



Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025, 20:00 Uhr

Ort: Gemeindesaal Churwalden
Anwesend: 119 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, ab Traktandum 3: 120
Stimmenzähler: Fritz Gantenbein, Fadri Gross, Franziska Schocher, Mario Waser
Vorsitz: Karin Niederberger, Gemeindepräsidentin
Protokoll: Dario Friedli, Gemeindeschreiber

Die Gemeindepräsidentin Karin Niederberger heisst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie Gäste recht herzlich willkommen. Besonders freut sich die Präsidentin, Elena Friedli, Silvan Niederberger, Maelle Vincent und Noana Werdmüller als Jungbürger/-innen erstmals an der Gemeindeversammlung begrüssen zu dürfen.

Im Anschluss eröffnet die Gemeindepräsidentin die Gemeindeversammlung formell.

Aufgrund der Eingangskontrolle gibt die Vorsitzende die Anwesenheit von 119 stimmberechtigten Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bekannt. Sie weist darauf hin, dass die nicht stimmberechtigten Gäste auf gesonderte Sitzplätze zugewiesen wurden. Diese dürfen nicht an der Diskussion teilnehmen und sind nicht stimmberechtigt.

Als nicht stimmberechtigte Auskunftsperson nehmen zum Traktandum «Budget 2026» Susanne Michels, Leiterin Finanzen der Gemeinde sowie zum Traktandum «Erlass kommunales Polizeigesetz» Rechtsanwalt Mathias Davatz teil. Die Versammlung hat dagegen nichts einzuwenden.

Die Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

://: Als Stimmenzähler werden von der Stimmbürgerschaft Fritz Gantenbein, Fadri Gross, Franziska Schocher und Mario Waser bestimmt.

Bevor die Präsidentin die Traktandenliste zur Diskussion stellt, gibt sie bekannt, dass der Gemeindevorstand das Traktandum 4 «Ersatzwahl Meliorationskommission» von der Traktandenliste streicht. Begründet wird dies damit, dass beim Gemeindevorstand neben der Empfehlung der Landwirtschaftskommission und nach der Verabschiedung der Botschaft zur heutigen Versammlung weitere Kandidaturen eingegangen sind. Dadurch wäre die Chancengleichheit für die Kandidierenden an der heutigen Versammlung nicht mehr gegeben. Die für heute vorgesehene Ersatzwahl wird nun voraussichtlich im Rahmen der Gesamterneuerungswahlen im kommenden Jahr vollzogen. Damit inskünftig die Chancengleichheit gewahrt bleibt, wird der Gemeindevorstand vor den nächsten Wahlen das Verfahren schriftlich in den amtlichen Publikationsorganen bekannt geben.

Durch die Streichung des Traktandums 4 ergibt sich für die heutige Gemeindeversammlung folgende angepasste Traktandenliste, welche die Vorsitzende zur Diskussion stellt:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2025
2. Budget 2026
3. Steuerfuss für das Jahr 2026
4. Verkauf Grundstück 20391, Büdemji
5. Erlass kommunales Polizeigesetz
6. Orientierungen
7. Verschiedenes und Umfrage

Beschluss:

://: Die Versammlung genehmigt die vorgeschlagene Traktandenliste diskussionslos und einstimmig.



1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17.06.2025

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2025 lag gestützt auf Art. 27 Abs. 2 der Gemeindeverfassung vom 27.06.2025 bis 28.07.2025 in der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. Ferner konnte es auf unserer Homepage www.churwalden.ch eingesehen werden.

Während der verfassungsmässigen 30-tägigen Auflagefrist ist keine Einsprache erhoben worden. Das Protokoll wird deshalb als genehmigt erklärt.

Beschluss:

://: Die Vorsitzende erklärt das Protokoll als genehmigt, da während der Auflagefrist keine Einsprachen eingingen sind.

2. Budget 2026

Die Vorsitzende führt eingangs zu diesem Geschäft aus, dass der Finanzplan, welcher mindestens drei dem Budget folgende Jahre umfasst, gemäss Art. 3 der kantonalen Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden der Stimmbürgerschaft zur Kenntnis zu bringen ist. Er bildet den Rahmen für das Budget 2026. In diesem Sinne stellt die Vorsitzende der Stimmbürgerschaft zuerst den Finanzplan 2027-2029 vor.

Im Anschluss präsentiert die Vorsitzende das Budget 2026 im Detail.

Die Gemeinde Churwalden rechnet in der Erfolgsrechnung bei Ausgaben von CHF 17'635'400.00 und Einnahmen von CHF 17'686'100.00 mit einem Einnahmenüberschuss von CHF 50'700.00.

In der Investitionsrechnung sind Ausgaben von CHF 2'825'000.00 sowie Einnahmen von CHF 1'502'000.00 geplant. Somit rechnet die Gemeinde Churwalden mit Nettoinvestitionen von CHF 1'323'000.00.

Daraus ergibt sich ein Finanzierungsfehlbetrag von CHF 1'197'400.00. Den Rechnungsabschluss 2025 vorbehalten, müsste dieser Betrag durch Erhöhung des Fremdkapitals gedeckt werden.

Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt, das Budget 2026 zu genehmigen.

Diskussion:

[REDACTED] ist über die sehr hohen Kosten für die Transporte der Schülerinnen und Schüler sehr erstaunt. Der Gesamtbetrag über alle Schulstufen beträgt CHF 223'000.00. Die ergibt nach seiner Berechnung pro Schultag CHF 1'140.00. Er ist der Meinung, dass diese Kosten reduziert werden können. Für Kinder ab der 4. Klasse und der Oberstufe sei es zuzumuten, den öffentlichen Verkehr zu benutzen. Er fordert die Schulbehörde auf, die notwendigen Kosteneinsparungsmassnahmen zu ergreifen. Insbesondere könne der ÖV, auch durch die Neuerstellung der Bushaltestelle beim Schulhaus Witi, besser einbezogen und die Transporte wesentlich effizienter organisiert werden.

Schulratspräsident Andreas Thöny entgegnet, dass sich die Schulbehörde bereits seit dem Jahr 2024 intensiv mit dieser Thematik auseinandersetzt. Die aktuelle Transportlösung stelle die momentan Bestmögliche dar. Entgegen der Annahme von Jürg Koradi werden die Schulkinder schon ab der 3. Klasse mit den öffentlichen Verkehrsmitteln transportiert. Selbstverständlich werde hinsichtlich der neuen Haltestelle ein noch besserer Einbezug der öffentlichen Verkehrsmittel geprüft. Die hohen Transportkosten sind der Schulbehörde bewusst. Die Transportkosten könnten jedoch nur markant gesenkt werden, wenn in allen Fraktionen zwischen Passugg/Meiersboden bis Parpan je eine Schule vom Kindergarten bis zur Oberstufe angeboten würde.

GPK-Präsident Claudio Schocher merkt auf Nachfrage der Vorsitzenden an, dass die GPK gegen das vorliegende Budget nichts einzuwenden hat und empfiehlt das Budget anzunehmen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schreitet die Vorsitzende zur Abstimmung.

Beschluss:

://: Das Budget 2026 wird einstimmig genehmigt.



3. Steuerfuss für das Jahr 2026

Antrag:

Namens des Gemeindevorstandes beantragt die Vorsitzende, den Steuerfuss für das Jahr 2026 unverändert bei 90 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

Diskussion:

Von der Möglichkeit zur Diskussion wird nicht Gebrauch gemacht, sodass die Vorsitzende zur Abstimmung schreiten kann.

Beschluss:

://: Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig, den Steuerfuss für das Jahr 2026 unverändert bei 90 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

4. Verkauf Grundstück 20391, Büdemji

Gemeindevorstandsmitglied Franz Burtscher orientiert die Stimmbürgerschaft über dieses Geschäft.

Ausgangslage:

Das Grundstück Nr. 20391 im Grundbuch der Gemeinde Churwalden befindet sich im Gebiet Büdemji und liegt im Perimeter des Quartierplans «Büdemji II». Das Grundstück soll an die Baugesellschaft Büdemi, welche aus der direco GRISCHA AG, der Miro Immo AG und der Gema-Immobilien AG besteht, verkauft werden. Die Baugesellschaft Büdemi, welche bereits Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Nr. 21407 ist, beabsichtigt auf diesen beiden Parzellen eine Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Auf dem Grundstück Nr. 20391 soll dabei ein Mehrfamilienhaus mit elf Mietwohnungen erstellt werden.

In der aktuellen Planung wird von der Realisierung einer 1,5 Zimmer-, einer grossen 5,5 Zimmer- und neun 2,5-Zimmerwohnungen ausgegangen. Aufgrund der übrigen Bautätigkeit in der Gemeinde schätzt der Gemeindevorstand insbesondere den Bedarf an 2,5 Zimmerwohnungen in der Gemeinde Churwalden als gross ein. Diese Wohnungsgröße eignet sich vor allem für 1-2 Personenhaushalte. Beispielsweise für Mitarbeitende des heimischen Gewerbes oder Seniorinnen und Senioren, welche in eine kleinere Wohnung an zentraler Lage umziehen möchten.

Kaufvertrag:

Der Verkaufspreis wird mit CHF 400.00/m² veranschlagt (1'150 m²/CHF 460'000.00) analog zu den Ausgleichszahlungen gemäss Quartierplan. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf der Parzelle die Tiefgarageneinfahrt vorgesehen ist, was die Überbaubarkeit einschränkt. Die Erschliessung und Übernahme der entsprechenden Kosten ist Sache der Baugesellschaft Büdemi als alleinige Grundeigentümerin.

Der Ertrag soll dem Verpflichtungskonto „Ersatzabgabe Hauptwohnungsverpflichtung“ gutgeschrieben werden. Die Verwendung erfolgt nach Art. 2 der Verordnung über die Ausrichtung von Beiträgen aus der Spezialfinanzierung «Ersatzabgabe Hauptwohnungsverpflichtung».

Renditebegrenzung:

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass auf dem Gemeindegebiet erschwinglicher Wohnraum für Einheimische geschaffen wird. Da es sich bei den geplanten Wohnungen im Mehrfamilienhaus auf dem Verkaufsgrundstück um Erstwohnungen handelt, werden die Wohnungen ohnehin nur Einheimischen, sprich Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde, zur Verfügung stehen.

Im vorgesehenen Kaufvertrag ist unter Punkt 12 eine Renditebegrenzung vorgesehen. Diese gilt während zehn Jahren und hat eine Obergrenze für die Bruttorendite von 4,5 %. Zudem verpflichtet sich die Käuferschaft, im Fall einer Veräußerung des Vertragsgrundstückes im vorgenannten Zeitraum von zehn Jahren, diese obligatorische Verpflichtung auf die neuen Erwerber zu überbinden, im Unterlassungsfall unter Schadenersatzpflicht.

Genehmigung durch die Gemeindeversammlung:

Das Grundstück steht im Alleineigentum der Gemeinde Churwalden. Gemäss Art. 33 Ziff. 6 der Gemeindeverfassung entscheidet die Gemeindeversammlung endgültig über Grundstückgeschäfte, welche CHF 300'000.00



übersteigen. Aufgrund des Kaufpreises von CHF 460'000.00 bedarf der Kaufvertrag demnach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt, dem Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Churwalden und den Mitgliedern der Baugesellschaft Büdemi (direco GRISCHA AG, Miro Immo AG und Gema-Immobilien AG) betreffend Grundstück Nr. 20391 zu einem Preis von CHF 460'000.00 zuzustimmen.



ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

Die **Gemeinde Churwalden**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Churwalden GR,
UID CHE-115.065.322,
p. Adr. 7075 Churwalden, Rathaus,

verkauft hiermit an

- die **direco GRISCHA AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Lantsch/Lenz GR,
UID CHE-113.018.091,
p. Adr. 7083 Lantsch/Lenz, Voia da Fluroins 17,
- die **Miro Immo AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur GR, UID CHE-387.038.348,
p. Adr. 7000 Chur, Industriestrasse 17, und
- die **Gema-Immobilien AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Walenstadt SG,
UID CHE-101.726.229), p. Adr. 8880 Walenstadt, Ziegelhüttenstrasse 2,

als Gesamteigentümerinnen zufolge einfacher Gesellschaft "Baugesellschaft Büdemi"

zu Eigentum was folgt:



Gemeinde Churwalden

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Seite 5

GRUNDBUCH CHURWALDEN

Grundstück Nr. 20391 Plan 22

Form der Führung: Kantonal

Autounterstand (Teil), Vers.-Nr. 139-A
mit
1'150 m², Gebäudegrundfläche, Umschwung, "Büdemji"

Anmerkungen:

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für einen Hausanbau
z.G. LIG Churwalden/20390
- Quartierplan "Büdemji II"

Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Churwalden/21406
z.G. LIG Churwalden/21405
z.G. LIG Churwalden/21408
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Churwalden/20390
- Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit
Unterhaltpflicht
z.G. Gemeinde Churwalden, Churwalden GR (UID: CHE-115.065.322)
- Last: Anschluss- und Durchleitungsrecht
z.G. LIG Churwalden/21405
z.G. LIG Churwalden/21406
z.G. LIG Churwalden/21407
z.G. LIG Churwalden/21408
- Recht: Anschluss- und Durchleitungsrecht
z.L. LIG Churwalden/21406
- Recht: Anschluss- und Durchleitungsrecht
z.L. LIG Churwalden/21408
- Recht: Anschluss- und Durchleitungsrecht
z.L. LIG Churwalden/21405
- Recht: Anschluss- und Durchleitungsrecht
z.L. LIG Churwalden/21407
- Recht: Näherbaurecht für Bauten aller Art
z.L. LIG Churwalden/21405
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt)
z.G. LIG Churwalden/21408

Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

Keine

Hinweis auf Grundbuchwirkung

In der Gemeinde Churwalden ist hinsichtlich des vorliegenden Grundstückes das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt. Somit sind die dinglichen Rechte sowie die Anmerkungen und Vormerkungen noch nicht abschliessend bereinigt.



KAUFPREIS

Den Kaufpreis für das vorliegende Vertragsgrundstück haben die Vertragsparteien wie folgt fest und pauschal festgesetzt:

CHF (Schweizer Franken 00/100)

Der Kaufpreis ist mit Valuta per Datum der Vertragsunterzeichnung mittels Banküberweisung auf das Bankkonto IBAN Nr. CH08 0077 4130 1330 8290 0, bei der Graubündner Kantonalbank, lautend auf die Verkäuferschaft, zu bezahlen.

Die Käuferschaft hat für diesen Betrag vor bzw. spätestens am Tage der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung vorzulegen.

Wird die Bank über die zu leistende Zahlung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauf folgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Daraus entsteht jedoch kein Anspruch auf einen Verzugszins.

Die Festlegung und die Tilgung des Kaufpreises erfolgen ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Valbella.

WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Der Besitzesantritt (Antrittstag), d.h. der Übergang des Vertragsgrundstückes auf die Käuferschaft in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahren erfolgt per 01.01.2026.
2. Die Eigentumsübertragung, d.h. die Abgabe der Grundbuchanmeldung, erfolgt Zug um Zug mit der Bezahlung bzw. Sicherstellung des vollen Kaufpreises.
3. Die Parteien werden hiermit auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechtes für die Wertzuwachssteuer auf Grundstücken aufmerksam gemacht, gemäss dem das Vertragsgrundstück für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 131 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern, Kosten, Beiträge und Prämien haftet. Die Parteien erklären, von der Notariatsperson über die Bedeutung der erwähnten Gesetzesartikel und über die Möglichkeit der Sicherstellung von öffentlich-rechtlichen Abgaben mit einem gesetzlichen Pfandrecht im Sinne der vorstehenden Ausführungen informiert worden zu sein. Auf eine diesbezügliche Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.

-oOo-



4. Das Vertragsgrundstück wird im derzeitigen, wie von den Parteien besehenden Zustand übergeben und übernommen. Jede Nachwährschaft für Rechts- und/oder Sachmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Wegbedungen sind insbesondere alle Mängel, die die Käuferschaft kennt sowie diejenigen Mängel, welche sie bei vernunftgemäßem Handeln erkennen sollte. Diese Freizeichnung ist ungültig, wenn die Verkäuferschaft Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat sowie für Mängel, welche zwischen der Vertragsunterzeichnung und dem Besitzesantritt noch entstehen. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung und die Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.
5. Die Käuferschaft erklärt davon Kenntnis zu haben, dass sie das Risiko der Überbaubarkeit bzw. der Umbau- und/oder Umgestaltungsmöglichkeit sowie der Nutzung des Vertragsgrundstückes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlichen Verfügungen und Massnahmen trägt. Die Käuferschaft erklärt im Weiteren davon Kenntnis zu haben, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften, Nutzungsbeschränkungen, Altlasten usw.), die Zonenzugehörigkeit sowie die öffentlich-rechtlichen Bau- und sonstigen Vorschriften (Erschliessungssituation u.a.m.) zu informieren.
6. Die Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Valbella sowie die Handänderungssteuer der Gemeinde Churwalden aus diesem Vertrag bezahlen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte. Die Rechnungsstellung für die Baugesellschaft Büdemi erfolgt an die direco GRISCHA AG, Herrn Thomas Schai, Voia da Fluroins 17, 7083 Lantsch/Lenz.

Die Gemeinde Churwalden ist von der Handänderungssteuerpflicht befreit.

7. Eine allfällige Wertzuwachssteuer (Grundstücksgewinnsteuer bzw. Einkommenssteuer auf Grundstücksgewinn) aus diesem Vertrag bezahlt die Verkäuferschaft allein.

Die Gemeinde Churwalden ist jedoch von der Steuerpflicht befreit.

8. Alle Taxen, Steuern, Gebühren und Erschliessungskosten, die bis heute auf das Vertragsgrundstück angefallen und in Rechnung gestellt sind, hat die Verkäuferschaft bezahlt. Alle Taxen, Steuern, Gebühren und Erschliessungskosten, die von heute an auf das Vertragsgrundstück anfallen, bezahlt die Käuferschaft.
9. Die Parteien erklären hiermit ausdrücklich, den genauen Inhalt der Kurztexte bei den Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie den genauen Wortlaut der Verträge, aufgrund derselben die entsprechenden Buchungen vorgenommen wurden, zu kennen.
10. Das Vertragsgrundstück wird der Käuferschaft frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu Eigentum übertragen. Die Bedeutung der gesetzlichen Bestimmungen in Art. 261/290 OR ist den Parteien bekannt.
11. Die direco GRISCHA AG, Lantsch/Lenz GR, bestätigt hiermit, dass ihrer Gesellschaft keine ausländische Kapitalbeteiligung und kein ausländisches Stimmrecht angehört.

Die Miro Immo AG, Chur GR, bestätigt hiermit, dass ihrer Gesellschaft keine ausländische Kapitalbeteiligung und kein ausländisches Stimmrecht angehört.



Die Gema-Immobilien AG, Walenstadt SG, bestätigt hiermit, dass ihrer Gesellschaft keine ausländische Kapitalbeteiligung und kein ausländisches Stimmrecht angehört.

Weiter erklären die vorgenannten Aktiengesellschaften, dass der vorliegende Erwerb nicht mit Mitteln aus dem Ausland finanziert wird. Sie erklären ferner, dass auch keine Treuhänderverhältnisse zugunsten von Personen im Ausland bestehen.

Somit ist eine Bewilligung im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) nicht notwendig.

12. Die Vertragsparteien vereinbaren mit obligatorischer Wirkung unter sich was folgt:

Renditebegrenzung (öffentliches Interesse)

Zur Wahrung des öffentlichen Interesses verpflichtet sich die Käuferschaft gegenüber der veräußernden Gemeinde, auf dem mit diesem Vertrag übertragenen Grundstück während eines Zeitraums von zehn (10) Jahren ab Bauvollendung eine maximale Bruttorendite von 4,5 % pro Jahr auf den Erstellungskosten gemäss Baukostenplan (BKP 0–5) nicht zu überschreiten.

Eine Anpassung der zulässigen Bruttorendite ist ausschliesslich im Umfang der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zulässig. Als Basiswert gilt der Indexstand vom Juni 2025 mit 107.8 Punkten (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte). Die heute definierte maximale Bruttorendite gilt jedoch auch, wenn der Indexstand unter 107.8 Punkten sinken sollte.

Die Gemeinde Churwalden ist berechtigt, während der Dauer der Renditebegrenzung die Einhaltung dieser Verpflichtung zu überprüfen. Die Käuferschaft verpflichtet sich, der Gemeinde auf Verlangen sämtliche zur Prüfung notwendigen Unterlagen – insbesondere Mietverträge, Mietzinslisten, Abrechnungen und Nachweise über die Anlagekosten – unaufgefordert zur Verfügung zu stellen.

Definition der Bruttorendite:

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Anlagekosten (BKP 0 – 5)}} \times 100$$

Die Käuferschaft verpflichtet sich, im Fall einer Veräußerung des Vertragsgrundstückes im vorgenannten Zeitraum von zehn Jahren, diese obligatorische Verpflichtung auf die neuen Erwerber mit der nämlichen Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden, im Unterlassungsfall unter Schadenersatzpflicht.

13. Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen könnten, anerkennen die Vertragsparteien den Ort der gelegenen Sache: Churwalden als Gerichtsstand und Erfüllungsort. Alle Rechtsbeziehungen aus diesem Vertrag unterstehen dem schweizerischen Recht.
14. Vorliegender Vertrag wird in fünf Exemplaren ausgefertigt, unterschrieben, öffentlich beurkundet und ins Grundbuch eingetragen, eines für die Verkäuferschaft, drei für die Käuferschaft und eines für das Grundbuchamt Valbella.
15. Vorliegender Vertrag wird von den Parteien anerkannt und unterschrieben. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich im Sinne von Ziffer 2 der weiteren Vertragsbestimmungen, den vorliegenden Vertrag zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden, sobald der Kaufpreis bezahlt oder durch eine Schweizer Bank oder Versicherung sichergestellt ist.



Gemeinde Churwalden

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Seite 9

7077 Valbella, den

Die Verkäuferschaft:

Gemeinde Churwalden

Die Käuferschaft:

Für die Baugesellschaft Büdemi:

Karin Niederberger, Gemeindepräsidentin

Thomas Schai, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift für die direco GRISCHA AG und mit Vollmacht für die weiteren Gesellschafter

Dario Friedli, Gemeindeschreiber



Diskussion:

[REDACTED] beantragt, dass die Liegenschaft nicht verkauft, sondern im Baurecht zu einem Zins von CHF 30'000.00/Jahr abgegeben wird. Er betont, dass sich wiederkehrende Beiträge für die Gemeinde finanziell viel nachhaltiger auswirken, als wenn sie das Land einmalig „verscherbeln“ würde.

[REDACTED] erkundigt sich, wie die Gemeinde sicherstellt, dass die Wohnungen an Einheimische vermietet werden. Zudem stellt sie den Wohnungsmix in Frage, da die mehrheitlich kleineren Wohnungen nicht für Familien taugen.

Franz Burtscher erklärt, dass infolge des Zweitwohnungsgesetzes auf bisher unbebautes Land grundsätzlich nur noch Erstwohnung gebaut werden dürfen. Der Wohnungsmix, welchem noch keine abschliessende Bauplanung zu Grunde liegt, wurde wie bereits in der Botschaft und bei seinen einleitenden Ausführungen erwähnt, vor dem Hintergrund der übrigen in der Gemeinde geplanten Neubauten vor allem auf Mitarbeitende des heimischen Gewerbes und Seniorinnen und Senioren ausgelegt.

Auf entsprechende Nachfragen von [REDACTED] erklärt Franz Burtscher, dass die im Verkaufsentwurf erwähnt Renditebegrenzung der Mieterschaft zugutekommt. Die in diesem Zusammenhang erwähnte Bruttorendite wird wie folgt berechnet: Mietertrag/Kaufpreis*100. Einen Realersatz – z.B. für den von [REDACTED] erwähnten möglichen Schulhausneubau – könnte die Kaufinteressentin mangels entsprechenden Landes gar nicht anbieten.

Mehrere Votanten unterstützen sinngemäss den Antrag von [REDACTED] insbesondere wünschen auch sie, dass die Vergabe im Baurecht erfolgt und der zu Grunde liegende Preis resp. Baurechtszins neu verhandelt wird. In Bezug auf den Verkaufspreis wird auf aktuelle Beispiele verwiesen. Ebenso wird aber auch das Anliegen geäussert, dass die Gemeinde für möglichst günstigen Wohnraum sorgt.

Franz Burtscher kann das Begehr in Bezug auf die Abgabe im Baurecht sehr gut nachvollziehen. Dies entspricht grundsätzlich auch der Strategie des Gemeindevorstandes. Vor dem Hintergrund der Realisierung einer einheitlichen Gesamtüberbauung hat der Gemeindevorstand jedoch vorliegendenfalls einen Verkauf als sachgerechter erachtet. Überdies sei das Dilemma zwischen möglichst hoher Rendite für die Gemeinde und günstigem Wohnraum für Einheimische nur sehr schwer aufzulösen.

[REDACTED] erachtet die nun geführte Diskussion sehr verwirrend. Die Voten zur Vergabe im Baurecht sind grundsätzlich auch nachvollziehbar. Dies müsste mit der Kaufinteressentin wohl auch nochmals geklärt werden. Er erachtet es jedoch nicht gut, wenn hier nun ohne genauere Abklärung - über einen Baurechtszins befunden wird. Er stellt daher den Antrag, das Geschäft an den Gemeindevorstand zurückzuweisen. Dadurch erhält der Gemeindevorstand die Möglichkeit, die Variante „Baurechtszins“ seriös abzuklären. Bernardo Brunold ist damit auch einverstanden und zieht seinen Antrag zurück.

Die Gemeindepräsidentin weist darauf hin, dass Ordnungsanträge, wie sie ein Rückweisungsantrag darstellt, ohnehin der Behandlung von Sachanträgen vorgehen. Über einen Ordnungsantrag ist sofort abzustimmen.

://: Dem Rückweisungsantrag von [REDACTED] wird mit 105 Ja-Stimmen, was klar über dem absoluten Mehr liegt, zugestimmt.

Beschluss:

Bei Annahme eines Rückweisungsantrages entfällt die Schlussabstimmung zum Geschäft.

5. Erlass kommunales Polizeigesetz

Gemeindevorstandsmitglied Franz Burtscher führt einleitend aus, dass der Gemeindevorstand in dieser Sache ein breites, internes und öffentliches Vernehmlassungsverfahren sowie eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt hat. Der Gemeindevorstand verspricht sich von diesem Polizeigesetz eine griffigere Handhabe, um unliebsamen Entwicklungen in der Gemeinde entgegenzuwirken und den mannigfaltigen Bedürfnissen von Einwohnern und Gästen von Churwalden nach Ruhe, Ordnung und Sicherheit gerecht zu werden. Rechtsanwalt Mathias Davatz führt in Ergänzung zu diesen Informationen und der ausführlichen Botschaft nochmals zusammenfassend in dieses Geschäft ein. Die wesentlichen Punkte der Gesetzesvorlage sind zusammengefasst:



- Organisation und Regelung der örtlichen Gemeindepolizei unter Berücksichtigung der neusten Entwicklungen des kantonalen Polizeigesetzes;
- Regelung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung inkl. Kompetenzerteilung an den Gemeindevorstand zur Einführung von suchtmittelfreien Zonen, Verbot des Litterings und der Verrichtung der Notdurft in der Öffentlichkeit, sowie des Bettelns;
- Verschriftlichung der zulässigen Nutzung des öffentlichen Grunds, mithin die Regelung des allgemeinen und gesteigerten Gemeingebruchs sowie der Sondernutzung;
- Integration des bestehenden Strassenpolizeigesetzes mit Regelungen zu Verkehr und Parkierung sowie Vornahme einiger Anpassungen;
- Regelungen zu Lärm und anderen Immissionen zum Schutz des Ruhe- und Erholungsbedürfnisses von Einwohnern und Gästen wie z.B. Verbot des Drohnenfliegens und des Abbrennens von Feuerwerk;
- Kodifikation von Ruhetagen und Ruhezeiten sowie Regelung der Tierhaltung, soweit die Gemeinde zuständig ist; insbesondere Einführung einer allgemeinen Ktaufnahme- und Entsorgungspflicht für Hunde sowie einer Leinenpflicht im Siedlungsgebiet;
- Regelung der Strafbestimmungen mit Einführung eines Ordnungsbussenkatalogs für leichte Übertretungen des Gemeinderechts sowie von Verfahrensregeln und Angaben zum Rechtsmittelverfahren;
- Regelungen zur Beseitigung gesetzeswidriger Zustände, zu Verfahrenskosten und Gebühren.

Antrag:

Im Anschluss zu dieser Einführung stellt Gemeindevorstandsmitglied Franz Burtscher das kommunale Polizeigesetz, welches der Gemeindevorstand der Stimmbürgerschaft zur Genehmigung beantragt, Artikel für Artikel zur Diskussion:



**GEMEINDE
CHURWALDEN**

Entwurf kommunales Polizeigesetz Churwalden

Stand nach der Gemeindevorstandssitzung vom 30. Oktober 2025, an welcher die Vorlage durch den Gemeindevorstand zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025 beraten und freigegeben wurde.



Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Zweck	3
	Art. 2 Zuständigkeit.....	3
II.	Grundsätze polizeilichen Handelns.....	3
	Art. 3 Rechtmässigkeit und Verhältnismässigkeit	3
	Art. 4 Ausweispflicht.....	4
	Art. 5 Polizeiliche Generalklausel.....	4
III.	Besondere Bestimmungen.....	4
	Öffentliche Sachen	4
	Art. 6 Schutz der öffentlichen Sachen	4
	Art. 7 Gemeiner und gesteigerter Gemeingebräuch sowie Sondernutzungen	4
	Art. 8 Bildüberwachung im öffentlichen Raum.....	5
	Art. 9 Campieren.....	5
	Lärm und andere Immissionen	5
	Art. 10 Schutz von Ruhe und Ordnung.....	5
	Art. 11 Ruhetage.....	6
	Art. 12 Ruhezeiten	6
	Art. 13 Lichtimmissionen.....	7
	Art. 14 Tierhaltung	7
	Verkehr.....	7
	Art. 15 Allgemeines	7
	Art. 16 Ausnahmen von Fahrverboten	8
	Art. 17 Parkierung auf öffentlichem Grund	9
	Art. 18 Dauerparkierung und Nachtparkierung auf öffentlichem Grund	9
	Art. 19 Öffentliche Parkierungsanlagen.....	10
IV.	Strafbestimmungen und Rechtsmittel.....	10
	Art. 20 Strafbestimmungen	10
	Art. 21 Ordentliches Verwaltungsstrafverfahren	11
	Art. 22 Ordnungsbussenverfahren	11
	Art. 23 Rechtsmittelverfahren.....	11
V.	Vollzugsbestimmungen, Verfahrenskosten, Gebühren und Schlussbestimmungen	11
	Art. 24 Vollzug	11
	Art. 25 Beseitigung gesetzwidriger Zustände	12
	Art. 26 Verfahrenskosten.....	12
	Art. 27 Gebühren.....	12
	Art. 28 Erlass von Ausführungsbestimmungen.....	12
	Art. 29 Aufhebung von Erlassen.....	12
	Art. 30 Inkrafttreten.....	12
	Art. 31 Übergangsbestimmungen	12



Gestützt auf Art. 79 der Verfassung des Kantons Graubünden (BR. 110.100), Art. 2, 3 und 4 in Verbindung mit Art. 41 Ziffer 10 der Gemeindeverfassung von Churwalden und Art. 3 des Polizeigesetzes des Kantons Graubünden (kant. PolG, BR 613.000) erlässt die Gemeindeversammlung folgendes Gesetz:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1) Dieses Gesetz bezweckt in Ergänzung zur eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, den Schutz der öffentlichen Ordnung und Sicherheit, der Umwelt und des öffentlichen Eigentums auf dem Gebiet der Gemeinde Churwalden.
- 2) Das Polizeigesetz der Gemeinde Churwalden ergänzt die eidgenössische und kantonale Polizeigesetzgebung. Kann dem Gesetz keine Vorschrift entnommen werden, gelten sinngemäss die Bestimmungen des kantonalen Polizeigesetzes. Vorbehalten bleiben weitere Vorschriften mit polizeilichem Charakter in anderen kommunalen Erlassen.

Art. 2 Zuständigkeit

- 1) Der Gemeindevorstand ist die oberste Polizeibehörde. Er sorgt für die Einhaltung der vorliegenden gesetzlichen Bestimmungen und vollzieht das Gesetz. Weiter ist er für den Erlass von Verfügungen und die Erteilung von Bewilligungen zuständig.
- 2) Der Gemeindevorstand kann einzelne polizeiliche Aufgaben gemäss dem vorliegenden Gesetz an Polizeiorgane der Gemeinde Churwalden, benachbarter Gemeinden, des Kantons Graubünden sowie an im Bereich Sicherheit lizenzierte private Organisationen, delegieren.
- 3) Eine solche Delegation erfordert den Abschluss eines Vertrages, in welchem die Art und der Umfang der übertragenen Aufgaben, die Grundzüge der Organisation, die Entschädigung, die Regelungsbefugnisse sowie die Aufsicht durch die Gemeinde geregelt ist.
- 4) Der Gemeindevorstand ist im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zuständig für die Regelung des örtlichen Verkehrs einschliesslich Erlass von Ausnahmeregelungen nach Art. 8 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Strassenverkehr (EGzSVG, BR 870.100).
- 5) Der Gemeindevorstand kann bestimmte Aufgaben gemeindeintern an die Geschäftsleitung oder an eine Verwaltungsabteilung delegieren.

II. Grundsätze polizeilichen Handelns

Art. 3 Rechtmässigkeit und Verhältnismässigkeit

- 1) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes betrauten Personen sind bei der Erfüllung ihrer Aufgaben an Verfassung und Gesetz gebunden.
- 2) Stehen zur Erreichung des polizeilichen Zweckes mehrere geeignete Massnahmen zur Verfügung, muss diejenige gewählt werden, welche die einzelnen Personen und die Allgemeinheit voraussichtlich am wenigsten beeinträchtigt.



Art. 4 Ausweispflicht

- 1) Die Polizeiorgane sind berechtigt, auf begründeten Anlass hin die Identität einer Person festzustellen.
- 2) Für weitergehende Massnahmen sind die gemäss kantonalem Polizeigesetz zuständigen Organe (Kantonspolizei) beizuziehen.
- 3) Amtlich braute Personen in Zivil haben sich, sofern es die Umstände erlauben, vor jeder Amtshandlung unaufgefordert über ihre Zugehörigkeit zum Polizeiorgan der Gemeinde auszuweisen.

Art. 5 Polizeiliche Generalklausel

- 1) Die Polizeiorgane treffen im Einzelfall auch ohne besondere gesetzliche Grundlagen Massnahmen, um schwere, unmittelbar drohende Gefahren oder bereits eingetretene Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu verhüten, abzuwehren oder zu verhindern.
- 2) Der Gemeindevorstand ist diesfalls unverzüglich zu benachrichtigen. Ihm obliegt es, die gestützt auf die polizeiliche Generalklausel getroffenen Massnahmen nachträglich zu legitimieren oder aufzuheben.
- 3) Die Einberufung des Gemeindeführungsstabes gemäss Art. 5 des kantonalen Gesetzes über den Bevölkerungsschutz (BSG, BR 630.000) bleibt dem Gemeindevorstand vorbehalten.

III. Besondere Bestimmungen

Öffentliche Sachen

Art. 6 Schutz der öffentlichen Sachen

- 1) Als öffentliche Sachen gelten insbesondere öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Anlagen und Brunnen, ferner öffentliche Gebäude samt deren Bestandteile und Zugehör, Kirchen und Friedhöfe, die öffentlichen Freizeit- und Sportanlagen, sowie Einrichtungen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasser- und Abfallentsorgung und der Telekommunikation, die Straßenbeleuchtung sowie die Anschlagstellen für öffentliche Bekanntmachungen.
- 2) Öffentliche Sachen dürfen weder beschädigt, verunreinigt noch unbefugterweise und entgegen ihrer Zweckbestimmung benutzt, verändert oder entfernt werden. Jede trotzdem verursachte Beschädigung, Veränderung oder Verunreinigung von öffentlichen Sachen ist umgehend zu beseitigen. Verursacht eine solche Verletzung bei der Gemeinde Aufwendungen, können diese der verursachenden Person in Rechnung gestellt werden.

Art. 7 Gemeiner und gesteigerter Gemeingebräuch sowie Sondernutzungen

- 1) Die Benützung öffentlicher Sachen im Gemeingebräuch steht allen offen, soweit diese bestimmungsgemäss und gemeinverträglich erfolgt.
- 2) Jede über den Gemeingebräuch hinausreichende Benützung von öffentlichem Grund und von öffentlichen Sachen bedarf einer Bewilligung des Gemeindevorstandes. Dies gilt insbesondere für:



- a) die Durchführung von Kundgebungen, Umzügen, Festanlässen, Versammlungen, Demonstrationen;
 - b) das Aufstellen von mobilen Ständen, Informations- und Werbeeinrichtungen;
 - c) das Anbieten von Waren und Dienstleistungen zu Erwerbszwecken;
 - d) das Anwerben für Dienstleistungen von oder den Beitritt zu ideellen Organisationen mit Ausnahme von politischen Parteien;
 - e) die Durchführung von Sportanlässen;
 - f) das Aufführen von Musik- und Strassenkunst;
 - g) die Durchführung von Viehschauen.
- 3) Für den gesteigerten Gemeingebräuch kann eine angemessene Gebühr erhoben werden.
 - 4) Betteln ist auf dem gesamten Gemeindegebiet verboten.
 - 5) Das Anbringen von Plakaten und Werbetafeln ist bewilligungspflichtig und richtet sich nach dem Baugesetz, nach dem Reklamekonzept sowie nach dem kantonalen Recht. Das temporäre Plakatieren im Rahmen von Wahlen/Abstimmungen ist vier Wochen vor der Wahl oder Abstimmung und zwei Wochen nach der Abstimmung, mit Ausnahme im Bereich der öffentlichen Gebäude wie Rathaus, Schulhäuser, etc. bewilligungsfrei. Die Rechte Dritter, insbesondere Privater, bleiben vorbehalten.
 - 6) Sondernutzungen bedürfen einer Konzession durch die nach Gemeindeverfassung zuständige Behörde.

Art. 8 Bildüberwachung im öffentlichen Raum

- 1) Die Bildüberwachung des öffentlichen und öffentlich zugänglichen Raumes richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Datenschutzgesetzgebung.
- 2) Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass einer Allgemeinverfügung gemäss Art. 3b Abs. 2 des kantonalen Datenschutzgesetzes (KDSG, BR 171.100).
- 3) Die Veröffentlichung der Allgemeinverfügung gemäss Art. 3b Abs. 3 des KDSG erfolgt im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde. Sie ist gleichzeitig öffentlich aufzulegen. Die Frist zur Einreichung einer Stellungnahme beträgt 30 Tage.

Art. 9 Campieren

- 1) Das Campieren sowie das Aufstellen von Zelten und bewohnten Wohnwagen ist grundsätzlich nur in der Campingzone, auf den vom Gemeindevorstand bewilligten ständigen Lagerplätzen und Wohnmobilstellplätzen erlaubt.
- 2) Der Gemeindevorstand kann auf Gesuch hin für vorübergehende Belegungen weitere Plätze zur Verfügung stellen (vgl. Art. 41 Abs. 4 Baugesetz).

Lärm und andere Immissionen

Art. 10 Schutz von Ruhe und Ordnung

- 1) Übermässige, unnötige, die öffentliche Ruhe und Ordnung schädigende oder belästigende Einwirkungen, insbesondere durch Rauch, Abgase, Russ, Lärm, Licht oder Erschütterungen hervorgerufene Immissionen, sind verboten. Zur Vermeidung derartiger Einwirkungen sind geeignete Schutzmassnahmen zu treffen.
- 2) Für den Betrieb von Gastwirtschaften gelten die Bestimmungen des kommunalen Gastwirtschaftsgesetzes.



- 3) Für Lärmimmissionen im Zusammenhang mit Bauarbeiten gilt Art. 73 des Baugesetzes.
- 4) Wer groben Unfug treibt, öffentliches Ärgernis erregt, die Nachtruhe stört oder fremdes Eigentum verunreinigt oder zerstört (Art. 36 f, g, h kant. PolG), kann gebüsst werden.
- 5) Das Abbrennen von Feuerwerk und das Steigenlassen von Himmelslaternen und dergleichen ist auf dem gesamten Gemeindegebiet untersagt. Der Gemeindevorstand kann für öffentliche Veranstaltungen örtlich und zeitlich und in Bezug auf die Art des Feuerwerks beschränkte Ausnahmen von diesem Verbot bewilligen.
- 6) Die Verwendung von und das Überfliegen mit Multikoptern, sogenannten Drohnen, und anderen Flugmodellen ist im Siedlungsgebiet (innerhalb der Bauzonengrenzen) untersagt. Der Gemeindevorstand kann auf Gesuch hin Ausnahmen bewilligen.
- 7) Für Schiesslärm gelten die spezialgesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die in den jeweiligen Baubewilligungen vorgesehenen Auflagen. Der Schiessbetrieb und damit die Einhaltung der Lärmvorschriften wird jährlich vom Gemeindevorstand kontrolliert und bewilligt.
- 8) Das unsachgemäss Entsorgen von Abfällen ist auf öffentlichem und privatem Grund verboten. Abfälle sind nach Massgabe der einschlägigen Bestimmungen der Abfallgesetzgebung zu entsorgen.
- 9) Trockene, natürliche Wald-, Feld- und Gartenabfälle dürfen nach Massgabe des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der kantonalen Umweltschutzgesetzgebung ausserhalb der Bauzone im Freien verbrannt werden, wenn dadurch keine übermässigen Immissionen entstehen. Weitergehende Verbote der Gemeinde gestützt auf die kantonale Umweltschutzgesetzgebung oder wegen Brandgefahr (Feuerpolizeiverordnung) bleiben vorbehalten. In Gärten und in der Nähe von Wohngebieten ist das Verbrennen von trockenen, natürlichen Wald-, Feld- und Gartenabfällen in jedem Fall verboten.
- 10) Die Verrichtung der Notdurft ist im Siedlungsgebiet (innerhalb der Bauzonengrenzen) im Freien verboten.
- 11) Der Gemeindevorstand kann öffentliche Anlagen bezeichnen, auf bzw. in welchen der Konsum von Alkohol und weiteren Suchtmitteln verboten ist. Über Ausnahmeregelungen bei Anlässen entscheidet die Geschäftsleitung auf Gesuch hin.

Art. 11 Ruhetage

- 1) An Sonntagen und an gesetzlichen Feiertagen sind die im kantonalen Gesetz über die öffentlichen Ruhetage (Ruhetagsgesetz) erwähnten Tätigkeiten sowie sämtliche Arbeiten im Freien und auf Baustellen untersagt.
- 2) Erntearbeiten sind erlaubt.

Art. 12 Ruhezeiten

- 1) Die Nachtruhe dauert von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr. Während dieser Zeiten sind ruhe- oder schlafstörende Lärm- und andere lästige Einwirkungen zu unterlassen. Davon ausgenommen sind Kirchen- und Glockengeläut von Tieren, Winterdienst, Pistenpräparation, technische Beschneiung, Landwirtschaft und gemeindeeigene Arbeiten.
- 2) Ausserhalb der Nachtruhe sind alle übermässigen Störungen zu unterlassen, die sich durch zumutbare Vorkehrungen oder rücksichtsvolles Verhalten vermeiden lassen.
- 3) Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen bewilligen.



Art. 13 Lichtimmissionen

- 1) Der Gemeindevorstand kann störende Lichtimmissionen bei überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beschränken oder verbieten.
- 2) Laserstrahlen und andere Lichteinwirkungen, welche das Erscheinungsbild der Landschaft und des Nachthimmels verändern, sind bewilligungspflichtig. Die Beurteilung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 14 Tierhaltung

- 1) Tierhalter haben in der Verwahrung und Beaufsichtigung ihrer Tiere alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt anzuwenden.
- 2) Für Hunde gilt eine Meldepflicht. Die Erhebung der Hundesteuer richtet sich nach den Bestimmungen des kommunalen Steuergesetzes.
- 3) Hundehalterinnen und Hundehalter haben dafür zu sorgen, dass ihre Tiere Trottoirs, Strassen, öffentliche und private Grundstücke und Anlagen sowie landwirtschaftliches Nutzland nicht verunreinigen. Hundekot ist von den Tierhalterinnen und Tierhaltern unverzüglich aufzunehmen und sachgerecht zu beseitigen. Die Gemeinde stellt entsprechende Behältnisse wie Robidogs zur Verfügung. Für die Verschmutzung von öffentlichen Sachen durch andere Tiere gilt das Baugesetz.
- 4) Innerhalb des Siedlungsgebietes (innerhalb der Bauzonengrenzen) und innerhalb von Wildruhe- und Wildschutzzonen müssen Hunde an der Leine gehalten werden. Ausgenommen sind Hof-, Hüte- und Herdenschutzhunde auf deren Höfen oder auf bestosstenen Weiden.
- 5) Unbeaufsichtigte, umherstreifende oder herrenlose Tiere können durch das Gemeindepersonal oder beauftragte Dritte eingefangen werden. Sofern solche Tiere nicht innerhalb von zwei Monaten gegen Entrichtung der Auslagen abgeholt werden, kann über sie verfügt werden.
- 6) Befestigte Strassen im Siedlungsgebiet (innerhalb der Bauzonengrenzen) sind jeweils nach dem Viehtrieb durch die Viehbesitzer grob zu reinigen. Im Übrigen gilt das Baugetz.

Verkehr

Art. 15 Allgemeines

- 1) Die Regelung und Signalisation des örtlichen Verkehrs ist unter Vorbehalt der einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften Sache des Gemeindevorstandes.
- 2) Dem Gemeindevorstand stehen unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung bzw. Zustimmung insbesondere folgende Befugnisse und Obliegenheiten zu:
 - a) Erlass von Betretungs-, Durchgangs-, Fahr-, Reit-, und Parkierverboten sowie Verboten zur Ausübung von Aktivitäten wie Fahrradfahren, Biken, E-Biken, Freeriden, Schneeschuhwandern und dergleichen;
 - b) Bezeichnung von Stopp- und Einbahnstrassen, von Fahr-, Reit-, und Fusswegen;
 - c) Bezeichnung von nicht bzw. gebührenpflichtigen Parkflächen sowie zeitliche und örtliche Beschränkung des Parkierens auf öffentlichem Grund; Bestimmung des Gebührenansatzes unter Berücksichtigung von Wochentag, Tageszeit, Verkehrsfrequenz und Lage;
 - d) Erlass von besonderen Massnahmen zur Verkehrsregelung bei Bauarbeiten und Veranstaltungen usw.;



- e) Ahndung von Widerhandlungen gegen Bestimmungen dieses Gesetzes und der darauf basierenden Verordnung;
- f) Für das Betreten und Befahren von landwirtschaftlich genutztem Land während der Vegetationszeit gilt das Flur-, Weide- und Alpgesetz.
- 3) Das Verfahren über den Erlass von Massnahmen zur Regelung und Signalisation des örtlichen Verkehrs auf Gemeindestrassen richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 7 EGzSVG, BR 870.100).
- 4) Die Benützung von Strassen und Wegen, die nicht von Bundesrechts wegen dem allgemeinen Durchgangsverkehr geöffnet sind, kann vom Gemeindevorstand verboten oder für bestimmte Zeiten und/oder Fahrzeugkategorien eingeschränkt werden, namentlich zur Sicherheit und zum Schutz der Verkehrsteilnehmenden, der Strasse sowie der Anwohnenden.
- 5) Das Befahren der aperen Strassen mit Raupenfahrzeugen und das Schleifen von Holz sind verboten.
- 6) Auf allen Gemeindestrassen gilt die signalisierte Tonnage. Ausnahmebewilligungen für Übertonnagen erteilt die Gemeindeverwaltung unter Erhebung einer entsprechenden Gebühr.
- 7) Für alle motorisierten Fahrzeuge wie Motorschlitten, Luftkissenfahrzeuge, QUADs und dergleichen ist das Befahren des freien Geländes ausserhalb der dem Motorfahrzeugverkehr geöffneten Strassen (namentlich ausserhalb der mit keinem allgemeinen Fahrverbot, Winterfahrverbot oder Fahrverbot für Motorräder versehenen Strassen) verboten.
- 8) Bei Güterumschlag soll eine Behinderung des Verkehrs möglichst vermieden werden.
- 9) Einfriedungen, die im Gebiet von Strassenkreuzungen und Einmündungen die Sichtverhältnisse der Verkehrsteilnehmenden oder den Verkehr behindern, sind durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zurückzuschneiden, ebenso Bäume und Sträucher, die in den Fahrraum des öffentlichen Strassengebietes ragen und den Passanten- und Fahrzeugverkehr behindern. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes sowie des kommunalen Baugesetzes. Der Gemeindevorstand kann insbesondere Ersatzvornahmen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer anordnen.

Art. 16 Ausnahmen von Fahrverboten

- 1) Von Fahrverboten sind bewilligungsfrei ausgenommen:
 - a) Notfalldienst und Dienstfahrten von Polizei, Wildhut, Sanität, Öl-, Chemie- und Feuerwehr;
 - b) Fahrten zum Zwecke der Erfüllung öffentlicher Tätigkeiten sowie für den Unterhalt von Skipisten, Loipen, Wanderwegen und für den Betrieb und Unterhalt von Skiliften, Seilbahnen und anderen Transportanlagen;
 - c) Fahrten von Ärzten und Tierärzten in beruflichen Tätigkeiten;
 - d) Fahrten anlässlich von Unglücks-, Brand- und Katastrophenfällen, die von einer zuständigen Stelle angeordnet wurden;
 - e) Fahrten zur Durchführung von Massnahmen zum Schutze vor Naturereignissen;
 - f) Fahrten im Dienst des Bundes, des Kantons und der Gemeinden;
 - g) Fahrten für den Transport von erlegtem Schalenwild;
 - h) Fahrten für die Versorgung bewirteter Berghütten und Restaurants;
 - i) Fahrten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.
- 2) Bewilligungspflichtige, aber gebührenfreie Ausnahmen von Fahrverboten gibt es für:
 - a) Fahrzeughalterinnen und -halter, die ihren eigenen Wohnsitz oder ihr Geschäft erreichen müssen, sowie für deren Verwandte in gerader, auf- und absteigender Linie;



- b) Bewirtschaftenden sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern von Wäldern, Wiesen, Alpen und Weiden, für maximal ein Fahrzeug, ausgenommen Fahrzeuge gemäss Art. 15 Ziff. 7;
 - c) Fahrzeuge von Lieferanten und Berufsleuten zur Ausübung ihrer Tätigkeit, ausgenommen Fahrzeuge gemäss Art. 15 Ziff. 7;
 - d) Fahrten für Besuchszwecke bei Bekannten und Verwandten mit Erstwohnsitz im bewilligungspflichtigen Gebiet, ausgenommen Fahrzeuge gemäss Art. 15 Ziff. 7;
 - e) Fahrten für gehbehinderte Personen, ausgenommen Fahrzeuge gemäss Art. 15 Ziff. 7.
- 3) Bewilligungs- und gebührenpflichtige Ausnahmen von Fahrverboten gibt es unter Ausnahme der Fahrzeuge nach Art. 15 Ziff. 7 für:
 - a) Fahrten von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Pächterinnen und Pächtern sowie Mieterinnen und Mietern von Ferienobjekten sowie für deren direkte Familienangehörige in gerader, auf- und absteigender Linie mit eigenem oder fremdem Fahrzeug;
 - b) Fahrten für Besuchszwecke bei Bekannten und Verwandten;
 - c) Organisierte Fahrten touristischer Art.

Art. 17 Parkierung auf öffentlichem Grund

- 1) Strassen, Durchfahrten, Einfahrten und Ausstellplätze auf öffentlichem Grund sind freizuhalten.
- 2) Die Polizei kann verkehrsbehindernd oder rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge oder solche, die ohne vorgeschriebene Kontrollschilder ausgestattet sind, auf Kosten des Halters bzw. der Halterin oder des Lenkers bzw. der Lenkerin abschleppen lassen, wenn diese nicht innert nützlicher Frist erreicht werden können (Art. 4 EGzSVG, BR 870.100).
- 3) Fahrzeuge mit ausländischem Kennzeichen sowie Fahrzeuge, bei welchen der Halter bzw. die Halterin ohne unverhältnismässigen Aufwand nicht festgestellt werden kann, können bei anhaltenden oder wiederholten Verstössen gegen die Regeln des ruhenden Verkehrs blockiert werden, insbesondere wenn:
 - länger als 10 Stunden im signalisierten Parkverbot parkiert wird;
 - bei einer zulässigen Parkzeit bis 2 Stunden länger als 10 Stunden parkiert wird;
 - bei einer zulässigen Parkzeit von mehreren Tagen die Parkzeit um mindestens 2 Tage überschritten wird.
- 4) Fahrzeuge über 3.5 Tonnen, Anhänger, Wohnmobile und Wohnwagen sowie Fahrzeuge ohne gültige Kontrollschilder dürfen nicht auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen vorsehen.
- 5) Das Abstellen von Fahrzeugen auf Ladeplätzen ist nur zum Zweck des Ladens erlaubt. Das Parkieren auf Ladeplätzen ist verboten.
- 6) Unter dem Vorbehalt der kantonalen Genehmigung kann der Gemeindevorstand insbesondere diejenigen Plätze und Strassen, auf denen Fahrzeuge parkiert werden dürfen sowie zeitliche Beschränkungen, Aufstellordnung usw. bestimmen.

Art. 18 Dauerparkierung und Nachtparkierung auf öffentlichem Grund

- 1) Wer sein Fahrzeug auf öffentlichem Grund regelmässig (Dauerparkieren oder auch Laternenparkieren genannt) parkiert, bedarf einer gebührenpflichtigen Bewilligung.
- 2) Für Fahrzeuge mit mehr als 3.5 Tonnen, Anhänger, Wohnmobile und Wohnwagen, wird grundsätzlich keine Bewilligung zur Dauerparkierung erteilt. In begründeten Fällen kann der Gemeindevorstand eine Ausnahmebewilligung erteilen.
- 3) Das Dauerparkieren und das Nachtparkieren auf öffentlichem Grund sind nur auf den vom Gemeindevorstand ausdrücklich bezeichneten Parkplätzen gegen Entrichtung



einer Gebühr zulässig. Die Bezahlung der Gebühr begründet keinen Anspruch auf einen Parkplatz.

- 4) Das Dauerparkieren und das Nachtparkieren auf öffentlichem Grund ist für Fahrzeughalterinnen und -halter mit Hauptwohnsitz in Churwalden, die über eigene Parkplätze verfügen, gebührenfrei, wenn die öffentlich-rechtlichen Einschränkungen im Winter das Nutzen der Parkplätze auf dem eigenen Grundstück verunmöglichen.
- 5) Für Fahrzeughalterinnen und -halter gemäss Absatz 4 werden gegen entsprechenden Nachweis, wenn möglich, maximal zwei Parkplätze reserviert.
- 6) Das Dauerparkieren und das Nachtparkieren auf öffentlichem Grund ist für Fahrzeughalterinnen und -halter mit Hauptwohnsitz ausserhalb von Churwalden auch gebührenfrei, wenn sie Eigentümerinnen oder Eigentümer von Wohnliegenschaften in der Bauzone oder direkt daran angrenzend sind und bei denen öffentlich-rechtliche Einschränkungen im Winter das Nutzen der Parkplätze auf dem eigenen Grundstück verunmöglichen.
- 7) Für Fahrzeughalterinnen und -halter gemäss Absatz 6 begründet das Nichträumen von Strassen im Winter für das Dauerparkieren keinen Anspruch auf einen Parkplatz. Je Wohneinheit wird eine Parkkarte abgegeben, deren Besitz keinen Anspruch auf einen Parkplatz begründet.

Art. 19 Öffentliche Parkierungsanlagen

- 1) Die gebührenpflichtigen Parkierungsanlagen sind gemäss Signalisationsverordnung (SSV; SR 741.21) gekennzeichnet.
- 2) Die Gebühr bezieht sich jeweils auf ein Personenwagen-Parkfeld.
- 3) Fahrzeuge, welche aufgrund ihrer Grösse mehrere Parkfelder benötigen, müssen die Gebühr für die entsprechende Anzahl Parkfelder entrichten.
- 4) Die Gebührenpflicht gilt zwischen 08.00 Uhr und 19.00 Uhr an allen Wochentagen.
- 5) Der Gemeindevorstand kann bei speziellen Anlässen die öffentlichen Parkierungsanlagen als gebührenfrei erklären.

IV. Strafbestimmungen und Rechtsmittel

Art. 20 Strafbestimmungen

- 1) Widerhandlungen gegen dieses Gesetz und gestützt darauf erlassene Verordnungen und Verfügungen werden vom Gemeindevorstand unter Vorbehalt von Abs. 3 und 4 im ordentlichen Verwaltungsstrafverfahren nach der Schweizerischen Strafprozessordnung, dem Einführungsgesetz zur Eidgenössischen Strafprozessordnung und dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege mit Busse bis zu CHF 10'000.00 bestraft. In leichten Fällen kann anstelle einer Busse eine Verwarnung erteilt oder von einer Strafe abgesehen werden. Vorbehalten bleiben Fälle, die durch das eidgenössische oder kantonale Recht mit Strafe bedroht sind.
- 2) Der Missbrauch von Bewilligungen kann den dauernden oder zeitweiligen Entzug derselben zur Folge haben.
- 3) Der Gemeindevorstand erlässt eine Liste mit Übertretungen, welche von den Polizeiorganen mit Ordnungsbussen bis zu CHF 500.00 geahndet werden können. Dabei dürfen keine zusätzlichen Kosten erhoben werden.
- 4) Die folgenden Übertretungen gemäss kantonalem Recht werden ebenfalls im Ordnungsbussenverfahren geahndet:
 - Art. 36c kant. PolG (Gefährdung durch Feuerwerk)
 - Art. 36g kant. PolG (Unanständiges Benehmen, Ruhestörung)
 - Art. 36h kant. PolG (Verunreinigung fremden Eigentums)
 - Art. 36j kant. PolG (Betteln)



- 5) Für das Ordnungsbussenverfahren der Gemeinde gelten die Bestimmungen des kantonalen Ordnungsbussenverfahrens (Art. 4 und 45-49 EGzStPO, BR 350.100) sinngemäss. Vorbehalten bleiben in allen Fällen die Strafbestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 21 Ordentliches Verwaltungsstrafverfahren

- 1) Für die ordentlichen Verwaltungsstrafverfahren, die in die Kompetenz der Gemeinde fallen, ist der Gemeindevorstand zuständig. Die für das kantonale Strafrecht geltenden allgemeinen Bestimmungen sind sinngemäss anwendbar.
- 2) Das Verfahren zur Verfolgung und Beurteilung von Straftaten nach kommunalem Recht richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG, BR 370.100), soweit die Straftaten nicht von Jugendlichen im Sinne des Jugendstrafgesetzes (JStG, SR 311.1) verübt worden sind oder besondere Verfahrensvorschriften bestehen. Das Verfahren gegen Jugendliche richtet sich nach der Jugendstrafprozessordnung (JStPO, SR 312.1).
- 3) Werden Übertretungen dieses Gesetzes oder anderer kommunaler Erlasse oder Übertretungen kantonalen Erlasse, die von der Gemeinde geahndet werden, durch Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz begangen, kann von diesen auch ausserhalb des Ordnungsbussenverfahrens (Art. 22 nachfolgend) ein Bussendepositum im mutmasslichen Umfang von Busse und Verfahrenskosten sichergestellt werden.

Art. 22 Ordnungsbussenverfahren

- 1) Eine fehlbare Person kann die Ordnungsbusse sofort oder innert 30 Tagen bezahlen.
- 2) Bezahlte eine fehlbare Person die Busse sofort, erhält sie eine Quittung, die ihren Namen nicht nennt. Mit der Bezahlung wird die Busse rechtskräftig.
- 3) Bezahlt eine fehlbare Person die Busse nicht sofort, erhält sie ein Bedenkfristformular. Erfolgt die Bezahlung nicht innert 30 Tagen, wird die fehlbare Person beim Gemeindevorstand verzeigt. Dieser entscheidet im ordentlichen, kostenpflichtigen Verfahren gemäss dem kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetz.

Art. 23 Rechtsmittelverfahren

- 1) Entscheide sind schriftlich mitzuteilen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.
- 2) Verfügungen der Polizeiorgane, die nicht durch Bezahlung auf der Stelle rechtskräftig geworden sind, können mit Einsprache innert 30 Tagen seit ihrer Mitteilung schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand angefochten werden.
- 3) Entscheide des Gemeindevorstandes können beim Obergericht des Kantons Graubünden gemäss kantonalem Verwaltungsrechtspflegegesetz angefochten werden.

V. Vollzugsbestimmungen, Verfahrenskosten, Gebühren und Schlussbestimmungen

Art. 24 Vollzug

- 1) Der Vollzug dieses Gesetzes obliegt dem Gemeindevorstand.



Art. 25 Beseitigung gesetzwidriger Zustände

- 1) Zustände, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, sind auf Anordnung des Gemeindevorstandes zu beseitigen.
- 2) Der Gemeindevorstand gewährt der verantwortlichen Person eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, sofern sich nicht ein sofortiges Eingreifen als notwendig erweist.
- 3) Kommt die pflichtige Person einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innerhalb Frist nicht nach, lässt der Gemeindevorstand nach erfolgter Androhung die verfügbten Massnahmen auf Kosten der säumigen Person durch Dritte vornehmen.

Art. 26 Verfahrenskosten

- 1) Für Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz werden in der Regel Verfahrenskosten von CHF 100.00 bis CHF 5'000.00 erhoben.
- 2) Auslagen für Leistungen Dritter wie notwendige Fachgutachten oder notwendige Beratung durch verwaltungsexterne Fachleute sowie notwendige Barauslagen werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Art. 27 Gebühren

- 1) Für sämtliche Bewilligungen und polizeilichen Massnahmen gemäss diesem Gesetz werden Gebühren bis zu CHF 5'000.00 erhoben. Der Gemeindevorstand erlässt die notwendigen Gebührentarife.
- 2) Bei wohltätigen Anlässen und Veranstaltungen oder aus anderen wichtigen Gründen kann der Gemeindevorstand die Gebühren ganz oder teilweise erlassen.

Art. 28 Erlass von Ausführungsbestimmungen

- 1) Der Gemeindevorstand kann Ausführungsbestimmungen erlassen.

Art. 29 Aufhebung von Erlassen

- 1) Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes wird das Strassenpolizeigesetz der Gemeinde Churwalden vom 01.06.2012 aufgehoben.

Art. 30 Inkrafttreten

- 1) Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss Art. 34 Abs. 3 i.V.m. Art. 25 der Gemeindefassung.
- 2) Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Art. 31 Übergangsbestimmungen

- 1) Wer im Jahr 2011 und seither ununterbrochen eine Motorschlittenbewilligung innehatte, hat weiterhin Anrecht auf diese Bewilligung. Die Bewilligung wird nur für eine klar definierte Strecke erteilt. Eine Übertragung auf eine andere Person ist nicht möglich.



Gemeinde Churwalden

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Seite 23

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Churwalden am XX.XX.XXXX.

Für die Gemeinde Churwalden

Karin Niederberger
Gemeindepräsidentin

Dario Friedli
Gemeindeschreiber



Diskussion:

[REDACTED] erklärt, dass die mit Feuerwerken verbundenen Belastungen und Immissionen für Mensch und Tier, in niemandem Interesse sein kann. Er stellt daher den Antrag, den letzten Satz von Art. 10 Abs. 5 zu streichen: *Das Abbrennen von Feuerwerk und das Steigenlassen von Himmelslaternen und dergleichen ist auf dem gesamten Gemeindegebiet untersagt. Der Gemeindevorstand kann für öffentliche Veranstaltungen örtlich und zeitlich und in Bezug auf die Art des Feuerwerks beschränkte Ausnahmen von diesem Verbot bewilligen.*

://: Der Antrag von [REDACTED] wird mit 66 Ja zu 33 Nein angenommen.

Auf Anfrage von [REDACTED] bezüglich des Drohnenverbots nach Art. 10 Abs. 6 stellen die Gemeindepräsidentin sowie Gemeindevorstandsmitglied und Departementsvorsteher „Sicherheit und Liegenschaften“ in Aussicht, dass Ausnahmebewilligungen für unproblematische Drohnenflüge, z.B. für Aufnahmen von Wärmebildaufnahmen, einfach und schnell durch die Verwaltung erteilt werden können.

Gemäss [REDACTED] ist das ausserdienstliche Schiesswesen und auch die Bestimmungen betreffend Schiesslärm bundesrechtlich geregelt. Die Kontrolle und Abnahme erfolgt durch den eidgenössischen Schiessoffizier. Er beantragt daher, den letzten Satz von Art. 10 Abs. 7 zu streichen: *Für Schiesslärm gelten die spezialgesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die in den jeweiligen Baubewilligungen vorgesehenen Auflagen. Der Schiessbetrieb und damit die Einhaltung der Lärmvorschriften wird jährlich vom Gemeindevorstand kontrolliert und bewilligt.*

://: Der Antrag von [REDACTED] wird mit sehr grossem Mehr angenommen.

[REDACTED] stellt fest, dass die Mittagsruhe im vorliegenden Gesetzesentwurf nicht geregelt ist. Nach seiner Meinung ist dies ein Grundrecht. Er beantragt daher, Art. 12 lit. 1 mit einer Mittagsruhe von 12.00 bis 13.00 Uhr zu ergänzen.

://: Der Antrag von [REDACTED] wird mit 78 Nein zu 30 Ja abgelehnt.

Auf Hinweis von [REDACTED] wonach Hunde an der Leine geführt und nicht gehalten werden, wird der erste Satz von Artikel 14 Abs. 4 wie folgt redaktionell angepasst:
Innerhalb des Siedlungsgebietes (innerhalb der Bauzonengrenzen) und innerhalb von Wildruhe- und Wildschutzzonen müssen Hunde an der Leine gehalten geführt werden.

[REDACTED] erklärt, dass die Begriffe „unbeaufsichtigt“ und „umherstreifend“ missverständlich ausgelegt werden können resp. in dem beabsichtigten Zusammenhang gar nicht nötig sind. Er beantragt daher den ersten Satz von Art. 14 Abs. 5 wie folgt anzupassen: *Unbeaufsichtigte, umherstreifende oder Herrenlose Tiere können durch das Gemeindepersonal oder beauftragte Dritte eingefangen werden.*

[REDACTED] fühlt sich vom Begriff „herrenlos“ nicht angesprochen, weshalb sie eine inklusivere Lösung möchte. Es folgt eine lange Diskussion zu diesem juristischen Begriff. [REDACTED] stellt abschliessend den Antrag, diesen durch „besitzerinnen- und besitzerlose“ zu ersetzen.

Anmerkung: Ein Stimmberchtigter verlässt um 21.50 die Versammlung. Die Anzahl der Stimmberchtigten beträgt folglich noch 119.

://: Antrag von [REDACTED] wird mit 91 Ja zu 21 Nein angenommen.

://: Der Antrag von [REDACTED] wird mit 102 Nein zu 9 Ja abgelehnt.

[REDACTED] richtet sich im Namen der Landwirtschaft an die Versammlung. Die Landwirtschaft habe sich bereits im Mitwirkungsverfahren zum vorliegenden Polizeigesetz geäussert. Gewisse Anliegen seien dabei berücksichtigt worden, wofür er dem Gemeindevorstand dankt. Er bemerkt jedoch, dass Art. 15 Abs. 6 für die Landwirtschaft noch ein grosses Problem darstellt. Gemäss dieser Bestimmung gelten auf allen Strassen die signalisierten Tonnagen. Viele Strassen sind auf maximal 8 Tonnen beschränkt, was in der heutigen Landwirtschaft nicht mehr eingehalten werden kann. Es gebe zwar eine gewisse Wahl zwischen verschiedenen Landwirtschaftsfahrzeugen. Unabhängig von der Grösse der neuen Fahrzeuge lande man immer bei mindestens einem Gesamtgewicht von 10 Tonnen. Bei der Futterbergung oder der Düngerausbringung sei man somit immer zu schwer unterwegs.



Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Seite 25

Auch wenn Ausnahmebewilligungen gegen Gebühren möglich wären, werde die Strasse nicht einfach stabiler. Die Landwirte wünschen sich folglich ein Gesetz das einhaltbar ist. Die aktuelle Strassenpolizeiverordnung sehe auch eine Ausnahme für landwirtschaftliche Fahrzeuge vor.

Er beantragt daher Art. 15 lit. 5 wie folgt zu ergänzen: *Landwirtschaftliche Fahrzeuge mit grüner Nummer dürfen bis 18 Tonnen ohne Ausnahmebewilligung fahren.*

Weitere Landwirte unterstützen die Ausführungen und den Antrag von ██████████ Sie weisen zusätzlich insbesondere darauf hin, dass die Grösse der Fahrzeuge auch von der Distanz zwischen Hof und zu bewirtschaftender Fläche abhängt. Auch mit den kleinsten Fahrzeugen könnten die Obergrenze von 8 Tonnen nicht eingehalten werden. Es wird zudem explizit darauf hingewiesen, dass diese Problematik auch die Gemeinde- und Forstwirtschaftsfahrzeuge und von der Gemeinde bewilligte Gewerbefahrten betreffe. Die Achslasten der Landwirtschaftsfahrzeuge seien zudem tiefer. Die Betriebe seien in den letzten Jahren generell grösser geworden. Zur Bewältigung der notwendigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten müsse auch die entsprechende maschinelle Schlagkraft verfügbar sein, dies geschieht mit grösseren Fahrzeugen oder durch entsprechend ausgerüstete Lohnunternehmungen. Zudem zwingen Umweltvorschriften, z.B. für das Gülle ausbringen, zu erhöhten Tonnagen. Es müsse auch in Betracht gezogen werden, dass die Erteilung von Ausnahmebewilligungen für die Gemeinde einen nicht zu unterschätzenden Verwaltungsaufwand darstellen würde.

Andere Votanten halten demgegenüber zusammenfassend insbesondere fest, dass die von Seiten des Gemeindevorstandes und des Juristen geäusserte Haftungsfrage zentral sei und nicht einfach negiert werden könne. Überdies sei nicht nur die Landwirtschaft, sondern beispielsweise auch die Forstwirtschaft und das Gewerbe etc. davon betroffen. Die Stipulierung einer pauschalen Ausnahmebewilligung nur für die Landwirtschaft wird daher als kritisch betrachtet. Die Tonnagebeschränkungen hätten gute Gründe. Die Werke würden daher durch eine Gesetzesanpassung nicht stärker. Die Gemeinde müsse nun den Aufwand auf sich nehmen, um das umfangreiche kommunale Strassennetz, insbesondere die heutigen 8-Tonnen-Strassen, genauer zu überprüfen. Allenfalls können die Tonnagen auf gewissen Strecken erhöht werden. Für eine gewisse finanzielle Entlastung sei allenfalls in Betracht zu ziehen, dass bei möglichen Ausnahmebewilligung den Gesuchstellenden keine Gebühren in Rechnung gestellt werden.

Gemäss Gemeindevorstandsmitglied Franz Burtscher teilt der Gemeindevorstand diese Bedenken, weshalb er bereits im Rahmen der Vernehmlassung gegenüber der Landwirtschaft entsprechend Stellung genommen hat. Stand heute bestehen mittels Signalisation beschilderte Tonnagebeschränkungen an den Strassen. Diese wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände, Steilheit und Breite der Strasse, Beschaffenheit der Fahrbahn und des Untergrunds, Brücken, Kunstbaute etc. bemessen. Würde nun eine pauschale Ausnahme bis 18 Tonnen gewährt, muss sichergestellt sein, dass alle Strassen und Brücken diese Belastung auch aushalten. Stand heute kann der Gemeindevorstand dies nicht gewährleisten und wird das auch in näherer Zukunft nicht können. Eine pauschale Ausnahme kann nach dem Gesagten nicht gewährt werden.

Jurist Mathias Davatz führt aus, dass die Gemeinde als Eigentümerin die Haftung für die Werke trägt. Aufgrund der unterschiedlichen Strassen resp. Werke sind auch die Tonnagebeschränkungen verschieden. Ausnahmebewilligung können für einzelne Strassen erteilt werden, wenn die Gemeinde aufgrund ihres Wissens und der individuellen Beurteilung zum Schluss kommt, dass die befahrene Strecke auch einer höheren Tonnage standhält. Bei einer pauschalen gesetzlichen Ausnahmebewilligung für die Landwirtschaft würden die Strassen mit Fahrzeugen befahren, für welche die Werke nicht geplant und gebaut wurden. Eine pauschale Ausnahme würde bedeuten, dass die Gemeinde alle Strassen auf 18 Tonnen ausbauen müsste, da sie ansonsten die Sicherheit der entsprechenden Fahrten nicht gewährleisten kann. Folglich müsste sich der Gemeindevorstand überlegen, ob er die Strassen bis zum entsprechenden Ausbau sperren muss. Die Aufnahme einer pauschalen Ausnahmebewilligung wäre daher seiner Meinung nach der falsche Weg. In der Beantwortung ihrer Vernehmlassung wurde der Landwirtschaft auch mitgeteilt, dass es gewisse Möglichkeiten zur detaillierten Regelung im Rahmen der Ausführungsbestimmungen gibt.

://: Der Antrag von ██████████ wird mit 62 Nein zu 39 Ja abgelehnt.

██████████ erklärt als Ingenieur, dass man in Bezug auf Schäden nicht einfach nur von Tonnagen, sondern auch Achslasten sprechen muss. Die Tonnagen allein sind also nicht die ganze Wahrheit. Er nimmt als designiertes Gemeindevorstandsmitglied diesen Gedanken auf. Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, spricht aus Sicht von ██████████ nichts dagegen, dass nach entsprechender Vorprüfung für gewisse Strecken auch pauschale Ausnahmebewilligungen erteilt werden können. Ebenso ist er der Meinung, dass für die Ausnahmebewilligungen keine Gebühren erhoben werden sollten. Er beantragt daher Art. 15 Abs. 6 wie folgt



anzupassen: Auf allen Gemeindestrassen gilt die signalisierte Tonnage. Ausnahmebewilligungen für Übertonnagen erteilt die Gemeindeverwaltung unter Erhebung einer entsprechenden Gebühr.

://: Der Antrag von [REDACTED] wird mit 70 Ja zu 22 Nein angenommen.

[REDACTED] erkundigt sich, ob allenfalls zwischen Achs- und Gesamtgewichten unterschieden werden kann. Gemäss Rechtsanwalt Mathias Davatz könne man in ein Gesetz grundsätzlich schreiben, was man will. Man habe sich bei vorliegendem Gesetzesentwurf aber auf den Begriff „Tonnage“ gestützt, weil dieser bereits im heutigen Strassenpolizeigesetz so festgehalten sei. Für eine abschliessende Beurteilung, resp. Vornahme der entsprechend notwendigen Prüfungen und Überlegungen, fehle heute Abend jedoch die Zeit, weshalb diese wie bereits erwähnt im Rahmen der Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen vorgenommen werden sollen.

[REDACTED] möchte, dass das Parkieren auf den öffentlichen Parkierungsanlagen im Sommer weiterhin gebührenfrei bleibt. In der Zwischensaison und im Sommer habe man viel weniger Gäste und Besucher, welche auch das einheimische Gewerbe befruchten, zu verzeichnen. Er beantragt daher, dass die Gebührenpflicht gemäss Art. 19 Abs. 4 nur für die Wintersaison gelten soll.

Gemäss Franz Burtscher sind Parkgebühren die einzige Möglichkeit, um von Tagesgästen Gebühren zu erheben. Im Übrigen erheben alle privaten Parkplatzbesitzer sowie die Nachbargemeinden Gebühren, was dazu führt, dass unsere wenigen öffentlichen Parkplätze stark beansprucht werden. Dieser Entwicklung soll gegengesteuert werden.

://: Der Antrag von [REDACTED] wird mit 69 Nein zu 41 Ja abgelehnt.

[REDACTED] erkundigt sich, wer inskünftig für die Kontrolle dieser zahlreichen neuen Bestimmungen zuständig sein wird. Ein Gesetz mache nur Sinn, wenn es vollzogen wird.

Gemäss Franz Burtscher wurde diese Frage noch nicht im Detail geklärt, da der Gemeindevorstand zuerst den Beschluss der Gemeindeversammlung abwarten will. Es gibt jedoch verschiedene Lösungsvarianten (eigene kommunale Polizei, Auslagerung an privaten Sicherheitsdienst (z.B. Securitas) oder an Polizei einer Nachbarsgemeinde). Der Vollzug, welcher nach Einführung des Polizeigesetzes zumindest in angemessener Weise zwingend nötig sein wird, wird selbstredend Kostenfolgen haben. Der Vollzug soll in möglichst angemessener und kosten-günstiger Art und Weise erledigt werden können. Die Kosten könnten aber schnell einmal zwischen CHF 100'000.00 und 150'000.00 liegen.

Gemäss [REDACTED] habe man nun gehört, was dieses Gesetz für Kostenfolgen für die Gemeinde auslösen wird. Er gehe davon aus, dass nur schon CHF 250'000.00 eingesetzt werden müssen, bis die entsprechend notwendige Organisation stehe. Die Aufwendungen können nicht mit Gebührenerträgen gedeckt werden. Diese Gelder werden der Gemeinde fehlen. Sie könnten beispielsweise besser für die Sanierung der vorher diskutierten Strassen eingesetzt werden. Er sieht deshalb nicht ein, weshalb man nun ein Polizeigesetz einführen sollte.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schreitet die Vorsitzende zur Schlussabstimmung.

Beschluss:

://: In der Schlussabstimmung stimmt die Versammlung dem kommunalen Polizeigesetz mit den vorgängig beschlossenen Anpassungen mit 62 Ja zu 43 Nein zu.

6. Orientierungen

Konstituierung Gemeindevorstand per 1. Januar 2026 (Amtsperiode 2026-2029)

Departement 1: Verwaltung, Soziales, Tourismus und Finanzen:
Karin Niederberger, Gemeindepräsidentin (Stv. D. Brunold)

Departement 2: Bauverwaltung, Raumordnung, Land- und Forstwirtschaft:
Hans Andrea Veraguth (Stv. F. Burtscher)

Departement 3: Werke, Verkehr und Umwelt:
André Walser (Stv. K. Niederberger)



Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Seite 27

Departement 4: Sicherheit und Liegenschaften:
Franz Burtscher (*Stv. A. Walser*)

Departement 5: Bildung, Kultur und Gesundheit:
Diego Brunold, Gemeindevizepräsident (*Stv. H. A. Veraguth*)

Gemäss Art. 50 Gemeindeverfassung ist der Ressortleiter „Bildung“, d.h. Diego Brunold, von Amtes wegen auch Mitglied des Schulrates.

Personelles

Eintritte:

Tamara Zimmermann, Jugendarbeiterin, per 11.08.2025
Gian Andrea Held, Jugendarbeiter, per 15.10.2025
Michael Ritter, Mitarbeiter Werkdienst, per 01.10.2025
Marco Rothmund, Mitarbeiter Werkdienst, per 27.10.2025
Sven Pfaff, Mitarbeiter Werkdienst, per 01.11.2025
Gion Willi, Leiter Gemeindebetriebe, per 01.01.2026

Austritte:

Martin Setz, Mitarbeiter/Allrounder Werkdienst, per 02.07.2025
Tamara Zimmermann, Jugendarbeiterin, per 03.10.2025
Dominik Bigger, Mitarbeiter Werkdienst, per 30.11.2025

Dienstjubiläen:

Franco Battaglia, technischer Leiter, 5 Jahre
Patrick Podolak, Leiter Bauamt, 10 Jahre
Jürg Schmid, Leiter Einwohnerkontrolle, 15 Jahre
Dario Friedli, Gemeindeschreiber, 25 Jahre

Dorfführungen Churwalden

Sommer 2025:

Valbella und Lenzerheide hatten im Sommer ~240 Buchungen und Churwalden erfreuliche ~205 Buchungen mit Führungen zwischen 5-39 Personen

Winter 2026:

Die nächsten Dorfführungen finden wie folgt statt:

17. und 31. Januar 2026, 14.00 Uhr
14. und 28. Februar 2026, 14.00 Uhr
14. und 28. März 2026, 14.00 Uhr

Weitere Informationen unter: www.kulturampass.ch

Weitere Dorfführungen sind in Parpan, Malix und Brambrüesch geplant.

Begegnungstag, Herbst 2026

Ein OK hat sich gebildet. Es arbeiten folgende Personen im OK mit:

Cornelia Wirz, Alti Saga OKP in Zusammenarbeit mit GP
Dino Hemmi, Schule / Personal
Nina Hitz, Landwirte (Veronika Brunold und Anna Brunold), Logistik/Bau
Emil Rebsamen, VLV, Protokoll/Finanzen
Ramona Lenz, Gewerbe, Werbung/Kommunikation
Daniela Roffler, Turnverein, Anlässe
Marina Thierstein, Frauenverein, Gastronomie

Nächste Info für Vereine, Landwirte und Gewerbe: 9. Februar 2026, 19.30 Uhr, Rathaus

Die Gemeindepräsidentin wünscht sich, dass die Bevölkerung das OK tatkräftig unterstützt.



Verabschiedung Behördenmitglieder

Die Gemeindepräsidentin verabschiedet die folgenden Behördenmitglieder, welche per Ende der Legislaturperiode 2022-2025 ausscheiden:

Gemeindevorstand:

- Manuel Brugger
- Rolf Schumacher
- Jasmine Said Bucher
- Sacha Theus, Gemeindevizepräsident

Geschäftsprüfungskommission:

- Seraina Braun
- Claudio Schocher

Schulrat:

- Katrin Brasser
- Thomas Schwendener
- Daniela Veraguth

Die Präsidentin verdankt ihren grossen und wertvollen Einsatz zu Gunsten der Gemeinde Churwalden und über gibt allen ein Abschiedspräsent. Die Stimmberchtigten quittieren dies mit einem grossen Applaus.

Gemeindeversammlungstermine

- März 2026
- 16. Juni 2026 (Jahresrechnung 2025)
- ? Herbst
- 03. Dezember 2026 (Budget 2027)

Dank für Einsatz zum Wohl der Gemeinde

Die Vorsitzende bedankt sich bei allen Behördenmitgliedern, Mitarbeitenden, Lehrpersonen, First Responder, Stimmenzählerinnen und Stimmenzählern sowie allen Personen, die sich in den Vereinen und in der Freiwilligenarbeit engagieren, von ganzem Herzen.

7. Verschiedenes und Umfrage

██████████ stört sich an der Schreibweise „Büdemij“. Sie ist der Ansicht, dass die Schreibweise für diesen Flurnamen einfach nur „Büdemi“ ist.

██████████ freut sich, dass die Strassensanierung im Äber in Passugg erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Als Aber-Bewohner dankt er der Gemeinde dafür.

██████████ hat folgende 3 Fragen an den Gemeindevorstand:

1. Kann die Gemeinde garantieren, dass das wiederverwertbare Material, welches er an den kommunalen Ökosammelstellen abgibt, auch ordnungsgemäss recycelt wird?
Gemeindevorstandsmitglied Sacha Theus geht fest davon aus, dass dies durch die beauftragten Unternehmungen professionell resp. ordnungsgemäss ausgeführt wird. Absolut garantieren kann dies die Gemeinde jedoch nicht.
2. Wie ist der Stand in Bezug auf die Gemeindeentwicklungsstrategie „prima“?
Die Gemeindepräsidentin führt aus, dass 38 von 42 aus der Strategie „prima“ abgeleiteten Legislaturzielen umgesetzt werden konnten. In der neuen Legislaturperiode wird die Strategie „prima“ wieder unter Einbezug der Bevölkerung überprüft und notwendigenfalls angepasst.
3. Ist E-Voting in der Gemeinde Churwalden auch ein Thema?
Dies wird gemäss der Vorsitzenden auch kommen, ist jedoch nicht vordringlich.



Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Seite 29

[REDACTED] ist der Meinung, dass zu Beginn der Versammlung geklärt werden sollte, ob die Teilnehmer mit der Versammlungssprache „Mundart“ einverstanden sind. Zudem würde sie es begrüßen, wenn die neuen Versammlungsteilnehmenden zu Versammlungsbeginn über ihre Rechte an der Versammlung aufgeklärt werden.

Die Vorsitzende erklärt, dass sie auf die Anfrage betreffend Versammlungssprache verzichtet hat, da diese - nach ihrer Einschätzung der Anwesenden und meist persönlich bekannten Personen - nicht notwendig war. Im Weiteren weist sie darauf hin, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten im Sinne einer Holschuld haben. Die Rechte und Verfahren in Zusammenhang mit der Gemeindeversammlung können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vorgängig beispielsweise aus den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen oder mittels Kontaktaufnahme mit der Gemeindepräsidentin in Erfahrung bringen.

Nachdem auf eine entsprechende Frage der Vorsitzenden aus formeller Sicht keine Einwände gegen die Versammlungsführung erhoben werden, schliesst sie die Versammlung um 23.00 Uhr.

Die Gemeindepräsidentin dankt für das zahlreiche Erscheinen und wünscht allen frohe Festtage und ein gutes und gesundes neues Jahr.

Zum Abschluss sind alle Anwesenden zu einem kleinen Apéro eingeladen, welcher von den abtretenden Gemeindevorstandsmitgliedern Manuel Brugger, Rolf Schumacher, Jasmine Said Bucher und Sacha Theus offeriert wird. Der Frauenverein Churwalden Parpan übernimmt den Service. Die Stimmbevölkerung quittiert dies mit einem herzlichen Applaus.

Für die Richtigkeit dieses Protokolls

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Karin Niederberger

Dario Friedli