



Gemeinde
Klosters

Botschaft

des Gemeinderates und des Gemeindevorstands zu Wahl- und Abstimmungsvorlagen vom 27. September 2026 (Art. 7, 8, 9 und 14 Gemeindeverfassung)

- 1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Gemeinderats für den Rest der Amtsperiode 2025/2028, 1. Wahlgang (1 Sitz)**
- 2. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna: Generelle Erschliessungspläne (GEP) Verkehr und Ver- und Entsorgung sowie Zonenplan**
- 3. Erlass des neuen Gesetzes betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz)**
- 4. Jahresrechnung 2025**

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

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Aufgrund der ausserordentlichen Urnenwahl des ehemaligen Gemeinderats Hanspeter Ambühl am 14. Juni 2026 in den Gemeindevorstand per 1. Juli 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. 1 der Verfassung der Gemeinde Klosters folgende Ersatzwahl, per Amtsantritt 1. November 2026, stattzufinden:

1 Mitglied des Gemeinderats

Ein allfälliger 2. Wahlgang findet am 29. November 2026 statt.

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

Klosters, 28. Juli 2026

Der Gemeindevorstand

2. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna: Generelle Erschliessungspläne (GEP) Verkehr und Ver- und Entsorgung sowie Zonenplan

Das Wichtigste in Kürze

BESTANDTEILE TEILREVISION ORTSPLANUNG KLOSTERS SCHNEESPORTGEBIET PARSENN / GOTSCHNA

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna beinhaltet die Anpassung des Generellen Erschliessungsplans und des Zonenplans.

Im Einzelnen können die Gegenstand der Revision bildenden Bestandteile wie folgt zusammengefasst werden:

=> Ausgangslage

Das Wintersportgebiet der Davos Klosters Bergbahnen AG im Gebiet «Parsenn» / «Gotschna» soll bedarfsgerecht ausgebaut und an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

=> Genereller Erschliessungsplan

Im Rahmen dieser Teilrevision wird die leicht geänderte Linienführung der Schiferbahn angepasst. Zudem sollen die touristischen Transportanlagen zwischen der Chlein Wasserscheidi und dem Weisfluhgipfel festgelegt werden. Ebenfalls sollen die bestehenden Pisten besser genutzt werden können. Das heisst, die technische Beschneigung soll, wo diese einen Mehrwert für den Wintersportbetrieb schafft, ausgebaut werden. Eine räumliche Vergrösserung des Wintersportgebiets ist nicht vorgesehen.

=> Zonenplan

Im Zonenplan wird die Wintersportzone an die tatsächliche Nutzung angepasst und die Gesamtfläche verkleinert. Ebenfalls wird der Waldumriss in diesem Gebiet aktualisiert.

=> Verfahren

Für die Anpassung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird nach Art. 14 Abs. 3 Baugesetz der Gemeinderat als zuständig erklärt.

Die übrigen Bestandteile der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung unterliegen der Urnenabstimmung.

ANTRAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, den Planungsunterlagen, welche Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Klosters Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna bilden, zuzustimmen.

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Klosters Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna (Zonenplan) sowie der detaillierte Planungs- und Mitwirkungsbericht und weitere Beilagen werden ab dem Zeitpunkt des Versands der Abstimmungsunterlagen an die Stimmbürgerschaft auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Rathaus, Rathausgasse 2, Klosters, während der Schalteröffnungszeiten im Hinblick auf die Urnenabstimmung zur Einsichtnahme aufgelegt. Ebenso sind diese digital unter www.gemeindeklosters.ch => Publikationen aufgeschaltet.

A) Ausgangslage

Das Wintersportgebiet der Davos Klosters Bergbahnen AG im Gebiet «Parsenn» / «Gotschna» soll bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Einerseits ist vorgesehen, die Linienführung der bereits im Jahr 1987 erbauten «Schiferbahn» anzupassen. Andererseits sollen die bestehenden Pisten besser genutzt werden können. Dazu soll die technische Beschneigung dort ausgebaut werden, wo sie einen Mehrwert für den Wintersportbetrieb schafft. Eine räumliche Vergrößerung des Wintersportgebiets ist nicht vorgesehen.

Für die Anpassung der Linienführung der «Schiferbahn» sowie den Ausbau der technischen Beschneigung sind entsprechende planerische Festlegungen in der kommunalen Nutzungsplanung erforderlich. Die bereits im Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegte Linienführung der «Schiferbahn» soll deshalb an das inzwischen im Plangenehmigungsverfahren bewilligte Projekt angepasst beziehungsweise nachgeführt werden. Damit verbunden sind Anpassungen der Festlegungen zur technischen Beschneigung sowie Aktualisierungen der Wintersportzone und des Waldes im Zonenplan.

Zwischen der «Chlein Wasserscheidi» und dem «Weissfluhgipfel» ist zudem eine neue 6er-Sesselbahn geplant. Diese Anlage soll im GEP festgesetzt werden.

Weiter wird ein Erschliessungsweg als Land- und Forstwirtschaftsweg in den GEP aufgenommen beziehungsweise entsprechend verlängert und angepasst. Dieser Weg wurde teilweise bereits bewilligt und erstellt oder befindet sich derzeit in Realisierung.

Der Perimeter für die Aktualisierung der kommunalen Nutzungsplanung erstreckt sich über die Gemeinden Klosters und Arosa. Für die geplanten Vorhaben sind in beiden Gemeinden koordinierte, projektbezogene Teilrevisionen der Ortsplanung erforderlich.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna werden die raumplanerischen Grundlagen für die geplanten Vorhaben auf dem Gemeindegebiet von Klosters geschaffen.

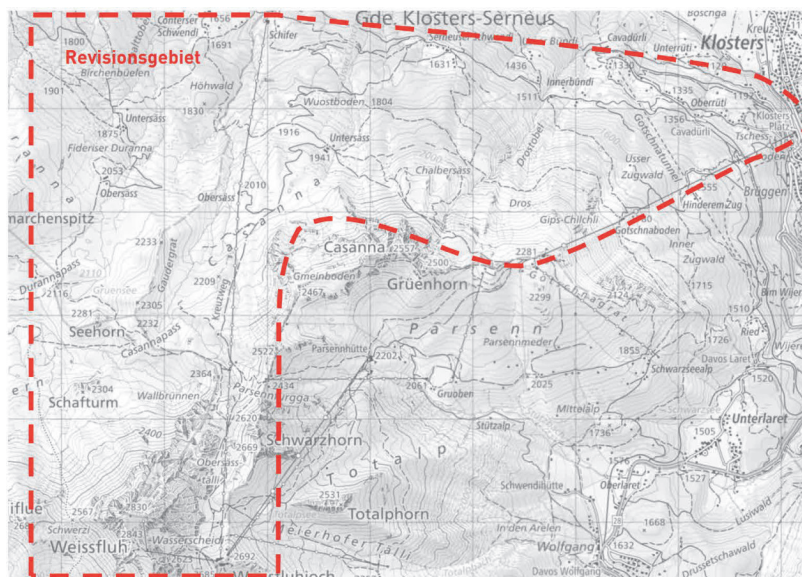


Abbildung 1: Übersicht Perimeter Teilrevision der Ortsplanung [massstabslos]

A1) Inhalte der Teilrevision Ortsplanung Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden folgende Inhalte angepasst oder neu festgesetzt:

1. Ersatz «Schiferbahn»: bestehende Festsetzung im GEP aufheben und neue Achse der geplanten «Schiferbahn» gemäss bewilligtem Projekt neu festsetzen.
2. Festsetzung der geplanten 6er Sesselbahn «Chlein Wasserscheidi - Weissfluhgipfel».

3. Punktueller Ausbau der technischen Beschneigung: Festsetzung der Beschneigungsfläche, Leitungen, Zapfstellen/Schächte und Trafostationen.
4. Aufnahme eines Erschliessungswegs als Land- und Forstwirtschaftsweg.
5. Aktualisierung der Wintersportzone auf die tatsächliche und bewilligte Nutzung (Wintersportzone einschliesslich Pisten und die technischen Infrastrukturen für die Beschneigung).
6. Aktualisierung Zonenplan aufgrund der Neubeurteilungen der Waldflächen.

A2) Verfahren der Planung

Gemäss Art. 48 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) können die Gemeinden für die Festsetzung oder die Änderung des Generellen Erschliessungsplans oder Teile davon den Gemeinderat als zuständig erklären.

Für die Anpassung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird nach Art. 14 Abs. 3 Baugesetz der Gemeinderat als zuständig erklärt. Dieser hat den «Generellen Erschliessungsplan Verkehr und Ver- und Entsorgung 1:10'000» in seiner Sitzung vom 22. Juni 2026 beschlossen.

Die übrigen Bestandteile der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung unterliegen der Urnenabstimmung (Zonenplan).

A3) Gegenstand Teilrevision Ortsplanung Schneesportgebiet Parsenn /Gotschna

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Parsenn / Gotschna in Klosters besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ver- und Entsorgung 1:10'000 (nach Art. 48 Abs. 1 KRG, Zuständigkeit Gemeinderat)
- Zonenplan 1:10'000 (Zuständigkeit Urnengemeinde)

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (inkl. Beilagen)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000 (Informationsplan)
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000 (Informationsplan)
- Zonenplan 1:10'000 (Informationsplan)
- Rodungsplan 1:5'000
- Rodungsgesuch

A4) Ablauf

Für die Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden bzw. werden u.a. die folgenden Schritte durchgeführt:

Aktivität / Vorgehensschritt	Zeitpunkt
Startsitzung / Begehung im «Weissfluhgebiet»	16. August 2022
Verabschiedung Gemeindevorstand z. Hd. Vorprüfung	04. Juli 2023
Vorprüfung	von 17. November 2023 bis 31. Mai 2024
Überarbeitung der Vorlage	Juni 2024 bis Januar 2026
Verabschiedung Gemeindevorstand z. Hd. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe	14. April 2026
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	vom 17. April 2026 bis 18. Mai 2026
Verabschiedung Teilrevision der Ortsplanung durch den Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat	09. Juni 2026
Verabschiedung Teilrevision der Ortsplanung durch den Gemeinderat z. Hd. Urnenabstimmung und Beschluss Teil GEP	22. Juni 2026
Urnenabstimmung	27. September 2026
Beschwerdeaufgabe (30 Tage) und Genehmigung	anschliessend

A4.1) Vorprüfung

Mit Schreiben vom 17. November 2023 wurden die Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens gemäss Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) eingereicht. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden den Gemeinden am 31. Mai 2024 zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht enthält neben Hinweisen zu rechtlichen und formellen Aspekten auch Rückmeldungen zu den Themen Richtplanung, Nutzungsplanung sowie Umweltverträglichkeitsbericht (UVB).

Der Abschnitt zum UVB behandelt jene Themenbereiche, bei denen die vorgelegten Abklärungen und Ausführungen noch nicht als ausreichend beurteilt wurden, um eine abschliessende Beurteilung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Projekte vornehmen zu können. Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde gestützt auf die Rückmeldungen aus der Vorprüfung überarbeitet und weiter konkretisiert.

A4.2) Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der im Vorprüfungsverfahren durch das ARE Graubünden gemachten Hinweise wurden die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna bereinigt und ergänzt.

In Anwendung von Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna, während 30 Tagen vom 17. April 2026 bis 18. Mai 2026 statt.

Während der Mitwirkungsaufgabe gingen keine Eingaben ein.

B) Grundlagen und Rahmenbedingungen

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden (RK GR) von 2014 befindet sich die Gemeinde Klosters im touristischen Intensiverholungsraum, tritt als Ort mit touristischer Stützfunktion auf und liegt an einer wichtigen Verbindungsachse. Touristische Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Anhäufung an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch eine touristische Ausstattung und den vorhandenen Arbeitsplätzen, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei. Sie bedürfen einer laufenden Anpassung der Infrastrukturen. Anlagen für einen wertschöpfungsintensiven Tourismus sollen marktgerecht weiterentwickelt werden und touristische Nutzungen in den Intensiverholungsgebieten sollen gegenüber anderen Nutzungen Vorrang haben.

Mit dem kantonalen Richtplan werden die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt. Kapitel 4 «Tourismus» des kantonalen Richtplans Graubünden weist dem Tourismus eine hohe Bedeutung als zentrale Existenz- und Wohlfahrtsgrundlage des Kantons Graubünden zu. Entsprechend soll dieser nachhaltig und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, um den Tourismus als wesentliches wirtschaftliches Standbein des Kantons zu sichern und zu fördern.

Die Planung ist auch mit den im regionalen Raumkonzept (RRK) und den im regionalen Richtplans (RRIP) formulierten Zielen bezüglich Tourismus übereinstimmend. Die Intensiverholungsgebiete Davos und Klosters sollen gezielt erweitert und verbunden werden.

Das vom Gemeindevorstand Klosters am 14. Dezember 2021 erlassene Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) macht betreffend Tourismus folgende grundsätzliche Aussage:

«Die touristische Nutzung gehört für die Gemeinde Klosters zum wichtigsten Standbein. Die touristische Nutzung gilt es, ungeschmälert zu erhalten und

auszubauen. In Gebieten wo mit Konflikten zu rechnen ist, sind gründliche Interessensabwägungen vorzunehmen.»

B1) Kommunale Nutzungsplanung

Die Gemeinde Klosters revidiert zurzeit die kommunale Nutzungsplanung. Diese wurde in drei Phasen aufgeteilt. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Obere Ganda) sowie die Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung Baugesetz und Ortsplanung, vorwiegend ausserhalb des Siedlungsgebiets) sind abgeschlossen und wurden von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurde am 14. Juni 2026 durch die Urnengemeinde beschlossen und befindet sich in der Genehmigung.

Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung befindet sich das Planungsgebiet teilweise im Wald, in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet. Zudem wird das Gebiet mit einer Wintersportzone, Grund- und Quellwasserschutzzonen sowie den Gefahrenzonen 1 & 2 überlagert.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurde das Planungsgebiet in Bezug auf die vorerwähnten überlagerten Nutzungen aktualisiert und ergänzt. Nicht erfolgt ist eine Überprüfung und Anpassung der Wintersportzone, was mit der vorliegenden Planung nachgeholt wird.

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan weist für das Gebiet bestehende Beschneiungsflächen sowie Wasserleitungen für die Beschneigung aus. Mit der vorliegenden Teilrevision werden verschiedene Anpassungen vorgenommen.

B2) Natur und Umwelt

Im erstellten Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage des Planungs- und Mitwirkungsberichts) werden die Auswirkungen auf die Natur und Umwelt detailliert behandelt.

Beeinträchtigungen der Umwelt treten durch die geplanten Vorhaben hauptsächlich während der Bauphase auf. Diesen kann mit geeigneten Massnahmen entgegengewirkt werden. Von den Vorhaben betroffen sind NHG-geschützte Lebensräume, für welche eine Ersatzpflicht besteht. Biotope gemäss nationalem Biotopinventar werden nicht tangiert. Ein Flachmoor von regionaler Bedeutung wird von der geplanten «Schiferbahn» überspannt.

C) Projektbeschreibung

Die touristischen Nutzungen der Davos Klosters Bergbahnen AG im Gebiet Parsenn / Gotschna sollen bedarfsgerecht ausgebaut und erneuert werden.

Zu Beginn der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung mussten die Nutzungen und erteilten (BAB-)Bewilligungen, welche im Revisionsgebiet durchgeführt wurden, ermittelt und überprüft werden. Zudem wurden im Rahmen der abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Klosters) auf Wunsch der Davos Klosters Bergbahnen AG bereits Anpassungen an der Wintersportzone vorgenommen, welche mit ihrer Genehmigung durch die Regierung dem Gesamtkonzept entsprechen und deshalb in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht mehr neu festgesetzt werden müssten.

C1) Umsetzung im Generellen Erschliessungsplan

Mit dem Ersatz der «Schiferbahn» wird die im GEP festgelegte Linienführung geringfügig angepasst. Zudem ist die Erstellung einer 6er-Sesselbahn geplant, welche von der «Chlein Wasserscheidi» bis zum «Weissfluhgipfel» führt. Von dort aus können bestehende Pisten in den Gebieten Klosters und Arosa erreicht werden.

Langfristig kann der Betrieb des Wintersportgebiets nur aufrechterhalten werden, wenn eine effiziente Beschneigung der Hauptpisten möglich ist. Aus diesem Grund ist die Realisierung neuer Beschneiungsanlagen im Wintersportgebiet für einige bestehenden Pisten geplant. Basis dafür ist eine zeitgemässe und energieeffiziente Infrastruktur. Die folgenden Pisten sind betroffen:

- Weissfluhgipfel – Kreuzweg
- Kreuzweg – Gaudergrat
- Gotschnagrät – Casanna / Ober Cavadürli
- Casanner Cavadürli – Schifer
- Serneuser Schwendi – Talstation Gotschnabahn

Als Grundlage für den Ausbau der Beschneiungsanlagen wurde ein Gesamtkonzept zur Beschneigung im Skigebiet für die Gemeinden Davos, Arosa und Klosters erarbeitet. Dieses bildet die Basis für die Erweiterung der Beschneigungsflächen sowie für die dafür notwendigen technischen Infrastrukturen. Ebenfalls dient es als Grundlage für die Festlegung der Linienführungen der geplanten touristischen Transportanlagen im Generellen Erschliessungsplan (GEP).

Ein Erschliessungsweg, der als Land- und Forstwirtschaftsweg von Klosters über die Gebiete «Obersäss» und «Kreuzweg» bis zur «Chlein Wasserscheidi» führt, wird neu in den GEP Verkehr aufgenommen. Der Weg ist bereits zu einem grossen Teil erstellt und besteht grundsätzlich bereits heute. Aus Sicherheitsgründen sowie zur Erschliessung der Infrastrukturen wird die Streckenführung durch zusätzliche Kurven optimiert. Diese Massnahmen wurden bereits bewilligt und teilweise bereits umgesetzt.

C2) Umsetzung im Zonenplan

Im Zonenplan wird die Wintersportzone innerhalb des Planungsperimeters aufgehoben und entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen neu festgelegt. So wird die Wintersportzone beispielsweise in Bereichen von Pistenabschnitten, die auf bestehenden Wegen verlaufen, detaillierter und grundsätzlich schmaler ausgeschieden. Im Gebiet «Gotschnagrat» können zudem grössere Flächen aus der Wintersportzone entlassen werden.

Weiter bestehen diverse kleinere Überschneidungen zwischen Wintersportzone und Waldareal, die aufgrund früherer Digitalisierungsfehler sowie neuer Waldfeststellungen entstanden sind. Diese werden mit der vorliegenden Teilrevision an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Für die betroffenen Waldflächen ist zur Bereinigung eine formelle Rodungsbewilligung einzuholen.

D) Interessenabwägung

Das Vorhaben berührt einzelne Interessen des Natur- und Heimatschutzes, wurde jedoch im Umweltverträglichkeitsbericht umfassend beurteilt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen gilt das Vorhaben insgesamt als umweltverträglich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind räumlich begrenzt, sachlich begründet und werden angemessen ausgeglichen.

Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen gegenüber dem Ersatz der «Schiferbahn», der neuen 6er-Sesselbahn «Chlein Wasserscheidi – Weissfluhgipfel», der Anpassung der Beschneiungsflächen sowie der Aufnahme eines Erschliessungswegs. Das Vorhaben entspricht den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, insbesondere dem kantonalen Richtplan, und dient der Sicherung sowie Weiterentwicklung des bestehenden standortgebundenen Wintersportgebiets. Weitere räumliche oder öffentliche Interessenkonflikte bestehen nicht. Mit der Teilrevision wird die Wintersportzone zudem bereinigt und an die tatsächliche Nutzung angepasst. Sie umfasst künftig sämtliche Infrastrukturen der technischen Beschneigung.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen an einer sicheren, zeitgemässen und konsolidierten Wintersportinfrastruktur die verbleibenden, durch geeignete Massnahmen geminderten Eingriffe. Die Teilrevision der Ortsplanung erweist sich damit als raumplanerisch zweckmässig, verhältnismässig und gerechtfertigt.

E) Empfehlung der Behörde

Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Ortsplanung Klosters Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna zuzustimmen.

F) Beschluss Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ver- und Entsorgung 1:10'000 (Zuständigkeit Gemeinderat)

Auf Antrag des Gemeindevorstands hat der Gemeinderat in Nachachtung von Art. 48 Abs. 1 KRG (Zuständigkeit Gemeinderat) mit 12 : 0 Stimmen (einstimmig) folgenden abschliessenden Beschluss gefasst:

1. Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr und Ver- und Entsorgung 1:10'000 der Teilrevision Ortsplanung Klosters Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna wird beschlossen.
2. Die Genehmigung dieses Beschlusses durch die Bündner Regierung bleibt vorbehalten.

G) Antrag an Urnengemeinde

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, in Nachachtung von Art. 14 der Gemeindeverfassung sowie von Art. 48 Abs. 3 KRG (Zuständigkeit Stimmbevölkerung) mit 12 : 0 Stimmen (einstimmig) Folgendes:

- 1. Der Teilrevision Ortsplanung Klosters Schneesportgebiet Parsenn / Gotschna – bestehend aus**
=> Zonenplan 1:10'000
– 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.**

3. Erlass des neuen Gesetzes betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz)

Das Wichtigste in Kürze

=> Ausgangslage

Nach Inkraftsetzung / -treten der neuen Gemeindeverfassung per 1. Januar 2025 gilt es, die kommunalen Rechtsgrundlagen nach und nach der neuen Verfassung und den heutigen Gegebenheiten anzupassen. In diesem Zug soll auch der Erlass des neuen Gesetzes betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz) erfolgen, welches die bisherige Gesetzescharakter aufweisende Verordnung über die Jagdunterkünfte auf Gemeindeboden (Jagdunterkünfte-Verordnung) ablösen soll.

=> Gründe Erlass neues Hüttengesetz

Zusammenfassend gilt es, die Nutzung und Verantwortung für den Umgang mit sämtlichen im Eigentum der politischen Gemeinde und Bürgergemeinde stehenden Hütten umfassend zu regeln, dies nicht mehr primär aus der Warte der Jagd, sondern gleichberechtigt aus dem Blickwinkel sämtlicher Anspruchsgruppen hinsichtlich der kommunalen Hütten (Alp- und Landwirtschaft, Jägerinnen und Jäger sowie Klosterser Bevölkerung). Die inzwischen über 60-jährige Jagdhüttenverordnung soll durch ein zeitgemässes Hüttengesetz abgelöst werden.

=> Prozess / Fahrplan

In der jüngeren Vergangenheit wurden mehrere Anläufe hinsichtlich der Totalrevision bzw. Ablösung der Jagdunterkünfte-Verordnung genommen. Schliesslich erfolgte Ende 2022 seitens politischer Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde die Erarbeitung eines ersten Entwurfs des Hüttengesetzes, welches über einen längeren Zeitraum weiterentwickelt wurde. Eine durch den Gemeindevorstand, RA Dr. iur. Frank Schuler, geprüfte Fassung wurde Anfang 2026 durch den Gemeindevorstand z. Hd. der Vernehmlassung verabschiedet.

Die aufgrund der Vernehmlassung in wenigen Punkten bereinigte Fassung des Hüttengesetzes wurde am 26. Mai 2026 z. Hd. der Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2026 verabschiedet. Am 27. September 2026 soll die Urnengemeinde das Hüttengesetz erlassen.

=> *Partizipation und Vernehmlassung*

In die Erarbeitung des kommunalen Hüttengesetzes waren nebst den beiden Exekutiven von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde, die gemeinwesenübergreifende Arbeitsgruppe Landgeschäfte und deren Ausschuss einbezogen. Im Oktober 2025 wurde der damalige Gesetzesentwurf auch mit der Jägerschaft besprochen und Inputs aufgenommen. Verwaltungsintern waren auch der Gemeindeschreiber sowie der Abteilungsleiter Liegenschaften involviert.

Im Rahmen der vom 10. Februar bis 15. März 2026 durchgeführten Vernehmlassung gingen insgesamt sieben Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere Fragen im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der jeweiligen Hütten während der Jagd. Aufgrund mehrerer entsprechender Rückmeldungen wurde im Entwurf des Hüttengesetzes die vorgesehene maximale Mietdauer von weiteren (gemeindeeigenen) Hütten (keine primär der Landwirtschaft dienende Alphütten) von 10 auf 15 Jahre erhöht.

=> *Beteiligung Bürgergemeinde*

Aufgrund des Umstands, dass es sich bei den im Hüttengesetz behandelten Hütten und Grundstücken um Nutzungsvermögen handelt, erfolgte die Erarbeitung des Gesetzesentwurf in enger Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde. Bei gewissen Grundstücksgeschäften (Hütten im Baurecht) sind die zuständigen Gremien zudem gemäss Gesetz auch künftig zwingend einzubeziehen.

=> *Antrag*

Aufgrund dessen beantragen Ihnen Gemeinderat und Gemeindevorstand, geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger, das Gesetz betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz) anzunehmen. Der gesamte Gesetzesentwurf befindet sich im Anhang dieser Botschaft.

A) Ausgangslage

Anlässlich der Urnengemeinde-Abstimmung vom 22. September 2024 hatte die Klosterser Stimmbevölkerung der neuen, per 1.1.2025 in Kraft gesetzten Verfassung der Gemeinde Klosters mit grossem Mehr zugestimmt. In der Folge haben die Klosterser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 18. Mai 2025 zum einen das neue kommunale Organisationsgesetz (rückwirkende Inkraftsetzung per 1.1.2025) sowie zum anderen das totalrevidierte kommunale Gesetz über die politischen Rechte (Inkraftsetzung per 1.7.2025) mit deutlichem Mehr gutgeheissen. Wie vom Gemeindevorstand gegenüber der Stimmbevölkerung, den Behörden und weiteren Anspruchsgruppen der Gemeinde in Aussicht gestellt, werden nach Vorliegen dieser drei zentralen kommunalen Rechtserlassen nun nach und nach weitere kommunale Gesetze revidiert und den zuständigen Gemeindeorganen zur Vorberatung bzw. Beschlussfassung unterbreitet. In der Zwischenzeit wurde im Weiteren das Gesetz über die Finanzierung des Loipennetzes der Gemeinde Klosters am 28. September 2025 durch den Klosterser Souverän erlassen.

In einem nächsten Schritt soll der Erlass des neuen Gesetzes betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz) folgen, welches die bisherige Gesetzescharakter aufweisende Verordnung über die Jagdunterkünfte auf Gemeindeboden (Jagdunterkünfte-Verordnung) ablösen soll.

B) Beweggründe, Zweck / Ziele Erlass eines Hüttengesetzes

Die Exekutivbehörden sowie die durch diese mit der Angelegenheit betrauten Kommissionen bzw. Arbeitsgruppen der beiden Gemeinwesen, Bürgergemeinde und politische Gemeinde Klosters, befassen sich bereits seit mehreren Amtsperioden (somit bereits lange vor Erarbeitung und Inkraftsetzung der geltenden Verfassung) mit einer Überarbeitung der seit 9. Juli 1967 geltenden und noch durch die seinerzeitige Landsgemeinde erlassenen Jagdunterkünfte-Verordnung.

Der fast 60 Jahre alte Erlass ist verständlicherweise in die Jahre gekommen, damit teilweise überholt und entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und Anforderungen.

Mit dem die alte Verordnung ablösenden neuen Hüttengesetz soll eine zeitgemässe, neu hinzugekommene bzw. in der Verordnung bis dato nicht abgedeckte Aspekte berücksichtigende, Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Im Weiteren soll der Bereich "Gebühren für die Benützung von öffentlichem Grund" (z. B. Überlagerungen) aus der ebenfalls in Revision befindlichen kommunalen Beitrags- und Gebührenordnung, die zu gegebenem Zeitpunkt

durch ein Gebührengesetz zum Baugesetz abgelöst werden soll, in das neue Hüttengesetz überführt werden.

Zusammenfassend gilt es, die Nutzung und Verantwortung für den Umgang mit sämtlichen im Eigentum der politischen Gemeinde und Bürgergemeinde stehenden Hütten umfassend zu regeln, dies nicht mehr primär aus der Warte der Jagd, sondern gleichberechtigt aus dem Blickwinkel sämtlicher Anspruchsgruppen hinsichtlich der kommunalen Hütten (Alp- und Landwirtschaft, Jägerinnen und Jäger sowie Klosterser Bevölkerung). U. a. sollen bisher nicht im Gesetz enthaltene operative organisatorische Massnahmen sowie Nutzungs- und Vergaberegeln für die verschiedenen Hüttenkategorien (Alphütten, weitere Hütten) und die übrigen gemeindeeigenen Grundstücke festgeschrieben werden. Das neue Hüttengesetz soll den Exekutiven der kommunalen Gemeinwesen – Gemeindevorstand und Bürgerrat – sowie den operativ verantwortlichen Gremien und Verwaltungsangestellten – Arbeitsgruppe Landgeschäfte, Jagdhüttenkommission, Liegenschaftenverwaltung – klare Rahmenbedingungen vorgeben und als hilfreiche Orientierung in ihren Aufgabenbereichen und Tätigkeiten dienen.

C) Projektorganisation und Erarbeitungsprozess

Wie erwähnt wurden hinsichtlich der Totalrevision bzw. Ablösung der Jagdunterkünfte-Verordnung über mehrere Amtsperioden hinweg immer wieder neue Anläufe (u. a. 2015, 2017 und 2020) genommen. Im Frühjahr 2021 haben sich die Verantwortlichen von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde dafür ausgesprochen, ein neues Hüttengesetz auf der Basis eines zuletzt im Jahr 2020 durch den Grundbuchverwalter erarbeiteten Revisionsentwurfs der Jagdunterkünfte-Verordnung auszuarbeiten. Schliesslich erfolgte Ende 2022 seitens des Gemeindepräsidenten Hansueli Roth – im Austausch mit dem damaligen Bürgerratspräsidenten Thomas Kessler – die Erarbeitung eines ersten Entwurfs des Hüttengesetzes, der im März 2022 in einem Ausschuss der Arbeitsgruppe Landgeschäfte gesichtet wurde. Das Hüttengesetz wurde in der Folge über einen längeren Zeitraum im erwähnten Ausschuss weiterentwickelt und in der Arbeitsgruppe Landgeschäfte mehrmals besprochen.

Die zuletzt im Sommer 2025 überarbeitete Fassung wurde wiederum am 16. Oktober 2025 mit Vertretern der Jägerschaft besprochen, welche zwei Anliegen (Zugangsrecht zu Jagdhütten für ehemalige, mindestens während 15 Jahre in der Gemeinde wohnhaft gewesene Jägerinnen und Jäger sowie nur noch befristete Vermietung von weiteren gemeindeeigenen Hütten) zum Gesetzesentwurf eingebracht haben. Im Weiteren erfolgte im November 2025 ein Abgleich mit der Abteilung Liegenschaften der Gemeindeverwaltung Klosters. Am 16. Dezember 2025 gab der Vorstand den konsolidierten Entwurf des Hüttengesetzes z. Hd. der Prüfung durch den Gemeindejuristen,

RA Dr. iur. Frank Schuler, Bänziger Pally Schuler +, Chur, frei. Der durch RA Schuler überarbeitete Entwurf wurde im Vorstand am 20. Januar 2026 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen und am 4. Februar 2026 durch die Arbeitsgruppe final bearbeitet.

D) Inhalte Hüttengesetz

Die wichtigsten Inhalte des vorgeschlagenen Hüttengesetzes lauten:

- **Zweck, Gegenstand** (Art. 1 Hüttengesetz): Regelung Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte sowie Vergabe von Baurechten
- **Zuständigkeit** (Art. 2): primär Gemeindevorstand (Abs. 1), bei der Bürgergemeinde betreffenden Geschäften zusätzlich Bürgerrat (Abs. 3); Delegationsmöglichkeiten an weitere Gremien oder Gemeindeverwaltung (Abs. 2)
- **Bewilligungspflicht** (Art. 3): zwingende Bewilligungspflicht für Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken
- **Kategorisierung Hütten- und Grundstücksarten:** Das Gesetz unterscheidet zwischen Alpgebäuden (Art. 5), weiteren Hütten (Art. 10), Bodenbenützungen ausserhalb (Art. 14) und innerhalb (Art. 17) Siedlungsgebiet, Pachtland (Art. 20) und Baurechten (Art. 23).
- **Rahmenbedingungen / Vergabekriterien Hütten und Grundstücke:** Alpgebäude (Art. 6 ff.), weitere Hütten (Art. 11 ff.), weiterer Boden (Art. 15 f. bzw. 18 f.), Verpachtung Landwirtschaftsland (Art. 21 f.) und Baurechte (Art. 24 f.)
- **Vorbereitung Beschlussfassung / Delegation:** Zuständigkeit Gemeindevorstand für Delegationen von Vorabklärungs- und Vorbereitungsarbeiten (Art. 26), Zuständigkeiten Liegenschaftenverwaltung (Art. 27 Abs. 1), an Kommissionen delegierbare Aufgabenbereiche (Art. 27 Abs. 2) sowie Mitwirkung Bürgergemeinde (Art. 27 Abs. 3)

E) Vernehmlassung

Im Rahmen der vom 10. Februar bis 15. März 2026 durchgeführten Vernehmlassung gingen insgesamt sieben Stellungnahmen ein. Drei Eingaben erfolgten von Organisationen bzw. deren Vertreter (Alpgenossenschaft Klosters-Serneus, Schafalpenossenschaft Klosters-Serneus und Jägerverein Klosters). Zudem haben sich vier Privatpersonen (Jäger) vernehmen lassen.

Diese Eingaben befassen sich insbesondere mit Fragen im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der jeweiligen Hütten während der Jagd (Alp- und weiteren gemeindeeigene Hütten), aber auch während des Jahres (gemein-

deeeigene Hütte ohne alpwirtschaftliche Nutzung). Aufgrund mehrerer entsprechender Rückmeldungen wurde im Entwurf des Hüttengesetzes die vorgesehene maximale Mietdauer von weiteren gemeindeeigenen Hütten (keine primär der Landwirtschaft dienende Alphütten) von 10 auf 15 Jahre erhöht. Ebenfalls thematisiert wurde die Betreuung der Hütten unter dem Jahr ausserhalb der Alp- und Jagdzeit.

Am 15. April 2026 sichtete ein Ausschuss der Arbeitsgruppe Landgeschäfte, erweitert durch den Gemeindeschreiber, die eingegangenen Stellungnahmen und erarbeitete und verabschiedete die Inhalte der Antworten an die Vernehmlassungsteilnehmenden z. Hd. der Arbeitsgruppe Landgeschäfte bzw. des Gemeindevorstands. Der Gemeindevorstand gab die Antworten schliesslich anlässlich seiner Sitzung vom 12. Mai 2026 zum Versand frei.

Nebst der Anpassung der vorerwähnten maximalen Mietdauer von gemeindeeigenen Hütten (bevor diese wieder neu öffentlich ausgeschrieben werden müssen) von 10 auf 15 Jahre (Art. 11 Abs. 1, Nutzung gemeindeeigene Hütten) wurden aufgrund der Vernehmlassung lediglich noch zwei kleine Anpassungen vorgenommen (insbesondere betr. Nutzung Hütten nebst Hochjagd explizit nur für Steinbockjagd – Art. 6 Abs. 1, Nutzung Alpgebäude).

F) Rechtliches / Zuständigkeiten

Gemäss Art. 14 Abs. 1 Ziff. 2 (obligatorisches Referendum) Verfassung der Gemeinde Klosters fallen Erlass, Änderung und Aufhebung von Gesetzen in die abschliessende Kompetenz der Gesamtheit der Stimmbevölkerung (Urnengemeindeabstimmung). Der Erlass des neuen Gesetzes betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz) sowie die damit verbundene Aufhebung der bisherigen Jagdunterkünfte-Verordnung der Gemeinde Klosters ist somit der Urnengemeinde-Abstimmung zu unterbreiten.

G) Finanzielles

Abgesehen von den gewährten Sitzungsgeldern und Entschädigungen der involvierten Arbeitsgruppen-, Ausschuss- und Behördenmitgliedern (Ausschuss und Arbeitsgruppe Landgeschäfte, Bürgerrat und Gemeindevorstand) und der punktuellen juristischen Begleitung des Gesetzeserarbeitungsprozesses sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesetz keine weiteren Kosten angefallen. Auch in der Umsetzung des Hüttengesetzes fallen künftig keine neuen bzw. zusätzlichen Kosten an.

H) Zeitplan und Vorgehen

Der bisherige und weitere Erlassprozess des Hüttengesetzes sieht folgende Schritte bzw. nachstehenden Zeitplan vor:

Verfahrensschritt	Termin
öffentliche Vernehmlassung Entwurf Hüttengesetz	10. Februar bis 15. März 2026
Verabschiedung Revisionsentwurf und Botschaft z. Hd. Gemeinderat durch Gemeindevorstand	9. Juni 2026
Verabschiedung Revisionsentwurf und Botschaft z. Hd. Urnengemeinde-Abstimmung durch Gemeinderat	22. Juni 2026
Urnengemeinde-Abstimmung	27. September 2026
Inkrafttreten neues Hüttengesetz	27. September 2026

I) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, in Nachachtung von Art. 14 Abs. 1 Ziff. 2 (obligatorisches Referendum) der Gemeindeverfassung, mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig) Folgendes:

- 1. Dem Erlass des neuen Gesetzes betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz) der Gemeinde Klosters sei zuzustimmen.**
- 2. Die kommunale Verordnung über die Jagdunterkünfte auf Gemeindeboden sei auf denselben Zeitpunkt aufzuheben.**

Klosters, 22. Juni 2026

Der Gemeinderat



**Gesetz
betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grund-
stücken durch Dritte (Hüttengesetz)**

A. Allgemeines

Art. 1

Zweck, Gegen-
stand

¹ Dieses Gesetz regelt die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte sowie die Vergabe von Baurechten.

² Als Hütten im Sinn dieses Gesetzes gelten Alpgebäude sowie weitere Hütten.

³ Bei der Nutzung von gemeindeeigenen Grundstücken geht es insbesondere um:

- a) die Nutzung von Boden rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen;
- b) die befristete Nutzung von Boden im Siedlungsgebiet sowie
- c) die Verpachtung von landwirtschaftlich genutztem Land.

Art. 2

Zuständigkeit

¹ Für die im Rahmen dieses Gesetzes zu treffenden Beschlüsse ist grundsätzlich der Gemeindevorstand zuständig. Abweichende Zuständigkeiten nach übergeordnetem Recht bleiben vorbehalten.

² Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf neben der Liegenschaftsverwaltung, spezielle Kommissionen oder die Arbeitsgruppe Landgeschäfte einsetzen, um die erforderlichen Vorabklärungen für die Behandlung der Gesuche zu tätigen.

³ Für Gesuche, bei denen die Bürgergemeinde aufgrund besonderer Vorschriften beteiligt ist, wird der Bürgerrat vorgängig in die Entscheidungen miteinbezogen.

Art. 3

Bewilligungs-
pflicht

Die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken ist bewilligungspflichtig.

Art. 4

Sorgfaltspflich-
ten

¹ Die Benützerinnen und Benützer sind verpflichtet, stets gute Ordnung zu halten sowie die Gebäude und Einrichtungen sachgemäss und sorgfältig zu behandeln. Bei der Benützung von Alpgebäuden ist zudem auf die Bedürfnisse der Alpnutzung und auf das Alppersonal Rücksicht zu nehmen.

² Bei Missachtung der Sorgfaltspflichten kann die Bewilligung widerrufen und das Nutzungsverhältnis durch die Gemeinde gekündigt werden.

B. Alpgebäude

Objekte	Art. 5 ¹ Als Alpgebäude gelten alle Gebäude, die für den Alpbetrieb genutzt werden und den Alpgenossenschaften zu diesem Zweck mit Unterhalts- und Bewirtschaftungsverträgen überlassen wurden. ² Sie stehen den Alpgenossenschaften gemäss vertraglicher Regelung grundsätzlich umfassend zur Verfügung. Befristete Benützungsrechte nach Art. 6 ff. bleiben vorbehalten.
Nutzung	Art. 6 ¹ Die Gemeinde kann auf Gesuch die Benützung von Alpgebäuden als Jagdunterkunft bewilligen. Jagdliche Nutzungen ausserhalb der Alpzeit (Steinbockjagd) sind ebenfalls bewilligungspflichtig. ² Bewilligungen werden nur erteilt, falls und soweit die Alpgenossenschaft und das jeweilige Alppersonal der Benützung zustimmen.
Rahmenbedingungen / Vergabekriterien	Art. 7 ¹ Für die Erteilung von Benützungsbewilligungen gelten folgende Rahmenbedingungen: a) Die gesuchstellende Person übt die Jagd aktiv aus. b) Sie muss in der Gemeinde Klosters wohnhaft sein; in zweiter Priorität können auch Gesuche von Personen ohne aktuellen Wohnsitz in Klosters berücksichtigt werden, die früher während mindestens 15 Jahren in der Gemeinde wohnhaft gewesen sind. c) Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller ohne andere Unterkunftsmöglichkeit auf Gemeindegebiet zur Ausübung der Jagd haben Vorrang. d) Gesuche für mehrere Objekte werden nur bewilligt, sofern keine anderen Gesuche eingegangen sind. e) Benützungsdauer beträgt mindestens 2 Nächte; Gesuche für längere Aufenthaltsdauer haben Vorrang gegenüber kürzeren. f) Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller, die ihre Benützungsbewilligungen gar nicht oder nicht im beantragten Umfang ausgeübt haben, werden im darauffolgenden Jahr nur noch berücksichtigt, wenn keine anderen Gesuche eingegangen sind. g) Bei der Benützung von Alphütten und Stallgebäuden sind bauliche Massnahmen jeder Art sowie die Einlagerung von Waren nach Jagdende untersagt. ² Für die Zuteilung der Benützungsgesuche setzt der Gemeindevorstand eine Kommission ein. ³ Das Verfahren der Bewilligungserteilung wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Bewilligungen können bei gleichwertigen Gesuchen mittels Losentscheid erteilt werden.
Entschädigung	Art. 8 ¹ Die Benützung der Alphütten bis zu 2 Tagen ist entschädigungsfrei. Für längere Aufenthalte ist nach Festlegung des Gemeindevorstandes eine Pauschale von CHF 100.00 - 400.00 pro Jäger/in und Hochjagd geschuldet. ² Die Benützung von Stallgebäuden ist generell entschädigungsfrei.

Einreichungsfrist	Art. 9 Die Gesuche sind jährlich spätestens bis am 30. Juni einzureichen.
C. Weitere Hütten	
Objekte	Art. 10 Als weitere Hütten gelten ehemalige Alp-, Walder-, Armeehütten, usw., sowie Alpgebäude, die von den Alpgenossenschaften vorübergehend nicht für den Alpbetrieb genutzt werden.
Nutzung	Art. 11 ¹ Diese Objekte sind einer möglichst breiten Interessenz zur Benützung anzubieten. Sie werden zu diesem Zweck jeweils öffentlich zur befristeten Vermietung (Dauer maximal 15 Jahre) ausgeschrieben. ² Je nach Standort ist die mögliche und zulässige Benützungsdauer der Hütte durch Gefahrenzonen beschränkt. ³ Der Zugang bzw. die Zufahrt zu den Objekten sowie die damit zusammenhängenden Verpflichtungen der Mieterschaft sind im Rahmen des individuellen Mietvertrages zu regeln. ⁴ Falls ein Objekt an eine Nichtjägerin oder einen Nichtjäger vergeben wird, ist die Mieterschaft verpflichtet, dieses einer allfällig interessierten Jägerschaft während der Hochjagd gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für diese Vergaben sind Art. 6 ff. sinngemäss anwendbar.
Rahmenbedingungen / Vergabekriterien	Art. 12 ¹ Für die Vergabe gelten folgende Rahmenbedingungen: a) Mietinteressentin oder Mietinteressent muss in der Gemeinde Klosters wohnhaft sein. b) Bewerbungen von mehreren Personen oder Familien werden bevorzugt. c) Beziehungen und Vorgeschichte der interessierten Person zum Objekt oder Gebiet des Standortes werden nach Möglichkeit berücksichtigt. d) Über Gesuche zur Hochjagdnutzung gemäss Art. 11 Abs. 4 entscheidet der Vorstand auf Empfehlung der eingesetzten Kommission. Die für eine Jagdnutzung geschuldete Pauschalentschädigung, welche der Mieterschaft zusteht, beträgt grundsätzlich einen Monatszins. Detailabsprachen erfolgen bilateral zwischen Mieterschaft und Jägerschaft. e) Für bauliche Massnahmen finden die Bestimmungen des Mietrechts Anwendung. Das Einholen der allenfalls erforderlichen Bewilligungen obliegt der Mieterschaft. ² Für die Vergabe der Objekte ist der Gemeindevorstand zuständig. ³ Das Verfahren wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Vergaben können bei gleichwertigen Gesuchen mittels Losentscheid erfolgen.

- Art. 13**
- Entschädigung ¹ Für die Benützung der weiteren Hütten wird ein Mietzins von CHF 100.00 - 600.00 pro Monat erhoben. Die einzelnen Objekte werden anhand der Grösse und Qualität eingestuft. Zudem ist die zulässige jährliche Nutzungsdauer aufgrund des Standortes (Gefahrenzonen) angemessen zu berücksichtigen.
- ² Bei Vergabe an eine Jägerin bzw. einen Jäger entfällt die Pflicht zur Entrichtung der Jagdpauschale gemäss Art. 8.

D. Benützung von Boden rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen

- Art. 14**
- Nutzung ¹ Die Benützung oder Belegung von Gemeindeland ohne Genehmigung ist untersagt.
- ² Möchten Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen gemeindeeigenen Boden namentlich für Sitzplätze, Parkplätze, Gärten nutzen, können sie ein entsprechendes Gesuch bei der Gemeinde einreichen. Dem Gesuch ist ein Situationsplan mit Darstellung der beantragten Bodenbenützung beizulegen.
- ³ Für die Bewilligung der Bodenbenützung und deren vertragliche Regelung ist der Gemeindevorstand zuständig. Die Prüfung der Gesuche erfolgt in Absprache mit den örtlich betroffenen Landnutzenden (landwirtschaftliche Pächter/in, Alpgenossenschaft, Distriktverantwortliche/r, etc.) unter Mitwirkung der Bürgergemeinde.

- Art. 15**
- Rahmenbedingungen/ Vergabekriterien ¹ Die Gesuche werden restriktiv und nur bei aktuell ausgewiesenen Bedürfnissen bewilligt.
- ² Die Bodenbenützung darf keinen negativen Einfluss auf die land- und/ oder forstwirtschaftliche Nutzung haben.
- ³ Bauliche Veränderungen müssen in jedem Fall der Umgebung angepasst sein und werden nur in Ausnahmefällen gestattet. Die Einholung der dafür erforderlichen Baubewilligungen ist die Sache der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchsstellers. Die Details werden im Vertrag geregelt (Liegenschaftsverwaltung).
- ⁴ Bei Missachtung der Sorgfaltspflichten kann die Bewilligung widerrufen und das Nutzungsverhältnis durch die Gemeinde gekündigt werden. Nach Beendigung der Bodenbenützung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

- Art. 16**
- Entschädigung ² Für Bodenbenützung ist nach Festlegung durch den Gemeindevorstand eine Entschädigung von CHF 2.00 - 10.00 pro m² pro Monat geschuldet.

E. Benützung von Boden im Siedlungsgebiet

Bodenbenüt- zungen	Art. 17 ¹ Bodenbenützigungen jeglicher Art von Gemeindeland innerhalb des Siedlungsgebiets ohne Genehmigung sind untersagt. ² Liegen triftige Gründe für die vorübergehende Benützung von gemeindeeigenem Boden vor, so kann die interessierte Person ein Gesuch bei der Gemeinde einreichen. Im Gesuch sind der Benützungszweck und die Dauer zu begründen sowie mittels Situationsplan der Standort und der Landbedarf darzustellen.
	Art. 18 ¹ Die Entschädigungen betragen für: a) Parkplätze: CHF 50.00 - 150.00 pro Monat b) Temporäre Lagerung von Baumaterial o.ä.: CHF 2.00 - 10.00 pro m ² und Monat c) Erweiterung der Gebäudeumgebung, o.ä.: CHF 2.00 - 10.00 pro m ² und Monat ² Die Benützungsbewilligung ist im Rahmen der mietvertraglichen Regelung in der Regel zeitlich zu befristen. ³ Für die Erteilung der Benützungsbewilligungen ist der Gemeindevorstand zuständig, der auch das Verfahren festlegt.
Wiederher- stellung	Art. 19 Nach Beendigung der Bodenbenützung muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

F. Verpachtung von landwirtschaftlich genutztem Land

Objekte	Art. 20 Das landwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Land im Eigentum der Gemeinde wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen des landwirtschaftlichen Boden- und Pachtrechtes vergeben.
Bewerbung/ Ausschreibung	Art. 21 Verfügbares Pachtland wird öffentlich ausgeschrieben. Interessierte Personen haben sich schriftlich zu bewerben.
Rahmenbedin- gungen/ Ver- gabekriterien	Art. 22 ¹ Für die Vergabe des landwirtschaftlichen Pachtlandes gelten folgende Kriterien: a) Pächterinnen und Pächter mit Wohnsitz in der Gemeinde Klosters werden bevorzugt. b) Landwirtschaftliche Gewerbe mit Betriebsnummer und Anspruch auf Direktzahlungen werden bevorzugt. c) Bewerberinnen und Bewerber, die noch kein oder weniger Gemeindeland pachten, werden bevorzugt. ² Für die Auswahl der Pachtinteressenten und die Vergabe ist der Gemeindevorstand zuständig. ³ Das Verfahren wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Vergaben können bei gleichwertigen Gesuchen mittels Losentscheid erfolgen.

G. Vergabe von Baurechten

Objekte	Art. 23 Die Gemeinde kann nach Verfügbarkeit und Bedarf Wohn- und Gewerbelandparzellen zur Abtretung im Baurecht an Einheimische ausschreiben und vergeben.
Gesuche	Art. 24 Die Bearbeitung der Gesuche für Wohn- und Gewerbelandparzellen im Baurecht samt Vorschlag für die anzuwendenden Vergabekriterien zuhanden der Genehmigung durch den Gemeindevorstand und, soweit das Nutzungsvermögen betreffend, den Bürgerrat erfolgt durch die Arbeitsgruppe Landgeschäfte.
Genehmigung	Art. 25 Baurechtsverträge werden nach den Vorgaben des ZGB erstellt. Für die Genehmigung und den Abschluss der Verträge gelten die übergeordneten Kompetenzregelungen.

H. Vorbereitung der Beschlussfassung / Delegation

Zuständigkeit	Art. 26 Der Gemeindevorstand kann für Vorabklärungen und Vorbereitungsarbeiten die verwaltungsinterne Liegenschaftsverwaltung, spezielle Kommissionen oder die Arbeitsgruppe Landgeschäfte einsetzen.
Aufgabenzuteilung	Art. 27 ¹ Die Liegenschaftsverwaltung bereitet insbesondere folgende Geschäfte vor und kann vom Gemeindevorstand ermächtigt werden, Verträge selbstständig abzuschliessen: - Vermietung gemeindeeigener Wohnungen - Landwirtschaftliche Pachtverträge - Bodenbenützigungen wie Parkplätze, temporäre Lagerungen von Material ² Für alle Geschäfte kann der Gemeindevorstand Kommissionen zur Vorbereitung der Anträge beauftragen. Im Speziellen können dies sein: - Vergabe der Alpgebäude (Jagdunterkünfte) - Vergabe der weiteren Hütten - Vergabe von Baurechten ³ In Anlehnung an die Handhabungsregelung bei Grundeigentum der Gemeinde Klosters, das dem Nutzungsvermögen zugeordnet ist, handelt der Gemeindevorstand unter Mitwirkung des Bürgerrates. Für die Vorbereitung der Beschlussfassungen wird zu diesem Zweck die Arbeitsgruppe Landgeschäfte (ArGrLaGe) eingesetzt.
Entschädigung	Art. 28 Die Kommissionen werden gemäss Organisationsgesetz der Gemeinde Klosters entschädigt.

I. Straf- und Schlussbestimmungen

Sanktionen	Art. 29 Der Gemeindevorstand kann Verletzungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Bau- und Forstgesetzgebung etc. nach den dortigen Strafbestimmungen ahnden.
Inkrafttreten	Art. 30 Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Urnenabstimmung vom <u>27. September 2026</u> in Kraft.

4. Jahresrechnung 2025

Die Erfolgsrechnung 2025 schliesst bei einem Aufwand von CHF 60'406'505.53 und einem Ertrag von CHF 60'528'828.72 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 122'323.19 ab. Dieser wird dem gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) definierten Eigenkapital zugeschlagen, das per Ende 2025 einen Stand von CHF 175'184'954.46 aufweist.

Der Bilanzüberschuss beträgt per 31.12.2025 CHF 69'893'790.49.

Aus der Investitionsrechnung resultieren Nettoinvestitionen von insgesamt CHF 14'884'312.21. Ordentliche Abschreibungen auf Sachgüter des Verwaltungsvermögens wurden total CHF 4'458'785.55 vorgenommen.

Es wird auf den separaten ausführlichen Bericht samt Antrag der Geschäftsprüfungskommission verwiesen, dem die detailliert ausgewiesenen Rechnungen und weitere Informationen zur Gemeindebuchhaltung entnommen werden können.

Der **Antrag der Geschäftsprüfungskommission** lautet:

Aufgrund der Prüfungsergebnisse beantragen wir zuhanden des Gemeinderates und der Urnengemeinde, die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Klosters zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Entlastung zu erteilen.

Klosters, 22. Juni 2026

Der Gemeinderat