



An die Anwohner im Beizugsgebiet
Erneuerung Cartschinsweg
Öffentliche Auflage Gemeinde Churwalden

7075 Churwalden, 13. April 2023 / BAF / G-Nr. 2332

Erneuerung Cartschinsweg – öffentliche Auflage Einleitungsabsicht

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022 wurde über die etappenweise Erneuerung des gesamten Cartschinsweg ab der Dorfstrasse bis zum Anschluss Brambrüeschstrasse informiert. Im Anschluss hat die Stimmbevölkerung den entsprechenden Kredit für die erste Bauetappe (Abschnitt Abzweigung Pazonjaweg bis Parzelle Nr. 30485) beschlossen. Im Hinblick auf die Realisierung der 1. Ausführungs-etappe dieses Erneuerungsprojekts, welche voraussichtlich Ende April 2023 starten wird, leitet der Gemeindevorstand nun das Beitragsverfahren ein.

Mit dem vorliegenden Schreiben möchte der Gemeindevorstand Ihnen als Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Beizugsgebiet die Ausgangslage und den Ablauf des Beitragsverfahrens sowie auch den vorgesehenen Beitragsperimeter und die Festlegung der öffentlichen Interessenz erläutern.

I. Beschrieb Erneuerungsprojekt

Der gesamte Cartschinsweg ab der Dorfstrasse bis zum Anschluss Brambrüeschstrasse soll in mehreren Etappen erneuert werden. Der Erneuerungsbedarf ist ausgewiesen. Die 1. Etappe umfasst die Erneuerung des Strassenabschnitts Abzweiger Pazonjaweg bis Parzelle 30485. Diese Etappe wird ihrerseits ebenfalls über zwei Jahre etappiert (2023 Pazonjaweg bis Wendeplatte Bucaniaweg und 2024 Bucaniaweg bis Parzelle 30485).

Die erste Erneuerungsetappe wird mit den in diesem Bereich ebenfalls anstehenden Quellschutzmassnahmen Allegra zeitlich koordiniert. Auf diese Weise lassen sich wertvolle Synergien nutzen, wodurch sich die Kosten für das vorliegende Perimeterverfahren reduzieren. Die Kosten für die Quellschutzmassnahmen Allegra sind Gegenstand eines separaten Kostenteilers und betreffen nur die Parzellen innerhalb der Quellschutzzonen S2 und S3.

Die weiteren Etappen werden im Anschluss an die 1. Etappe noch zu definieren sein. Hier sind der Zustand der Strasse, der Ver- und Entsorgungsleitungen, die Gemeindefinanzen sowie die Bedürfnisse der Rabiosa Energie miteinzubeziehen.

Die Gesamterneuerungskosten für den 1'100 m langen Cartschinsweg belaufen sich gemäss Kostenschätzung Stand 2022 auf ca. CHF 2.1 Mio. Wobei für die Strassenerneuerung ca. CHF 1.4 Mio. an Kosten anfallen, die wiederum perimeterberechtigt sind (sprich gemäss der öffentlichen und privaten Interessenz anteilmässig aufzuteilen sind). Die Restkosten, welche die Gemeinde zu tragen hat, verteilen sich anteilmässig auf die Öffentliche Beleuchtung, die Erneuerung der Trinkwasser-/Hydranten- und Schmutzwasserleitungen.

Für die Gesamterneuerung des Cartschinsweg wird ein einziges Perimeterverfahren durchgeführt. Mit anderen Worten gelten das Beizugsgebiet und der in einem nächsten Schritt festzulegende Kostenverteiler (siehe dazu sogleich) für das gesamte Erneuerungsprojekt resp. für sämtliche Erneuerungsetappen. Nach jeder einzelnen Etappe werden die angefallenen Kosten nach dem Kostenverteiler anteilmässig auf die Grundeigentümer aufgeteilt.



II. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung und Finanzierung von Erschliessungswerken befinden sich im Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) sowie in der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Gemäss Art. 58 ff. KRG ist die Gemeinde verantwortlich für die Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen auf ihrem Gemeindegebiet. Sie ist namentlich zuständig für Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen. Gemäss Art. 62 KRG decken die Gemeinden ihre Auslagen für Erschliessungen durch die Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen.

Gemäss Art. 63 Abs. 1 KRG können zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen Beiträge erhoben werden. Jedes Beitragsverfahren zeichnet sich grundsätzlich durch zwei Verfahrensabschnitte aus, einerseits die Einleitungsphase und andererseits die Phase des Kostenverteilers. Sowohl gegen den Einleitungsbeschluss als auch gegen den Kostenteiler bestehen Rechtsmittelmöglichkeiten.

- In der *Einleitungsphase* gibt der Gemeindevorstand zunächst die Absicht zur Einleitung eines Beitragsverfahrens unter Hinweis auf das beitragspflichtige Werk sowie den vorgesehenen Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes (sog. Beitragsperimeter) während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf (Art. 22 und 23 KRVO).
- In der *Phase des Kostenverteilers*, welche von der Einleitungsphase klar zu unterscheiden ist, wird der Kostenanteil der privaten Interessenz anteilmässig auf diejenigen Personen innerhalb des Beitragsperimeters aufgeteilt, welche aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Diese zweite Phase erfolgt erst, wenn der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft erwachsen ist und die Erschliessungsanlage (oder einzelne Etappen davon) realisiert worden sind (Art. 24 und 25 KRVO).

In den kommenden Tagen wird in Bezug auf das Erneuerungsprojekt Cartschinsweg die Einleitungsphase beginnen, sprich: Der Gemeindevorstand wird die Einleitungsabsicht in der Novitats und im Amtsblatt publizieren, in welcher der vorgesehene Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz festgelegt wird. Ausserdem wird der Beitragsperimeter während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Während dieser öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens, den vorgesehenen Beitragsperimeter sowie gegen den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz Einsprache erhoben werden (Art. 23 Abs. 1 KRVO). Die konkrete Kostenverteilung auf die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist in dieser Phase aber wie gesehen noch nicht Thema.

III. Beitragsperimeter

Für sämtliche Ausführungsetappen wird ein einziger Beitragsperimeter definiert. Dieser umfasst sämtliche Parzellen, welche aus der Strassenerneuerung einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen. Die Abgrenzung des Beitragsperimeters ergibt sich aus dem Situationsplan 1:1'000 „Beizugsgebiet“, welcher auf der Gemeinde aufliegen wird.

IV. Festlegung der öffentlichen und privaten Interessenz

Gemäss Art. 63 KRG gelten für die Festlegung der öffentlichen und privaten Interessenz die folgenden Richtwerte:

	öffentliche Interessenz	Private Interessenz
Grunderschliessung	100%	0%
Groberschliessung	70 - 40%	30 - 60%
Feinerschliessung	30 - 0%	70 - 100%



Beim Cartschinsweg handelt es sich um eine öffentliche Erschliessungsstrasse, welche der Erschliessung eines grösseren überbauten Gebiets dient. Es handelt sich von der Funktion her demnach um eine Anlage der Groberschliessung. Gleichzeitig stellt der Cartschinsweg für die meisten Grundeigentümer fast ein Hausanschluss dar. Nur sehr wenige Grundeigentümer, welche nicht direkt an den Cartschinsweg anstossen, haben überhaupt noch eigene Privaterschliessungsaufwendungen zu bezahlen. Vor diesem Hintergrund und in Anwendung der vorerwähnten gesetzlichen Richtwerte wird die öffentliche Interessenz auf 40 % und die private Interessenz auf 60 % festgelegt.

V. Zusammenfassung

Der gesamte Cartschinsweg ist erneuerungsbedürftig und soll in mehreren Etappen erneuert werden. Die 1. Etappe beginnt voraussichtlich Ende April 2023 und dauert bis spätestens Herbst 2024. Die restlichen Etappen werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert.

Das Beizugsgebiet und der Kostenverteiler werden für das gesamte Erneuerungsprojekt festgelegt. Nach Abschluss jeder Bauetappe erfolgt jeweils eine Abrechnung und eine anteilmässige Aufteilung der Kosten nach dem Kostenverteiler. Der Kostenverteiler wird in einer nächsten Phase festgelegt.

Der Gemeindevorstand beabsichtigt, für dieses Erneuerungsprojekt nun das gesetzlich vorgesehene Beitragsverfahren durchzuführen. Am Freitag, 14. April 2023 wird die Einleitungsabsicht in der Novitats und im Amtsblatt publiziert und ab diesem Zeitpunkt wird der Situationsplan 1:1'000 Beizugsgebiet während 30 Tagen auf der Gemeinde zur Einsichtnahme aufliegen.

Gegen die beabsichtigte Einleitung des Beitragsverfahrens, den vorgesehenen Beitragsperimeter sowie gegen den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz kann während der öffentlichen Auflage Einsprache an den Gemeindevorstand erhoben werden.

Die Unterlagen sind zudem auf der Homepage der Gemeinde Churwalden (www.churwalden.ch) unter der Rubrik «News» einsehbar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Für die Gemeinde Churwalden

Karin Niederberger
Gemeindepräsidentin
karin.niederberger@churwalden.ch
Tel. direkt +41 (0)81 382 00 14

Patrick Podolak
Leiter Bauamt
bauamt@churwalden.ch
Tel. direkt +41 (0)81 382 00 26