

Gesetz für Beiträge an die Verkehrserschliessung

Gestützt auf Art. 24-29 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden erlassen vom grossen Rat am 26. November 1986 erlässt die Gemeindeversammlung folgendes Gesetz:

Beitrag der Gemeinde Art. 1 ¹ Die Kosten für den Bau und die Vervollständigung von Verkehrsanlagen auf ganzem Gemeindegebiet werden zwischen der Gemeinde und den daraus Vorteil ziehenden Grundeigentümern aufgeteilt. Die Grundlage dazu bildet der generelle Erschliessungsplan der Gemeinde.

² Das öffentliche Interesse an den Anlagen wird von der Gemeinde angemessen berücksichtigt.

³ Alle Verkehrsanlagen, die von der Gemeinde mitfinanziert werden, sind in einem Beitragsplan farblich gekennzeichnet und der Kostenrahmen des Gemeindeanteils wird von der Gemeindeversammlung wie folgt festgelegt:

Beschreibung	Farbliche Kennzeichnung	Gemeindeanteil an	
		Gesamt-Baukosten *	Belags-einbau **
Restkosten an Kantonsstrassen (Trottoir, Belag)	rot	50-100 %	-
Sammelstrassen	violet	30-50 %	0-20 %
Öffentliche Quartierstrassen	Gelb	10-30 %	0-15 %
Private Quartierstrassen	Grün	0-15 %	0-10 %
Fusswege, Wanderwege, Unterführungen, Parkplätze etc.		Nach öffentlichem Interesse	

* gilt für neue Strassen und bestehende Strassen, die den verkehrstechnischen Anforderungen bezüglich Fahrbahnbreite und Unterbau nicht genügen.

** nur bei Naturstrassen, die nachträglich noch einen Belag und notwendige Unterbausanierungen erhalten.

⁴ Die Gemeindeversammlung legt den prozentualen Anteil jeder Verkehrsanlage vor deren Realisierung exakt fest.

⁵Nach Abzug von Subventionen setzen sich die zu verteilenden Kosten zusammen aus: Baukosten, Projekt und Bauleitung, Vermessung und Vermarktung, Bauzinsen, evtl. Strassenbeleuchtung; Landerwerbskosten werden nur mitberechnet, wenn diese effektiv bezahlt wurden, jedoch nicht im Rahmen eines Quartierplanverfahrens mit allgemeinem Abzug oder bei Privatstrassen, die von der Gemeinde übernommen wurden.

*Einleitung des
Verfahrens*

Art. 2 ¹ Der Gemeindevorstand legt aufgrund des Bau- oder Ergänzungsprojektes für Erschliessungsanlagen das Beizugsgebiet fest und publiziert den Beschluss im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit.

² Einwendungen gegen die Abgrenzung des Beizugsgebietes können im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht mehr geltend gemacht werden.

*Zu verteilende
Kosten*

Art. 3 ¹ Der Gemeindevorstand legt die Erstellungskosten fest und bringt davon vorerst den beschlossenen Gemeindeanteil und allfällige pauschale oder flächenunabhängige Beiträge in Abzug.

² Die nun verbleibenden Restkosten betragen 100 % und werden prozentual auf die Grundeigentümer verteilt im Verhältnis der Perimeterflächen.

*Grundsatz der
Kosten-
verteilung für
Parzellen in der
Bauzone*

Art. 4 ¹ Die Beiträge der Grundeigentümer werden auf Grund der Nutzung sowie der erzielten Vorteile berechnet.

² Die mögliche oder bewilligte Ausnutzungsziffer gemäss Baugesetz multipliziert mit der Fläche des Grundstückes ergibt die Perimeterfläche.

³ Als massgebende Grundstücksfläche gilt die vermessene Parzelle oder Parzellenteil in der Bauzone, reduziert um diejenigen Flächen, die bei der Bestimmung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet wurden z.B. Wald, Strassenfläche etc.

*Spezialfälle in
der Bauzone*

Art. 5 ¹ Ist die Überbauung einer Parzelle (Ausnützung) geringer als dies das Baugesetz zulässt, so ist die Perimeterfläche trotzdem nach den möglichen Werten zu berechnen.

² Ist die Überbauung einer Parzelle und somit die Ausnützung grösser als dies das Baugesetz zulässt, so ist für die Berechnung der Perimeterfläche die effektiv berechnete Ausnutzungsziffer massgebend.

³ Wird im Rahmen von Gesamtüberbauungen ein Gebiet vorerst überbaut und nachträglich so parzelliert, dass die Fläche der einzelnen Grundstücke nicht im Verhältnis der erlaubten Ausnutzungsziffer vermessen sind, so ist aus Bruttogeschossfläche und max. Ausnutzungsziffer die anrechenbare Landfläche theoretisch zu bestimmen und diese mit der AZ multipliziert ergibt dann die Perimeterfläche.

⁴ Für die Zone öffentliche Bauten und Anlagen wird eine Ausnutzungsziffer von 0.5 berechnet, unabhängig ob diese Fläche überbaut ist oder nicht.

⁵ In den Zonen ohne Ausnutzungsziffer wird bei unüberbauten Flächen eine fiktive Ausnutzung festgelegt und bei überbauten Parzellen sind zudem die Absätze 1) und 2) anzuwenden:

- Dorfzone: AZ = 0.8
- Hofzone: AZ = 0.6

⁶ In der Touristikzone wird das Mass der Ausnutzung oder allenfalls ein pauschaler Beitrag in Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens vom Gemeindevorstand festgelegt; vorbehalten bleibt die Anwendung von Art. 7

*Bauten
ausserhalb der
Bauzone*

Art. 6 ¹ Bei Wohnhäusern, Ferienhäusern und Restaurationsbetrieben ausserhalb der Bauzone gilt die Bruttogeschossfläche als Perimeterfläche.

² Für landwirtschaftlich genutzte Oekonomiegebäude wird vom Gemeindevorstand ein pauschaler Beitrag festgelegt, jedoch max. 1% des Neuwertes der Grundstückschätzung.

*Touristische
Transport-
anlagen*

Art. 7 ¹ Touristische Transportunternehmen bezahlen für ihre Anlagen und Parkplätze unabhängig ob innerhalb oder ausserhalb der Bauzone folgende Beiträge:

a) An Strassen und Wege, die nur dem Fussgänger offenstehen, ein Beitrag von 5% der auf die Privatinteressenz zu verteilenden Restkosten.

b) Für Strassen, die als Zufahrt zu den Anlagen benutzt werden, ein Beitrag von mindestens 10% der auf die Privatinteressenz zu verteilenden Restkosten.

Für den Fall, dass eine Strasse grösstenteils der touristischen Erschliessung dient, kann dieser Beitrag bis auf 100% angehoben werden. Als Richtwert sind pro Parkplatz ca. 80 m² Bruttogeschossfläche anzurechnen.

² Der Gemeindevorstand legt die für den Kostenverteiler massgebenden Beiträge fest.

<i>Reduktionen</i>	Art. 8	<p>¹ Für Grundstücke und Bauten mit Ausfahrt auf mehrere Strassen kann die Berechnungsbasis aufgeteilt, jedoch auf höchstens 50% reduziert werden.</p> <p>² Sind für hinterliegende Parzellen zusätzliche längere private Zufahrten zu erstellen, kann die Perimeterfläche je nach Aufwand um maximal 20% reduziert werden; die Beteiligung an zentralen Parkieranlagen berechtigen nicht zu einer Reduktion.</p>
<i>Änderung des Beizugsgebietes</i>	Art. 9	<p>¹ Wird eine nach den Vorschriften der Gemeinde ausgebaute Strasse an welche die Grundeigentümer Perimeterbeiträge geleistet haben für die Erschliessung weiterer Baugebiete verwendet, so kann ein neues Perimeterverfahren über das gesamte erschlossene Gebiet durchgeführt werden. Dabei sind die im ersten Perimeterverfahren bezahlten Beiträge anzurechnen.</p>
<i>Kostenverteiler</i>	Art. 10	<p>¹ Nach Inkrafttreten des Einleitungsbeschlusses eröffnet der Gemeindevorstand in der Regel den beteiligten Grundeigentümern den Kostenverteiler mit Angaben über den mutmasslichen Betrag gemäss Kostenvoranschlag und mit Rechtsmittelbelehrung.</p> <p>² Gegen den Kostenverteiler kann innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.</p> <p>³ Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen.</p> <p>⁴ Bei Änderung des Kostenverteilers aufgrund von Einsprachen ist das Verfahren zu wiederholen.</p> <p>⁵ Die Bekanntgabe des Kostenverteilers kann in Änderung zu Absatz 1) auch gleichzeitig mit dem</p>

Einleitungsverfahren oder zusammen mit der
Rechnungstellung erfolgen.

- Rechnung-
stellung in Raten* Art. 11 ¹ Sobald der Kostenverteiler rechtskräftig ist (Art. 10), können den Beteiligten je nach Baufortschritt und aufgrund der Kostenschätzung angemessene Teilrechnungen zugestellt werden.
- ² Die Schlussrechnung nach Abzug der Teilrechnung erfolgt dann nach Art. 12.
- Rechnung-
stellung* Art. 12 ¹ Die Rechnungstellung erfolgt spätestens innert Jahresfrist nach Abschluss der Arbeiten aufgrund der Schlussabrechnung und des Kostenverteilers mit Rechtsmittelbelehrung. Wesentliche Abweichungen vom veranschlagten Betrag sind zu begründen.
- ² Gegen die Rechnung kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.
- ³ Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen.
- Zahlungsmodus* Art. 13 ¹ Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen den Verfall der Rechnung um höchstens 2 Jahre nach Zustellung der Schlussabrechnung aufschieben wenn z.B. kurzfristig ein Verkauf der Parzelle ansteht oder eine Überbauung rechtlich verzögert wird oder auch wenn landwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen.
- ² Offensichtliche Baulandhortung berechtigt nicht zu einer Zahlungserstreckung.
- ³ Für aufgeschobene Beiträge kann der Gemeindevorstand eine ortsübliche Verzinsung verlangen.

<i>Andere Verfahren</i>	Art. 14	Der Gemeindevorstand kann von der Finanzierung der Bauten abweichende Vorschriften verfügen z.B.wenn die Grundordnung eine Vorfinanzierung durch private Interessenz vorsieht oder im Rahmen von Quartierplanungen.
<i>Ausnahmen</i>	Art. 15	<p>¹ Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen bewilligen, wenn ausserordentliche Umstände vorliegen und die Einhaltung dieses Gesetzes eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde oder dort wo dieses Gesetz es vorsieht.</p> <p>² Er kann Einschränkungen infolge Ausnahmen im Grundbuch anmerken lassen.</p>
<i>Schuldner</i>	Art. 16	<p>¹ Alle in diesem Gesetz erwähnten Beiträge sind vom Grundeigentümer zu zahlen.</p> <p>² Bei Baurecht wird der Bauberechtigte, bei Nutzniessung der Nutzniesser und bei Stockwerkeigentum die Gemeinschaft als Schuldner erfasst.</p> <p>³ Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.</p>
<i>Gesetzliches Pfandrecht</i>	Art. 17	<p>¹ Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Beiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EG z ZGB.</p> <p>² Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitragspflichtigen in einer rekursfähigen Verfügung des Gemeindevorstandes zu eröffnen.</p>

Rechtsmittel Art. 18 ¹ Beschlüsse und Verfügungen auf Grund dieses Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Inkrafttreten Art. 19 ¹ Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

² Mit diesem Inkrafttreten werden alle im Widerspruch stehenden Gemeindeerlass und Gemeindeversammlungsbeschlüsse aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 1992

Der Gemeindepräsident

Der Aktuar

Valentin Alig

Hanspeter Mirer