



**GEMEINDE  
CHURWALDEN**

**Reglement  
Grundsätze für die Kosten-  
verteilung, Melioration  
„Ausbau Güterstrassen“**

## Reglement Grundsätze für die Kostenverteilung, Melioration „Ausbau Güterstrassen“

gestützt auf das Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelG; BR 915.100) und die Vollziehungsverordnung zum Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelV; BR 915.110)

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

#### Art. 1

Folgende Rechtsgrundlagen sind für Verteilung der nicht durch Beiträge gedeckten Kosten der Gesamtmelioration massgebend:

Rechtsgrundlagen

#### **Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelG) vom 5. April 1981 (BR 915.100), Art. 33**

- Die nicht durch Beiträge gedeckten Kosten sind auf die beteiligten GrundeigentümerInnen im Verhältnis des ihnen aus dem Unternehmen erwachsenen Nutzens zu verteilen.
- Dritte können ebenfalls zu Beitragsleistungen herangezogen werden, sofern und soweit ihnen aus dem Unternehmen ein besonderer Vorteil erwächst.
- Dritte im Sinne von Abs. 2 haben im Rahmen des Kostenverteilungsverfahrens dieselben Rechte wie die beteiligten GrundeigentümerInnen.

#### **Vollziehungsverordnung zum MelG vom 19. November 1980 (BR 915.110), Art. 31 Abs. 1, und Art. 7**

- Für den Kostenverteiler sind insbesondere die verbesserte Erschliessung, die Verminderung der Parzellenzahl und die Form der Grundstücke massgebend.
- Die Auflösung der Melioration ist zu beschliessen, wenn der Zweck erfüllt, der Unterhalt gesichert, ihr Vermögen zweckentsprechend liquidiert und die Schlussabrechnung erfolgt ist.

#### **Reglement der Gemeinde Churwalden für die Durchführung einer Gesamtmelioration vom 10.04.2018**

Art. 3 Ziff. 4 Der Gemeindeversammlung sind nachfolgende Geschäfte zu unterbreiten:

- Genehmigung der Grundsätze für die Kostenverteilung

Art. 7 Ziff. 3 und 4 Die Schätzungskommission

- stellt die Grundsätze für die Verteilung der Rest- und Unterhaltskosten auf, sofern sich die Beteiligten darüber nicht einigen können
- nimmt die Kostenverteilung vor

In Anwendung dieser Vorschriften werden folgende Grundsätze für die Kostenverteilung aufgestellt:

### II. FOLGENDE KOSTEN SIND ZU VERTEILEN

#### Art. 2

- Die Gesamtkosten der Melioration abzüglich aller Beiträge des Bundes, des Kantons, der Gemeinde und evtl. von Dritten (ungedeckte Restkosten)
- Ein zusätzlicher Betrag von CHF 100'000.00 für die Abschlussarbeiten und auch für die Instandstellung der Bauwerke. Ein allfällig verbleibendes Guthaben geht an die Gemeinde über für den Unterhalt der Meliorationswerke.
- Zur Tilgung dieser Kosten werden von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen jährliche Teilzahlungen erhoben.

Kostenverteilung

### III. ALS GRUNDLAGE FÜR DIE KOSTENVERTEILUNG GELTEN FOLGENDE ELEMENTE

#### Art. 3

Landwirtschaftsgebiet:

- Bonitierungswert
- Parzellenfläche
- Der Verkehrswert von Gebäuden mit speziellem Nutzen (Wohnhäuser, Ferienhäuser, Maiensässhütten usw.)

Elemente Kosten-  
verteilung

Nicht beitragsberechtigt im Bezugsgebiet sind nichtlandwirtschaftliche Gebäude. Diese werden mit einem Betrag von pauschal CHF 5'000.00 belastet.  
Für Wald wird eine Kombination aus Flächenwert und Bestandeswert als Basis angenommen.

Der Gemeindebeitrag für Strassenparzellen ist abgegolten mit dem Beitrag von 60% aus der öffentlichen Interessenz.

Ausserhalb des Bezugsgebietes liegende Objekte, denen ein Nutzen aus der Melioration nachzuweisen ist, und Objekte im Bezugsgebiet, die über die Bonitierung nicht genügend erfasst werden, können mit Pauschalbeiträgen belastet werden (z. B. Wohngebäude, übrige Gebäude mit speziellem Nutzen, Kraftwerke, Alpen, touristische Anlagen usw.).

Die Gewichtung dieser Kriterien fällt in den Aufgabenbereich der Schätzungskommission.

### IV. PUNKTIERUNG

#### Art. 4

Für jede(n) Grundeigentümer(in) wird pro Parzelle der Nutzen aus der Melioration mit Punkten errechnet, wobei folgende Höchstpunktzahlen zur Anwendung kommen:

Punktierung

Strassenverhältnisse / Erschliessung	80
Grundstückform, Arrondierung	20
Besondere Vor- oder Nachteile	±20

Bei der Punktierung wird der neue Bestand dem alten gegenübergestellt.

In begründeten Fällen kann die Schätzungskommission besondere Vor- und Nachteile mit Pauschalbeiträgen verbinden.

### V. GRUNDBETRAG

#### Art. 5

Jede(r) Grundeigentümer(in) im Bezugsgebiet der Melioration Ausbau Güterstrassen Churwalden wird mit einem Grundbetrag von Fr. 400.00 belastet.

Grundbetrag

### VI. MASSGEBENDE GRUNDEIGENTÜMER(INNEN)

#### Art. 6

Mit den Kostentreffnissen der einzelnen Parzellen wird belastet, wer Eigentümer(in) der Parzelle am ersten Tag der Auflage des Kostenverteilers ist. Gleichzeitig werden ihnen die geleisteten Einzahlungen gutgeschrieben (Art. 32 Abs. 2 Vollziehungsverordnung zum MelG).

Grundeigentümer

Bei Handänderungen im Bezugsgebiet werden bereits entrichtete Teilzahlungen dem neuen Grundeigentümer angerechnet.

### VII. BEHANDLUNG DER MASSENLANDPARZELLEN

#### Art. 7

Die zugewiesenen Massenlandparzellen werden im Kostenverteiler analog den übrigen Parzellen belastet.

Behandlung Mas-  
senlandparzellen

**VIII. ERTRAG AUS DER ZUWEISUNG DER MASSENLANDPARZELLEN****Art. 8**

Der Ertrag aus der Zuweisung von Massenlandparzellen wird für die Deckung der nicht subventionierten Kosten verwendet.

Ertrag Massenlandparzellen

**IX. MITTEILUNG KOSTENTREFFNIS****Art. 9**

Mit der persönlichen Schlussrechnung wird jedem/jeder Grundeigentümer(in) sein/ihr Kostentreffnis mitgeteilt. Die bereits geleisteten Teilzahlungen der Grundeigentümer(innen) werden abgezogen, und der Restbetrag ist dann noch zu bezahlen. Sind die geleisteten Teilzahlungen höher als die Schlussrechnung, wird dem/der Grundeigentümer(in) das zu viel bezahlte Geld zinslos zurückerstattet.

Kostentreffnis

Beschlossen und in Kraft gesetzt durch die Gemeindeversammlung vom 10.04.2018.

Margrith Raschein  
Gemeindepräsidentin

Dario Friedli  
Gemeindeschreiber