

Gemeinde Filisur



GESETZ

über die

Erschließungskosten



GESETZ UEBER DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

I. Allgemeines

Art. 1

Grund- & Feinerschliessung Unter Grunderschliessung versteht man die Versorgung eines Baugebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich mit Strassen und Wegen, Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen.

Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen.

Art. 2

Kostenverteilung

In der 1. Etappe des Baugebietes erstellt die Gemeinde auf Grund des Generellen Erschliessungsplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Grunderschliessung. Die Grundeigentümer haben nach diesem Gesetz Beiträge an die Kosten zu leisten.

Die Kosten der Feinerschliessung sind durch die Grundeigentümer zu tragen.

In der 2. Etappe des Baugebietes haben die Grundeigentümer die gesamten Erschliessungskosten zu tragen. Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wenn die Errichtung der Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 3

Beitragspflicht

Die Beiträge und Kostenanteile sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtspartellen werden sie vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümerschaft erhoben.

Für die Beitragspflicht massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Veranlagung.

Art. 4

Fälligkeit

Die Strassenbeiträge werden erhoben, wenn die Strasse erstellt ist. Kostenanteile für die Feinerschliessung und die Erschliessung in der 2. Etappe werden fällig, wenn die betreffende Anlage benützbar ist.

Der Gemeindevorstand kann die Fälligkeit in Härtefällen bis zum Verkauf oder zur Ueberbauung aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bürgerlichen Existenz bilden.

Anschlussbeiträge für Werkleitungen werden erhoben, wenn mit dem Bau des anzuschliessenden Gebäudes begonnen wird.

Art. 5

Pfandrecht

Für die Erschliessungsbeiträge und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gem. Art. 162 EG zum ZGB.

Will die Gemeinde dieses Pfandrecht beanspruchen, so hat sie dies dem Grundeigentümer mittels rekursfähiger Verfügung zu eröffnen.

Art. 6

Unterhalt

Die öffentlichen Strassen und Leitungen werden durch die Gemeinde unterhalten. Besondere Beschlüsse betreffend die Schneeräumung von Strassen zu abgelegenen Siedlungen bleiben vorbehalten.

Der Unterhalt privater Strassen und Leitungen ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann den Unterhalt von Privatstrassen, insbesondere die Schneeräumung, gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen:

- a) wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer verlangt,
- b) wenn die Berechtigten ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden nach folgenden Grundsätzen auf die berechtigten Grundeigentümer verteilt:

Einfamilienhäuser	2 Teile
Mehrfamilienhäuser pro Wohnung	1 Teil
Hotels, Gewerbebetriebe usw.	
sind im Verhältnis ihrer Grösse zu belasten.	

II. Beiträge an die Kosten der Grunderschliessung

1. Strassenbeiträge

Art. 7

Privatanteil

Die Kosten der Verkehrsanlagen in der 1. Etappe 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.

Der Anteil der Grundeigentümer wird von der Gemeindeversammlung von Fall zu Fall festgelegt.

Die Kosten setzen sich zusammen aus Landerwerb, Baukosten und Vermarchung, Bauzinsen, allfällige Strassenbeleuchtung.

Art. 8

Kostenverteiler

Der Strassenbeitrag ist nach Massgabe der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Ausnutzungsziffer zu entrichten.

Bestehenden Ueberbauungen kann bei der Festsetzung des Perimeterbeitrages Rechnung getragen werden.

2. Beiträge an Parkieranlagen

Art. 9

Ersatzabgabe

Grundeigentümer, welche ihrer im Baugesetz vorgesehenen Pflicht zur Schaffung von Parkraum nicht nachkommen können, haben eine Ersatzabgabe von Fr 5'000.-- zu leisten. (BG Art. 63 Ziff. 4.)

Wird dem Grundeigentümer in der Nähe seines Grundstückes eine Abstellfläche in einer Gemeinschaftsparkanlage reserviert, so bemisst sich die Ersatzabgabe nach den effektiven Kosten.

3. Beiträge und Gebühren an Werkleitungen

Art. 10

Grundsatz

Für den Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen sind für Neubauten in beiden Etappen Anschlussbeiträge, berechnet auf Grund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung, zu entrichten.

Erhöht sich der Neubauwert der Gebäudeversicherung durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 30 %, so ist eine entsprechende Nachzahlung zu leisten. Dies gilt auch, wenn eine entsprechende Erhöhung durch mehrere innerhalb von 5 Jahren ausgeführte bauliche Veränderungen herbeigeführt wird.

Betrieb und Unterhalt werden durch Jahresgebühren finanziert.

a) Wasserversorgung

Art. 11

Anschlussbeiträge

Für Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung ist ein einmaliger Beitrag, berechnet auf Grund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung zu entrichten. Dieser beträgt:

a) Bauten und Anlagen mit geringem Wasserverbrauch, wie Hallenbauten, Museen, Kirchen, Theater und Kinogebäude, Turnhallen, Sportanlagen und Einstellräume, Lagerhäuser, Schuppen und Oekonomiegebäude.

$\frac{1}{2}$ % des Neubauwertes mindestens Fr 500.--

b) Bauten und Anlagen mit mittlerem Wasserverbrauch, wie Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, Schulen & Fabriken.

1 % des Neubauwertes mindestens Fr 2'000.--

c) Bauten und Anlagen mit starkem Wasserverbrauch, wie Hotels, Restaurants, Krankenhäuser, Bahnhöfe, Schlachthöfe, Molkereien und Fabriken mit starkem Wasserverbrauch.

$1\frac{1}{2}$ % des Neubauwertes mindestens Fr 2'500.--

Art. 12

Gebühren

Die jährlichen Benützungsgebühren werden auf Grund der zur Verfügung stehenden Anschlüsse (Apparate) wie folgt berechnet:

Grundtaxe je Wohnung, umfassend Küche mit Spültrog, 1 Bad, 1 Dousche, 1 WC & 1 Lavabo Fr 30.--

zusätzlich:

- | | |
|---|----------|
| a) jedes weitere WC, Bad, Lavabo, Dousche | Fr 10.-- |
| b) je Wasch- bzw. Abwaschmaschine | Fr 10.-- |
| c) je Gartenanschluss | Fr 10.-- |
| d) je Hahnen aussen | Fr 5.-- |
| e) je landwirtschaftlichen Brunnen | Fr 20.-- |
| f) je Selbsttränkeanlage | Fr 10.-- |

Landw. Beregnungsanlagen dürfen nur mit Bewilligung des Fachvorstehers in Betrieb genommen werden. Die Gebühr wird von Fall zu Fall festgesetzt.

Der Gemeindevorstand bestimmt die Gebühren für besondere Anschlüsse.

b) Abwasserbeseitigung

Art. 13

Anschluss-
beiträge

Für Anschlüsse an die Kanalisation ist ein einmaliger Beitrag, berechnet auf Grund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung zu entrichten. Dieser beträgt:

1 % des Neubauwertes mindestens Fr 2'000.--

Art. 14

Gebühren

Die jährlichen Gebühren für den Betrieb der Kanalisation und der ARA werden auf Grund des Wasserverbrauches berechnet und betragen % der Wasserverbrauchsgebühren.

Art. 15

Klärbeiträge
(GV 27.5.83)

Zur Finanzierung der Abwasserreinigungsanlage ARA wird für alle bestehenden und neuen Bauten ein einmaliger Klärbeitrag von $\frac{1}{2}$ % des Zeitwertes der Gebäudeversicherung erhoben.

Die Prozentsätze der Art. 14 und 15 werden erst nach Baubeginn der ARA festgesetzt.

c) Elektrizitätsversorgung

Art. 16

Anschluss-
beiträge

Für die Erschliessung mit Elektrizität ist ein einmaliger Beitrag zu entrichten. Dieser richtet sich nach der Grösse der Haupt- bzw. Bezügersicherung des Objektes und beträgt:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| a) bis 60 Ampère (L3) | Fr 1'500.-- |
| b) von 61 bis 100 Ampère (64-100) | Fr 2'000.-- |
| c) darüber pro angeschloss. Ampère | Fr 20.-- |

(Neu min. 63 Ampère) Entsch. 63 Ampère)

Muss infolge Erweiterungen oder Umbauten oder zusätzlichen elektrischen Installationen eine bestehende Haupt- bzw. Bezügersicherung durch ein grösseres Modell ersetzt werden, so wird eine Anschlussgebühr in der Höhe der Differenz zwischen bestehender und neuer Sicherungsgrösse erhoben.

Art. 17

Gebühren

Die Gebühren für den Stromverbrauch richten sich nach dem von den zuständigen Organen erlassenen Tarifreglement.

III. Die Kosten der Feinerschliessung und der Erschliessung in der 2. Etappe

Art. 18

Grundsatz

Die Kosten der Feinerschliessung (Quartierstrassen, Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Leitungen) sowie jene der gesamten Erschliessung in der 2. Etappe sind durch die Grundeigentümer zu tragen.

Der Gemeindevorstand entscheidet, ob Quartierstrassen als öffentliche oder private erstellt werden.

Die Gemeinde ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Projektierung und Bauleitung selbst zu übernehmen oder geeigneten Fachleuten zu übertragen.

Art. 19

Kostenverteilung

Die Grundeigentümer haben sich selbst über die Verteilung der Kosten zu einigen. Ist dies nicht möglich, entscheidet der Gemeindevorstand im Perimeterverfahren über die Kostenverteilung. Artikel 8 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 20

Änderung des Bezugsgebietes

Wird eine nach den Vorschriften der Gemeinde ausgebaute Anlage, an welche die Grundeigentümer Perimeterbeiträge oder private Erstellungskosten geleistet haben, für die Erschliessung weiterer Baugebiete verwendet, so kann ein neues Perimeterverfahren über das gesamte erschlossene Gebiet durchgeführt werden. Dabei sind die im ersten Perimeterverfahren bezahlten Beiträge sowie private Erstellungskosten zu berücksichtigen.

IV. Verfahren

Art. 21

Zahlungs-
termine

Die Anschlussbeiträge und der Klärbeitrag für Neubauten sind bei Anschluss auf Grund einer provisorischen Berechnung der Gemeinde zu bezahlen. Die definitive Festsetzung erfolgt, sobald die Schätzung der Gebäudeversicherung vorliegt.

Art. 22

Veranlagung

Die Veranlagung von Beiträgen und Gebühren obliegt dem Gemeindevorstand. Binnen 20 Tagen seit der Zustellung dieser Verfügung kann der Pflichtige gegen diese beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Gegen den Einspracheentscheid ist der Rekurs an das kantonale Verwaltungsgericht zulässig.

Art. 23

Einleitung
Perimeter-
verfahren

Die Kosten des Strassenbaus, der Feinerschliessung und der Erschliessung der 2. Etappe können im Perimeterverfahren verteilt werden. Dieses wird durch Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet.

Dieser Beschluss ist im Bezirksamtsblatt zu publizieren und allen für die Beitragspflicht in Frage kommenden Grundeigentümern schriftlich zu eröffnen. Binnen 20 Tagen seit der Publikation und Eröffnung kann gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Verfahrens beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.

Art. 24

Perimeter-
entscheid

Ist der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so erlässt der Gemeindevorstand nach Anhörung der Grundeigentümer den Perimeterentscheid, der folgende Bestandteile enthält:

- a) Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen,
- b) Umgrenzung des Perimetergebietes mit allfälliger Einteilung in verschiedene Zonen,
- c) Beiträge der einzelnen Grundeigentümer mit Angabe der Berechnungsweise.

Der Perimeterentscheid wird öffentlich aufgelegt. Jedem Grundeigentümer ist die Höhe seines Beitrages schriftlich mitzuteilen.

Der Perimeterentscheid kann binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an die einzelnen Grundeigentümer beim kantonalen Verwaltungsgericht angefochten werden.

V. Uebergangsbestimmungen

Art. 25

Das vorliegende Gesetz tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Es gilt für sämtliche noch nicht vollendeten Erschliessungsanlagen sowie für Gebäude, die nach seinem Inkrafttreten noch nicht an die Werkleitungen angeschlossen sind. Als Anschluss an die Wasserversorgung gilt auch der Bezug von Bauwasser.

Die Artikel 23 und 24 sind auch auf früher beschlossene,
aber nicht durchgeführte Perimeterverfahren anwendbar.

Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch
stehenden Vorschriften werden aufgehoben.

Durch die Gemeindeversammlung vom 29. Dezember 1977 mit
grossem Mehr ohne Gegenstimme beschlossen.

Im Namen der Gemeinde Filisur

Der Präsident:

gez. Leo Barandun



Der Aktuar:

gez. Heinz Schaniel

GESETZ UEBER DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Art. 14/1 Gebühren

Zur Finanzierung der Aufwendungen für den Betrieb der Kanalisation und der ARA erhebt die Gemeinde jährlich Gebühren.

Art. 14/2 Reglement

Der Erlass eines Gebührenreglementes wird dem Gemeindevorstand übertragen.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom:
2. September 1988

Teilrevision des Gesetzes über die Erschliessungskosten vom 29. Dezember 1977

(Änderungen sind fett markiert)

Art. 11

Für Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung ist ein einmaliger Beitrag, berechnet auf Grund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung zu entrichten. Dieser beträgt:

- a) Bauten und Anlagen mit geringem Wasserverbrauch
1.0 % des Neubauwertes mind. CHF 500
- b) Bauten und Anlagen mit mittlerem Wasserverbrauch
1.5 % des Neubauwertes mind. CHF 2'000
- c) Bauten und Anlagen mit hohem Wasserverbrauch
2.0 % des Neubauwertes mind. CHF 2'500

Art.15

Zur Finanzierung der Abwasserreinigungsanlage ARA wird für alle neuen Bauten ein einmaliger Klärbeitrag von 1% des Zeitwertes der Gebäudeversicherung erhoben.

Für bestehende Bauten, für die bereits ein einmaliger Klärbeitrag von 0.5% des Zeitwertes entrichtet wurde, beträgt der Klärbeitrag im Maximum 0.5% des Zeitwertes.

Art. 25

Das vorliegende Gesetz tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Es gilt für sämtliche noch nicht vollendeten Erschliessungsanlagen sowie für Gebäude, die nach seinem Inkrafttreten noch nicht an die Werkleitungen angeschlossen sind. Als Anschluss an die Wasserversorgung gilt auch der Bezug von Bauwasser.

Die Artikel 23 und 24 sind auch auf früher beschlossene, aber nicht durchgeführte Perimeterverfahren anwendbar.

Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Vorschriften werden aufgehoben.

Durch die Gemeindeversammlung vom 29. Dezember 1977 mit grossem Mehr ohne Gegenstimme beschlossen.

Art. 15 Abs. 1 wurde an der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 1983 revidiert.

Art. 14 wurde an der Gemeindeversammlung vom September 1988 revidiert.

Art. 15 wurde an der Gemeindeversammlung vom 2. April 2009 revidiert und genehmigt.

Art. 11 wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. April 2012 revidiert und genehmigt.