	5.0	5.0	Keiner	III
31a BauG	Gewerbe- u. Wohnzone (GW)	0.5	7.6	16.60	40	5.0	5.0	Keiner	III
32 BauG	Gewerbezone (G)	-	11.8	17.50	60	5.0	5.0	Keiner	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	-	-	-	-	2.5	2.5	keiner	II / III ³⁾
29 KRG	Zone für touristische Ein- richtungen	-	8.0	17.50	50	6.0	6.0	Keiner	III

1) Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

2) Beim Zusammenbau mehrerer Baukörper darf die Gebäudelänge um maximal 7.0 m erhöht werden; die Gebäudebreite darf das Regelmass nicht überschreiten. Ein Zusammenbau mehrerer Baukörper liegt vor, wenn mehrere Gebäude zu einer baulichen Einheit zusammengebaut werden, welche von aussen klar als an sich selbstständige einzelne Baukörper/Gebäude in Erscheinung treten.

3) Die der ES III zugeordneten Flächen der ZöBA sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

4) **Art. 18 («zulässige Abweichungen bei Grossbauten») ist nicht anwendbar.**

Zulässige Abweichungen bei Grossbauten

Art. 18

- Für Hotels, Kureinrichtungen sowie öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten kann die Baubehörde Ausnahmen bezüglich der Fassaden- **und Gesamthöhe** (maximal 15% Mehrhöhe), Gebäudelänge (maximal 20% Mehrlänge) und - bei sehr guter Gestaltung - Dachform gestatten.
- Der Grenzabstand vergrössert sich allseitig um die Mehrhöhe bzw. gegenüber den entsprechenden Fassaden um 1/3 der zusätzlichen Gebäudelänge; die beiden Zuschläge gelten kumulativ.

- 3 Wird der Höhen- und/oder Längenbonus gemäss dieser Bestimmung beansprucht, so ist die privilegierte Nutzung gemäss Absatz 1 dauernd beizubehalten. Diese gesetzliche öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung wird in der Regel (deklaratorisch) im Grundbuch angemerkt.

IVHB-Begriffe (Masse)

Art. 19

- 1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die folgenden Masse:
- a) Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3):
- **Giebedächer, Pultdächer und dergleichen:** maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 IVHB) **und** maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1)
 - **Flachdächer: maximal 4.00 m allseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2)**
 - maximal 45 m² **anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4)**
- Falls die traufseitige Fassadenhöhe bei Kleinbauten - deren Flachdach als Terrasse genutzt wird - Oberkante einer notwendigen Absturzsicherung zu messen ist, so erhöht sich die maximale traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der notwendigen Absturzsicherung; Voraussetzung ist, dass Letztere in Form eines offenen Geländers realisiert wird.
- b) Unterniveaubauten (IVHB 2.5):
- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden (**gewachsenen**) Terrain: 1.00 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden (**gewachsenen**) Terrain: 1.20 m
- c) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5
- d) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: **2.5 m**
 - **maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5, jedoch maximal 5 m**

Ausnutzungsziffer / Mindestausschöpfung

Art. 20

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnutzungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.
- 2 Die Baubehörde kann für unterirdische Schwimmbäder sowie - bei Mehrfamilienhäusern - auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume einen Bonus von 20% auf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gewähren; der Bonus kann ausschliesslich für die besagten Flächen verwendet werden.
- 3 Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnutzungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:
- Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch mit einem entsprechenden Überbauungskonzept nachzuweisen ist. Dieses Konzept ist für spätere bauliche Massnahmen – vorbehältlich Al. 2 - verbindlich und im Grundbuch anzumerken.**
 - Das Überbauungskonzept gemäss Al. 1 kann im Rahmen späterer Baubewilligungen jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- 4 **Für die Kernzone und die Dorfzone, für welche keine maximale Ausnutzungsziffer besteht, gilt Absatz 2 sinngemäss, und zwar abstellend auf eine Mindestausnutzung von 0.65.**

- 5 Bei sachlich nicht nachvollziehbaren Nutzungsübertragungen, bei Bildung von nicht oder schlecht überbaubaren Parzellen und bei anderen Umgehungen (auch unter Beteiligung Dritter), wird die entsprechende AZ im Rahmen von Absatz 3 dem Ausgangsgrundstück zugerechnet. Überdies kann die Gemeinde zur Erreichung der Zielsetzung gemäss Absatz 3 auf Kosten der betreffenden Grundeigentümer ein Landumlegungsverfahren durchführen.

* Art. 37a KRVO

** Betreffend Ausnahmegewilligung wenn diese Voraussetzung nicht sinnvoll umgesetzt werden kann vgl. Art. 82 Abs. 1 KRG

Fassaden- und Gesamthöhe

Art. 22

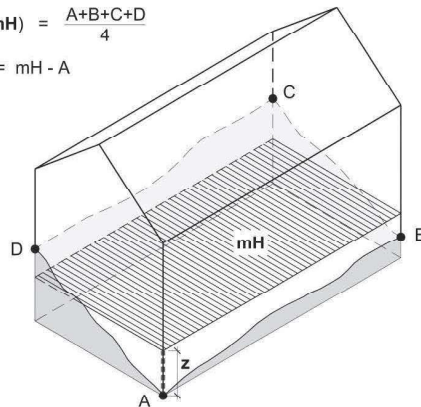
- 1 Die traufseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) **und die Gesamthöhe (IVHB 5.1) von** Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
 - 2 Bei Abgrabungen* gilt **für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht** das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (IVHB 1.1). Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garageneinfahrten und Hauseingänge werden nicht berücksichtigt, sofern sie die Länge der jeweiligen Fassade nicht um mehr als die Hälfte überschreiten.
 - 3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung**) erhöht sich die maximal zulässige Fassaden- **und Gesamthöhe** um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade **und die Gesamthöhe**.
 - 4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudedecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie, gemessen ab gewachsenem Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
 - 5 Bei geschlossener Bauweise (Zusammenbau mehrerer separater Gebäude) **sowie generell bei in der Höhe gestaffelten Baukörpern** werden die Fassaden- **sowie Gesamthöhe** und der Zuschlag z für jeden Gebäudekörper separat ermittelt.
- 6 **(Aufgehoben)**

* Betreffend die Zulässigkeit von Abgrabungen vgl. nachstehend Art. 83.

** Mittlere Hangneigung in nachstehender Skizze: (Neigung D-A + Neigung C-B) ÷ 2

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag z (z)} = \text{mH} - A$$



- 1 Bauten und Anlagen haben **vorbehältlich Absatz 2** gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch die minimalen Grenzabstände (ohne Mehrlängenzuschlag) der betreffenden Zone und unterirdisch einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.
- 2 **Für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gilt ein Strassenabstand von 2.5 Metern.** Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 3 Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:
 - Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.
 - Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.
 - Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen.
- 4 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 5 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 106) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 6 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau

Art. 28a

- 1 **In der überlagerten Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau gelten zwecks Sicherstellung dieses Zwecks ergänzend zur Grundnutzung die nachfolgenden Regelungen.**
- 2 **Die jeweilige im Zonenplan ausgeschiedenen Areale müssen gesamthaft beplant und überbaut werden. Das jeweilige Areal ist im Rahmen eines entsprechenden Gesamtkonzepts mit einer attraktiven Wohnüberbauung zu bebauen.**
- 3 **Zwecks Sicherstellung preisgünstiger (Miet)Wohnungen gelten folgende Einschränkungen:**
 - **Es darf kein Stockwerkeigentum sowie kein mit exklusiven Nutzungsrechten an einzelnen Flächen verbundenes Miteigentum begründet werden. Unzulässig ist auch jede andere rechtsgeschäftliche Aufteilung einzelner Gebäude, mit welcher eine vergleichbare wirtschaftliche Zielsetzung verfolgt wird. Die Baubehörde lässt diese Eigentumsbeschränkung mit Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anmerken.**
 - **Der/die jeweilige Grundeigentümer/in ist verpflichtet, die Mietzinsen jeweils so festzusetzen, dass er/sie mit den Mietwohnungen keinen «übersetzten Ertrag» im Sinne von Art. 269 OR (bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung) realisiert (Kostenmiete). Betreffend maximal zulässige Nettorendite - berechnet als Referenzzinssatz plus Zuschlag x - gilt die jeweils massgebliche bundesgerichtliche Rechtsprechung, wobei der Zuschlag x unabhängig von der konkreten Höhe des Referenzzinssatzes in jedem Fall mindestens 2% betragen darf. Der/die jeweilige Grundeigentümer/in ist verpflichtet, der Gemeinde die Einhaltung dieser Vorgaben auf Verlangen (nachvollziehbar) nachzuweisen.**

- Eine Sistierung der Nutzungsbeschränkung (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG) zufolge erfolgloser öffentlicher Ausschreibung (Art. 14 lit b ZWG) ist nur zulässig, wenn die Wohnung - unabhängig von ihrem Ausbaustandard - nachweislich auch in einem preisgünstigen Segment nicht vermietet werden kann.

4 In baulicher Hinsicht gelten folgende zusätzlichen Anforderungen:

- Die Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer beträgt (abweichend von Art. 20 BauG) 90%. In der Dorfzone muss eine AZ von mindestens 0.8 erreicht werden.
- Vorbehältlich einzelner Besucherparkplätze und vorbehältlich besonderer Verhältnisse ist die Parkierung grundsätzlich unterirdisch oder in Untergeschossen zu realisieren.
- Nicht-Wohnnutzungen sind nur in untergeordnetem Umfang bis maximal 15% der tatsächlich realisierten aGF zulässig.
- Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Die Wohnungen dürfen - ausgenommen einzelne (Rest-)Wohnungen - eine Fläche von 70 m² HNF nicht unter- und 110 m² nicht überschreiten.

5 Es gilt eine Bauverpflichtung (Art. 19 Abs. 1 KRG) mit einer Überbauungsfrist von 3 Jahren.*

* Bevor die Gemeinde das Kaufsrecht (Art. 19d) ausüben darf, hat sie der Grundeigentümerschaft eine Nachfrist von maximal 2 Jahre anzusetzen (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG).

Wohn- und Gewerbezone

Art. 31

- 1 Die **Wohn- und Gewerbezone** ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Überdies darf pro Betriebskomplex maximal 60% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)* als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Für separate, hauptsächlich der Wohnnutzung dienende Gebäude gelten betreffend Grenzabstand, Fassaden- und **Gesamthöhe** und Gebäudelänge die Vorschriften der Wohnzone Wd.

* Art. 37a KRVO

Gewerbe- und Wohnzone

Art. 31a

- 1 Die **Gewerbe- und Wohnzone** ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Überdies darf pro Betriebskomplex maximal 30% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)* als Wohnraum genutzt werden.

* Art. 37a KRVO

Lagerzone

Art. 32a

- 1 In der Lagerzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist sowohl das vorübergehende als auch dauernde Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, von Aushub-/Schüttmaterial, von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie einfache Abdeckungen oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Spielplatz- und Freizeitzone

Art. 32b

- 1 Die **Spielplatz- und Freizeitzone** umfasst Flächen für Spiel- und Freizeiteinrichtungen innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen und dient der Erholung.

- 2 **Zulässig sind Bauten und Anlagen im Sinne des Zonenzweckes gemäß Abs. 1. Einfache Übernachtungsmöglichkeiten sind erlaubt. Nicht zulässig sind jedoch Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse, damit zusammenhängende Infrastrukturen sowie Zufahrtswege. Die bestehende Bestockung muss weitgehend erhalten bleiben.**
- 3 **Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Amt für Wald und Naturgefahren abzusprechen. Sämtliche Bauten und Anlagen in dieser Zone müssen - unabhängig vom Errichtungszeitpunkt - vom Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten rückgebaut werden, sobald sie nicht mehr im Sinne des Zonenzwecks genutzt werden.**
- 4 **Während der Wintermonate sind Übernachtungen innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone untersagt.**

Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. 32c

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

* Vgl. Art. 19

B. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 33

- 1 Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.
- 2 Die in dieser Zone befindlichen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis zum 15. April grundsätzlich nicht betreten und nicht befahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind:
 - die markierten Wege;
 - allfällige markierte Ski- und/oder Langlaufwegen;
 - Walderhaltungs- und Pflegemassnahmen;
 - Not- und Rettungsmassnahmen.
- 3 Die Baubehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag weitere, zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, wenn sich solche mit der Zielsetzung von Abs. 1 vereinbaren lassen.
- 4 **(Aufgehoben)**

C. Weitere Zonen

Deponiezone (Typ A gemäss VVEA)

Art. 38

- 1 Die Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) umfasst die für die Annahme, Zwischenlagerung, Sortierung, Aufbereitung und Ablagerung von **unverschmutzten Aushub-, Ausbruch-, und Abraumaterial, Kieswaschschlamm sowie Geschiebe aus Geschiebesammlern** bestimmten Flächen.
- 2 Zulässig sind nur betriebsnotwendige und projektbezogene Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, den Verlad sowie die Zu- und Abtransporteinrichtungen (Rampen) während der Betriebsdauer.

- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Reaktivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Materialabbauzone Schiferbach

Art. 38a

- 1 Die Materialabbauzone Schiferbach umfasst Flächen, welche für die Gewinnung von erodiertem Material (Kies, Sand und andere Materialien) sowie das Zwischenlagern und Aufbereiten dieses Materials bestimmt sind.**
- 2 Das Material darf vor Ort zwischengelagert und mit mobilen Anlagen aufbereitet werden. Soweit mit der übergeordneten Gesetzgebung vereinbar, sind auch weitere für die Materialgewinnung notwendige Bauten und Anlagen zulässig.**
- 3 Mit Aufgabe des Abbaubetriebs sind sämtliche Bauten und Anlagen zurückzubauen.**

D. Weitere Festlegungen

4. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen*

Art. 41

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht nennenswert beeinträchtigen.
- 2 Als partiell geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 3 Bauten gemäss Absatz 1 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG. Ob im Einzelfall neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG realisiert werden dürfen, beurteilt sich nach Art. 9 Abs. 1 ZWG.
- 4 Als zu erhaltende Bauvolumen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

- 5 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten **erfolgt der Entscheid über das Bauge-such gestützt auf einen schriftlichen Fachbericht, welcher**
 - a) im Fall von Absatz 1 durch die kantonale Denkmalpflege,
 - b) im Fall von Absatz 2 durch die kantonale Denkmalpflege oder die kommunale Ge-staltungsberatung sowie
 - c) im Fall von Absatz 4 durch die kommunale Gestaltungsberatung verfasst wird.
- 6 **Fachberichte der kommunale Gestaltungsberatung gemäss Absatz 5 lit. b sind der Denkmalpflege zur Kenntnis zuzustellen, welche – falls sie dies als zweckmässig erach-tet – der Baubehörde einen separaten/ergänzenden Fachbericht unterbreiten kann.**
- 7 Bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäss diesem Artikel sind die öffentlichen Interessen betreffend Förderung erneuerbarer Energien beziehungsweise Reduktion fossiler Brennstoffe gebührend zu berücksichtigen.

* Die Ausscheidung ortsbildprägende Bauten gemäss 9 ZWG erfolgt erst in einer späteren Planungsphase (vgl. Art. 109 BauG).

Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen

Art. 42

- 1 Als vorläufig geschützt bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, welche vermutlich **im Sinne von Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4** schutzwürdig sind. **Vor Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gemäss Absatz 2** sind diese Bauten und Anlagen umfassend geschützt, d. h. sie sind zu erhalten und dürfen weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden.
- 2 **Entsprechend dem konkreten Schutzziel, welches für die jeweilige vorläufig geschützte Baute besteht, gelten Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 sinngemäss. Die Baubehörde entscheidet dar-über gestützt auf einen Fachbericht gemäss Absatz 3 im Baubewilligungsverfahren, d.h. sie entscheidet (a) ob überhaupt – und falls ja – in welchem Umfang ein Schutzziel gemäss Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 besteht sowie anschliessend (b) über die Vereinbarkeit des Bauvorha-bens mit letzterem.**
- 3 **Der Fachbericht wird durch die kantonale Denkmalpflege oder die kommunale Gestal-tungsberatung erstellt. Art. 41 Abs. 6 gilt sinngemäss. Untergeordneten Bauvorhaben und Bauvorhaben, welche dem Schutzziel offensichtlich nicht widersprechen, können bei positiver (schriftlicher) Kurzbeurteilung der kommunalen Gestaltungsberatung oder der Denkmalpflege ohne vertiefte denkmalpflegerische Abklärungen bewilligt werden.**

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 46

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beein-trächtigt werden.*
- 2 **Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Fledermausquartiere sind - soweit nicht schon kraft Bundesrecht geschützt** - zu erhalten und dürfen weder zerstört noch (z.B. durch Aussenbeleuchtungen) beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben, welche Fleder-mausquartiere tangieren, ist die vom ANU beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen.**

* Art. 44 KRG

** Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)

Gestaltungsbereiche Fraktion Saas

Art. 47b

- 1 **Im generell geschützten Siedlungsbereich gelten Art. 43 (Ortsbildschutzbereich) und - für Bauvorhaben betreffend bestehenden Gebäude - Art. 42 (vorläufig geschützte Bauten und Anlagen) sinngemäss.**

2 Im Bereich mit Gestaltungsberatung unterliegen Bauvorhaben der Pflicht zur Gestaltungsberatung.

5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

6. FOLGEPLANUNGEN

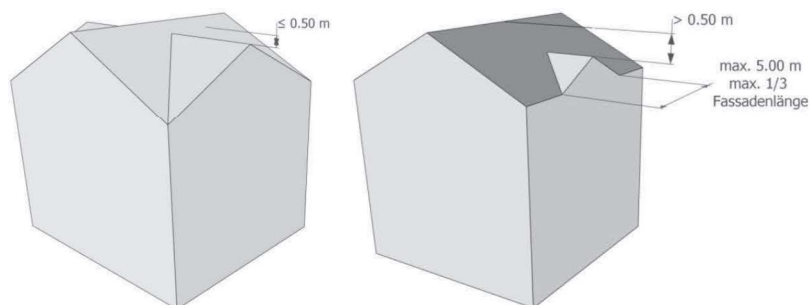
Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise Art. 62

- 1 Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Bezugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c) Die Baubehörde kann die Berechnung der Fassaden- **und Gesamthöhe** ab neuem Terrain vorschreiben, wenn sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdrängt.
- 2 Für weitergehende Abweichungen im Arealplan gilt das kantonale Recht.*

*Art. 46 KRG

Dächer Art. 80

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bau- substanz (Dachformen, Farbe) und Siedlungsstruktur zu gestalten und mit ortsüblichen Materialien einzudecken.
- 2 Zulässig sind ausschliesslich Giebedächer - **einschliesslich Kreuzgiebel- und Zwerchdächer gemäss Absatz 3** - mit einer Neigung zwischen 32 bis 45% und Vordächern von mindestens 0.5 Metern. Für An- und Kleinbauten sowie generell für eingeschossige Gebäudeteile bis 60 m² HNF/NNF/ANF können auch andere Dachformen bewilligt werden; werden solche Gebäude(-teile) mit Giebedächern ausgeführt, muss das Vordach mindestens 0.3 Meter messen.
- 3 **Kreuzgiebel- und Zwerchdächer sind zulässig, sofern ihre Dachflächen (a) die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen und (b) ohne Unterbrechung zwischen Ortgang und Traufe bis zur Fassade herabgeführt werden. Setzt ein solches Dach mehr als 0.5 Meter unterhalb des Hauptfirsts an, findet zusätzlich die Regelung zur Gaubenbreite (Absatz 5 Al. 1) sinngemäss Anwendung. Von den vorgenannten Beschränkungen ausgenommen sind Kreuzgiebeldächer eines an die Hauptfassade anschliessenden eigenständigen Gebäudes oder wesentlichen Gebäudeteils; in diesem Fall gilt ausschliesslich Absatz 2.**



- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten (inklusive Liftaufbauten) sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen die Dachfläche nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten, welches technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Entlüftungen dürfen den First jedenfalls nicht um mehr als 1 m und die Dachfläche nicht um mehr als 1.5 m überragen.
- 5 Dachaufbauten sind im Übrigen nur in Form von Giebel- oder Schleppegauben mit Vordächern von mindestens 0.3 Metern sowie folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Gaubenbreite:
Maximal 5 m je Gaube; alle Gauben insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge des entsprechenden Dachabschnitts
 - Gaubenhöhe seitlich:
Maximal 1.2 m (ab Dachhaut bis OK Pfette)
 - Höchster Punkt von Schleppegauben:
0.1 m unter dem höchsten Punkt des darüberliegenden Firstes (Oberkante Dachfläche)
 - Dachneigung:
-- Giebelgauben: Gleiche Neigung wie das dazugehörige Hauptdach.
-- Schleppegauben: Minimale Neigung von 9%
 - Es darf jeweils nur eine Gaubenart verwendet und die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.
- 6 Dacheinschnitte sind ausschliesslich vorgelagert zu Lukarnen, maximal gleich breit wie diese und ohne Unterbrechung der Dachtraufe zulässig; im Übrigen sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 7 Dachfenster sind nur vereinzelt, klar voneinander abgesetzt, **liegend** sowie mit einer Fläche von maximal 2.5 m² zulässig.
- 8 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Masse gemäss Absatz 3 sowie 5 bis 7 beziehungsweise diese Masse dürfen nur in dem Umfang ausgeschöpft werden, als die Voraussetzung von Absatz 1 erfüllt sind.

Reklamen*

Art. 84

- 1 Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, sofern sie ein zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen und sich namentlich betreffend Gestalt, Farbe und Grösse gut ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.
- 2 Auf öffentlichem Grund sind Reklameeinrichtungen ausschliesslich an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Zur Fremdwerbung bestimmte Reklameeinrichtungen sind auf Privatgrund in der Kernzone nicht gestattet. Ausserhalb dieser Zone sind solche Reklamen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig; neue Standorte müssen in jedem Fall sinngemäss die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllen und es darf namentlich keine mit Absatz 1 nicht vereinbare örtliche Konzentration vorliegen.
- 4 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 5 **Beleuchtungen mit Reklamecharakter (Leuchtreklamen, Schaufenster etc.) sind nach 24.00 Uhr auszuschalten oder auf ein Minimum zu dimmen.**
- 6 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.

* Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln einer Bewilligung des TBA (Art. 24 StrV)

- 1 Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen, **sowie** wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht **beziehungsweise nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand*** auf eigenem Boden erstellt werden, ist der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz beträgt **(a) in der Wohnzone a und b (Wa, Wb) sowie in der Wohnzone Saas CHF 6'000.-- sowie (b) in allen anderen Zonen CHF 15'000.--**.
- 3 **Die** vorerwähnten **Beträge werden** an den Zürcher Wohnbaukostenindex Stand April **2024** von **114.5 Punkten** (Basis April **2020** = 100 Punkte) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu **100** Punkten) an den aktuellen Indextand angepasst.
- 4 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie Benützung eines Parkplatzes.
- 5 Die bezahlte Ersatzabgabe ist bei einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar beziehungsweise zu erstatten, sofern dieser Einkauf innerhalb von 10 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.
- 6 Bei Erstellung einer Gemeinschafts-Parkierungsanlagen können auch solche Grundeigentümer, welche - aus welchen Gründen auch immer - nicht real über die für ihr Gebäude in Art. 92 vorgesehene Anzahl Abstellplätze verfügen, zum Erwerb von Parkplätzen verpflichtet werden, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht und der Erwerb als zumutbar erscheint.

* Unverhältnismässig ist der Aufwand, wenn die Erstellungskosten im Vergleich zu den üblichen Kosten eines neuen Tiefgaragenparkplatzes im Dorfzentrum unzumutbar hoch erscheinen.

- 1 Innerhalb der Bauzonen gelten für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*. Dasselbe gilt für von der Regelbauweise abweichende Aussenisolationen an derartigen Bauten**.
- 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss **Abs. 2** dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei AZ-mässig übernutzten Parzellen ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind möglichst rasch, spätestens innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Areal- und Quartierpläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.***

7 Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

8 Für die Parzellen 6099 und 6130 (in ihrer Ausdehnung am 1. Dezember 2024) ist Absatz 2 nicht anwendbar.

*Art. 81 KRG

** Art. 82 Abs. 3 KRG

*** Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur beschränkt (vgl. dazu Art. 46 StrG).

Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

Art. 105

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 - a) Pläne:
 - Situationsplan im Massstab 1:500 (beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 - Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;
 - Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Zweckbestimmung der Räume;
 - Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk-, **Fassaden- und Gesamthöhe**, Dachneigung in Prozenten, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 - Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Graden oder Prozenten;
 - Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 - Bauplatzinstallationsplan;
 - bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen.
 - b) Grundbuchauszug
 - c) Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.
 - d) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze sowie - im Anwendungsbereich der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung - der Hauptnutzflächen von Erst- und Zweitwohnungen.
 - e) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
 - f) Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen.
 - g) Angabe der approximativen Baukosten.
 - h) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.
 - i) Parkplatzplan, aus welchem ersichtlich ist, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt.
 - j) Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen* u.a. namentlich:

- Gesuche gemäss Gewässerschutzgesetzgebung, namentlich betreffend Grundwasserabsenkung, Grundwasserentnahmen, Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme etc.
 - Gesuche gemäss Umweltschutzgesetzgebung;
 - Gesuche gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;
 - Gesuche gemäss Strassengesetzgebung, namentlich bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen;
 - Gesuche gemäss Brandschutzgesetzgebung für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 - Gesuche gemäss Zivilschutzgesetzgebung (Genehmigung Schutzraumprojekt oder Ersatzbeitragsgesuch).
- k) Die gemäss Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Nachweise, Prognosen etc., namentlich:
- Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 - Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - Lärmdeklaration für Luft- / Luftwärmepumpen oder Luft- / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
 - **bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);**
 - **bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;**
 - bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 - bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 - bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt).
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder eine Visualisierung verlangen.
- 3^{bis} Über die Einführung und die Modalitäten des elektronischen Baubewilligungsverfahrens (e-Bau) entscheidet die Baubehörde mittels Ausführungsbestimmungen (Art. 110 Abs. 2). Sie bestimmt insbesondere,**
- **ab welchem Zeitpunkt die Plattform für das elektronische Baubewilligungsverfahren (e-Bau) parallel zum papiergestützten Verfahren genutzt werden kann;**
 - **ob und ab welchem Zeitpunkt das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau) allenfalls ausschliesslich zu nutzen ist;**
 - **ob und welche Unterlagen zusätzlich zu den elektronisch eingereichten Dokumenten auch in Papierform einzureichen sind.**

- 4 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Bei nicht baubewilligungspflichtigen aber anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann das Bauamt nach Ermessen für das Verständnis des Vorhabens erforderliche Unterlagen nachfordern.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 6 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben. Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

* Vgl. «Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen» (Art. 52 KRVO) des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden

Übergangsbestimmungen **Revision 2021**

Art. 109

- 1 Für Grossbauten, welche gestützt auf die Privilegierung in Art. 7 BauG-1993 beziehungsweise vergleichbarer Regelungen in älteren Baugesetzen bewilligt wurden, gilt die Nutzungsbeschränkung von Art. 18 Abs. 3, und zwar unabhängig davon, ob diese im Grundbuch angemerkt worden ist oder nicht.
- 2 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen bezüglich Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.
- 3 Die gestützt auf die früheren Baulinienpläne (vgl. Art. 43 BauG-1973, Art. 69 BauG-1993) verfügten Reverse** gelten fort. Sie können - sofern ihnen grössere Abstände zugrunde liegen - an die aktuell geltende Regelung (Baulinienplänen, Strassenabstandsvorschriften etc.) angepasst werden.
- 4 Folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in späteren Planungsphasen, weshalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:
 - Ausscheidung ortsbildprägender Bauten im Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes.
 - Definitive Einstufung von «vorläufig geschützten Bauten und Anlagen» (Art. 42) in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 oder als nicht-schutzwürdig.
 - **Integration der Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 5) in die Grundordnung der Gemeinde Klosters.**
 - **Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 RPG.**
 - **Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem Kantonalen Richtplan.**
 - **Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung (Bauverpflichtungen) und ergänzende Regelungen betreffend Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.**
 - Anpassungen/Erweiterungen betreffend Wintersportnutzung in den Skigebieten.
 - Allfällige Anpassungen der Grundordnung namentlich in den Bereichen Gulfia, Bahnhof Klosters Platz / Gotschnabahn und Bündi.

Vollzug

Art. 110

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten.
- 2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt erlassen.

- 3 Der Gemeindevorstand kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlichrechtlichem Vertrag an die Gebäudeversicherung übertragen.*
- 4 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt.

* Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts (**Revision 2021**)

Art. 111

- 1 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision **2021**, Phase II, bilden:
 - das vorliegende Baugesetz
 - Zonenplan Klosters und Saas 1:20'000
 - Zonenplan Klosters und Saas 1:10'000 (Saas Bereich Grundwasser- und Quellschutzzone sowie Gewässerraumzone)
 - Zonenplan 1:2'500 Monbiel
 - Zonenplan 1:2'500 Klosters-Platz
 - Zonenplan 1:2'500 Klosters-Dorf
 - Zonenplan 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
 - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Saas 1:2'500 (Saas Bereich Grundwasser- und Quellschutzzone, Gewässerabstandslinie sowie Gewässerraumzone)
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Monbiel
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Klosters-Platz
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Klosters-Dorf, Schlappin
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:20'000
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:10'000
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Monbiel
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Klosters-Platz
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Klosters-Dorf
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:20'000
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:10'000
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Monbiel
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Klosters-Platz
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Klosters-Dorf
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- 2 Folgende bisherigen Pläne der bisherigen Grundordnung bleiben in folgendem Umfang in Kraft:
 - a) Folgende Generellen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft:
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz Selfranga, RB Nr.564 vom 23.4.2002
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 In den Erlen, RB Nr. 1119 vom 26.11.2013
 - Genereller Gestaltungsplan 1:500, Obere Ganda, vom 25.11.2018
 - b) (**Aufgehoben**)
- 3 (**Aufgehoben**)
- 4 Im Geltungsbereich dieses Baugesetzes (**Stand 28.11.2021**; alle Fraktionen ohne Saas; ~~vgl. Art. 4~~) werden aufgehoben:
 - das Baugesetz vom 28. November 1993,
 - alle bisherigen Pläne der Grundordnung vorbehältlich der in Absatz 2 erwähnten Ausnahmen,

- die Baulinienpläne „Aeujerstrasse/Schwaderloch“, „alte Bahnhofstrasse“, „alte Landstrasse“, „Äussere Bahnhofstrasse“, „Bahnhofstrasse“, „Bildstrasse“, „Bisträssli“, „Brachweg“, „Brüggerschweg“, „Capeiraweg“, „Doggilochstrasse (a und b)“, „Dörfjistrasse /Erlenweg“, „Erlenweg“, „Eggastrasse Selfranga“, „Gäuggeliweg“, „Gotschnastrasse“, „Gruobastrasse“, „Gsteinweg“, „Gulfiastrasse (a und b)“, „Höfjiweg“, „Landquart (Brücke Kantonstr. -Wehr)“, „Mülliweg“, „Murastrasse“, „Rufenastrasse“, „Ruossenbodenweg“, „Schwaderloch/Aeujerstrasse“, „Selfrangastrasse (a und b)“, „Spetzgerweg“, „Talbachstrasse“, „Talgasse“, „Talstrasse (a und b)“, „Töntschisweg“ und „Winkelstrasse“.

5 (Aufgehoben)

6 Im Übrigen werden die Änderungen des bisherigen Rechts im Anhang geregelt.

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts (Revision 2026)

Art. 112

1 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision 2026, Phase III, bilden:

- Zonenplan Klosters Platz 1:2'500
- Zonenplan Klosters Dorf 1:2'500
- Zonenplan Klosters Monbiel 1:2'500
- Zonenplan Serneus Mezzaselva 1:2'500
- Zonenplan Saas 1:2'500
- Zonenplan Saas 1:7'500
- Zonenplan Klosters 1:20'000
- Genereller Gestaltungsplan Saas 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Saas - Madrisa 1: 2'000 / 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Saas - Madrisa 1: 2'000 / 1:5'000

2 Es werden aufgehoben:

- a) Alle Zonenpläne, Generellen Erschliessungspläne und Generellen Gestaltungspläne, welche nicht in Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a erwähnt sind. Ausgenommen von dieser Aufhebung ist ferner - im Bereich des ausgesparten Planfenster «Zonenplan der TROP Gulfia 1:1'000» im Zonenplan 1:10'000, Klosters - der bisherige Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Klosters-Dorf, RB Nr. 423 vom 11.05.2010.
- b) Das Baugesetz der früheren Gemeinde Saas vom 29. Juni 2007,
- c) Das Gesetz über die Wildruhezonen der Gemeinde Klosters vom 19. Juni 2011.

Anhang (Art. 111 Abs. 6)

¹ (unverändert)

² Die nachstehenden Gesetze werden im Rahmen der Revision 2026 wie folgt geändert:

1 Gesetz über die Abwasseranlagen (AAG) vom 20. Oktober 1974

Art. 5 Abs. 3 Satz 2, Art. 6

Aufgehoben

2 Gesetz über die Wasserversorgung vom 27. September 1992

Art. 8

Aufgehoben

3. Strukturverbesserung Saas – Erneuerung Güterstrassen: Bau- und Kreditentscheid

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Eine funktionierende Landwirtschaft ist wichtig für die Lebensqualität und den Lebensraum. Mit der Erneuerung des Güterstrassennetzes und weiteren Strukturverbesserungsmassnahmen in Saas i.P. kann die Landwirtschaft in Saas i.P. im Speziellen und die Zukunftsaussichten junger Landwirte gestärkt und gefördert werden.

Auf einer Länge von ca. 16.3 km werden auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. und auf Gemeindegebiet von Küblis, in den Gebieten Dalfans und Malfeis, Güterstrassen erneuert oder neu erstellt. Die längste neu zu erstellende Güterstrasse führt von Wang über Cuwa nach Lietenbärg und ist ca. 1'280 m lang. Mit dieser Strasse werden grosse landwirtschaftliche Nutzflächen neu oder besser erschlossen. Eine zweite wesentliche Neuerung betrifft die Erschliessung eines ganzjährig genutzten Betriebsstandortes im Gebiet Muttlangaden. Bei den restlichen betroffenen Strassen handelt es sich vor allem um Erneuerungen und Ausbauten bestehender Strassen auf die Normalien des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) Graubünden. Die Linienführung weniger Strassen muss lokal verbessert werden, so insbesondere die Erschliessung Rüti.

Die Erneuerung und Neuanlage des Güterstrassennetzes ist in enger Zusammenarbeit mit Umweltfachleuten erfolgt. Um die Umweltbeeinträchtigungen zu kompensieren, sind nebst der erneuten Bewirtschaftung und Förderung von Trockenstandorten weitere Ersatzmassnahmen geplant. Dazu gehört die Sanierung einer Trockenmauer und vor allem die Auflichtung eines Trockenstandortes im Heimwald zwischen Flersch und Under Planggen.

Die bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuches notwendige Erhebung aller Servitute wurde bisher zurückgestellt. Eine Bereinigung der Servitute im Rahmen der Strukturverbesserungsmassnahmen wurde geprüft, jedoch entschieden, dass die Einführung des eidgenössischen Grundbuches im Projektgebiet pendent bleibt.

Insgesamt wird mit total ca. CHF 13.1 Mio. an subventionsberechtigten Kosten gerechnet. Nach Abzug der Subventionen, der Beiträge

der Gemeinden Klosters und Küblis und den direkt zuweisbaren Kosten verbleiben ca. CHF 451'000.00 Restkosten für die Eigentümer. Dies ergibt ca. CHF 1'750.00 pro ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ziele des Strukturverbesserungsprojektes

=> Die übergeordnete Zielsetzung bilden die Sanierung und Vervollständigung des landwirtschaftlichen Wegnetzes in der Fraktion Saas, als Grundlage für eine moderne und langfristig funktionierende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Gleichzeitig sollen durch die Verbesserung der baulichen Substanz die Unterhaltskosten minimiert werden.

Kosten und Gemeindeanteil

Das Projekt geht von Gesamtkosten (Preisbasis 2023) von CHF 13.1 Mio. aus. Nach Abzug von voraussichtlich 66.7 % Kantons- und Bundesbeiträgen verbleiben der Gemeinde Restkosten in der Höhe von CHF 4.06 Mio. und den Grundeigentümern von CHF 450'000.00. Könnte dieses Projekt so nicht durchgeführt werden, entstünden weiterhin sehr hohe Kosten für den Wegunterhalt und notwendige Sanierungen müssten ohne resp. mit deutlich tieferen Beiträgen von Bund und Kanton ausgeführt werden.

Zeitplan und Realisierung

Die Realisierung erfolgt im Anschluss an den Regierungsbeschluss, voraussichtlich ab Frühjahr 2027, in mindestens 15 Jahresetappen.

Antrag

Gemeinderat und Gemeindevorstand beantragen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, dem Projekt Erneuerung Güterstrassen Saas in der vorgeschlagenen Form und dem zugehörigen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 13'100'000.00 (+/- 20 %), abzüglich Bundes- und Kantonsbeiträge, abzüglich Beiträge der Privaten, zuzüglich die ausgewiesene Teuerung (Preisbasis 2023) – somit Nettokosten z. L. der Gemeinde von CHF 4.1 Mio. (+/- 20 %) –, zuzustimmen.

Im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung liegen die Akten der öffentlichen Auflage Strukturverbesserung Saas i.P., Erneuerung Güterstrassen, zur Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung, Rathaus, Abt. Baubewilligungen (2. Stock), auf.

A) Einleitung

Im Januar 2014 wurde für die damalige Gemeinde Saas eine Projektstudie für Landwirtschaftliche Strukturverbesserungsmassnahmen erarbeitet. Darin wurden die Grundlagen und Problemstellungen der Gemeinde zusammengetragen und erörtert. Von Mitte Juli 2014 bis Mitte August 2014 wurde dazu eine öffentliche Informationsaufgabe durchgeführt. Aufgrund dieser Grundlage und gestützt auf Art. 17 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG) beschloss die Gemeindeversammlung von Saas am 12. September 2014, über das parzellierte Landwirtschaftsgebiet eine Melioration mit Schwerpunkt Erneuerung des Güterstrassennetzes durchzuführen.

B) Gründe für die Strukturverbesserungsmassnahmen

Nach den Unwettern vom 21. und 22. Juli 2013 waren zwei wichtige landwirtschaftliche Erschliessungen unterbrochen. Unter anderem wurden zwei Brücken mitgerissen. Für die Subventionierung des Wiederaufbaus war es nötig, die Erschliessungen und die Landwirtschaft gesamtheitlich zu untersuchen. Aus der so entstandenen Projektstudie hat sich Folgendes ergeben:

- Die Landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) in Saas liegen weit verstreut. Eine gute Erschliessung ist für eine funktionierende Landwirtschaft wichtig.
- Eine umfassende Güterzusammenlegung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen nicht notwendig.
- Die Anlage des landwirtschaftlichen Güterstrassennetzes ist mehrheitlich gut. Lokal, vor allem in steilen Bereichen, muss die Linienführung weniger Wege verbessert werden. In geringem Umfang sind neue Strassen notwendig.
- Einige Wiesen zwischen Abibela und Maschuns sind nur zu Fuss erreichbar und werden deshalb nicht mehr bewirtschaftet. Dadurch wachsen sie ein und gehen der Landwirtschaft verloren. Das Landschaftsbild verändert sich und verschiedene Trockenstandorte verlieren ihre Funktion. Eine Neuerschliessung ist notwendig.
- Das bestehende Strassennetz soll saniert und auf die Normalien des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation verbreitert werden.

C) Absichten und Ziele

Zentrales Anliegen ist die Verbesserung der bestehenden Strukturen, um optimale Voraussetzungen für eine gesunde, wettbewerbsfähige und zukunftssträchtige Landwirtschaft in Saas zu schaffen. Damit kann die Landwirtschaft auch für Junge attraktiv sein, was Betriebsnachfolgen langfristig

sichern hilft. Zudem leisten die Landwirte einen grossen Dienst in der Landschaftspflege. So bleiben die vielen Biotope und Inventare von nationaler und regionaler Bedeutung langfristig erhalten.

Das Hauptaugenmerk der Strukturverbesserungsmassnahmen liegt bei der Modernisierung des Strassennetzes, um eine effizientere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen. Möglichst viele bewirtschaftete Zellen sollen erschlossen werden, so unter anderem neu auch die Wiesen im Gebiet zwischen Abibela und Maschuns. Von der verbesserten Erschliessung sollen auch die Alpwirtschaft (Alp Meder) und die Forstwirtschaft zur Waldpflege und Waldnutzung profitieren. Gleichzeitig sind diese Strassen auch Basiserschliessungen für das bereits vorhandene Fuss- und Wanderwegnetz. Für Biker und Wanderer sollen attraktive Wege erhalten werden.

Alle Güterstrassen, die in den nächsten 20 Jahren saniert werden müssen, werden ins Projekt aufgenommen. Sie sollen so angelegt werden, dass ökologisch wertvolle Standorte nicht tangiert werden. Wenn nötig und sinnvoll sollen im Bereich der Strassen Grenzanpassungen erfolgen. Gemäss Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) Graubünden sollen auf Waldparzellen keine Landumlegungen oder Grenzänderungen vorgenommen werden.

Zum nachhaltigen Fortbestehen ökologisch wertvoller Biotope wird mittels spezifischen Bewirtschaftungsverträgen eine angepasste Nutzung sichergestellt. Die Zielsetzungen des regionalen Vernetzungskonzeptes sollen berücksichtigt werden.

D) Projektorganisation

Für das Projekt liegt ein erhebliches öffentliches Interesse vor. Deshalb entschied der Vorstand der ehemaligen Gemeinde Saas, die Durchführung nach Art. 17 des kantonalen Meliorationsgesetzes durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Seit der Fusion von Saas mit Klosters ist die Gemeinde Klosters Trägerin des Vorhabens. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. September 2014 wurde die Meliorationskommission erstmals gewählt und mit der strategischen Leitung des Unternehmens betraut.

Die Meliorationskommission setzt sich heute wie folgt zusammen:

Präsident
Mitglied
Mitglied
Mitglied
Mitglied
Kassier

Andres Ruosch
Robert Caspar-Brosi
Robert Wehrli
Andres Berry
Ladina Zähler
Gemeindeverwaltung

E) Beizugsgebiet

Das Beizugsgebiet umfasst im Wesentlichen das parzellierte Gebiet der Fraktion, ohne Bauzonen.

Mit den geplanten Erneuerungen der Güterstrassen in Saas können gleichzeitig und mit geringem Aufwand auch Verbesserungen in der Erschliessung von Parzellen auf Gemeindegebiet von Küblis erfolgen. Nach Anfrage sind auf Wunsch der Gemeinde Küblis Gebiete bei Malfeis und Dalfans in das Beizugsgebiet miteinbezogen worden.

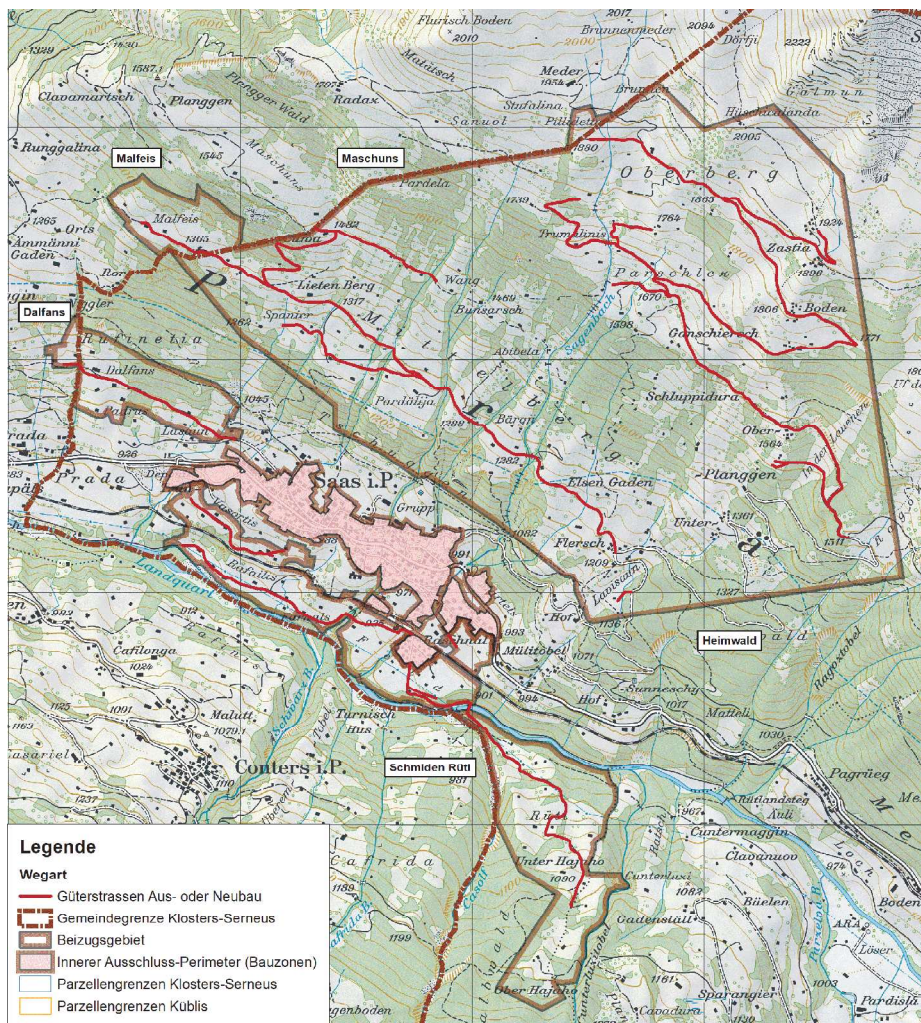


Abbildung 1: Bezugsgebiet mit den von den Verbesserungsmaßnahmen betroffenen Güterstrassen

Die Fläche des Bezugsgebietes beträgt 558 ha, wovon ca. 257 ha landwirtschaftliche Nutzflächen sind. Im Bezugsgebiet befinden sich total 573 Parzellen. Diese sind im Besitz von 208 Eigentümern, was 2.7 Parzellen pro Eigentümer ergibt.

Da der grösste Teil der Eigentümer nur eine Parzelle besitzt, wird auf eine Güterzusammenlegung verzichtet und es werden einzig lokale Grenzanspassungen vorgenommen.

F) Ausgangslage

Bestehende Güterstrassen, Langsamverkehr:

Die Anlage des landwirtschaftlichen Strassennetzes ist mehrheitlich sehr gut, die Haupteerschliessung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gewährleistet. Schlecht erschlossen ist das Gebiet Abibela – Bunsarsch – Cuwa. An einigen Orten weisen die Strassen lokal eine ungünstige Linienführung auf und sind sehr steil. Dies betrifft vor allem die Erschliessung Rüti. An vielen Stellen sind die Güterstrassen schmal und in einem schlechten baulichen Zustand.

Langsamverkehr:

Der Perimeter ist von diversen Wander- und Bikewegen durchzogen, die sich häufig auf den bestehenden Güterstrassen befinden. Gerne benutzt werden der Prättigauer Höhenweg von St. Antönien nach Klosters (Wanderland Schweiz, Route 72.04 SchweizMobil) und der Radweg der Prättigauer Route von Klosters nach Sargans (Veloland Schweiz, Route 21 SchweizMobil). Die aktuell bestehenden Differenzen bezüglich des Wanderwegenetzes (Inventory) werden ebenso wie eine Überprüfung des Wanderwegenetzes von der Gemeinde und Wanderwege Graubünden (WWGR) zusammen durchgeführt.

Landwirtschaft:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) der Fraktion Saas liegen grösstenteils am südexponierten Hang nördlich der Landquart. Südlich der Landquart, im Gebiet Rüti, befinden sich nur noch ca. 17 ha landwirtschaftlich nutzbare Flächen. Im Bezugsgebiet befinden sich total 256.9 ha LN. Mit 20 landwirtschaftlichen Betrieben in der Fraktion Saas und 257 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (im Bezugsgebiet) ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgrösse von 12.9 ha oder etwa 18 ha nur für die Vollerwerbsbetriebe. Da in Saas viele kleine Betriebe vorhanden sind, werden auch kleine und steilere Gebiete noch bewirtschaftet und vor dem Einwachsen geschützt.

Betriebsstrukturen in Saas:

Bei etwa einem Drittel der landwirtschaftlichen Betriebe ist die Nachfolgeregelung unsicher. Bei den restlichen Vollerwerbsbetrieben sind vorwiegend jüngere Landwirte an der Arbeit. Bei einer durchschnittlichen Betriebsgrösse von nicht einmal 20 ha ist dies eine grosse Chance für die Betriebe mit jungen Betriebsinhabern respektive mit einer gesicherten Nachfolge. Wenn es gelingt, die Vollerwerbsbetriebe zu vergrössern, kann mittelfristig eine gesunde Landwirtschaft mit mehr als 20 ha Nutzflächen gesichert werden. Es ist wichtig, dass auch weniger produktive Flächen weiter bewirtschaftet werden.

Alpwirtschaft:

Neben den Alpen der Fraktion Saas wird über den Saaserberg auch die Milchkuhalp Meder der Gemeinde Küblis erschlossen. Für den Transport der Tiere

mit Lastwagen und die Zufahrt für den Tierarzt ist eine optimale Erschliessung wichtig.

Gebäudenutzung im Perimeter:

Aus der ehemaligen dreistufigen Bewirtschaftung mit Wohnsitz im Dorf, im Maiensässgebiet und der Alpbewirtschaftung sind in Saas sehr viele Gebäude vorhanden. Im Bezugsgebiet und den angrenzenden Gebieten befinden sich 430 Gebäude. Davon werden 201 Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Von den 229 nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind 44 ohne Nutzung und 92 Gebäude haben aus dem Projekt zur Erneuerung der Güterstrassen keinen Nutzen. Diese befinden sich vor allem östlich des Dorfgebietes von Saas in Mülitobel, Hof oder Matteli in der Nähe der Kantonsstrasse.

Betriebsstandorte:

Die meisten Betriebsstandorte sind heute direkt im Dorfbereich oder daran angrenzend. Durch die zunehmende Konzentration der Landwirtschaft auf den Betriebsstandort ist es möglich, dass weitere periphere Ökonomiegebäude umgenutzt oder verlassen werden.

Einige Betriebszentren und Ökonomiegebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Positiv fällt jedoch auf, dass in den letzten Jahren massive Anstrengungen unternommen wurden, um die Situation zu verbessern, und dass bei den Vollerwerbsbetrieben heute mehrheitlich optimale Betriebsstandorte realisiert oder im Bau respektive in Planung sind. In der Zukunft sind zwei Hof- oder Stallneubauten geplant. Diese wurden bisher nicht im Rahmen der Erneuerung der Güterstrassen berücksichtigt.

Forststrassen:

Die Erschliessung des Forstes erfolgt grösstenteils über das bestehende Güterstrassennetz. Die Erschliessung der Saaser Wälder wurde in den letzten Jahren massiv forciert und ist heute auf einem sehr guten Stand. Eine allfällige Neuerschliessung des Gebietes Abibela wäre auch für den Forst sehr interessant und würde die Bewirtschaftung der oberhalb liegenden Wälder deutlich vereinfachen.

Wanderwegnetz:

Ein Grossteil der Wanderwege in der Gemeinde Saas führt mindestens teilweise durch forstlich genutzte Wälder. Dies führt insbesondere beim Holzschlag zu einigen Konflikten. So muss ein erhöhter Aufwand bei der Sicherung der Holzschlaggebiete betrieben oder auf eine Nutzung in den Sommermonaten gänzlich verzichtet werden. Zudem kann immer wieder festgestellt werden, dass nicht jeder waldbauliche Eingriff goutiert wird und insbesondere bei grossflächigen Nutzungen auf Unverständnis stösst.

Umwelt / Ökologie:

Eine flächendeckende Kartierung der Pflanzenstandorte im Perimeter erfolgte im Sommer 2015. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde bei

der Klassifikation der Standorteinheiten nach Dietl (1981) verfahren. Dabei wurden vorhandene Kartierungen aus nationalen Inventaren und aus dem vorgängig erarbeiteten Vernetzungskonzept übernommen oder teilweise angepasst.

Der Auftrag für die Aufnahme faunistischer Daten lag ebenfalls bei der Umweltberatungsfirma Trifolium. Neben eigenen Beobachtungen wurden für Vögel auf Daten der schweizerischen Vogelwarte Sempach und für Säugetiere, Insekten, Reptilien und Amphibien auf Daten des Centre Suisse de Cartographie de la Faune (CSCF) in Neuenburg zurückgegriffen.

Vernetzungskonzept:

Im Rahmen des Vernetzungskonzeptes, das nicht Bestandteil der Melioration ist, soll die Bewirtschaftung der Magerwiesen wieder gefördert werden. Heute sind grosse Flächen von ehemaligen Magerwiesen bereits eingewachsen. Abgesehen vom Wild, welches diese Flächen braucht, sind sie auch landschaftlich prägende Elemente und auch aus dieser Sicht zu pflegen. Diese Stossrichtung wird vor allem bei den Ersatzmassnahmen im Projekt zur Erneuerung der Güterstrassen berücksichtigt.

Grundwasserschutz:

Innerhalb des Perimeters tangieren mehrere Grundwasserschutzzonen und Quellen die bestehenden und geplanten Strassen.

Durch bereits durchgeführte oder anstehende Massnahmen werden die Schutzzonen in den Gebieten Dalfans, Abibela, Lavisau und Under Plangga nicht gefährdet. Sollten bereits bestehende Schutzvorkehrungen durch den Bau beschädigt oder temporär zurückgebaut werden, werden diese nach Fertigstellung der jeweiligen Strasse wiederhergestellt.

Im gesamten Bezugsgebiet befinden sich diverse gefasste Quellen, einige ungefasste Quellen sowie eine ungefasste Mineralquelle. Durch das Strassenbauprojekt werden 3 gefasste Quellen im Gebiet Lavisau und eine gefasste Quelle im Bereich Dalfans tangiert, wobei im Rahmen der Detailprojektierung abzuklären bleibt, inwieweit die Quelle Dalfans noch genutzt wird. Vor und nach den baulichen Massnahmen werden die Wasserqualität und die Wassermenge kontrolliert. Während des Baus werden die Quellen durch bauliche Massnahmen geschützt.

Historische Verkehrswege:

Aufgrund ihrer Lage werden die historischen Verkehrswege von der Erneuerung der Güterstrassen nicht tangiert. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitere Funde gemacht werden, wird der archäologische Dienst Graubünden unverzüglich informiert und das weitere Vorgehen gemeinsam festgelegt.

G) Regional- und Ortsplanung

Projekte der regionalen Richtplanung sowie der Ortsplanung sind mit dem Projekte SV Saas zu koordinieren.

H) Erneuerung der Güterstrassen

Die Erschliessung stellt den bedeutendsten und kostenintensivsten Teil der Strukturverbesserungsmassnahmen Saas dar. Das generelle Strassennetz ist in Zusammenarbeit mit der Meliorationskommission und der Gemeinde ausgearbeitet worden.

Für die Projektierung werden die Grundsätze Güterwege in der Landwirtschaft vom Bundesamt für Landwirtschaft und die Normen für den Güterstrassenbau des ALG berücksichtigt. Für die Gestaltung des Oberbaus sind Dauerhaftigkeit, Unterhaltskosten, Umweltbelastung und Erstellungskosten wesentliche Kriterien. Die geplanten Strassen sind mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit der Umweltkartierung abgeglichen worden, was zu diversen Anpassungen zugunsten eines naturnahen Oberbaus (kein Hartbelag) oder der Linienführung geführt hat. Die Gewässerübergänge erfolgen möglichst umweltschonend, d.h. bei Wegneubauten i.d.R. mit Brücken oder mit dem Einbau von umgekehrten Halbbröcken, um die Gewässersohle nicht zu beeinträchtigen. Gewisse Asphaltbeläge werden erneuert. Die bereits bestehenden Asphaltbeläge sind nicht älter als 25 Jahre. Der PAK-Gehalt (PAK = Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Asphalt ist daher nicht über dem heutigen Standard. Eventuelle Proben und eine gesonderte Entsorgung könnten, wenn nötig, vor dem Bau gemacht werden.

Das gesamte Güterstrassennetz setzt sich zusammen aus 13.3 km bestehenden Wegen und 2.9 km neu zu erstellenden Güterstrassen. Die längste neu zu erstellende Güterstrasse Nr. 08 (Abschnitte 8.1 und 8.2) von Lietenbärg – Maschuns – Cuwa – Wang ist 1'280 m lang. Die zweitlängste neu zu erstellende Güterstrasse bzw. Güterstrassenabschnitt Nr. 31.1 von Pardälia nach Muttleggaden misst rund 450 m. Mit diesen Strassen werden grosse landwirtschaftliche Nutzflächen neu oder besser erschlossen. Die restlichen neu zu erstellenden Strassenstücke sind mehrheitlich kurze Stichstrassen. Der aktuelle Strassenzustand ist jedoch so schlecht, dass diese Strassenstücke im Projekt wie Neubauten behandelt werden. Insgesamt benötigen 82 % der von Erneuerung oder Neubau betroffenen Strassenabschnitte nur einen Ausbau. Diese Strassen werden saniert und auf die Normalien des ALGs verbreitert.

Normalerweise erfolgt ein Ausbau auf eine Breite von 3 m mit bergseitigem Bankett von 0.35 m und talseitigem Bankett von 0.50 m. Die Linienführung

weniger Strassen muss lokal verbessert werden (insbesondere die Erschliessung Rüti).

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Strassen können dem aufliegenden Generellen Projekt entnommen werden.

An dieser Stelle sei lediglich erwähnt, dass die ursprünglich geplante Erschliessung von Plangga über Abibela bis Bunsarsch aufgrund des schwierigen Baugrunds (viele Vernässungen), der ökologisch wertvollen Biotope und der aktuellen Beurteilung des Amts für Wald und Naturgefahren, das in einer entsprechenden Erschliessung keinen erheblichen Mehrnutzen für die Waldbewirtschaftung sowie den Schutz des Dorfes Saas vor Murgängen und Hangrutschungen sieht, nicht ins Projekt aufgenommen werden konnte. Die Situation in diesem Gebiet soll während der Projektbearbeitung aber nochmals geprüft und bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt in das Projekt aufgenommen werden.

I) Verkehrskonzept

Für den künftigen Unterhalt der erneuerten Strassen gehört auch ein Verkehrskonzept, welches die Nutzung der Meliorationsstrassen regelt, zu den Unterlagen. Meliorationsstrassen sind grundsätzlich mit einem Fahrverbot zu belegen. Die definitive Ausscheidung der Strassen mit Fahrverbot muss die Gemeinde noch definieren. Zudem muss ein Reglement für das Befahren von Meliorationsstrassen mit Motorfahrzeugen durch die Gemeinde Klosters erlassen werden.

Die Strassen werden im Normalfall ausparzelliert und der Gemeinde oder den Wegunterhaltsgenossenschaften als Grundeigentum zugewiesen. Zufahrten und untergeordnete Bewirtschaftungswege können im Eigentum der Anstösser oder von Wegunterhaltsgenossenschaften verbleiben.

Für den Unterhalt von Wegen im Gemeindeeigentum ist die Gemeinde verantwortlich. Sie hat die Möglichkeit, einen Unterhaltssperimeter zu erlassen. Der Unterhalt privater Wege und Zufahrten ist Sache der Eigentümer.

J) Landerwerb

Da im Güterstrassen-Sanierungsprojekt keine Güterzusammenlegung geplant ist, muss der Landerwerb im freihändigen Verfahren etappenweise erfolgen. Dies bedeutet, dass mit allen betroffenen Eigentümern Verhandlungen über die Abtretung von Land für die Verbreiterung und Neuanlage von Güterstrassen zu führen sind. Die Entschädigung wird pro m² festgelegt. Dabei ist die Festlegung der Höhe der Entschädigung Aufgabe der Schätzungskommission. Das Ziel ist es, jeweils gütliche Vereinbarungen treffen zu können. Sollten diese Verhandlungen erfolglos bleiben, müsste ein Landumlegungsverfahren oder ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden.

K) Weitere Strukturverbesserungsmassnahmen

Güterzusammenlegung:

Im Rahmen der vorliegenden Strukturverbesserungsmassnahmen ist keine Güterzusammenlegung vorgesehen. Allenfalls können lokal einfache Grenzkorrekturen vorgenommen werden.

Neubau von Betriebsstandorten:

Verschiedene landwirtschaftliche Betriebe stehen vor dem Problem, dass für eine wirtschaftliche und tiergerechte Fortführung des Betriebes neue Ökonomiegebäude erstellt werden müssen. Bis heute hat die Meliorationskommission Kenntnis von zwei anstehenden Projekten, bei denen ein Neubau auf eigenem Land nicht möglich ist. Bei der Beschaffung von geeignetem Boden für den Bau und bei der Erschliessung kann die Melioration in Saas nur sehr bedingt einen Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten. Gesetzliche Bestimmungen bzw. Anliegen seitens der Raumplanung, Denkmalpflege sowie des Natur- und Landschaftsschutzes werden zu gegebener Zeit in der Detailplanung und anhand der Baugesuche behandelt und geprüft.

Vernetzungskonzept, Ökomassnahmen:

Im Rahmen des Vernetzungskonzeptes sind bereits Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen worden. Durch die regelmässige Bewirtschaftung, aber auch durch die extensive Düngung, soll die Artenvielfalt erhalten bleiben. Ferner sind die Schnittzeiten zu regeln; dies ist einerseits für das Versamen der Pflanzen, aber auch für die Fauna von Bedeutung.

Das Vernetzungskonzept wird auf das vorliegende Meliorationsprojekt abgestimmt. Für die Melioration sind durch die Firma Trifolium ergänzende Aufnahmen erstellt worden. Speziell zu erwähnen sind der Konflikt- und der Massnahmenplan, der auch die zusätzlichen Massnahmen für den höheren Subventionssatz enthält.

Zur Kompensation der Eingriffe, die durch den Wegebau in der Natur bzw. in der Landschaft geschehen, hat die Firma Trifolium eine Ökobilanz erstellt. Bei der grössten Ersatzmassnahme ist eine Auflichtung auf einem Gebiet von ca. 3 ha im Bereich der nationalen Inventarfläche «Unter-Planggen» vorgesehen. Die oben beschriebene Ersatzmassnahme kann nur im Einvernehmen und in Absprache mit dem Forstdienst ausgeführt werden. Die Massnahme ist jedoch aus forstwirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

Weiter soll entlang der Feschgelsgasse eine bestehende rund 250 m lange Trockenmauer saniert werden.

Bei der Umsetzung der Baumassnahmen wird eine ökologische Baubegleitung beigezogen.

Pachtlandarrondierung:

Da in der Gemeinde Saas ein grosser Anteil der landwirtschaftlichen Parzellen nicht vom Eigentümer selbst bewirtschaftet wird, könnte durch die Arrondierung des Pachtlandes eine grosse Verbesserung erreicht werden. Nach

Möglichkeit könnten bestehende Pachten so ausgetauscht werden, dass grössere zusammenhängende Gebiete bewirtschaftet werden können. Dies ist aber nur mit dem Einverständnis der jeweiligen Pächter und Eigentümer möglich (freiwillige Pachtlandarrondierung).

Erste Abklärungen bei den Bewirtschaftern haben ergeben, dass aktuell kein Interesse an einer Pachtlandarrondierung besteht.

Dingliche Rechte:

Parzellen sind häufig mit Wegrechten oder anderen Dienstbarkeiten (Servituten) belastet. Ausserhalb des Dorfgebietes ist in Saas das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt. Die bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuches notwendige Erhebung aller Servitute wurde bisher zurückgestellt.

Eine Bereinigung der Servitute im Rahmen der Strukturverbesserungsmassnahmen wurde entsprechend analysiert, geprüft und mit dem zuständigen Grundbuchamt diskutiert. Der Entscheid ist, dass die Einführung des eidgenössischen Grundbuches nach heutigem Kenntnisstand im Projektgebiet pendent bleibt und es keine Bereinigung der Servitute im Rahmen dieses Projektes geben wird.

Bewässerung:

Zum heutigen Zeitpunkt drängt sich eine Bewässerung für die intensiv genutzten Wiesen nicht auf. Allerdings muss die weitere Entwicklung des Klimas in den nächsten Jahren aufmerksam verfolgt werden. Bereits in den vergangenen zehn Jahren konnte man eine erhebliche Veränderung der klimatischen Verhältnisse beobachten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Überprüfung des Projektes am Ende der 1. Phase eine Erweiterung der Strukturverbesserungsmassnahmen mit einer Bewässerung notwendig wird.

Sollte diese Situation eintreffen, muss aus heutiger Sicht mit Aufwendungen von bis zu CHF 20'000.00 pro Hektare zu bewässernder Wiese gerechnet werden. Zum heutigen Zeitpunkt ist das Prättigau als nicht bewässerungswürdiges Gebiet ausgewiesen. Eine Subventionierung von Bewässerungsmassnahmen ist heute deshalb nicht möglich.

L) Kostenschätzung (Preisbasis 2023)

Planerische und vermessungstechnische Arbeiten	<i>Betrag in CHF</i>
Mutationen	100'000
Auflageprojekt und UVB	100'000
Vermessungstechnische und planerische Arbeiten	250'000
Unvorhergesehenes und Rundung	50'000
Total planerische Arbeiten (exkl. MwSt.)	500'000

Bautechnische Arbeiten	
Güterstrassen	9'161'600
Erschliessungen innerhalb Parzellen	100'000
Diverse Bauarbeiten (Parkplätze)	50'000
Projekt und Bauleitung	930'000
Unvorhergesehenes und Rundung	1'000'000
Total bautechnische Arbeiten (exkl. MwSt.)	11'241'600
ökologische Zusatzmassnahmen	
Massnahmen gemäss UVB (exkl. MwSt.)	200'000
Total planerische und bautechnische Arbeiten (exkl. MwSt.)	11'941'600
MwSt. (7.7%)	920'000
Total planerische und bautechnische Arbeiten (inkl. MwSt.)	12'861'600
Aufwand Schätzungskommission	200'000
Gesamtkosten	13'061'600
Kosten pro ha (Beizugsgebiet 558 ha, gerundet)	22'660
Kosten pro ha (LN 257 ha, gerundet)	49'199
Subventionen von Bund und Kanton (Annahme 66.7%)	8'433'615
Zwischentotal	4'627'985
Nicht subventionsberechtigte Kosten*	300'000
Restkosten nach Abzug Subventionen	4'927'985
Direkt zuweisbare Kosten (z.B. Sondernutzungsbeitrag Gebäude)	417'500
Restkosten	4'510'485
Beitrag der Gemeinde Klosters (90% der Restkosten)	4'059'437
Restkosten zu Lasten der Grundeigentümer	451'049
Restkosten pro Hektare LN (LN = 257 ha)	1'755
*Nicht subventionsberechtigte Kosten	
Vorstandstätigkeit	180'000
Unterhaltskosten	100'000
Diverses (Publikationen, Drucksachen, Spesen, usw.)	20'000
Total nicht subventionsberechtigte Kosten	300'000

M) Subventionen

Die von Bund, Kanton und Gemeinde erhältlichen Subventionen beruhen auf der Strukturverbesserungsverordnung des Bundes sowie den Ausführungsbestimmungen zum Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden.

Gemeinschaftliche Massnahmen werden mit 65 % bis 75 % von Bund und Kanton subventioniert. In der vorliegenden Kostenschätzung wird mit einer Annahme von 66.7 % gerechnet. Dieser Prozentsatz entspricht dem im Vorbescheid des Bundesamtes für Landwirtschaft vom 30. November 2020 in Aussicht gestellten Subventionssatz für die beitragsberechtigten Kosten.

Analog zum Strukturverbesserungs-Projekt Klosters hat der Gemeindevorstand beschlossen, der Urnengemeinde eine Übernahme von 90 % der Restkosten vorzuschlagen.

Die der Gemeinde nach Abzug der Beiträge der Privaten anfallenden Restkosten sollen aufgrund von jährlichen Beschlussfassungen von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde dem Bodenerlöskonto belastet werden. Die Belastung erfolgt idR in Nachachtung des jährlichen Restkostenanfalls z. L. der jeweiligen Jahresrechnung der Gemeinde.

N) Ablauf und Zeitplan

Die Arbeiten innerhalb einer Melioration können in drei Hauptarbeitsgattungen unterteilt werden. Es sind dies das Auflageprojekt mit UVB, die vermessungstechnischen und planerischen Arbeiten sowie die Bauarbeiten inklusive Projektierung und Bauleitung.

Mit den Bauarbeiten (Projektierung) der ersten Phase kann frühestens 1 Jahr nach der Genehmigung des Auflageprojektes begonnen werden. Das jährliche Bauvolumen ist durch die Höhe der Kostenbeiträge von Bund und Kanton begrenzt. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass jährliche Bauetappen von max. CHF 1 Mio. durchgeführt werden können, realistisch eher CHF 800'000.00. Somit sind für die Bauphasen mindestens 15 Jahre zu rechnen.

O) Rechtliches

In Nachachtung von Art. 14 Ziff. 7 (obligatorisches Referendum) der Verfassung der Gemeinde Klosters unterliegen Beschlüsse über frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als CHF 700'000.00 für den gleichen Gegenstand der Urnenabstimmung. Somit liegt die abschliessende Zuständigkeit für die Beschlussfassung dieses Geschäft bei der Gesamtheit der Stimmberechtigten von Klosters.

P) Deshalb verdient diese Vorlage ihre Unterstützung

Mit der Umsetzung der SV Saas können die bestehenden Strukturen verbessert und damit optimale Voraussetzungen für eine gesunde, wettbewerbsfähige und zukunftssträchtige Landwirtschaft in Saas geschaffen werden. Die Landwirtschaft kann damit auch für Junge attraktiv sein, was Betriebsnachfolgen langfristig sichern hilft. Zudem leisten die Landwirte einen grossen Dienst in der Landschaftspflege. So bleiben die vielen Biotope und Inventare von nationaler und regionaler Bedeutung langfristig erhalten.

Die Strukturverbesserungsmassnahmen führen insbesondere zu einer Modernisierung des Strassennetzes, um eine effizientere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen. Dank der SV Saas können möglichst viele bewirtschaftete Zellen erschlossen werden, so unter anderem neu auch die Wiesen im Gebiet zwischen Abibela und Maschuns. Von der verbesserten Erschliessung profitieren im Weiteren die Alpwirtschaft (Alp Meder) und die Forstwirtschaft hinsichtlich Waldpflege und Waldnutzung. Gleichzeitig bilden diese Strassen auch Basiserschliessungen für das bereits vorhandene Fuss- und Wanderwegnetz. Für Biker und Wanderer sollen attraktive Wege erhalten werden. Deshalb kommt der SV Saas zudem eine nicht unwesentliche touristische Bedeutung zu.

Alle ins Projekt aufgenommenen Güterstrassen müssen in den nächsten 20 Jahren ohnehin saniert werden. Sie sollen so angelegt werden, dass ökologisch wertvolle Standorte nicht tangiert werden. Die Strukturverbesserung Saas bildet schliesslich ebenso aus finanzpolitischer Hinsicht für die Gemeinde Klosters und insbesondere die Fraktion Saas eine grosse Chance, dank der namhaften Subventionen durch Bund und Kanton die entsprechenden Güterstrassen zu deutlich geringeren (Rest-)Kosten und erst noch zu einem verbesserten Standard instandzusetzen.

Aus all diesen Gründen empfehlen Ihnen Gemeinderat und Gemeindevorstand, dem Projekt Strukturverbesserung Saas zuzustimmen und den dafür notwendigen Kredit zu sprechen.

Q) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, in Nachachtung von Art. 14 der Gemeindeverfassung, mit 14 : 0 Stimmen (einstimmig) Folgendes:

<p>1. Das Projekt Strukturverbesserung Saas i. P., Erneuerung Güterstrassen, sei zu genehmigen.</p>
--

Vorbehalten bleibt die Projektgenehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

2. Für die Realisierung der Erneuerung Güterstrassen sei gemäss Kostenvoranschlag ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 13'100'000.00 (+/- 20 %), abzüglich Bundes- und Kantonsbeiträge, abzüglich Beiträge der Privaten, zuzüglich die ausgewiesene Teuerung – somit Nettokosten z. L. der Gemeinde von CHF 4.1 Mio. (+/- 20 %) –, zu gewähren (Preisbasis 2023).

3. Der Vorstand sei zu ermächtigen, für die Finanzierung im Bedarfsfall fremde Mittel aufzunehmen.

Die nach Abzug der Beiträge der Privaten der Gemeinde verbleibenden Restkosten sollen nach Möglichkeit jeweils dem Bodenerlöskonto belastet werden.

4. Der Vorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Kostenvoranschlages kleinere bauliche Veränderungen vorzunehmen, wenn sich dies aus der Realisierung des Detailprojektes aufdrängt.

5. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Beschlusses zu beauftragen.

Klosters, 15. April 2026

Der Gemeinderat

