



# **Praxisanleitung zur Durchführung von Beitragsverfahren der Gemeinde Thusis**

1. Januar 2019



## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Gegenstand der Praxisanleitung

Diese Praxisanleitung dient dem Gemeinderat als Vollzugshilfe im Rahmen der Umsetzung der Bestimmungen der Artikel 58 bis 64 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), der Artikel 22 bis 27 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie des Baugesetzes der Gemeinde Thusis. Sie soll die rechtsgleiche Anwendung der übergeordneten Bestimmungen gewährleisten. Sie hat keinen rechtssetzenden und allgemein verbindlichen Charakter.

### Art. 2

Definition und Verfahren

Die Definition der Grund-, Grob- und Feinerschliessung sowie das anwendbare Verfahren richten sich nach Artikel 58 ff. KRG und Art. 22 ff. KRVO. Eine Übersicht über das Beitragsverfahren ist dem Anhang zu entnehmen.

## II. Festlegung der Interessenzen

### Art. 3

Grundsatz (Art. 63 KRG)

Die Kosten der Erschliessungsanlagen werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aufgeteilt, wobei dem Interesse der Öffentlichkeit an der Erstellung oder dem Ausbau in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist.

Es gelten dabei in der Regel die Richtwerte gemäss Art. 63 KRG:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Groberschliessung	70 - 40%	30 - 60%
Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

### Art. 4

Grunderschliessung

Der Privatanteil beträgt im Rahmen der Grunderschliessung in der Regel 0% und der Gemeindeanteil 100%.

Eine Beteiligung von Privaten kann vorgesehen werden, wenn Grundstücke einen direkten Strassenanstoss aufweisen und besonders von einer Grunderschliessung profitieren, sodass eine Nichtbeteiligung der betroffenen Anstösser im Verhältnis zu anderen gleichsam eine Ungleichbehandlung bedeuten würde.

### Art. 5

Feinerschliessung

Der Privatanteil bei der Feinerschliessung beträgt in der Regel 100% und der Gemeindeanteil 0%.



Ein durch die Gemeinde zu tragender Kostenanteil kann vorgesehen werden, wenn eine Feinerschliessungsanlage auch öffentlichen Interessen dient. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Langsamverkehrsverbindungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP) vorgesehen sind und von quartierfremden Personen benützt werden oder ein Quartier den Zugang zu weiteren Gebieten ermöglicht.

### III. Kostenverteiler

#### Art. 6

Bemessungsgrundsatz

Die Beiträge der Grundeigentümer sind grundsätzlich nach schematischen und messbaren Massstäben, welche soweit als möglich eine genaue Berücksichtigung der verschiedenen Vor- und Nachteile gestatten, zu berechnen. Bei der Bemessung der Beiträge sind alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen zu berücksichtigen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs-, Bauleitungs- und Bauzinskosten sowie die Auslagen für das Beitragsverfahren.

Die Summe der Beiträge der Grundeigentümer darf, zusammen mit allfälligen Leistungen der öffentlichen Hand oder von Dritten, höchstens den Gesamtkosten entsprechen. Jeder Beitrag der privaten Grundeigentümer darf den wirtschaftlichen Sondervorteil, der ihm erwächst, nicht überschreiten, wobei Nachteile angemessene zu berücksichtigen sind.

#### Art. 7

Kostenverteiler

Massgebliche Kriterien für die Beurteilung der Sondervorteile gemäss vorstehendem Artikel 6 sind insbesondere:

- a) Grösse der Grundstücksfläche
- b) Vorhandene Bruttogeschossfläche
- c) Mögliche bauliche Ausnützung
- d) Länge des mitbenutzten Strassenanteils (Anstosslänge)
- e) Direkter oder indirekter Strassenanstoss
- f) Bereits vorhandene oder künftig geplante Erschliessung
- g) Bereits geleistete Beiträge vor Ablauf der Amortisationsdauer der Erschliessungsanlage

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen und beim Vorliegen von besonderen Umständen weitere Kriterien heranziehen.

#### Art. 8

Bisherige Praxis

Wo keine besonderen Umstände vorliegen, wendet der Gemeinderat grundsätzlich folgende Berechnungsmethode an:

$BGF \times \text{Anstosslänge} = \text{Belastungswert}$

$\text{Kostenanteil pro Grundstück in Prozent} = (BGF \times \text{Anstosslänge}) / \text{Gesamtbelastungswert}$

Sodann wird im Rahmen einer Gesamtgewichtung der direkte und indirekte Strassenanstoss, eine bereits vorhandene oder künftig geplante Erschliessung sowie weitere Vor- und Nachteile angemessen berücksichtigt.



## IV. Kommunikation

### Art. 9

Informations-  
veranstaltung

Der Gemeinderat kann vor oder während des Beitragsverfahrens Informationsveranstaltungen für die betroffenen Grundeigentümer einberufen.

Die Informationsveranstaltungen dienen dazu, den Betroffenen das Erschliessungsprojekt zu erläutern und offene Fragen zu beantworten. Die zu erwartenden Gesamtkosten des Projekts können dabei nach Ermessen des Gemeinderates bekannt gegeben werden.

Wird ein Kostenverteiler im Entwurf vorgestellt, so bedarf es vorgängig einer Grundsatzentscheidung des Gemeinderates über die anzuwendenden Bemessungskriterien. In jedem Fall ist auf die Unverbindlichkeit des Kostenverteilers bis zur Publikation gemäss Artikel 24 KRVO hinzuweisen.

## V. Inkrafttreten

### Art. 10

Inkrafttreten

Diese Praxisanleitung tritt per 1. Januar 2019 in Kraft.

Durch den Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom 19. November 2018.

Curdin Capaul  
Gemeindeammann

Räto Müller  
Gemeindekanzlist



## Anhang

### Durchführung des Beitragsverfahrens

Nach Art. 60 KRG ist die Durchführung der Erschliessung der Bauzonen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung) Aufgabe der Gemeinde, sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind. Die Gemeinden decken nach Art. 62 KRG ihre Auslagen für die Erschliessung durch die Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen. Beiträge bzw. Erschliessungsabgaben sind zur Erhebung zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen. Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen (Art. 63 Abs. 1 KRG). Der Gemeinderat hat den Kostenanteil festzulegen, der von der Gemeinde einerseits im Rahmen der öffentlichen Interessenz und der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer andererseits im Rahmen der privaten Interessenz zu tragen ist. Dabei gelten die Richtwerte nach Art. 63 Abs. 3 KRG.

### Ablauf des Beitragsverfahrens

1. Das Beitragsverfahren ist in der Regel vor Beginn der Bauarbeiten einzuleiten. Nur in begründeten Fällen ist eine spätere Einleitung möglich (Art. 22 Abs. 1 KRVO). Stellt die Gemeinde fest, dass eine Erschliessungsanlage gebaut oder saniert werden muss, erarbeitet sie ein Projekt für den Bau oder die Sanierung und klärt ab, ob an der fraglichen Anlage eine private Interessenz besteht. Die erforderlichen Informationen erhält der Gemeinderat aus dem Gutachten der Planungskommission zuhanden des Gemeinderates über die Erschliessungsstrassen sowie aus den Katasterplänen mit den Leitungsnetzen für Wasser, Kanalisation und für die Wärmeversorgung in der Gemeinde Thuisis.
2. Besteht für eine zu bauende oder zu sanierende Erschliessungsanlage eine private Interessenz, welche erheblich ist (vgl. Art. 63 Abs. 2 KRG), sieht sie die Einleitung des Beitragsverfahrens im Sinne von Art. 22 Abs. 2 KRVO vor. Die Absicht zur Einleitung des Beitragsverfahrens unter Hinweis auf das beitragspflichtige Werk sowie den vorgesehenen Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz ist den betroffenen Eigentümern vor der Publikation mitzuteilen und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben. Gleichzeitig hat sie den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes (Beitragsperimeter) während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen.
3. Nach der Publikation der Absicht zur Einleitung des Beitragsverfahrens haben die Beteiligten Grundeigentümer das Recht, während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einsprache zu erheben.
4. Vor Weiterführung des Beitragsverfahrens sind die Einsprachen zu bereinigen und allenfalls Beschwerden an das Verwaltungsgericht Graubünden und deren Erledigung abzuwarten. **Gehen keine Beschwerden gegen die Einleitung ein oder werden die Beschwerden vom Gemeinderat abgewiesen und diese Beschwerdeentscheide werden vom Verwaltungsgericht nicht angefochten oder werden abgewiesen, kann der Gemeinderat mit dem Beitragsverfahren weiterfahren.** Die Wiederholung der öffentlichen Auflage der Einleitung des Beitragsverfahrens ist nur dann erforderlich, wenn der vorgesehene Beitragsperimeter aufgrund von Einsprachen geändert wird.
5. Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Abnahme des Werkes erarbeitet der Gemeinderat den Kostenverteiler. Der Kostenverteiler wird in der Regel von der Planungskommission erarbeitet und nach Fertigstellung des Werkes und Vorliegen sämtlicher Aufwendungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet.

Der Kostenverteiler umfasst mindestens eine Zusammenstellung der Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen, einen eventuellen Plan mit den Beitragszonen sowie die Aufteilung der Kosten unter den Beitragspflichtigen samt Erläuterungen. Dieses Vorgehen hat die Gemeinde Thuisis bis anhin so ausgeführt.



6. Nach Genehmigung des Kostenverteilers durch den Gemeinderat hat dieser den Entwurf desselben den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Grundlagen zuzustellen.
7. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers können die Beitragspflichtigen innert 30 Tagen beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 30 Tagen zu geben.
8. Nach Abschluss des Auflageverfahrens entscheidet der Gemeinderat über den Kostenverteiler definitiv und eröffnet den Entscheid den Beitragspflichtigen. Gleichzeitig werden die Beiträge in Rechnung gestellt.
9. Die Beiträge werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Fällige Beiträge und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden kantonalen Verzugszinses berechnet. In Härtefällen kann der Gemeinderat mit oder ohne Verzinsung die Rechnungsbeträge bis höchstens zehn Jahre ganz oder teilweise aufschieben. Eine Stundung ist nur zu gewähren, wenn der gestundete Betrag anerkannt und durch freiwillige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes sichergestellt wird. Gesuche um Stundungen von Beiträgen sind innert 30 Tagen seit Empfang der Rechnung bei der Gemeinde einzureichen.
10. Ändern sich wegen baulichen Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert zehn Jahren nach Rechtskraft des Kostenverteilers die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann auf Antrag von Beitragspflichtigen oder von Amtes wegen ein neues Beitragsverfahren eingeleitet werden. Früher geleistete Beiträge sind ohne Zins und nicht indexiert anzurechnen.

Das Beitragsverfahren dient dazu, Aufwendungen der Gemeinde für Erschliessungsanlagen, aus welchen Privaten ein besonderer Vorteil erwächst, abzuwälzen. Soweit Erschliessungsanlagen im Wesentlichen der Gesamtbevölkerung bzw. der Gemeinde allein dienen, ist die Durchführung des Beitragsverfahrens mangels privater Interessenz ausgeschlossen.

Es ist wichtig, abschliessend noch darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat sich vor Einleitung des Verfahrens möglichst genauen Aufschluss über die Höhe der privaten Interessenz und auch der zu erwartenden Kosten für die Sanierung oder den Neubau eines Werkes geben lässt. Die Kostenschätzung dient jedoch bis zur Bekanntgabe des Kostenverteilers lediglich der internen Planung und wird durch die Gemeinde den Privaten nicht bekannt gegeben. Damit ist kaum zu erwarten, dass im Rahmen von Einsprachen die öffentliche bzw. private Interessenz geändert werden muss und dass auch im Zuge der Erarbeitung des Kostenverteilers mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen ist.



## Ablaufschema Beitragsverfahren

