

An die Grundeigentümer im Beitragsperimeter
Sanierung Jochwäg 3. Etappe

Churwalden, 29. Juli 2022 / BAF / G.-Nr. 1232

Sanierung Jochwäg 3. Etappe
Öffentliche Auflage Einleitungsabsicht

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Mai 2005 beschloss die Gemeindeversammlung Churwalden die etappenweise Sanierung und den Ausbau des Jochwägs. In der Zwischenzeit sind die 1. und 2. Sanierungsetappen abgeschlossen. Am 7. Dezember 2021 hat die Gemeindeversammlung den Baubeschluss inkl. Kreditfreigabe resp. am 21. Juli 2022 den Nachtragskredit für die dritte und letzte Ausbauetappe gefasst (total CHF 1'100'000.-). Im Hinblick auf die Realisierung dieser 3. Sanierungsetappe leitet der Gemeindevorstand nun das Beitragsverfahren ein.

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

I. Beschrieb Sanierungsprojekt

Wie bereits erwähnt, soll der Jochwäg gemäss dem Beschluss im Jahre 2005 in drei Etappen saniert und ausgebaut werden. Die 1. Etappe umfasste die Sanierung des Strassenstücks Kantonsstrasse bis „Bodahus“, die 2. Etappe den Strassenabschnitt Höhe „Bodahus“ bis Ende der Kurve bei Parzelle Nr. 21393. Diese beiden Sanierungsetappen sind bereits ausgeführt und abgerechnet.

Die 3. und letzte Sanierungsetappe umfasst nun den Bereich zwischen der Wendeplatte beim Anschluss Riedwäg und dem Salezerrank. Im Rahmen dieser Sanierung werden sowohl der Oberbau und der Asphaltbelag der Strasse ersetzt als auch sämtliche Werkleitungen erneuert. Die Ausführung erfolgt in zwei Unteretappen in den Jahren 2022 und 2023. Der Baustart für die erste Unteretappe von ca. 90 Metern Länge ab der Wendeplatte beim Anschluss Riedwäg erfolgt ab Mitte August 2022, die weiteren Etappen ab Mitte März resp. Mitte August 2023.

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 die 3. Sanierungsetappe des Jochwägs die Einleitungsphase beginnen, sprich: Der Gemeindevorstand wird die Einleitungsabsicht in der Novitats 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, sondern erfolgt in einer zweiten Phase nach Abschluss der Sanierungsarbeiten.

III. Beitragsperimeter

Der Beitragsperimeter für die 3. Sanierungsetappe ist identisch mit demjenigen für die 1. und 2. Sanierungsetappe. Er umfasst sämtliche Parzellen, welche aus der Sanierung des Jochwägs einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen. Der Beitragsperimeter ergibt sich aus dem Situationsplan 1:3'000 „Beizugsgebiet Jochwäg 3. Etappe“, welcher demnächst auf der Gemeinde zur Einsichtnahme aufliegen wird.

IV. Festlegung der öffentlichen und privaten Interessenz

Gestützt auf Art. 63 KRG sind die Kosten für die 3. Sanierungsetappe zu 60 % von der Gemeinde (öffentliche Interessenz) und zu 40 % von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (private Interessenz) zu tragen. Diese Festlegung der Interessenz entspricht derjenigen aus den ersten beiden Sanierungsetappen.

V. Zusammenfassung

Für die anstehende dritte Sanierungsetappe des Jochwägs wird der Gemeindevorstand demnächst die Einleitungsabsicht am 29.07.2022 in der Novitats und im Amtsblatt publizieren. Daraufhin wird der Situationsplan 1:3'000 „Beizugsgebiet Jochwäg 3. Etappe“ während 30 Tagen auf der Gemeinde zur Einsichtnahme aufliegen. Innert dieser 30tägigen Auflagefrist kann gegen die beabsichtigte Einleitung des Beitragsverfahrens, den vorgesehenen Beitragsperimeter sowie gegen den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz 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