

Gemeindeparlament von Klosters-Serneus hiess

An seiner Sitzung vom 28. Juni galt es für das Klosterser Gemeindeparlament, ein gerüttelt Mass an Geschäften zu erledigen. Zu Beginn der Sitzung vereidigte der Gemeinderat das neue Gemeindevorstandsmitglied Florian Thöny. Mit seinem Amtstritt per 1.7.2018 ist die Klosterser Exekutive wieder vollzählig. Anschliessend liessen sich die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte ausführlich zum Familienresort «Ober Ganda» informieren. Die Investoren- und Projektträgerschaft rund um die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG beabsichtigt, in Klosters Dorf im Bereich der Talstation des Madrisa-Zubringers ein Hotel und bewirtschaftete Ferienwohnungen

Gemeindevorstandsmitglied Florian Thöny vereidigt

Zu Beginn der Gemeinderatssitzung wurde der am 10. Juni in den Gemeindevorstand gewählte Florian «Flury» Thöny durch Gemeinderatspräsident Ueli Marugg vereidigt und damit formell in sein Amt eingesetzt. F. Thöny tritt die Nachfolge des per Ende Januar 2018 aus dem Gemeindevorstand ausgeschiedenen Michael Kneller an. Die längere Vakanz ist auf den Umstand zurückzuführen, dass für die Besetzung des vakanten Vorstandssitzes ein 2. Wahlgang durchgeführt werden musste, nachdem im März dieses Jahr der offizielle Kandidat das absolute Mehr nicht erreicht hatte.

Familienresort «Ober Ganda» soll die dringend benötigten touristischen Impulse bringen

Im Rahmen eines Orientierungstraktandums liess sich der Klosterser Gemeinderat ausführlich über das für die Gesamtgemeinde im Allgemeinen und für Klosters Dorf und die Klosters-Madrisa Bergbahnen (KMB) AG im Speziellen wichtige touristische Projekt Familienresort „Ober Ganda“ informieren. Zu Beginn rief KMB-Präsident Roger Kunz die Strategie 2020 der Madrisabahn in Erinnerung. Bestandteil dieser Strategie ist auch die Realisierung des Familienresorts mit einem 3*-Hotel und sechs Ferienhäusern mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen, das dazu beitragen soll, die finanziellen Zielvorgaben der KMB AG, die Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen aus dem Betrieb erwirtschaften zu können, zu erreichen. Wie Georg Barandun, von der KMB AG beauftragter Projektentwickler, ausführte, konnten beispielsweise die Bergbahnen in Brigels dank der Realisierung eines Ferienresorts in ähnlicher Grössenordnung wie das Projekt Ober Ganda die Ersteintritte von 100'000 auf 130'000 erhöhen.

Das als Bestandteil des Resorts geplante Hotel sieht 78 Doppelzimmer vor. In den ebenfalls vorgesehenen sechs Ferienhäusern sollen auch 78 2 ½- und 3 ½-Wohnungen realisiert werden. Insgesamt würde das Resort mit Hotel und Ferienwohnungen über insgesamt 568 Betten verfügen. Wie Gemeindepräsident Kurt Steck, der die Bedeutung des Projekts aus Sicht der Gemeinde in touristischer und volkswirtschaftlicher Hinsicht aufzeigte, darlegte, erwarten die Verantwortlichen der KMB AG ein jährliches Logiernächtaufkommen von 18'000 beim Hotel und 55'000 bei den Ferienwohnungen. Diese prognostizierten Zahlen basieren auf Erfahrungswerten von vergleichbaren in Betrieb stehenden Ferienresorts im Kanton Graubünden. Nebst Aufträgen im Bereich Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten belebt das Projekt das Klosterser Gewerbe im Rahmen des Verkaufs von Produkten des täglichen Bedarfs, höheren Frequenzen und Umsätzen in lokalen Gastronomiebetrieben sowie Sport- und Detailhandelsgeschäften, einer höheren Auslastung der touristischen Infrastrukturen und von Bauaufträgen für das Klosterser Bauhaupt- und Bauneben-gewerbe.

Die Ferienwohnungen und das Hotel sollen nach Realisierung nach den Vorstellungen der KMB AG durch einen Schweizer Immobilienfonds als Ganzes erworben werden. Die Finanzierung durch den Verkauf von einzelnen Ferienwohnungen an private Wohnungseigentümer ist nicht vorgesehen. Die Begründung von Stockwerkeigentum ist deshalb nicht möglich.

Die von der Gemeinde beauftragte Ortsplanerin, Anouk Federspiel, STW AG für Raumplanung Chur, erläuterte die Anforderungen an das Projekt im raumplanerischen Bereich im Hinblick auf die Realisierung des Familienresorts.

zu realisieren. Im Weiteren stimmte der Rat dem Defizitbeitrag 2017/18 an die Rechnung der Abteilung Klosters der Davos Destination-Organisation im Umfang von 400'000 Fr. zu. Ebenfalls verabschiedete das Gemeindeparlament die Jahresrechnung 2017 z.Hd. der Urnengemeinde-Abstimmung vom 23. September 2018. Diese schliesst mit einem Überschuss von rund 110'000 Fr. ab. Schliesslich delegierte der Gemeinderat aus seiner Mitte vier Mitglieder in die durch den Gemeindevorstand eingesetzte Arbeitsgruppe «Überprüfung der politischen Führungsstrukturen der Gemeinde Klosters-Serneus, 2. Etappe». Der Ratsbericht von Michael Fischer:

Die erforderliche Teilrevision Ortsplanung bildet eine projektbezogene Nutzungsplanungsrevision mit einer Anpassung des Zonenplans, der Ergänzung des Baugesetzes sowie dem Erlass eines Generellen Gestaltungsplans und eines Generellen Erschliessungsplans. Die Ortsplanungsteilrevision entspricht dem übergeordneten kantonalen Richtplan Graubünden und dem eidg. Raumplanungsgesetz. Für die erforderliche Einzonung der Spezialzone Ober Ganda besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Kompensationspflicht hinsichtlich der gesamten kommunalen Bauzonenflächen. Die Teilrevision Ortsplanung Ober Ganda, die der Zustimmung der Klosterser Stimmbevölkerung bedarf, gelangt vom 29. Juni bis 30. Juli 2018 in die öffentliche Mitwirkungsaufgabe, in deren Rahmen Anträge und Wünsche zur Teilrevision eingebracht werden können.

Beim Gemeinderat stiess das Resortprojekt auf grosses Interesse und grundsätzliche Unterstützung. Der Rat sieht der weiteren Entwicklung des Projekts und der Ausarbeitung einer Urnengemeinde-Vorlage – eine Volksabstimmung ist für Herbst 2018 geplant – die auch einen Baurechtsvertrag zwischen der KMB AG und der Gemeinde beinhalten wird, mit Spannung entgegen.

Der Defizitbeitrag 2017/18 an Abteilung Klosters, Davos Destinations-Organisation DDO genehmigt

Bereits zum dritten Mal in Folge musste die Davos Destinations-Organisation (DDO) für die Abteilung Klosters mangels genügender Klosterser Kurtaxeneinnahmen ein Gesuch um Übernahme eines Defizitbeitrags unterbreiten. Der ersuchte Beitrag für das Tourismusjahr 2017/18 liegt bei 400'000 Fr. Der Gemeinderat hat schliesslich nach längerer Diskussion über die kommunalen Zuständigkeiten hinsichtlich dieses Defizitbeitrags dessen Übernahme einstimmig (**mit 13 : 0 Stimmen**) gutgeheissen. Diese Zustimmung wurde jedoch mit der Auflage verbunden, dass ein weiterer Defizitbeitrag in jedem Fall der Urnengemeinde unterbreitet werden müsste, dies unabhängig davon, ob die Klosterser Stimmbevölkerung der Neuauflage der künftigen Tourismusfinanzierung anlässlich der für Herbst 2018 geplanten Volksabstimmung zustimmen wird oder nicht.

Erfreulicher Rechnungsabschluss 2017

Entgegen dem budgetierten Defizit von CHF 1.845 Mio. schliesst die Jahresrechnung der Gemeinde Klosters-Serneus erfreulicherweise mit einem Gewinn von 109'569.31 Franken ab, dies bei Gesamtaufwendungen von 42'026'718.61 Fr. und Gesamterträgen von 42'136'287.92 Fr. Die Investitionsrechnung 2017 weist **Netto-Investitionen von 14'061'926.70 Fr.** aus. Das Budget rechnete mit Nettoinvestitionen von rund CHF 20.1 Mio.

Einleitend zum Traktandum Gemeindefinanzrechnung 2017 konnte Gemeindepräsident Kurt Steck die erfreuliche Mitteilung überbringen, dass nach einer längeren Vakanz seit Ende November 2017 der Gemeindevorstand Natalia Kramer per 1.6.2018 als Leiterin Finanzen und Steuern und Mitglied der Gemeindeleitung gewählt hat. Zusammen mit dem GPK-Mitglied Gemeinderat Johannes Joos stellte N. Kramer in der Folge dem Gemeinderat die Rechnung 2017 vor.

Die Jahresrechnung 2017 wurde schliesslich einstimmig z.Hd. der Genehmigung durch den Klosterser Souverän anlässlich der Urnengemeinde-Abstimmung vom 23. September 2018 verabschiedet.

Defizitbeitrag von 400 000 Franken an DDO gut

Einsetzung Arbeitsgruppe zur Weiterbearbeitung kommunaler politischer Führungsstrukturen

Der Gemeindevorstand hat kürzlich beschlossen, für die Wiederaufnahme des Projekts der Anpassung der politischen Führungsstrukturen der Gemeinde Klosters-Serneus eine Arbeitsgruppe einzusetzen. In diese Arbeitsgruppe hat der Vorstand gleichzeitig Gemeindepräsident Kurt Steck, Gemeindevizepräsidentin Eva Waldburger, Gemeindevorstandsmitglied Stefan Darnuzer und Gemeindevizepräsident Michael Fischer gewählt.

Der Gemeinderat seinerseits hat an seiner Sitzung vom 28.6. die Gemeinderäte Hans-Peter Garbald jun., Johannes Joos, Ueli Marugg und Robert Rominger delegiert. Im Weiteren hat das Klosterser Parlament den Vorstand angehalten, 3 weitere Mitglieder aus der Bevölkerung in die Arbeitsgruppe politische Führungsstrukturen zu rekrutieren, davon sinnvollerweise ein Mitglied des Komitees der am 10.6.2018 mit 727 zu 629 Stimmen abgelehnten kommunalen Volksinitiative «Gemeindeversammlung statt Gemeinderat».

Zudem hat der Rat den Vorstand beauftragt, noch für 2018 eine Grundsatzabstimmung zu den künftigen politischen Führungsstrukturen vorzubereiten. Ebenfalls wurde dem Vorstand der Auftrag erteilt, die Urnengemeinde-Vorlage mit Anpassung der erforderlichen kommunalen Erlasse (Verfassung, Gesetze, Verordnungen) zeitlich so vorzubereiten, dass diese bis spätestens September 2019 der Stimmbewölkerung zur Abstimmung unterbreitet werden kann. Die allfällige politische Neuorganisation und die damit verbundenen Rechtsgrundlagen seien auf den Beginn der Legislatur 2021/2024 in Kraft zu setzen.

Standorte der Schule Klosters-Serneus

Gemeindevizepräsidentin Eva Waldburger, Departementschefin Bildung und Schulratspräsidentin, informierte den Gemeinderat über den künftigen Betrieb der Standorte der Schule Klosters-Serneus. Sämtliche bisherige Standorte werden

aufrechterhalten (u.a. Bündelt Fortführung Kindergarten, weitere Standorte zumindest Fort-führung Kindergarten und 1. und 2. Klasse). Hinsichtlich der weiteren Beschlüsse des Schulrats Klosters-Serneus, die einstweilen bis Schuljahr 2020/2021 Gültigkeit haben, wird auf die separate Medienmitteilung des Schulrats Klosters-Serneus verwiesen.

Gemeindepräsident Kurt Steck informierte den Gemeindevorstand zudem über folgende Themen:

WEKO-Untersuchungen Bauprojekte Engadin und Müstertal: Auf Anfrage hat die eidg. Wettbewerbskommission (WEKO) in Bezug auf die untersuchten Bauprojekte im Engadin und Müstertal mitgeteilt, dass «in den bisherigen acht Entscheidungen keine Anhaltspunkte für Abreden über Bauprojekte in der Gemeinde Klosters-Serneus vorliegen.»

Gutachten Tempo 30, Klosters Dorf und Klosters Platz: Aufgrund des nach wie vor hängigen Lärmsanierungsprojekts (LSP) 2016 Klosters-Serneus hat sich der Gemeindevorstand dafür ausgesprochen, der Verlängerung der Sistierung der Verwaltungsgerichtsverfahren i. Z. mit den Tempo-30-Zonen Klosters Dorf und Klosters Platz um weitere 6 Monate zuzustimmen.

Tempo-30-Zonen Monbiel und Serneus: Der Gemeindevorstand hat zudem der Kantonspolizei Graubünden, Abt. Verkehrstechnik, das Gesuch gestellt hat, die beiden Tempo 30-Zonen Monbiel und Serneus umzusetzen.

Geschwindigkeitsreduktionen Serneuserstrasse, Mezzaselva – Serneus Dorf: Ebenfalls hat der Vorstand am 29. Mai 2018 bei der Kantonspolizei Graubünden, Abteilung Verkehrstechnik, das Gesuch eingereicht, auf der Strecke von Mezzaselva bis Serneus Dorf zwecks Erhöhung der allgemeinen Verkehrssicherheit eine Geschwindigkeitsreduktion mit Ausdehnung des Innerortsbereichs von 80 bzw. 60 km/h auf generell 50 km/h zu prüfen.

Beschneigungsprojekt Bündelti: Gegen das BAB-Gesuch (Bauten ausserhalb der Bauzone) für die Beschneigungsanlage Bündelti der Gemeinde haben WWF und Pro Natura Graubünden Einsprache erhoben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese gegenstandslos werden könnte, weil die Einsprache auf überholten Standortunterlagen basiert und der von den beiden Umweltverbänden geforderte Umweltbericht längst in Auftrag gegeben worden ist.



Klosters Dorf: Die Informationen über das Familienresort



Der Saal platzte aus allen Nähten so gross war der Andrang an der Informationsveranstaltung Ferienresort Ober Ganda.

Fotos C.G.

cgk. Der Infoanlass über das Projekt Familienresort „Ober Ganda“ vom vergangenen Sonntag in der Albeina-Stuba auf der Madrisa fand sehr grossen Anklang. Rund 300 Interessierte folgten den Ausführungen der Referenten. Die Teilrevision Ortsplanung «Ober Ganda» sowie der Baurechtsvertrag zwischen der Klosters Madrisa Bergbahnen AG, (KMB AG) und der Gemeinde soll am 25. November dieses Jahres vors Stimmvolk kommen.

Roger Kunz, Verwaltungsratspräsident der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, begrüßte die Anwesenden und stellte die Referenten vor: Georg Barandun, Architekt und Projektentwickler, Gemeindepräsidenten Kurt Steck, die Projektleiterin Ortsplanung Klosters-Serneus Anouk Federspiel und Marcel Friberg, ehemaliger Präsident von Graubünden Ferien und Verwaltungsratspräsident der Bergbahnen Brigels Waltersburg Andiastr AG.

Kunz erläuterte, dass das Projekt eines Resorts mit einem 3-Sterne-Hotel und sechs Ferienhäusern mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen Bestandteil der ausgearbeiteten Madrisa-Strategie 2020 sei. Ohne Übernachtungsmöglichkeiten, die auf die Bedürfnisse der Madrisa zugeschnitten sind, wird ein Überleben schwierig. Nach den Vorstellungen der KMB AG sollen die Ferienwohnungen und das Hotel nach der Realisierung durch einen Schweizer Immobilienfonds als Ganzes erworben werden. Die Finanzierung durch den Verkauf von einzelnen Ferienwohnungen an private Wohnungseigentümer ist nicht vorgesehen. Die Begründung von Stockwerkeigentum ist deshalb nicht möglich.

Parkhaus mit 499 Parkplätze

Georg Barandun stellte das Projekt mit vielen Visualisierungen vor. Das als Bestandteil des Resorts geplante Hotel sieht 78 Doppelzimmer vor. In den sechs Ferienhäusern sollen 78 2 ½- und 3 ½-Wohnungen realisiert werden. Insgesamt würde das Resort mit Hotel und Ferienwohnungen über **568 Betten** verfügen. Als Zielgruppe werden urbane Kurzurlauber und aktive Familien angesprochen. Das Konzept sieht zweckmässige und funktionale Hotelzimmer, respektive Wohnungen vor. Die Lobby ist Treffpunkt und Wohnzimmer, die Rezeption wird als Self-Check-In geführt, das Restaurant mit 130 Plätzen ist öffentlich gleichwohl das der SPA- und Wellnessbereich. Zusätzlich steht ein Ski- und Veloraum in Kombination mit einem Sportgeschäft zur Verfügung. Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist das Parkhaus mit einer Kapazität von total 499 Parkplätzen. Nach Abzug der Parkplätze für das Resort bleiben für die Bergbahnen 363 Parkplätze, was 122 Plätze mehr sind als zurzeit zur Verfügung stehen. Das Parkhaus besteht aus sechs Ebenen wobei die ersten drei Ebenen unterirdisch angelegt werden. Der öffentliche Bus wird mit einer Wendeschleife in das Parkhauskonzept miteingebunden.

Gemeindepräsident Kurt Steck legte dar, dass das Projekt nicht nur für die Bergbahnen wichtig ist, sondern ebenso für die ganze Gemeinde. Eine touristische und wirtschaftliche Entwicklung sei wichtig und notwendig. Das Projekt sei eine optimale Ergänzung zur Familienstrategie der Madrisa und aus Erfahrungszahlen rechnet die KMB AG mit 55'000 jährlichen Übernachtungen im Resort und 18'000 Übernachtungen im Hotel. Ebenso stelle das Projekt einen Gewinn für das lokale Gewerbe und die Dienstleistungsbetriebe dar.

Keine Kompensationspflicht

Die von der Gemeinde beauftragte Ortsplanerin, Anouk Federspiel STW AG für Raumplanung Chur, orientierte über die Raumplanerischen Massnahmen und erläuterte, dass die erforderliche Teilrevision Ortsplanung eine projektbezogene Nutzungsplanungsrevision mit einer Anpassung des Zonenplans bedingt, der Ergänzung des Baugesetzes sowie dem Erlass eines Generellen Gestaltungsplans und eines Generellen Erschliessungsplans. Die Ortsplanungsteilrevision entspricht dem übergeordneten Kantonalen Richtplan Graubünden und dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Für die erforderliche Einzonung der Spezialzone „Obere Ganda“ besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Kompensationspflicht hinsichtlich der kommunalen Bauzonenfläche. Das bedeutet, dass für die Einzonung der Spezialzone kein Bauland ausgezont werden muss. Bei nicht Realisierung des Projekts fallen die Zonen in den vorherigen Zonenplan zurück. Die Planungs- und Bautermine sehen vor, dass nach einer positiven Volksabstimmung, Mitte 2019 mit dem Bau des Parkhauses bis Ende 2020 und Mitte 2020 mit dem Bau des Resorts begonnen werden könnte. Die Fertigstellung des gesamten Resorts würde auf den Sommer 2023 fallen.

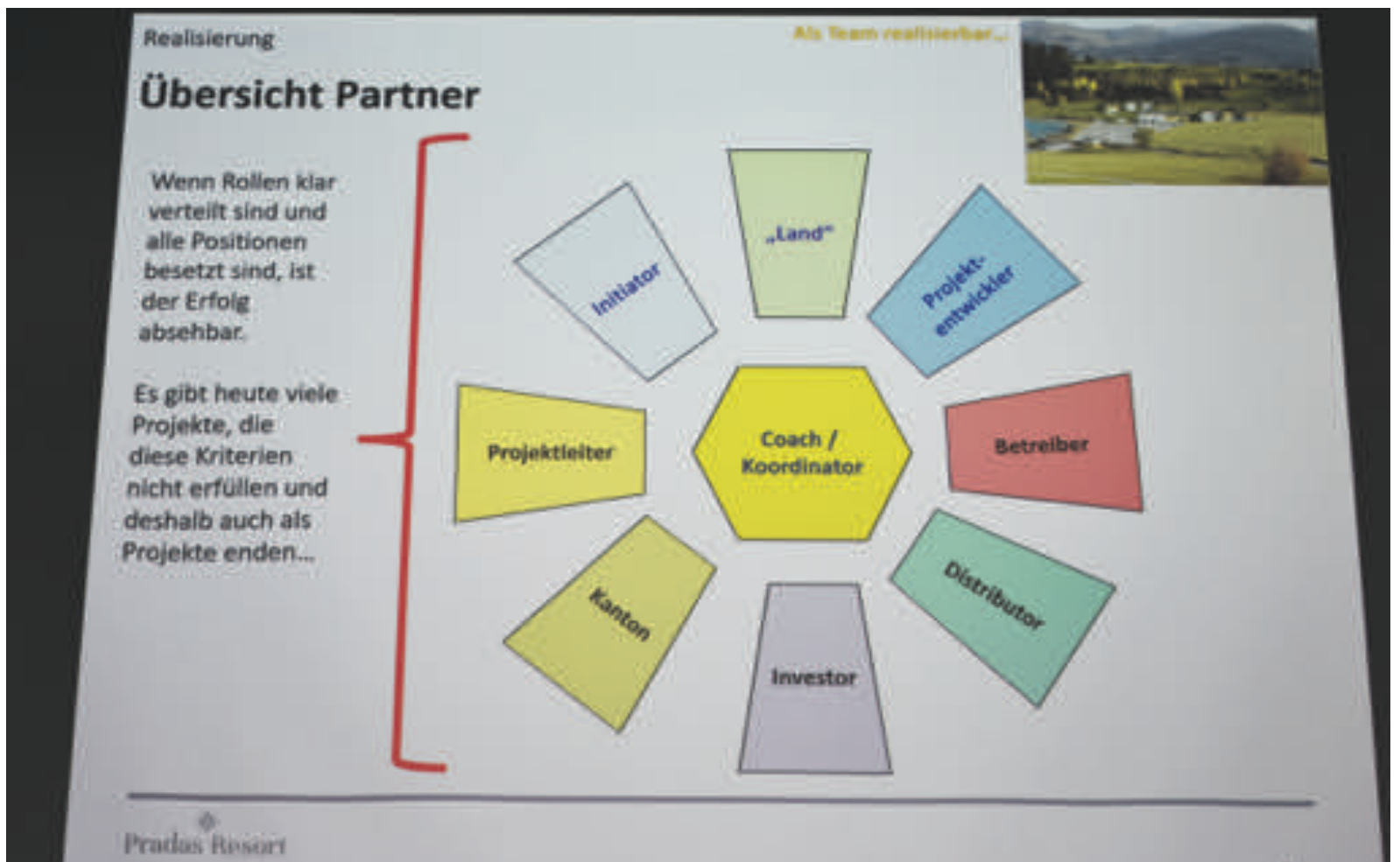
Marcel Friberg erläuterte die Entwicklung, Realisierung und Erfahrung des Resorts Pradas in Brigels, welches als Referenzprojekt zum Projekt „Ober Ganda“ gesehen werden kann. Friberg unterstrich, dass nur wenn alle Beteiligten koordiniert zusammenarbeiten, ein Projekt von Erfolg gekrönt werde. Er zeigte auf, wie man mit der richtigen Investition plötzlich sichtbar wird und was das in Zahlen bedeutet. Für die Saison 18/19 erwartet das Resort in Brigels 60'000 Übernachtungen was der Gesamtübernachtungszahl aller Hotel in der Tourismus Region Brigels entspricht. Der Touristiker konnte seit der Eröffnung des Resorts eindruckliche Veränderungen feststellen: Dass Eröffnen neuer Märkte und Kanäle, Brigels wurde zu einer 10-Monats Destination, die Skischule kann im Schnitt 150 Kinder mehr als vorher begrüßen, die Bergbahnen erwirtschaften signifikant Mehrerträge, 50 bis 200 Gäste des Resorts kehren pro Tag in der lokalen Gastronomie ein und es werden jegliche Investitionen in anderen Bereichen ausgelöst.

Auch wenn man Klosters und Brigels, und auch die zwei Resorts nicht miteinander vergleichen kann, waren die Ausführungen trotzdem eindrucklich und aufschlussreich. Die Diskussions- und Fragerunde wurde rege genutzt und man darf gespannt dem weiteren Projektverlauf entgegenschauen.

Pradas Resort «Ober Ganda» stiessen auf grosses Interesse



Sie orientierten ausführlich über das Projekt Ober Ganda, von links Roger Kunz, Anouk Federspiel, Kurt Steck, Georg Barandun und Marcel Friberg.



Marcel Friberg zeigt auf, dass alle Partner bei diesem Projekt zusammenspielen müssen.