



**Gesetz über die Finanzierung  
von Erschliessungsanlagen  
der Gemeinde Arosa**

vom 30. November 1980

## Gesetz über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde

### I. Allgemeines

#### Art. 1

**Erschliessungsplan** Die Erschliessungsanlagen richten sich nach dem generellen, von der Regierung genehmigten und für die Grundeigentümer verbindlichen Erschliessungsplan der Gemeinde Arosa.

#### Art. 2

**Kostenverteilung Groberschliessung** Die Gemeinde erstellt aufgrund des generellen Erschliessungsplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Groberschliessung. Die Grundeigentümer haben Beiträge an die Kosten zu leisten.

**Feinerschliessung** Die Kosten der Feinerschliessung sind grundsätzlich durch die Grundeigentümer zu tragen. Falls ein erhebliches öffentliches Interesse vorliegt, kann über die Kostenverteilung im Perimeterverfahren entschieden werden.

#### Art. 3

**Beitragspflicht** Die Beiträge sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Stockwerkeigentum sind sie von der Eigentümergemeinschaft zu leisten.

Massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Auflage des Perimeterentscheides.

Parzellen, respektive Teile davon, die mit einem Bauverbot (Sport- und Skischutzzone, Grünzone, Forstwirtschaftszone und dergleichen) belegt sind, werden von der Beitragspflicht befreit.

Art. 4

**Ausnahme** Für Grundstücke, die vom Eigentümer oder einem Pächter landwirtschaftlich genutzt werden oder die nicht in einer Bauzone liegen, sind die Perimeterbeiträge aufgrund des Ertragswertes, in allen anderen Fällen aufgrund des Verkehrswertes zu berechnen. Wird ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück innerhalb von 20 Jahren nach Abschluss des Perimeterverfahrens der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ist die Differenz zu dem nach dem Verkehrswert zur Zeit der Durchführung des Perimeterverfahrens berechneten Beitrag nachzuzahlen.

Art. 5

**Fälligkeit** Die Fälligkeit der Kostenbeiträge richtet sich nach den einschlägigen Gemeindeerlassen.

Perimeterbeiträge werden mit rechtskräftigem Perimeterentscheid (Art. 19) fällig.

Die Zahlung kann in Härtefällen, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden, mit oder ohne Verzinsung teilweise oder ganz um höchstens 15 Jahre aufgeschoben werden.

Art. 6

**Gesetzliches Pfandrecht: Zahlung** Für die Beiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Abs. 1 Ziff. 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB). Wer dieses Pfandrecht beansprucht, hat dies dem Eigentümer zu eröffnen.

## II. Beiträge an die Kosten von Erschliessungsanlagen

Art. 7

**Strassen, Wege und Plätze** Die Kosten der Strassen und Wege werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Perimeterverfahren (Art. 10 ff) aufgeteilt.

Art. 8**Parkier-  
ungsan-  
lagen**

Grundeigentümer, welche ihrer im Baugesetz vorgeschriebenen Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge ganz oder teilweise nicht nachkommen können, haben eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zur Finanzierung von Gemeinschaftsparkanlagen zu leisten. Die Abgabe wird ebenfalls geschuldet, wenn bisherige Parkflächen ihrem Zweck verlorengelassen und nicht ersetzt werden können.

Diese Ersatzabgabe beträgt pro Autoabstellplatz ein Viertel der folgenden Gesamtkosten:

- a) Durchschnittlicher Landpreis für das im angemessenen Umkreis des Baugrundstückes gelegene Gebiet derselben Bauzone;
- b) Baukosten von Fr. 360.-- pro m<sup>2</sup> für die gemäss VSS-Normen nötige Parkplatzfläche, wobei dieser Ansatz dem Zürcher Baukostenindex beim Inkrafttreten dieses Gesetzes entspricht und an ihn indexgebunden ist.

Die Ersatzabgabe wird mit dem rechtskräftigen Baubescheid, auf jeden Fall aber vor Baubeginn fällig. Sie begründet keinen Rechtsanspruch an Autoparkierungsflächen.

Art. 9**Werklei-  
tungen**

Für den Anschluss an öffentliche Werkleitungen (Frischwasser, Kanalisation, Strom) sind Beiträge und Gebühren gemäss den einschlägigen Gemeindeerlassen zu leisten.

Erhöht sich der für die Gebäudeversicherung massgebende Neuwert durch eine oder mehrere nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20 %, so ist eine entsprechende Nachzahlung zu leisten.

Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Werkleitungen werden durch jährliche Beiträge und Gebühren gemäss den einschlägigen Gemeindeerlassen finanziert.

Das Allgemeine Gemeindegebührengesetz der Gemeinde Arosa findet Anwendung.

### III. Perimeterverfahren

#### Art. 10

**Begriff** Der Perimeter bedeutet die Umgrenzung eines bestimmten Gebietes, in welchem den Grundeigentümern durch die Erstellung, den Ausbau, die Änderung oder den Unterhalt von öffentlichen Werken und Einrichtungen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Die Vorschriften des kantonalen Meliorationsrechtes und das Verbot, Beiträge an den allgemeinen Strassenunterhalt zu erheben, bleiben vorbehalten.

#### Art. 11

**Geltungsbereich** Das Perimeterverfahren kann insbesondere für folgende Werke durchgeführt werden:

- a) Strassenbauten, Gehwege, Parkplatzanlagen, Brücken, Über- und Unterführungen;
- b) Alp-, Feld- und Waldwege;
- c) Beleuchtungsanlagen;
- d) Werkleitungen (Frischwasser, Kanalisation, Strom);
- e) Werke zur Gefahrenabwehr oder zur Melioration.

#### Art. 12

**Einleitung** Der Gemeinderat entscheidet, welche Erschliessungsanlagen im Perimeterverfahren finanziert werden und leitet das Perimeterverfahren vor Beginn der Bauarbeiten ein. Er erstellt das Projekt und stellt einen Antrag an die Perimeterkommission betreffend die Höhe der öffentlichen Interessenz. Gleichzeitig legt er das hiervon erfasste Gebiet fest.

Dieser Einleitungsbeschluss des Gemeinderates wird im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Er kann innert 20 Tagen mittels Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden angefochten werden.

#### Art. 13

**Perimeterkommission** Die Perimeterkommission wird vom Gemeinderat entweder für eine bestimmte Amtsdauer oder für den Einzelfall gewählt. Sie besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern, welche nicht in Arosa Wohnsitz oder Grundbesitz haben dürfen.

Die Perimeterkommission berechnet die effektiven Gesamtkosten (Art. 14), legt den Kostenanteil der Gemeinde aus öffentlicher Interessenz fest (Art. 15), bestimmt den Verteilungsschlüssel für die Kosten (Art. 16), ermittelt die auf die einzelnen Grundeigentümer entfallenden Beiträge (Art. 17) und erlässt den Perimeterentscheid.

Die Perimeterkommission beschafft sich die erforderlichen Unterlagen. Sie führt die ihr nötig erscheinenden Erhebungen durch und kann dabei auch Behörden konsultieren oder in öffentliche Bücher Einsicht nehmen. Den betroffenen Grundeigentümern, Baurechtsberechtigten oder Stockwerkeigentümergeinschaften ist Gelegenheit zu geben, ihre Standpunkte zu vertreten.

Die Entschädigung der Perimeterkommission bemisst sich nach der gemeindeeigenen Verordnung über die Behördenentschädigung.

#### Art. 14

##### **Massgebende Kosten**

Zu den effektiven Gesamtkosten gehören:

- a) Kosten für Landerwerb mit Einschluss von enteignungsrechtlichen Entschädigungen sowie Kosten aus Umlegeverfahren;
- b) Kosten für Projektierung, Vermessung, Vermarchung und Bauleitung;
- c) Baukosten, auch für Beseitigung oder Wiederherstellung vorhandener Anlagen;
- d) Bauzinsen;
- e) Auslagen für das Perimeterverfahren

Allfällige Subventionen werden in Abzug gebracht.

#### Art. 15

##### **Privatanteil**

Der Privatanteil beträgt einen bestimmten Prozentsatz der effektiven Gesamtkosten (Art. 14). Er ist so festzulegen, dass das allgemeine öffentliche Interesse am Werk angemessen berücksichtigt ist.

#### Art. 16

##### **Kostenverteiler**

Der Kostenverteiler ist nach pflichtgemäsem Ermessen anhand der besonderen Umstände des Einzelfalles festzulegen.

Grundlage bilden die Grösse der in den Perimeter einbezogenen Grundstücke sowie deren bereits vorhandene oder mögliche Ausnutzung.

Art. 17

**Grundeigentümerbeiträge** Die auf die einzelnen Grundeigentümer entfallenden Beiträge sind anhand der massgebenden Kosten (Art. 14) zu ermitteln.

Vorleistungen einzelner Grundeigentümer, zum Beispiel bei vorzeitigem Ausbau der Strasse, sind in die zu verteilenden Kosten ohne Zins einzubeziehen. Sie werden den betreffenden Grundeigentümern nach Abzug ihrer Perimeterbeiträge ersetzt.

Art. 18

**Verschiedene Perimeter** Ein Grundstück kann grundsätzlich in mehrere Perimeterverfahren einbezogen werden.

Ändern sich wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert zehn Jahren nach Rechtskraft des Perimeterentscheides die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann die Einleitung eines neuen Perimeterverfahrens verlangt werden.

Die gestützt auf den früheren Entscheid geleisteten Beiträge sind ohne Zins und nicht indexiert anzurechnen.

Die Beiträge sind entsprechend dem neuen Verteiler nachzuzahlen oder zu erstatten.

Art. 19

**Perimeterentscheid** Nachdem die Erschliessungsanlagen fertig erstellt oder übernommen sind und die Schlussabrechnung über die massgebenden Kosten gemäss Art. 14 vorliegt, erlässt die Perimeterkommission den Perimeterentscheid. Dieser enthält insbesondere:

- a) Angaben über die massgebenden Kosten;
- b) Festlegung des Privatanteils;
- c) Erläuterungen über den gewählten Kostenverteiler;
- d) Zusammenstellung der auf die einzelnen Grundeigentümer entfallenden Beiträge;
- e) Situations- oder Grundbuchpläne.

Der Perimeterentscheid wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt, was im amtlichen Publikationsorgan bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen ist.

Gegen den Perimeterentscheid können die betroffenen Grundeigentümer innert 20 Tagen seit Schluss der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates ist innert 20 Tagen seit Mitteilung mittels Rekurs an das Verwaltungsgericht Graubünden weiterziehbar.

Will die Gemeinde den Perimeterentscheid anfechten, so hat sie innert 20 Tagen seit Schluss der öffentlichen Auflage Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden einzureichen.

Art. 20

**Inkrafttreten** Das vorliegende Gesetz tritt mit dessen Annahme durch die Stimmberechtigten der Gemeinde am 30. November 1980 in Kraft.

Art. 21

**Aufgehobene Vorschriften** Mit der Annahme dieses Gesetzes durch das Volk werden alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden kommunalen Vorschriften ausser Kraft gesetzt.

Art. 22

**Übergangsbestimmungen** Dieses Gesetz ist auf alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht eingeleiteten Perimeterverfahren anzuwenden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:

Dr. Hermann Ambühl

Der Gemeindeschreiber:

Walter Lippuner

Aufgrund Erlass Allgemeines Gemeindegebührengesetz per 1.1.2021:  
-Art. 9 Abs 4 ersetzt