



An die Grundeigentümer im Beitragsperimeter
Wasserversorgung Brambrüesch 1.-3. Etappe

Churwalden, 19. Mai 2021 / BAF / G.-Nr. 1367

Wasserversorgungsprojekt Brambrüesch, 1. - 3. Etappe
Öffentliche Auflage Einleitungsabsicht

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Urnenabstimmung vom 10. Mai 2020 hat die Stimmbevölkerung der Gemeinde Churwalden einen Bruttokredit für die 1. Etappe des anstehenden Wasserversorgungsprojekt Brambrüesch von CHF 1'0600'000.00 genehmigt. Im Hinblick auf die Realisierung der 1. Ausführungsetappe dieses Wasserversorgungsprojektes, welche voraussichtlich im Juni 2021 starten wird, leitet der Gemeindevorstand nun das Beitragsverfahren ein.

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

I. Beschrieb Wasserversorgungsprojekt

Im Rahmen einer Überprüfung der Feuerwehrorganisation in der Gemeinde Churwalden hat die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) festgestellt, dass die bestehende Löschwasserversorgung auf Brambrüesch den heutigen Sicherheitsanforderungen nicht mehr genügt. Eine Erweiterung der bestehenden Löschwasserversorgung drängt sich aus Sicht der GVG zwingend auf. Zur Umsetzung dieser Erweiterungsmassnahmen liegt ein Löschwasserkonzept des Ingenieurbüros A. Rizzi vom September 2019 vor. Dieses sieht in einer 1. Ausführungsetappe Investitionen von CHF 1'060'000.00 vor. Die Realisierung dieser 1. Ausführungsetappe ist umgehend an die Hand zu nehmen. Zwei weitere Ausführungsetappen müssen ebenfalls zwingend umgesetzt werden, allerdings zeitlich gestaffelt: Die 2. Etappe mit Investitionen von CHF 300'000.00 ist bis ins Jahr 2027, die 3. Etappe mit Investitionen von CHF 510'000.00 ist zwischen 2032 - 2037 zu realisieren. Das erwähnte Löschwasserkonzept des Ingenieurbüros A. Rizzi wird zusammen mit den weiteren Unterlagen während 30 Tagen auf der Gemeinde zur Einsicht aufliegen.

Im Rahmen des Wasserversorgungsprojekts muss das ganze Hauptleitungsnetz für die Löschwasserversorgung erneuert werden. Bei den drei Etappen handelt es sich nicht um eine gebietsweise Etappierung, sondern um Ausführungsetappen.



Sämtliche Parzellen des Beitragsperimeters profitieren demnach bereits von der 1. Ausführungs-
etappe, auch wenn die Löschwasserverteilung in ihrem Gebiet erst in der 2. oder 3. Ausführungs-
etappe erfolgt.

An der Urnenabstimmung vom 10. Mai 2020 hat die Stimmbevölkerung der Gemeinde Churwal-
den einen Bruttokredit für die 1. Etappe des Wasserversorgungsprojekt Brambrüesch von CHF
1'0600'000.00 genehmigt. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Juni 2021 starten.

II. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung und Finanzierung von Erschliessungswerken be-
finden sich im Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) sowie in der Kantonalen Raumplanungs-
verordnung (KRVO). Gemäss Art. 58 ff. KRG ist die Gemeinde verantwortlich für die Erschliessung
der Bauzonen und anderer Nutzungszonen auf ihrem Gemeindegebiet. Sie ist namentlich zustän-
dig für Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen. Gemäss
Art. 62 KRG decken die Gemeinden ihre Auslagen für Erschliessungen durch die Erhebung von Er-
schliessungsabgaben. 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 Er-
neuerung von Erschliessungsanlagen Beiträge erhoben werden. Jedes Beitragsverfahren zeichnet
sich grundsätzlich durch zwei Verfahrensabschnitte aus, einerseits die Einleitungsphase und an-
dererseits 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 ei-
nes Beitragsverfahrens unter Hinweis auf das beitragspflichtige Werk sowie den vorgese-
henen Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz im amtlichen Publikati-
onsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Ab-
grenzung des Beitragsgebietes (sog. Beitragsperimeter) während 30 Tagen in der Ge-
meinde 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 Wasserversorgungsprojekt Brambrüesch die Ein-
leitungsphase beginnen, sprich: Der Gemeindevorstand wird die Einleitungsabsicht in der Novi-
tats publizieren, in welcher der vorgesehene Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Inte-
ressenz festgelegt wird. Ausserdem wird der Beitragsperimeter während 30 Tagen in der Ge-
meinde 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. Vereinbarung mit der WGB

Die Wasserversorgung auf Brambrüesch wurde seit dem Jahre 1979 durch die private Wassergenossenschaft Brambrüesch (WGB) sichergestellt. Aus verschiedenen Gründen hatte sich die WGB im Frühjahr 2020 dazu entschieden, die Genossenschaft aufzulösen und die Wasserversorgung auf die Gemeinde Churwalden zu übertragen. Vor diesem Hintergrund haben die Gemeinde Churwalden und die WGB – gestützt auf entsprechende Beschlussfassungen der Stimmbevölkerung resp. der Genossenschafter – am 10. September 2020 eine Übernahmevereinbarung unterzeichnet. Abgesehen von der Übernahme des Vermögens der WGB auf die Gemeinde enthielt diese Vereinbarung auch eine Regelung zur Finanzierung des Löschwasserversorgungsprojekts. Diese Vereinbarung liegt zusammen mit dem Beitragsperimeter und dem Löschwasserkonzept ebenfalls während 30 Tagen in der Gemeinde auf.

Dabei wurde vereinbart, dass sich die Gemeinde an den Kosten für die 1. Etappe (resp. an den Restkosten, welche sich nach Abzug der GVG-Beiträge sowie des übertragenen Genossenschaftsvermögens verbleiben) mit 10% beteiligt (Ziff. 8.2.3 der Vereinbarung). Die Kosten für die später zu realisierenden 2. und 3. Ausbaustappen sollen demgegenüber voll zulasten der Gemeinde gehen (Ziff. 8.3 der Vereinbarung).

Hintergrund dieser Finanzierungsregelung war die Absicht, die finanzielle Belastung des Gemeindehaushalts zeitlich zu staffeln. Weil die Wasserversorgung auf Brambrüesch bis dahin von der WGB sichergestellt wurde, bestand für die Gemeinde keine Veranlassung, für ein solches Sanierungsprojekt Rückstellungen zu bilden. Mit der Übernahme der WGB sah sich die Gemeinde aber plötzlich mit erheblichen Investitionen im Rahmen der 1. Ausführungsetappe konfrontiert. Um die Belastung des Gemeindehaushalts gleichmässiger und auch planbarer zu gestalten, wurde unter Bezugnahme auf Art. 45 Abs. 6 des kommunalen Erschliessungs- und Gebührengesetzes vereinbart, dass der Privatanteil der Betroffenen für die 1. Ausführungsetappe etwas grösser ist, dafür bei den folgenden Etappen 2 und 3 kein Privatanteil mehr erhoben werde.

IV. Beitragsperimeter

Für sämtliche drei Ausführungsetappen wird ein einziger Beitragsperimeter definiert. Dieser umfasst praktisch sämtliche Parzellen auf Brambrüesch. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Parzellen, welche direkt an die Zuleitung zum Reservoir Spundis anschliessen und damit von der verbesserten Löschwasserversorgung daher gar nicht profitieren können. Die Abgrenzung des Beitragsperimeters ergibt sich aus dem Situationsplan 1:2'000 „Beitragsperimeter Wasserversorgung Brambrüesch“. Dieser wird ebenfalls auf der Gemeinde aufliegen.

Wie bereits erwähnt, profitieren sämtliche Parzellen im Beitragsperimeter bereits von der 1. Ausführungsetappe, auch wenn die Hydrantenanlagen in ihrem Gebiet erst in einer späteren Ausführungsetappe erneuert oder erstellt werden. Der Kostenanteil der einzelnen Parzellen wird für alle Parzellen bereits im Rahmen der 1. Ausführungsetappe festgelegt und erhoben. Für die 2. und 3. Ausführungsetappe werden dann wie gesehen keine Restkosten mehr auf die Grundeigentümer überwält. Die genaue Festlegung des Kostenanteils der einzelnen rund 390 Parzellen an den Restkosten wird wie erwähnt erst in einem zweiten Schritt – in der Phase des Kostenverteilers – erfolgen.

Zu erwähnen bleibt, dass der Festlegung des Beitragsperimeters keinerlei präjudizierende Wirkung in Bezug auf allfällige Aussonnungen im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zukommt.

V. Festlegung der öffentlichen und privaten Interessenz

Entsprechend der vorerwähnten Vereinbarung zwischen der Gemeinde Churwalden und der ehemaligen WGB vom 10. September 2020 wird die öffentliche Interessenz für die drei Ausführungsetappen des vorliegenden Wasserversorgungsprojektes wie folgt festgelegt:



	Öffentliche Interessenz	Private Interessenz
1. Ausführungsetappe (2021)	10%	90%
2. Ausführungsetappe (bis 2027)	100%	0%
3. Ausführungsetappe (2032 - 2037)	100%	0%

Dies bedeutet, dass sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf Brambrüesch ihren Beitrag an das Wasserversorgungsprojekt im Rahmen der 1. Ausführungsetappe leisten werden. Für die 2. und 3. Ausführungsetappe werden von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf Brambrüesch dann aber keine Beiträge mehr erhoben.

Diese Kostenverteilung ist wie erwähnt darauf zurückzuführen, dass die Belastung des Finanzhaushalts der Gemeinde (welcher für die Wasserversorgung in Anbetracht der vormaligen Zuständigkeit der WGB keine entsprechenden Rückstellungen bereithält) zeitlich gestaffelt werden kann. Die vereinbarten Anteile der öffentlichen und privaten Interessenz entsprechen in den einzelnen Etappen zwar nicht den gesetzlich vorgesehenen Richtwerten. Wie sogleich aufzuzeigen sein wird, ist der auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf Brambrüesch entfallende Restbetrag aber sowohl bei einer Kostenverteilung nach Vereinbarung als auch bei einer Kostenverteilung nach KRG gleich hoch. Die Projektkosten für die einzelnen Ausführungsetappen ergeben sich dabei aus dem Löschwasserkonzept des Ingenieurbüros A. Rizzi vom September 2019.

Kostenverteilung gemäss Vereinbarung

Kosten der 1. Ausführungsetappe		
Bruttokosten	CHF	1'060'000.00
./. Beiträge GVG	CHF	133'200.00
./. Eigenmittel WGB	CHF	221'504.67
Restkosten brutto	CHF	705'295.35
./. 10 % Gemeindeanteil	CHF	70'529.55
Restkosten netto zulasten Grundeigentümer	CHF	634'765.80
Kostenanteil Gemeinde für 1. Etappe	CHF	70'529.55
Kosten der 2. und 3. Ausführungsetappe		
Bruttokosten	CHF	810'000.00
./. Beiträge GVG	CHF	84'240.00
Restkosten = Kostenanteil der Gemeinde für 2. und 3. Etappe	CHF	725'760.00
Kostenanteil Gemeinde für alle 3 Etappen		
	CHF	796.289.55
Kostenanteil Grundeigentümer für alle 3 Etappen		
	CHF	634'765.80



Zum Vergleich: Kostenverteilung gemäss KRG

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%

In Anwendung dieser gesetzlichen Richtwerte sowie unter Berücksichtigung der Praxis der Gemeinde Churwalden (für derartige Projekte der Groberschliessung wird die öffentliche Interessenz jeweils auf 40% festgelegt) ergäbe sich für das vorliegende Wasserversorgungsprojekt über sämtliche drei Ausführungsetappen folgendes Bild (wobei das Reservoir Spundis der Grund- und die restlichen Investitionen der Groberschliessung zugeordnet werden):

Kosten für alle 3 Ausführungsetappen		
Grunderschliessung		
Bruttokosten	CHF	270'000.00
./.. Beiträge GVG	CHF	40'500.00
Restkosten = 100% öffentliche Interessenz	CHF	229'500.00
Groberschliessung		
Bruttokosten	CHF	1'600'000.00
./.. Beiträge GVG	CHF	176'940.00
Restkosten	CHF	1'423'060.00
davon 40 % öffentliche Interessenz	CHF	569'224.00
davon 60 % private Interessenz	CHF	853'836.00
Kostenanteil Gemeinde für alle 3 Etappen	CHF	798'724.00
CHF 229'500.00 + CHF 569'224.00		
Kostenanteil Grundeigentümer für alle 3 Etappen	CHF	632'358.33
CHF 853'863 ./.. Eigenmittel WGB CHF 221'504.67		

Aus diesem Vergleich erhellt, dass die vertraglich vereinbarte Kostenverteilung in Bezug auf den Gemeindeanteil sowie den von den rund 390 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu übernehmende Kostenanteil im Ergebnis gleich sind wie bei einer Kostenverteilung nach KRG. Aus den bereits erwähnten Gründen hat der Gemeindevorstand entschieden, die Kostenverteilung gemäss der Vereinbarung vorzunehmen.



VI. Zusammenfassung

Die bestehende Löschwasserversorgung auf Brambrüesch vermag den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen und muss laut der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) dringend saniert werden. Die Sanierung erfolgt gestützt auf das Löschwasserkonzept des Ingenieurbüros A. Rizzi vom September 2019 in von drei Ausführungsstapen. Die 1. Etappe beginnt im Juni 2021, die 2. Etappe hat bis ins Jahr 2027 zu erfolgen und die 3. Etappe zwischen 2032 -2037.

Der Gemeindevorstand beabsichtigt, für die Finanzierung dieses Wasserversorgungsprojekts nun das gesetzlich vorgesehene Beitragsverfahren durchzuführen. Demnächst wird die Einleitungsabsicht in der Novitats publiziert und die folgenden Unterlagen liegen während 30 Tagen auf der Gemeinde zur Einsichtnahme auf:

- Löschwasserkonzept des Ingenieurbüros A. Rizzi vom September 2019
- Vereinbarung zwischen der Gemeinde Churwalden und der WGB vom 20. September 2020
- Beitragsperimeter Wasserversorgung Brambrüesch

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

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.

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Freundliche Grüsse

Für die Gemeinde Churwalden

Margrith Raschein
Gemeindepräsidentin
margrith.raschein@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