



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

106737 / 633.01

**Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen (RB 521);
Aufhebung**

Antrag

1. Das Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen (RB 521) wird aufgehoben.
2. Die Aufhebung wird gemäss den Bestimmungen der Stadtverfassung dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterstellt.

Zusammenfassung

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es unter anderem für die beabsichtigte bauliche Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist. Eine Grundregel des schweizerischen Planungs- und Baurechts besagt, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer - allenfalls neben dem Gemeinwesen - je nach Interessenlage Beiträge an die Erschliessung zu leisten haben.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) bestimmt, dass das kantonale Recht die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer regelt. Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und die dazu gehörende regierungsrätliche Raumplanungsverordnung (KRVO) wiederum enthalten verschiedene Bestimmungen über die Erschliessung und deren Finanzierung. Für die Finanzierung von Erschliessungen der besagten Art findet ausschliesslich die kantonale Raumplanungsgesetzgebung Anwendung. Das städtische Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen, das aus dem Jahr 1980 stammt, kann daher ersatzlos aufgehoben werden.



Bericht

1. Ausgangslage

Das Bauen geschieht auf Grundstücken, die sich dafür eignen. Die Eignung wird durch die Lage, Form und die Beschaffenheit des Grundstückes sowie durch die geltende Baurechtsordnung bestimmt. Das am 1. November 2005 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) verwendet für die Eignung eines Baugrundstückes den synonymen Begriff der „Baureife“. Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist (Art. 72 Abs. 1 KRG). Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird (Art. 72 Abs. 2 KRG). Die Erschliessung eines Grundstückes stellt mithin eine wichtige Bauvoraussetzung dar. Ohne genügende Erschliessung sind Grundstücke, auch wenn sie in der Bauzone liegen, nicht überbaubar.

2. Kostentragung für die Erschliessung

Eine Grundregel des schweizerischen Planungs- und Baurechts besagt, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer - allenfalls neben dem Gemeinwesen - je nach Interesse Beiträge an die Erschliessung (Erstellung, Erneuerung etc.) zu leisten haben. Die Beiträge sind einerseits nach den zu deckenden Kosten oder Kostenanteilen zu bemessen und andererseits auf die Nutzniessenden der öffentlichen Einrichtung nach Massgabe des jeweiligen wirtschaftlichen Sondervorteils zu verlegen. Gemäss Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) regelt das kantonale Recht die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und die dazu gehörende regierungsrätliche Raumplanungsverordnung (KRVO, BR 810.110) enthalten zahlreiche Bestimmungen über die Erschliessung und deren Finanzierung.

3. Anwendbares Recht

Gemäss Art. 106 Abs. 2 Ziff. 3 KRG wird Art. 1 Abs. 4 des Perimetergesetzes für den Kanton Graubünden (BR 803.200) abgeändert. Danach gelten für die Finanzierung von Erschliessungen, die von den Gemeinden aufgrund des kantonalen Raumplanungsrechts durchgeführt werden, ausschliesslich die Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. Die Stadt Chur kennt bereits seit dem 2. März 1980 ein eigenes Gesetz über die Finanzie-



rung von Verkehrsanlagen (RB 521). Damals bestanden hierzu noch keine kantonalen Vorschriften. Es stellt sich daher die Frage des anwendbaren Rechts. Dabei ist zwischen den Vorschriften zum Verfahren und den materiellen Bestimmungen zu differenzieren, wie nachfolgend summarisch dargelegt werden soll.

- 3.1 Art. 108 Abs. 1 Ziff. 1 KRG bestimmt, dass hängige kommunale Baubewilligungs-, Planungs- und andere Verfahren bis zu deren Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt werden. Für Rechtsmittel gilt neues Recht. Für alle Beitragsverfahren, die vor Inkrafttreten des neuen kantonalen Raumplanungsrechts am 1. November 2005 eingeleitet wurden, fand mithin noch in Bezug auf den formellen Ablauf und die Zuständigkeiten das erwähnte städtische Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen Anwendung. Inzwischen sind keine solchen Beitragsverfahren mehr rechtshängig.
- 3.2 Was die materiellen (inhaltlichen) Bestimmungen für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen betrifft, sieht Art. 106 Abs. 2 Ziff. 3 KRG - wie bereits erwähnt - eine Änderung des kantonalen Perimetergesetzes vor, indem für die Finanzierung von Erschliessungen, die von den Gemeinden aufgrund des kantonalen Raumplanungsrechts durchgeführt werden, ausschliesslich die kantonale Raumplanungsgesetzgebung Anwendung findet (vgl. dazu Botschaft der Regierung des Grossen Rates, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 334). Gemäss Art. 61 Abs. 1 KRG erlassen die Gemeinden einzig noch nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie über die Koordination mit anderen Erschliessungsanlagen. Demgegenüber regeln Art. 58 ff. KRG und Art. 22 ff. KRVO auf kantonomer Ebene, für welche kommunale Erschliessungsaufwendungen Beiträge erhoben werden, wie die Kostenanteile festzulegen sind, wer Beitragsschuldner ist und wie das Beitragsverfahren durchgeführt wird. Das städtische Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen findet daher keine Anwendung mehr.

4. Zusammenfassung

Gemäss kantonalem Recht gelten für die Finanzierung von Erschliessungen, die von den Gemeinden aufgrund des kantonalen Raumplanungsrechts durchgeführt werden, ausschliesslich die Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. Dies gilt sowohl für das Verfahren als auch für die materiellen Bestimmungen. Das städtische Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen kann daher aufgehoben werden.



Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 8. April 2014

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder

Anhang

Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen (RB 521)

Aktenauflage

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110)

Gesetz

über die Finanzierung von Verkehrsanlagen

Beschlossen in der Volksabstimmung vom 2. März 1980

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundsatz¹

¹ Die Stadt Chur erhebt an die Kosten ihrer Verkehrsanlagen Abgaben der Grundeigentümer nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

² Grundeigentümer, die Verkehrsanlagen von Gesetzes wegen oder mit Zustimmung der Stadt selbst erstellen und finanzieren, verteilen die Kosten unter sich.

³ Kommt keine Einigung zustande, so erhebt die Stadt für diese von den anderen Grundeigentümern, denen aus diesen Anlagen ein Vorteil erwächst, Beiträge entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 2 Zuständigkeit²

¹ Der Stadtrat setzt die Beiträge an die Verkehrsanlagen auf Antrag der Perimeterkommission fest.

² Die Perimeterkommission führt die Verfahren nach den Bestimmungen dieses Gesetzes durch.

Art. 3 Perimeterkommission

¹ Die Perimeterkommission besteht aus dem Präsidenten, zwei Mitgliedern und einem Stellvertreter. Die Wahl erfolgt durch den Stadtrat für eine Amtsdauer von vier Jahren.

² Der Perimeterkommission dürfen nur Personen angehören, die ihren Wohnsitz nicht in Chur und dort auch keinen Grundbesitz haben.

³ Die Entschädigung bemisst sich nach der kantonalen Verordnung über die Entschädigung der nichtständigen kantonalen Funktionäre.

Art. 4 Gegenstand der Abgabepflicht³

Perimeterbeiträge werden als Vorteilsausgleich an die Kosten der durch die Stadt zu erstellenden, auszubauenden oder abzuändernden öffentlichen

¹ Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

² Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

³ Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

Verkehrsanlagen (Strassen, Trottoir, Wege, Unter- und Überführungen, Plätze, Brücken, Parkieranlagen usw.) erhoben.

Art. 5 Vorteilsausgleich

¹ Perimeterpflichtig sind die Grundeigentümer, die durch die Erstellung, den Ausbau oder die Änderung von Verkehrsanlagen einen Vorteil erhalten (objektive Betrachtungsweise).

² Ein Vorteil gilt insbesondere als erzielt, wenn

- a) mit dem Strassenbau ein Grundstück an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen oder seine noch erforderliche private Erschliessung erleichtert wird;
- b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes durch den Ausbau von Verkehrsanlagen verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden;
- c) für Bewohner und Benützer der Zugang zu einer Liegenschaft durch Strassenbaumassnahmen (Verbreiterung der Fahrbahn, verkehrsgerechte Strassenführung, Anlage von Abstellplätzen, Trottoirs, Wegen, Über- oder Unterführungen usw.) verbessert wird;
- d) die Verkehrslage von Grundstücken mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr (Ladengeschäfte, Gastwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe, Unterhaltungsstätten, usw.) verbessert wird;
- e) für Betriebe mit Güterverkehr der Zu- und Wegtransport von Gütern ermöglicht oder erleichtert wird;
- f) eine dem Grundstück dienende Verkehrsanlage durch Belagsänderung oder auf andere Weise verbessert wird.

Art. 6 Abgabeschuldner¹

¹ Beiträge sind durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtspartzellen werden die Beiträge vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben.

² Für die Perimeterbeiträge ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Veranlagung massgebend. Wenn die Beitragsforderung zur Zeit einer Eigentumsübertragung im Grundbuch angemerkt war oder wenn die Beitragspflicht nach Gesetz oder Vereinbarung auf einen Rechtsnachfolger übergegangen ist, kann auch der spätere Eigentümer oder Baurechtseinhaber belangt werden.

¹ Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

II. Berechnung der Abgaben

1. Beiträge an Verkehrsanlagen

Art. 7 Massgebende Kosten

¹ Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören sämtliche Aufwendungen für Projektierung und Erstellung von Verkehrsanlagen samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen wie Entwässerung, Beleuchtung usw., Auslagen für Landerwerb, Entschädigung oder Einräumung von Dienstbarkeiten, für Vermarktung und Vermessung sowie für das Perimeterverfahren.

² Allfällige Subventionsbeiträge werden von den Erstellungskosten abgezogen.

Art. 8 Festsetzung des Grundeigentümeranteils

¹ Die Kosten der Verkehrsanlagen werden zwischen der Stadt und den Grundeigentümern nach dem Interesse der Allgemeinheit am Werk einerseits und dem der beteiligten Grundeigentümer anderseits aufgeteilt.

² Der Anteil der Grundeigentümer an die im generellen Erschliessungsplan klassierten Strassen und Trottoirs beträgt je nach Interesse:

– bei Hauptverkehrsstrassen	0-20 %
– bei Sammelstrassen	20-60 %
– bei Erschliessungsstrassen	60-90 %
– bei Privatstrassen	100 %

Art. 9 Berechnung a) Grundsatz

¹ Die beitragspflichtigen Kosten werden grundsätzlich nach den in den Perimeter einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer aufgeteilt, und zwar unabhängig davon, ob die bauliche Ausnützung ausgeschöpft ist.

² Wird ein Grundstück von zwei Seiten her erschlossen, darf es in der Regel durch die Beiträge nicht stärker belastet werden als dies beim Verfahren mit den höheren Beiträgen der Fall wäre.

³ Wird nur auf einer Seite ein Trottoir bzw. ein Gehweg erstellt, so ist der private Kostenanteil für das Trottoir auf die beiden Strassenseiten im Verhältnis 2:1 (mit Trottoir, ohne Trottoir) zu verteilen.

Art. 10 b) Grundstücke unterschiedlicher Ausnützung

¹ Werden Grundstücke mit unterschiedlicher Ausnützung in den Perimeter einbezogen, so werden alle Flächen mit den entsprechenden Ausnützungsziffern multipliziert.

² Übersteigt die tatsächliche Ausnützung die zulässige, so ist die erstere für die Berechnung massgebend.

³ In Zonen ohne Ausnützungsziffer legt die Perimeterkommission den Multiplikationsfaktor unter Berücksichtigung der vorhandenen und möglichen Ausnützung der einzelnen Grundstücke fest.

Art. 11 c) landwirtschaftliche Grundstücke

¹ Bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, inklusive den zugehörigen Ökonomiegebäuden, wird der Perimeterbeitrag gemäss den Bestimmungen dieses Gesetzes berechnet und indexiert (Zürcher Baukostenindex).

² Wird das Grundstück vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluss des Perimeterverfahrens ganz oder teilweise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke veräussert oder der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, so wird der Perimeterbeitrag bezogen auf den dannzumaligen Indexstand zur Zahlung fällig.

³ Die bedingte Perimeterschuld ist im Grundbuch anzumerken und geht auf einen allfälligen Erwerber des so belasteten Grundstückes über.

⁴ Für landwirtschaftliche Wohnbauten wird aufgrund der zonengemässen Ausnützung die entsprechende Grundstückfläche errechnet und der diesbezügliche Perimeterbeitrag gemäss Art. 22 eingefordert.

Art. 12 Perimeterzonen

Einem unterschiedlichen Interesse am Werk bezüglich der Erschliessungsmöglichkeiten kann durch die Schaffung verschiedener Perimeterzonen Rechnung getragen werden.

Art. 13 Besondere Verhältnisse

Ergibt die nach den vorstehenden Regeln ermittelte anrechenbare Fläche einen Betrag, welcher infolge besonderer Verhältnisse offensichtlich dem Vorteil des Grundstückes aus der Verkehrslage nicht angemessen ist, kann die Perimeterkommission diesen entsprechend ermässigen oder erhöhen.

Art. 14-17 (aufgehoben)¹

III. Verfahren

Art. 18 Einleitung

¹ Das Perimeterverfahren wird vor Baubeginn durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet und durch die Perimeterkommission fortgesetzt.

¹ Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

² Der Einleitungsbeschluss ist im Stadtamtsblatt zu publizieren. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in die Planungsunterlagen Einsicht genommen werden kann. Die Bekanntmachung hat nur orientierenden Charakter.

Art. 19 Perimeterentscheid

¹ Die Perimeterkommission erstellt anhand der ihr zugestellten Unterlagen den Perimeterplan, setzt den Anteil der Privatinteressenz fest und nimmt die Kostenverteilung vor. Sie gibt den beteiligten Grundeigentümern Gelegenheit, ihren Standpunkt zu vertreten.

² Hierauf bereitet die Perimeterkommission den Perimeterentscheid vor; er enthält:

- den Plan mit der Umgrenzung des Perimetergebietes und allfälligen Perimeterzonen;
- die mutmasslichen Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen;
- den Kostenverteiler mit den Beiträgen der öffentlichen und privaten Interessenz;
- die Perimetertabelle mit den pflichtigen Grundeigentümern und den auf jeden Grundeigentümer entfallenden Beiträgen unter Angabe der Berechnungsweise.

³ Der Perimeterentscheid soll in der Regel bis zur Fertigstellung des Werkes vorliegen.

Art. 20 Öffentliche Auflage

Der Perimeterentscheid wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage ist im Stadtamtsblatt zu publizieren. Zudem ist jeder Beitragspflichtige über die Auflage, seine prozentuale Belastung sowie über die Einsprachemöglichkeit schriftlich zu orientieren.

Art. 21 Einspracheverfahren

¹ Während der Auflagefrist kann gegen den Perimeterentscheid beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

² Wird der Entscheid aufgrund von Einsprachen geändert, so ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

³ Gegen den Einspracheentscheid des Stadtrates kann innert 30 Tagen ab Eröffnung beim Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht werden.¹

¹ Fassung von Abs. 3 gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 13. September 2007

IV. Einzug der Abgaben

Art. 22 Fälligkeit a) Perimeterbeiträge

¹ Die Perimeterbeiträge werden mit dem Eintritt der Rechtskraft, frühestens wenn die Verkehrsanlage benutzbar ist, zur Zahlung fällig. Nach Ablauf einer Zahlungsfrist von 60 Tagen ist der Verzugszins gemäss OR zu entrichten.

² Für Gebiete, die die Stadt noch nicht erschliessen muss, kann ein Grundeigentümer erst zur Beitragsleistung herangezogen werden, wenn ihm aus der Nutzung seines Grundstückes ein Vorteil im Sinne dieses Gesetzes erwächst.

Art. 23 (aufgehoben)¹

Art. 24 Pfandrecht²

Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff. EG zum ZGB.

Art. 25 Stundung

¹ In Härtefällen kann der Stadtrat die geschuldeten Beiträge für längstens fünf Jahre stunden. Sie sind in diesem Fall zu den bei der Graubündner Kantonalbank jeweils gültigen Ansätzen für erstrangige Hypothekendarlehen der entsprechenden Baukategorie zu verzinsen.

² Bei Handänderung des beitragspflichtigen Grundstückes fällt die Stundung dahin.

Art. 26 Vorläufige Beitragsleistung

Sofern im Zeitpunkt der Perimeterveranlagung die Schlussabrechnung des Werkes noch nicht vorliegt, können die Beiträge aufgrund des Kostenvoranschlages oder einer Zwischenabrechnung berechnet werden. In diesen Fällen ist die Stadt berechtigt, vorerst 80 % des so berechneten Betrages in Rechnung zu stellen und die Differenz zur definitiven Abrechnung später einzufordern bzw. zurückzuzahlen.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

¹ Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

² Fassung gemäss Art. 99 Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BauG)

Art. 27 Übergangsregelung

¹ Das Gesetz gilt für alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht begonnenen Verkehrsanlagen.

² Beiträge, die aufgrund noch laufender Perimeterverfahren geschuldet werden, sind nach den im betreffenden Perimeterentscheid festgesetzten Ansätzen zu entrichten.

Art. 28 Inkrafttreten

Das Gesetz tritt mit der Annahme durch das Volk in Kraft.