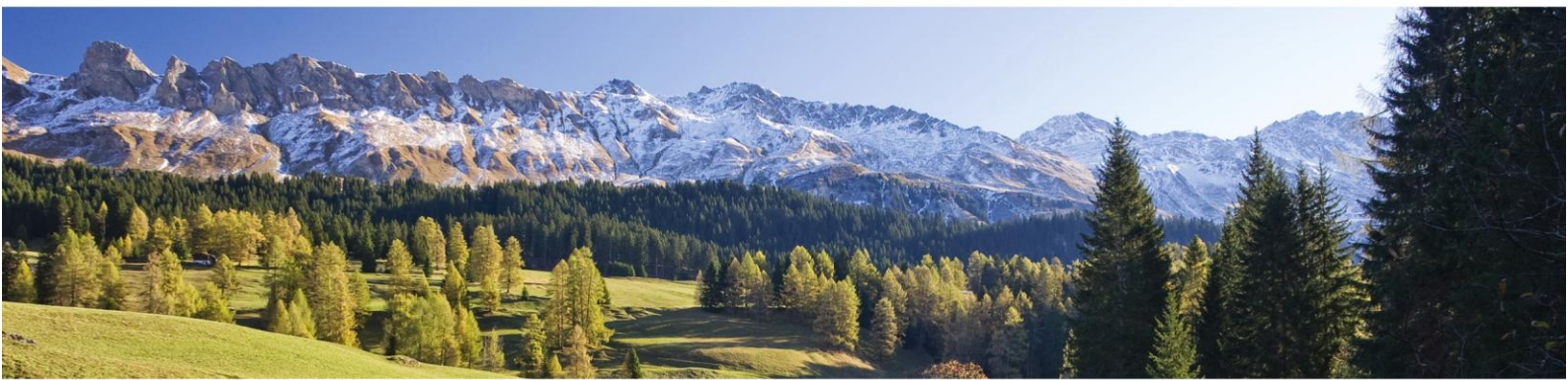




# Einladung zur Gemeindeversammlung

**Donnerstag, 27. März 2025, 20.00 Uhr  
im Gemeindesaal Churwalden**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung ein.

## **Traktanden**

1. Protokolle der Gemeindeversammlungen vom 19.11.2024 und 05.12.2024
2. Vorberatung und Verabschiedung der Totalrevision der Gemeindeverfassung zuhanden der Urnengemeinde
3. Kompetenzübergabe an den Gemeindevorstand für die Vergabe der Liegenschaft Nr. 10035, Stall, Parpan, im Baurecht
4. Asphaltierung der Strasse Äber bis Meiersboden – Verpflichtungskredit von CHF 260'000.00
5. Wasserversorgung Passugg - Netzverbindung Riedwiesli-Müli - Verpflichtungskredit von CHF 290'000.00
6. Diverse Orientierungen
7. Verschiedenes und Umfrage

Das Stimm- und Wahlrecht steht allen Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürgern zu, welche das 18. Lebensjahr zurückgelegt haben und in der Gemeinde Churwalden wohnhaft sind.

Wir hoffen auf ein zahlreiches Erscheinen.

**Gemeindevorstand Churwalden**

Churwalden, 25. Februar 2025



## **Botschaft des Gemeindevorstandes Churwalden**

### **Trakt. 1: Protokolle der Gemeindeversammlungen vom 19.11.2024 und 05.12.2024**

Die Protokolle der Gemeindeversammlung vom 19. November 2024 und 05. Dezember 2024 lagen gestützt auf Art. 29 der Gemeindeverfassung vom 29. November bis 30. Dezember 2024 bzw. vom 13. Dezember 2024 bis 13. Januar 2025 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Ferner konnten sie auf der Webseite [www.churwalden.ch](http://www.churwalden.ch) eingesehen werden.

Während der jeweils 30-tägigen Auflagefrist gemäss Art. 29 der Gemeindeverfassung sind keine Einsprachen erhoben worden.

### **Trakt. 2: Vorberatung und Verabschiedung der Totalrevision der Gemeindeverfassung zuhanden der Urnengemeinde**

#### **Zusammenfassung**

Am 14. Mai 2009 beschlossen die Gemeinden Churwalden, Malix und Parpan, sich zusammenzuschliessen. Die konstituierende Gemeindeversammlung erliess am 14. August 2009 die erste Gemeindeverfassung für die Gemeinde Churwalden. Die geltende Verfassung wurde seither lediglich in einzelnen Punkten ergänzt oder abgeändert. Der Gemeindevorstand hat deshalb rund fünfzehn Jahre nach der Fusion beschlossen, die Verfassung einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und setzte die zentralen Ziele der Totalrevision fest. Es geht vor allen Dingen um eine gesamtstrategische Überprüfung der politischen Strukturen für eine zukunftsgerichtete Gemeindeentwicklung sowie um die notwendigen Anpassungen an das übergeordnete Recht.

Die wichtigsten vorgeschlagenen Neuerungen in der Gemeindeverfassung bilden namentlich die Reduktion der Mitglieder des Gemeindevorstands und Schulrats von sieben auf fünf sowie die Aufhebung der Wahlkreise der bisherigen Gemeinden. Der Gemeindevorstand liess mit Unterstützung von externen Experten einen Entwurf für die neue Gemeindeverfassung ausarbeiten und führte sowohl behördenintern als auch öffentlich ein umfassendes Mitwirkungsverfahren durch. Der Kanton Graubünden stellte eine Genehmigung der Gemeindeverfassung in Aussicht. Anlässlich seiner Sitzung vom 20. Februar 2025 verabschiedete der Gemeindevorstand die Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 27. März 2025.

#### **Ausgangslage**

Am 14. Mai 2009 haben die drei Gemeinden Churwalden, Malix und Parpan beschlossen, in Zukunft eine einzige politische Gemeinde zu bilden. Die Stimmberechtigten sprachen sich am 14. August 2009 für die Annahme der ersten Gemeindeverfassung für die Gemeinde Churwalden aus. Die Gemeinde Churwalden hat sich seit der Fusion sehr positiv entwickelt. Die Fusion liegt aber auch bereits über fünfzehn Jahre zurück und die geltende Verfassung wurde seither lediglich in einzelnen Punkten ergänzt oder abgeändert.

Nach und nach wurde klar, dass Anpassungen in der Gemeindeorganisation notwendig sind, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden und weiterhin eine positive Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten. Es war beispielsweise der Schulrat selbst, der für eine effiziente Führungsstruktur den Gemeindevorstand am 30. No-



vember 2023 um eine Reduktion seiner Mitgliederanzahl von sieben auf fünf sowie um eine Einbindung des zuständigen Gemeindevorstandsmitglieds für das Ressort Bildung ersuchte. Der Gemeindevorstand hat deshalb am 14. März 2024 entscheiden, die Gemeindeverfassung einer Totalrevision zu unterziehen.

### **Ziele der neuen Verfassung**

Der Gemeindevorstand legte für die Totalrevision der Gemeinde die Ziele fest. Es handelt sich unter anderem um folgende Ziele:

- Die Verfassung soll weiterhin schlank und modern sein, sich auf das Wesentliche beschränken und so ihrem Charakter als Grundgesetz gerecht werden;
- Die Verfassung soll weiterhin übersichtlich und gut strukturiert sowie in sprachlicher Hinsicht der aktuellen Rechtsetzungstechnik entsprechen;
- Die Verfassung soll dem aktuellen kantonalen Recht entsprechen und inhaltliche sowie terminologische Abweichungen sollen vermieden werden;
- Die Verfassung soll nach einer gesamtstrategischen Überprüfung der politischen Strukturen eine zeitgemässe und effiziente Gemeindeorganisation für eine positive Gemeindeentwicklung ermöglichen;
- Die Verfassung soll die politischen Rechte und die Mitwirkung weiterhin sachgerecht gewährleisten;
- Die Verfassung soll den einzelnen Gemeindebehörden weiterhin einen angemessenen finanziellen Spielraum geben;
- Die Verfassung soll für die Wahlen nicht mehr zwischen vier Urnengemeinden unterscheiden (Urnengemeinde der Gesamtgemeinde sowie Urnengemeinden der bisherigen Gemeinden mit zugeteilten Sitzen [Wahlkreise]), nachdem die Gemeinde Churwalden seit über fünfzehn Jahren zusammengewachsen ist.

### **Vorgehen und Mitwirkung**

Der Gemeindevorstand erarbeitete mit Unterstützung von externen Experten (Rechtsanwalt Gian Luca Peng vom Büro Caviezel Partner, Chur, sowie Tino Zanetti und Arno Felix vom Büro Curia) auf Basis der oben erwähnten Ziele einen Entwurf für die neue Verfassung. Dieser Entwurf wurde in einem breit abgestützten Prozess nach vorgängigen Informationsveranstaltungen zunächst allen Behördenmitgliedern und in der Folge der Gesamtbevölkerung (13. Dezember 2024 bis 17. Januar 2025 mit Informationsveranstaltung am 5. Dezember 2024) zur Vernehmlassung unterbreitet. Die Vorlage wurde infolge der Mitwirkungseingaben in einzelnen Punkten geändert. Im Rahmen der Vernehmlassung sind aus der Bevölkerung insgesamt fünf Stellungnahmen von Einzelpersonen, Parteien und Gruppierungen eingegangen. Es gab insbesondere zu folgenden Themen Rückmeldungen:

- *Präambel und Förderbestimmungen*: Eine Gruppierung sprach sich für die Aufnahme einer Präambel sowie von speziellen Förderbestimmungen für die ausgewählten Themenbereiche «Infrastrukturen», «Wohnraum für Familien» sowie «Gewerbe» aus. Der Gemeindevorstand leistete diesen Anträgen nicht Folge. Weder ist eine Präambel in einer Gemeindeverfassung notwendig noch im Kanton Graubünden



üblich. Einer Präambel kommt auch kaum eine rechtliche Verbindlichkeit zu (z.B. im Bewusstsein unserer Verantwortung vor Gott sowie gegenüber den Mitmenschen und der Natur etc.). Die Gemeinde Churwalden kennt sodann eine allgemein gehaltene und bewährte Formulierung für die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung («Die Gemeinde besorgt die Aufgaben, die sich ihr zum Wohle der Allgemeinheit stellen. Sie fördert die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung, die soziale und allgemeine Wohlfahrt ihrer Einwohner sowie die dauerhafte Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie erlässt die notwendigen Gesetze und Verordnungen.»). Es bedarf deshalb keiner speziellen Förderbestimmungen in der Gemeindeverfassung für einzelne Themenbereiche, die in die entsprechende Gesetzeserlasse gehören und auch dort verankert sind (z.B. Baugesetz betreffend Förderung von Wohnraum für Einheimische und Gewerbe, Tourismusgesetz betreffend Förderung von touristischen Infrastrukturen oder Schulgesetz betreffend Schulstandorte). Diese Anliegen laufen letztlich auch dem Ziel einer schlanken Verfassung zuwider.

- *Aufhebung der Wohnsitzpflicht für das Gemeindepräsidium:* Es wurde mit Blick auf eine einfachere Rekrutierung von einer Gruppierung sodann die Prüfung einer Aufhebung der Wohnsitzpflicht für das Gemeindepräsidium angestossen. Ein solcher Antrag lässt sich mit Blick auf das übergeordnete Gemeindegesetz nicht umsetzen. In der lokalen Verankerung eines Gemeindepräsidenten sehen der Gemeindevorstand ausserdem entscheidende Vorteile für die Entwicklung der Gemeinde gerade in einem Milizsystem.
- *Organisation des Schulrats:* Der Gemeindevorstand beabsichtigte zunächst, dass das zuständige Gemeindevorstandsmitglied für das Ressort Bildung von Amtes wegen das Schulratspräsidium übernimmt. Zwar wurde die Reduktion des Schulrats sowie die Einbindung des Gemeindevorstandsmitglieds für das Ressort Bildung in den Schulrat durchgängig befürwortet. Kontrovers wurde allerdings von mehreren Personengruppen die Rolle des Schulratspräsidiums diskutiert, namentlich, dass es nicht mehr durch die Stimmberechtigten gewählt werden soll. Der Gemeindevorstand sah die Vorteile, dass der Schulratspräsident durch die Urnengemeinde gewählt wird, dass die Wahl für das Schulratspräsidium damit demokratisch bestmöglich abgestützt ist und dass das zuständige Gemeindevorstandsmitglied für Bildung von Amtes wegen als ordentliches Mitglied dem Schulrat angehört (d.h. ohne Übernahme des Präsidiums). Er passte entsprechend die Revisionsvorlage an.
- *Amtszeitbeschränkung für Kommissionsmitglieder auf acht Jahre:* Es wurde von einer Einzelperson die Einführung einer Amtszeitbeschränkung von acht Jahren für Kommissionsmitglieder beantragt (nicht für Mitglieder des Gemeindevorstands, Schulrats und der Geschäftsprüfungskommission). Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass eine starre Amtszeitbeschränkung für Kommissionsmitglieder von acht Jahren für die Entwicklung der Gemeinde Churwalden nicht positiv ist, dass erfahrene und sachkundige Personen sehr wichtig sind, dass die Rekrutierung von Amtsträgern unnötig erschwert wird und dass die Amtszeitbeschränkung neben der schon bestehenden natürlichen Rotation zu zusätzlichen Wechseln in möglicherweise heiklen Phasen führt. Er lehnte deshalb den Vorschlag ab.
- *Demissionsfrist:* Eine Gruppierung brachte im Zusammenhang mit dem Wahlprozedere den Vorschlag ein, die Frist für die Demission eines Amtsträgers bereits auf den 31. März statt erst auf den 31. Mai enden zu lassen. Der Gemeindevorstand hat diesen Antrag in der Revisionsvorlage berücksichtigt, da die Frist für die Demission



auf den 31. März die Vorbereitung für die Wahlen verbessert und umgekehrt für die bisherigen Amtsträger zumutbar ist.

- *Einladungsfristen für Gemeindeversammlung und Urnengemeinde:* In einer Mitwirkungseingabe wurde vorgeschlagen, die Abstimmungsunterlagen den Stimmberechtigten mindestens 21 Tage vor dem Abstimmungstag für ein Urnengeschäft sowie vor einer Gemeindeversammlung zuzustellen. Bei der vorgesehenen Vorlaufzeit von mindestens zehn Tagen handelt es sich um eine Minimalvorschrift, die sich in den letzten Jahrzehnten unter Berücksichtigung aller Umstände bewährt hat, die immer eine angemessene politische Auseinandersetzung durch die Stimmberechtigten garantiert und die letztlich den Abläufen in der Gemeindepolitik mit einem Milizsystem gerecht wird. Der Gemeindevorstand lehnt den Antrag vor diesem Hintergrund ab. Er möchte an dieser Stelle allerdings unmissverständlich betonen, dass eine längere Vorlaufzeit mehrheitlich garantiert ist.
- *Aufhebung der Wahlkreise mit garantieren Sitzen für die bisherigen Gemeinden sowie Reduktion der Behördenmitglieder:* Die Aufhebung der Wahlkreise mit den garantierten Sitzen für die bisherigen Gemeinden wurde mehrheitlich befürwortet. Auch die Reduktion der Behördenmitglieder war nahezu gänzlich unbestritten. Es wurde im Rahmen einer Mitwirkungseingabe bloss eine Befürchtung geäussert, dass die Aufhebung der Wahlkreise und die Reduktion der Gemeindevorstände die Wahlchancen für eine Vertretung mit Wohnsitz in der kleinsten Fraktion sinken könnten. Im Rahmen einer weiteren Rückmeldung blieb die Reduktion des Gemeindevorstands und des Schulrats zwar unbestritten. Die Mitwirkenden standen indessen einer Aufhebung der Wahlkreise mit den garantieren Sitzen für die bisherigen Gemeinden kritisch gegenüber. Sie forderten den Beibehalt der aktuellen Wahlkreise der bisherigen Gemeinden Churwalden, Malix und Parpan (mit zwei Sitzen für Churwalden und je einen Sitz für Malix und Parpan im Gemeindevorstand und Schulrat sowie je einem Sitz in Malix, Parpan und Churwalden in der GPK). Der erfolgreiche Zusammenschluss der drei ehemaligen Gemeinden vor über fünfzehn Jahren macht aus Sicht des Gemeindevorstands allerdings spezifische Wahlkreise innerhalb der Gemeinde überflüssig. Hinzu kommt, dass der geltende Wahlmodus die Stimmkraft der Wähler verzerrt und Ungerechtigkeiten schafft. Es geht letztlich darum, die Entwicklung der Gesamtgemeinde voranzutreiben und die geeignetsten Behördenvertreter für diese Aufgaben zu finden. Dabei werden die lokalen Bedürfnisse der einzelnen Dörfer selbstverständlich berücksichtigt. Die vorgeschlagene Regelung schafft im Übrigen neue und ungewollte Ungerechtigkeiten zwischen Churwalden sowie Malix und Parpan.

Die bereinigte Vorlage für die Gemeindeverfassung verabschiedete der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 20. Februar 2025 zuhanden der Gemeindeversammlung. Es liegt in der Kompetenz der Urnengemeinde der Gesamtgemeinde Churwalden, über die Totalrevision der Gemeindeverfassung zu entscheiden (Art. 33 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeverfassung). Es obliegt allerdings der Gemeindeversammlung, die Revisionsvorlage vorzubereiten und zuhanden der Urnengemeinde, welche für den 18. Mai 2025 geplant ist, zu verabschieden (Art. 37 der Gemeindeverfassung).



## Die geplanten Neuerungen in der Gemeindeverfassung

*Vorbemerkungen:* Die vorgeschlagenen Neuerungen in der Gemeindeverfassung lassen sich dem beiliegenden Verfassungstext im Detail entnehmen. Noch besser lassen sich die einzelnen Änderungen über die synoptische Gegenüberstellung der geltenden Verfassung und dem Entwurf für die totalrevidierte Verfassung samt Kommentaren nachvollziehen, die auf der Gemeindekanzlei aufliegt und auf der Webseite der Gemeinde unter der Rubrik «News» eingesehen werden können. Die Synopse bildet integrierenden Bestandteil der Gesetzesmaterialien. Nachfolgend wird auf die wichtigsten geplanten Neuerungen in der Gemeindeverfassung eingegangen.

*Allgemein:* Die neue Gemeindeverfassung beschränkt sich auf das Wesentliche und wird so ihrem Charakter als Grundgesetz gerecht. Nicht verfassungsrelevante Bestimmungen sollen je nach Wichtigkeit auf Gesetzes- oder gar Verordnungsstufe geregelt werden. Die neue Verfassung verfolgt auf Basis der aktuellen Rechtsetzungstechnik den Anspruch, die Verfassung gut und logisch zu strukturieren, sprachliche Verbesserungen umzusetzen, inhaltliche und terminologische Abweichungen zum übergeordneten Recht zu vermeiden und dem übergeordneten Recht zu entsprechen. Es geht in letzterem Zusammenhang insbesondere um die Vereinbarkeit mit dem revidierten Gemeindegesetz des Kantons Graubünden vom 1. Januar 2018.

*Stimm- und Wahlrecht:* Die Stimmfähigkeit, die Stimmberechtigung und die Wählbarkeit wird aktuell in drei Artikeln geregelt und basiert auf dem alten Vormundschaftsrecht (z.B. Entmündigung wegen Geisteskrankheiten oder Geistesschwäche). Die neue Gemeindeverfassung verfolgt das Ziel, das aktive und passive Stimm- und Wahlrecht in einem Artikel ohne inhaltliche Änderungen übersichtlich zu regeln. Klargestellt wird die Wohnsitzpflicht für die Behördenmitglieder (Gemeindevorstand, Schulrat und Geschäftsprüfungskommission). Sie gilt demgegenüber nicht für Kommissionen mit blosser Beratungsfunktion, um die Suche nach geeigneten Fachpersonen nicht unnötig einzuschränken.

*Demission:* Mit dem aktuellen Wahlprozedere wurden im Grundsatz gute Erfahrungen gemacht (Demission im Frühjahr und Wahlen im Herbst). Um die Vorbereitungen für die Wahlen noch etwas zu verbessern, soll die Frist für die Demission eines Amtsträgers bereits auf den 31. März statt erst auf den 31. Mai enden. Die angepasste Frist erscheint für die bisherigen Amtsträger ohne weiteres zumutbar.

*Entscheidprozedere innerhalb der Gemeindebehörden:* Das Entscheidprozedere innerhalb der Gemeindebehörden (Gemeindevorstand, Schulrat und der Geschäftsprüfungskommission) ist aktuell unstrukturiert und unterschiedlich geregelt. Es soll zwei Artikel zur Sitzungsteilnahme, Beschlussfähigkeit, Stimpfpflicht und zum Entscheid für alle Gemeindebehörden aufgenommen werden. Es wird für die Behördenmitglieder eine Sitzungsteilnahmepflicht statuiert, welche die Beschlussfähigkeit der Behörde nicht ohne weiteres gefährdet. Ausserdem soll die Beschlussfähigkeit und damit die Handlungsfähigkeit der Behörden sichergestellt sein, wenn mindestens die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (d.h. drei von fünf beim verkleinerten Gemeindevorstand und Schulrat statt fünf von sieben beim aktuellen Gemeindevorstand und Schulrat). Ausserdem soll das Zustandekommen von Behördenentscheiden ausdrücklich geregelt werden (Mehr der anwesenden Mitglieder mit Stichtentscheid des Präsidenten) und die Möglichkeit für Zirkularbeschlüsse nur unter engen Voraussetzungen zugelassen werden (in dringlichen Angelegenheiten und nur einstimmige Beschlüsse).

*Ausschlussgründe:* Die Ausschlussgründe haben sich in der Vergangenheit im Grund-



satz bewährt. Es ist auch sehr wichtig, dass Verwandte und Verschwägte in gerader Linie, Ehegatten und Geschwister etc. nicht gleichzeitig derselben Gemeindebehörde oder Kommission angehören. Genauso wichtig ist es, dass diese Ausschlussgründe auch zwischen den Mitgliedern des Gemeindevorstands und der Geschäftsprüfungskommission gelten. Die Ausschlussgründe sollen indessen in Angleichung an die kantonale Minimalregelung nicht zwischen Mitgliedern des Gemeindevorstands (z.B. Bruder) und des Schulrats (z.B. Schwester) gelten, weil diese denkbare Konstellation unproblematisch erscheint und die Behördenrekrutierung nicht unnötig erschwert werden soll. Die Regelung enthält sodann eine übliche Konfliktregelung bei einer Ausschlusskonstellation.

*Unvereinbarkeitsgründe:* Die Unvereinbarkeitsgründe haben sich in der Vergangenheit im Grundsatz bewährt. Die Unvereinbarkeitsgründe sollen indessen in Angleichung an die kantonale Minimalregelung für die Gemeindeangestellten bloss im Verhältnis zur unmittelbar vorgesetzten Behörde gelten, so dass gewisse unproblematische Konstellationen nicht unnötig ausgeschlossen werden (z.B. Mitarbeiter im technischen Dienst in den Schulrat) und die Behördenrekrutierung nicht unnötig erschwert wird. Es wird sodann infolge der geplanten Einbindung des zuständigen Gemeindevorstandsmitglieds für das Ressort Bildung in den Schulrat eine zusätzliche Bestimmung aufgenommen, dass diese Konstellation keinen Unvereinbarkeitsgrund nach sich zieht.

*Referendumsrecht:* Der Gemeindevorstand ist der Auffassung, dass die politischen Rechte und die Mitwirkung sachgerecht gewährleistet sind und in dieser Hinsicht kein Änderungsbedarf ausgemacht werden kann. Zugunsten der Stimmberechtigten soll klargestellt werden, dass die Frist von 30 Tagen zur Ergreifung eines Referendums erst ab Bekanntgabe des Beschlusses im amtlichen Publikationsorgan und nicht bereits ab Beschluss der Gemeindeversammlung beginnt.

*Protokoll der Gemeindeversammlung:* Das Protokoll der Gemeindeversammlung soll allen interessierten Personen zur Einsichtnahme aufgelegt werden (nicht bloss den Stimmberechtigten). Diese Änderung ist infolge der übergeordneten Gesetzgebung zwingend.

*Urnengemeinden:* Die Verfassung soll für unterschiedliche Wahlen nicht mehr zwischen vier Urnengemeinden (Urnengemeinde der Gesamtgemeinde sowie Urnengemeinden der bisherigen Gemeinden mit gesicherten Sitzen [Wahlkreise]) unterscheiden, nachdem die Gemeinde Churwalden seit über fünfzehn Jahren zusammengewachsen ist. Der erfolgreiche Zusammenschluss der drei ehemaligen Gemeinden vor über fünfzehn Jahren macht aus Sicht des Gemeindevorstands spezifische Wahlkreise innerhalb der Gemeinde mit zugesicherten Sitzen überflüssig. Hinzu kommt, dass der geltende Wahlmodus die Stimmkraft der Wähler verzerrt und Ungerechtigkeiten schafft. Es geht letztlich darum, die Entwicklung der Gesamtgemeinde voranzutreiben und die geeignetsten Behördenvertreter für diese Aufgaben zu finden. Dabei werden die lokalen Bedürfnisse der einzelnen Dörfer selbstverständlich berücksichtigt.

*Behördenorganisation (Gemeindevorstand und Schulrat):* Die gesamtstrategische Überprüfung der politischen Strukturen hat gezeigt, dass eine zeitgemässe und effiziente Gemeindeorganisation für die nächsten Jahrzehnte u.a. mit einer Reduktion der Mitgliederanzahl im Gemeindevorstand und im Schulrat von sieben auf fünf einherzugehen hat. Damit geht auch gleichermassen eine Reduktion der Departemente im Gemeindevorstand einher. Es war übrigens der Schulrat selbst, der eine solche Anpassung der Organisation des Schulrats angestossen hatte. Darüber hinaus soll zwecks Infor-



mationsflusses das zuständige Gemeindevorstandsmitglied für das Ressort Bildung von Amtes wegen als ordentliches Mitglied in den Schulrat eingebunden werden (nicht bloss in beisitzender Stellung, allerdings auch nicht als Präsident des Schulrats). Der Präsident des Schulrats sowie drei Schulräte sollen weiterhin durch die Urnengemeinde gewählt werden.

*Abstimmungsmodus für Gemeindeversammlungen:* Die aktuelle Regelung sieht zwei unterschiedliche Abstimmungsmodi vor, je nachdem ob die Abstimmung schriftlich durchgeführt (bei Stimmengleichheit ist die Vorlage abgelehnt) oder offen (bei Stimmengleichheit hat die Gemeindepräsidentin den Stichentscheid) durchgeführt wird. Diese Inkonsequenz soll beseitigt werden, und zwar so, dass die Vorlage unabhängig des gewählten Abstimmungsmodus bei Stimmengleichheit abgelehnt ist.

*Inkrafttreten:* Der Erlass einer Totalrevision der Verfassung ist eine Kompetenz der Gesamtgemeinde (Art. 33 Abs. 1 der Gemeindeverfassung). Die Annahme einer Totalrevision der Verfassung erfolgt für gewöhnlich mit einer ordentlichen Mehrheit der Gesamtgemeinde. Die Festlegung von Wahlkreisen und bestimmten Sitzansprüchen der drei bisherigen Gemeinden waren indessen fusionsvertragliche Zusicherungen (2 Gemeinderäte, 2 Schulräte und 1 GPK-Mitglied), die letztlich dem Minderheitenschutz dienten. Innerhalb einer Zeitperiode von 15 Jahren waren sie rechtsbeständig bzw. konnten nur mit Zustimmung aller Fraktionen aufgehoben werden. Nach Ablauf der Frist von 15 Jahren seit 1. Januar 2010 ist ein qualifiziertes Mehr von zwei Dritteln der Stimmenden der Urnengemeinde der Gesamtgemeinde für die Aufhebung der Wahlkreise und der Sitzansprüche mit Reduktion der Behördenmitglieder erforderlich (Art. 68 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden). Aus diesem Grund ist für die Annahme der Verfassung unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechts eine 2/3-Mehrheit durch die Urnengemeinde der Gesamtgemeinde erforderlich.

## Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, die Totalrevision der Gemeindeverfassung mit einer Annahmeerempfehlung zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden.

## Trakt. 3: Kompetenzübergabe an den Gemeindevorstand für die Vergabe der Liegenschaft Nr. 10035, Stall, Parpan, im Baurecht

Der Stall an der Schössligasse 6 in Parpan, Parz. Nr. 10035, Grundstückfläche 327 m<sup>2</sup>, wurde bis zur Erstellung der touristischen Infrastrukturanlage (TIA) durch die Gemeinde als Werkhof genutzt. Die Liegenschaft Nr. 10035 liegt in der Kernzone A und kann gestützt auf das Bundesgesetz über Zweitwohnungen zu Erstwohnzwecken genutzt werden.

Im finanzhaushaltsrechtlichen Sinne stellt die Liegenschaft eine Anlage des Finanzvermögens dar, welche ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden kann. Gemäss Schätzung vom 10. November 2021 liegt der Verkehrswert bei CHF 400'000.00.

Ziel soll es daher nun sein, die Liegenschaft ohne Wertverlust - d.h. ohne Vernichtung des Gemeindevermögens – im Baurecht zu vergeben. Gleichzeitig sollen die daraus entstehenden Einnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus für Ortsansässige sowie



des Gewerbes nach Art. 2 der Verordnung „Ersatzabgabe Hauptwohnungsverpflichtung“ verwendet werden.

**Art. 2**

Mittel aus der Spezialfinanzierung "Ersatzabgabe Hauptwohnungsverpflichtung" dürfen ausschliesslich zweckgebunden verwendet werden für:

- a) die Förderung des Gewerbes, der Dienstleistungen und des aktiven Gastgewerbes in der Gemeinde, sowie
- b) die Förderung des Wohnungsbaus für Ortsansässige.

Der Einsatz von Mitteln zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen ist ausgeschlossen.

Gemäss Art. 35 Ziff. 6 der Gemeindeverfassung obliegt die Veräusserung von Grundeigentum der Gemeindeversammlung, sofern die Tragweite des Beschlusses CHF 300'000.00 übersteigt. Im Sinne von Art. 48 Ziff. 10 der Gemeindeverfassung sei daher dem Gemeindevorstand durch die Gemeindeversammlung die Kompetenz zu erteilen, den Stall Parpan unter Berücksichtigung der folgenden Bedingungen zu vergeben:

- Die Abgabe der Liegenschaft Nr. 10035 erfolgt im Baurecht gemäss Baurechtsvertragsentwurf (siehe Beilage).
- „Der Zuschlag erfolgt grundsätzlich an das Angebot mit dem höchsten Landwert. Sofern das Angebot nicht mehr als 5 % unter dem Höchstangebot liegt, kann der Gemeindevorstand natürliche und juristische Personen mit Wohnsitz oder Sitz in der Gemeinde Churwalden bevorzugt behandeln. Der Mindestlandwert von CHF 400'000.00 darf aber auch in diesem Fall nicht unterschritten werden.“
- Der Ertrag wird dem Verpflichtungskonto „Ersatzabgabe Hauptwohnungsverpflichtung“ gutgeschrieben. Die Verwendung erfolgt nach Art. 2 der Verordnung über die Ausrichtung von Beiträgen aus der Spezialfinanzierung «Ersatzabgabe Hauptwohnungsverpflichtung».

**Antrag:**

Der Gemeindevorstand beantragt um Kompetenzerteilung für die Vergabe der Liegenschaft Nr. 10035, Stall, Parpan, unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen im Baurecht.

**Trakt. 4: Asphaltierung der Strasse Äber bis Meiersboden – Verpflichtungskredit von CHF 260'000.00**

**Agglomerationsprogramm**

In den urbanen Räumen der Schweiz fand in den vergangenen Jahrzehnten ein starkes Wachstum statt, das mit einer raschen Siedlungsentwicklung und fortschreitender Mobilität einherging. Um die sich daraus ergebenden Probleme besser lösen zu können, hat der Bund das Programm Agglomerationsverkehr lanciert. Mit diesem Programm beteiligt sich der Bund finanziell an Verkehrsprojekten von Städten und Agglomerationen. Von Bundesbeiträgen profitieren Agglomerationen, die mit ihren Programmen die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sowie die Landschaftsplanung wirkungsvoll aufeinander abstimmen.

Die Regionen und Gemeinden der Agglomeration Chur haben im Zuge des Agglomerationsprogramm der 4. Generation die Inhalte des kantonalen Richtplans und der regio-



nen Raumkonzepte weiterentwickelt und vertieft. Die daraus resultierenden, infrastrukturellen Massnahmen sind entsprechend in die 4. Generation eingebracht und genehmigt worden.

Im Rahmen dieser Massnahmenanmeldung zum Agglomerationsprogramm Chur hat der Gemeindevorstand die Massnahme Ausbau «FVV4.1-9 Veloweg Passugg – Chur, Churwalden» eingebracht. Er hat dies wie folgt begründet: «Aus Sicherheitsgründen ist diese Verbindung auszubauen. Insbesondere wenn die Projekte St. Luzi Brücke und der Anschluss Rosenhügel realisiert werden, ist die Veloverbindung Meiersboden-Passugg als Verlagerungsprojekt Langsamverkehr notwendig». Dies soll mit einem durchgängigen Asphaltbelag auf der Gemeindestrasse Passugg – Meiersboden erreicht werden.

### **Ausgangslage**

Die Gemeindestrasse Passugg – Meiersboden erschliesst das Siedlungsgebiet Äber. Die Strasse ist recht schmal und weist örtlich lediglich Fahrbahnbreiten von ca. 2.70 m auf. Die Bankette haben ebenfalls geringe Abmessungen von 20 – 30 cm.

Im Jahre 2017 wurde innerhalb des Siedlungsgebietes Äber auf einer Länge von 315 m<sup>1</sup> der damals bestehende Asphaltbelag gefräst und eine neue Tragschicht aus Asphalt eingebaut.

Der nicht asphaltierte Teil Gemeindestrasse weist eine Kiessandverschleisschicht auf. Obwohl diverse Querabschläge für das Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden sind, wird die Verschleisschicht bei Starkregen aufgrund der grossen Längsneigung jeweils stark ausgespült. Auch bei der Schneerräumung wird Verschleissmaterial abgetragen. Dies erfordert einen hohen Unterhaltsaufwand seitens der Gemeinde Churwalden.

### **Projektumfang**

Das Projekt beinhaltet zum einen die Asphaltierung der Teilstrecken Abzweigung ab Kantonaler Verbindungsstrasse in Passugg bis zum Siedlungsgebiet Äber. Die Ausbaulänge beträgt ca. 250 m<sup>1</sup>. Und zum anderen die Teilstrecke Siedlungsgebiet Äber bis Meiersboden. Diese Ausbaulänge liegt bei ca. 680 m<sup>1</sup>.

### **Bauliche Massnahmen**

Der vorhandene Strassenoberbau wird weiterhin genutzt. Bei örtlich vorhandenen Instabilitäten erfolgt ein Oberbauersatz. Dieser wird mit Kiessand UG 45 ausgeführt.

Das bestehende Lichtraumprofil von ca. 3.00 – 3.50 m wird belassen. Somit entsteht eine asphaltierte Fahrbahnbreite von ca. 2.70 – 3.00 m. Das talseitige Bankett hat mind. 0.30 m zu betragen.

Durch die relativ starke Längsneigung von bis zu 15 %, wird die Querneigung wo möglich bergseitig oder dann horizontal gewählt. Dies aus Sicherheitsgründen beim Befahren im Winter. Örtlich ist zu prüfen, ob allenfalls an Gefahrenstellen Leitplanken zu versetzen sind.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Querabschläge gesammelt und in bereits vorhandene Ablaufsysteme eingeleitet oder dann über die Schulter entwässert. Das Versetzen der Querabschläge erfolgt in Beton. Es sind Querabschläge des Typs Jörimann vorgesehen.

Der neue Asphaltbelag wird als Tragdeckschicht AC TD 16 L mit einer Einbaustärke von



7 cm gewählt. Das Grösstkorn beträgt 16 mm. Diese Beläge haben vor allem für das Befahren im Winter eine günstige Oberflächenrauigkeit.

#### Kosten

|                           |     |            |
|---------------------------|-----|------------|
| Belagsarbeiten            | CHF | 213'000.00 |
| Diverses                  | CHF | 8'000.00   |
| Reserve/Unvorhergesehenes | CHF | 24'000.00  |
| Projekt und Bauleitung    | CHF | 15'000.00  |

---

|                                   |     |            |
|-----------------------------------|-----|------------|
| Baukosten Total inkl. 8.1 % MwSt. | CHF | 260'000.00 |
|-----------------------------------|-----|------------|

=====

Für die Verbesserung der Fahrbarkeit und der Schneeräumung ist der Einbau eines neuen Asphaltbelags auf der gesamten Strassenlänge wünschenswert. In Zusammenhang mit dem Agglomerationsprogramm ist dieses Projekt nun eine gute Möglichkeit, eine sichere Veloverbindung zu erstellen und gleichzeitig einen neuen Asphaltbelag auf der gesamten Strassenlänge zu erhalten.

Bei einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist über das Agglomerationsprogramm 4. Generation (Pauschales Massnahmenpaket A, Langsamverkehr: Velo- und Fussnetzinfrastuktur kurzfristig) mit einem Bundesbeitrag von CHF 93'120.00 inkl. MwSt. und Teuerung zu rechnen.

Allfällige Preiserhöhungen werden gestützt auf den schweizerischen Baupreisindex als Teuerung ausgewiesen und müssen gemäss Art. 50 Ziff. 7 der Gemeindeverfassung Churwalden nicht als Kostenüberschreitung in Form eines Nachtragskredits genehmigt werden. Als Basis gilt der Baupreisindex vom 27. März 2025.

#### Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt, der Umsetzung der Massnahme Veloweg Passugg – Meiersboden, Einbau Asphaltbelag, aus dem Agglomerationsprogramm 4. Generation zuzustimmen und den Bruttokredit von CHF 260'000.00 zu bewilligen.

#### Trakt. 4: Wasserversorgung Passugg - Netzverbindung Riedwiesli-Müli - Verpflichtungskredit von CHF 290'000.00

##### Ausgangslage

Im Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Churwalden ist ein Netzzusammenschluss der Wasserversorgung Malix und Passugg vorgesehen. Der Grund liegt darin, dass die Quelle Valzalära, welche die Wasserversorgung Passugg speist, während längerer Trockenperioden wenig Wasser schüttet und nach Starkniederschlägen sowie während der Schneeschmelze häufig Trübung anzeigt.

Heute wird die Wasserversorgung Passugg über eine entsprechende Einspeisung aus der Versorgung der IBC gewährleistet.

Mit der Realisierung der Netzverbindung Malix – Passugg kann die unabhängige Versorgungssicherheit erhöht werden.



### Projektumfang

Das Projekt beinhaltet die Verbindung des Wasserversorgungsnetzes vom Anschluss Riedwisli bis Müli. Die Ausbaulänge beträgt ca. 250 m<sup>1</sup>. Im Quellenweg werden die bestehenden Leitungen ersetzt.

### Bauliche Massnahmen

Die Netzverbindung der Wasserversorgung wird mit einer Kunststoffleitung HDPE DE 160 mm ausgeführt. Ausgesiebtes Aushubmaterial kann als Rohrumhüllung wiederverwendet werden. Die Flussquerung erfolgt im offenen Graben.

Die Netzdruckdifferenz wird mit einem Druckreduzierventil im Bodenschacht ausgeglichen.

Im Quellenweg wird die bestehende Hydrantenanlage erneuert, inkl. Ersatz des Überflurhydranten. Im selben Zuge wird der Asphaltbelag erneuert.

Der neue Asphaltbelag wird als Tragdeckschicht AC TD 16 L mit einer Einbaustärke von 7 cm gewählt. Das Grösstkorn beträgt 16 mm.

Der vorhandene Strassenoberbau wird weiterhin genutzt. Bei örtlich vorhandenen Instabilitäten erfolgt ein Oberbauersatz. Dieser wird mit Kiessand UG 0/45 ausgeführt.

### Kosten

|                                |     |            |
|--------------------------------|-----|------------|
| Baumeister- und Belagsarbeiten | CHF | 150'000.00 |
| Sanitärarbeiten                | CHF | 75'000.00  |
| Diverses                       | CHF | 38'000.00  |
| Projekt und Bauleitung         | CHF | 27'000.00  |

---

|                                   |     |            |
|-----------------------------------|-----|------------|
| Baukosten Total inkl. 8.1 % MwSt. | CHF | 290'000.00 |
|-----------------------------------|-----|------------|

=====

Allfällige Preiserhöhungen werden gestützt auf den schweizerischen Baupreisindex als Teuerung ausgewiesen und müssen gemäss Art. 50 Ziff. 7 der Gemeindeverfassung Churwalden nicht als Kostenüberschreitung in Form eines Nachtragskredits genehmigt werden. Als Basis gilt der Baupreisindex vom 27. März 2025.

Die Gemeinde Churwalden ist bestrebt, das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) umzusetzen. Die Netzverbindung stellt eine versorgungseigene Alternative und zusätzlich eine Redundanz zum bestehenden Notversorgungsanschluss dar.

### Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt, der Umsetzung der Massnahme Netzverbindung Riedwisli - Müli zuzustimmen und den Bruttokredit von CHF 290'000.00 zu bewilligen.

### Gemeindevorstand Churwalden



**Beilagen:**

- Am 20.02.2025 durch den Gemeindevorstand zHv der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 27.03.2025 verabschiedete Totalrevision der Gemeindeverfassung
- Baurechtsvertrag Liegenschaft Nr. 10035 (Entwurf)

**Weitere Unterlagen:**

- Eine synoptische Gegenüberstellung der geltenden Verfassung und dem Entwurf für die totalrevidierte Verfassung samt Notizen liegt auf der Gemeindekanzlei auf und kann auf der Webseite der Gemeinde unter der Rubrik «News» eingesehen werden (<https://churwalden.ch/news/>). Sie bildet Bestandteil der Gesetzesmaterialien.



**GEMEINDE  
CHURWALDEN**

# **Gemeindeverfassung**

am 20. Februar 2025 durch den Gemeindevorstand zuhanden der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 27. März 2025 verabschiedete Totalrevision der Gemeindeverfassung

## Inhaltsverzeichnis

|                                                  | Seite |
|--------------------------------------------------|-------|
| <b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>                |       |
| Art. 1 – 11                                      | 1     |
| Art. 12 – 19                                     | 2 f.  |
| Art. 20 – 27                                     | 3 f.  |
| <b>II. Gemeindeorganisation</b>                  |       |
| Art. 28 – 57                                     |       |
| <b>Organe der Gemeinde</b>                       | 4     |
| Art. 28                                          |       |
| <b>A. Die Urnengemeinde</b>                      |       |
| Art. 29 – 31                                     | 4 f.  |
| Art. 32                                          | 5     |
| <b>B. Die Gemeindeversammlung</b>                |       |
| Art. 33 – 36                                     | 5     |
| Art. 37 – 38                                     | 6     |
| <b>C. Der Gemeindevorstand</b>                   |       |
| Art. 39 – 42                                     | 6     |
| Art. 43 – 47                                     | 7     |
| <b>D. Die Geschäftsprüfungskommission</b>        |       |
| Art. 48 – 49                                     | 7 f.  |
| <b>E. Der Schulrat</b>                           |       |
| Art. 50 – 51                                     | 8     |
| <b>Weitere Kommissionen</b>                      |       |
| Art. 52 – 55                                     | 8     |
| <b>Gemeindeverwaltung</b>                        |       |
| Art. 56                                          | 8     |
| Art. 57                                          | 9     |
| <b>III. Finanzen, Steuern und andere Abgaben</b> |       |
| Art. 58 – 64                                     | 9     |
| <b>IV. Schlussbestimmungen</b>                   |       |
| Art. 65 – 67                                     | 10    |

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Die Gemeinde Churwalden ist als politische Gemeinde des Kantons Graubünden eine öffentlich-rechtliche Körperschaft.

Gemeinde

### Art. 2

<sup>1</sup>Im Rahmen der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons steht der Gemeinde das Recht der freien Selbstverwaltung zu.

Autonomie

<sup>2</sup>Die Gemeinde übt in den Grenzen ihrer gesetzlichen Zuständigkeit die Hoheit über alle auf ihrem Gebiet befindlichen Personen, Tiere und Sachen aus.

### Art. 3

<sup>1</sup>Die Gemeinde besorgt die Aufgaben, die sich ihr zum Wohle der Allgemeinheit stellen.

Aufgaben

<sup>2</sup>Sie fördert die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung, die soziale und allgemeine Wohlfahrt ihrer Einwohner sowie die dauerhafte Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

<sup>3</sup>Sie erlässt die notwendigen Gesetze und Verordnungen.

### Art. 4

Die Gemeinde kann die Aufgabenerfüllung Dritten übertragen und Organisationen des öffentlichen und privaten Rechts schaffen oder sich an diesen beteiligen.

Auslagerung

### Art. 5

Als Amts- und Schulsprache gilt die deutsche Sprache.

Amts- und  
Schulsprache

### Art. 6

Personen- und Funktionsbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter, sofern sich aus dem Sinn der Verfassung nichts anderes ergibt.

Gleichstellung der  
Geschlechter

### Art. 7

<sup>1</sup>Das Stimm- und Wahlrecht in Gemeindeangelegenheiten steht allen in der Gemeinde wohnhaften Schweizerbürgerinnen und -bürgern zu, welche das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden.

Stimm- und  
Wahlrecht

<sup>2</sup>In Gemeindebehörden wählbar sind stimmberechtigte Personen, welche spätestens zum Zeitpunkt ihrer Wahlen ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben. Dieser ist während der gesamten Amtsdauer beizubehalten.

<sup>3</sup>Die Wohnsitzpflicht gilt nicht für Kommissionen mit Beratungsfunktion.

### Art. 8

Die Amtsdauer für die Behörde- und Kommissionsmitglieder beträgt vier Jahre.

Amtsdauer

### Art. 9

Jedes Mitglied einer Gemeindebehörde oder Kommission hat seine Demission spätestens bis zum 31. März vor der jeweiligen Wahl dem Gemeindevorstand schriftlich mitzuteilen.

Demission

### Art. 10

<sup>1</sup>Wahlen an der Urne finden im zweiten Halbjahr, wenn möglich zusammen mit einem eidgenössischen oder kantonalen Urnengang, statt. Wird ein zweiter Wahlgang nötig, findet dieser spätestens drei Wochen nach dem ersten statt.

Zeitpunkt der  
Wahlen und  
Amtsantritt

<sup>2</sup>Der Amtsantritt erfolgt am 1. Januar des darauffolgenden Jahres. Die abtretenden Amtsinhaber sind zu einer geordneten Amtsübergabe verpflichtet.

### Art. 11

<sup>1</sup>Scheidet im Laufe einer Amtsperiode ein Amtsinhaber aus irgendeinem Grunde definitiv aus dem Amt aus, so ist für den Rest der Amtsperiode eine Ersatzwahl zu treffen, wenn die laufende Amtsperiode noch länger als neun Monate dauert.

Ersatzwahlen

<sup>2</sup>Für die Ersatzwahlen gelten die gleichen Bestimmungen wie für die ordentlichen Wahlen.

**Art. 12**

<sup>1</sup>Vorbehältlich entschuldbarer Gründe sind die Mitglieder von Behörden zur Teilnahme an den Sitzungen verpflichtet.

<sup>2</sup>Eine Behörde ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist.

<sup>3</sup>Jedes Behördenmitglied ist bei Abstimmungen und Wahlen zur Stimmabgabe verpflichtet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Ausstand.

Sitzungsteilnahme,  
Beschlussfähigkeit,  
Stimmpflicht

**Art. 13**

<sup>1</sup>Für alle Behörden gilt das Mehr der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los.

<sup>2</sup>Die Verhandlungen von Behörden sind nicht öffentlich.

<sup>3</sup>Eine Beschlussfassung auf dem Zirkularweg ist in dringlichen Angelegenheiten auf Antrag des Vorsitzenden der Gemeindebehörde zulässig. Die Beschlussfassung auf dem Zirkularweg erfordert die Einstimmigkeit sämtlicher Mitglieder der Gemeindebehörde.

Entscheide,  
Gemeinde-  
behörden

**Art. 14**

<sup>1</sup>Verwandte und Verschwägte in gerader Linie, Ehegatten und Geschwister sowie Personen, die zusammen in eingetragener Partnerschaft oder faktischer Lebensgemeinschaft leben, dürfen nicht gleichzeitig derselben Gemeindebehörde oder Kommission angehören.

<sup>2</sup>Diese Ausschlussgründe gelten auch zwischen Mitgliedern des Gemeindevorstandes und der Geschäftsprüfungskommission.

<sup>3</sup>Liegen Ausschlussgründe vor, so ist bei gleichzeitiger Wahl diejenige Person gewählt, die mehr Stimmen auf sich vereinigt. Haben die Kandidatinnen und Kandidaten gleich viele Stimmen erhalten, entscheidet das Los.

<sup>4</sup>Wird eine der Personen, zwischen denen ein Ausschlussgrund besteht, gewählt und ist die andere im Amt, ohne dass gleichzeitig mit der Wahl der ersten Person die Wiederwahl der zweiten anstünde, so ist die Wahl ungültig.

Ausschlussgründe

**Art. 15**

<sup>1</sup>Eine Gemeindeangestellte oder ein Gemeindeangestellter darf der ihr oder ihm unmittelbar vorgesetzten Behörde nicht angehören.

<sup>2</sup>Mitglieder des Gemeindevorstandes können weder der Geschäftsprüfungskommission noch dem Schulrat angehören. Davon ausgenommen ist das zuständige Mitglied des Gemeindevorstands, welches dem Schulrat von Amtes wegen angehört. Mitglieder des Schulrates können auch nicht der Geschäftsprüfungskommission angehören.

Unvereinbar-  
keitsgründe

**Art. 16**

Wer in verschiedene Ämter, die sich gegenseitig ausschliessen, gewählt wird, hat sich ohne Verzug für das eine oder andere Amt zu entscheiden.

Wahlen in  
verschiedene Ämter

**Art. 17**

<sup>1</sup>Ein Mitglied einer Gemeindebehörde oder Kommission hat bei der Behandlung einer Angelegenheit in Ausstand zu treten, wenn es selbst oder eine mit ihm im Ausschlussverhältnis im Sinne von Art. 14 Abs. 1 stehende Person daran ein unmittelbares persönliches Interesse hat.

<sup>2</sup>Ein Mitglied der Geschäftsprüfungskommission hat bei der Prüfung der Rechnungs- und Geschäftsführung einer Behörde, Kommission oder Amtsstelle, welcher es selbst oder eine mit ihm im Ausschlussverhältnis im Sinne von Art. 14 Abs.1 stehende Person angehört, in den Ausstand zu treten.

<sup>3</sup>Im Streitfalle entscheidet die betreffende Behörde oder Kommission über den Ausstand.

Ausstandspflicht

**Art. 18**

Das Petitionsrecht ist gewährleistet. Jede Person kann Anträge, Begehren und Beschwerden den Gemeindebehörden schriftlich einreichen. Diese ist verpflichtet, dazu innert drei Monaten Stellung zu nehmen.

Petitionsrecht

**Art. 19**

<sup>1</sup>Jeder stimmberechtigte Teilnehmer einer Gemeindeversammlung hat das Recht, vom Gemeindevorstand Auskunft über den Stand oder die Erledigung einer Gemeindeangelegenheit zu verlangen.

Auskunftsrecht

<sup>2</sup>Auskunft ist spätestens an der nächsten Gemeindeversammlung zu erteilen. Sie kann verschoben werden, wenn ihr erhebliche Interessen der Gemeinde oder Dritter entgegenstehen.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben das Amtsgeheimnis und die Vorschriften über den Datenschutz.

#### **Art. 20**

<sup>1</sup>150 in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigte können unterschriftlich die Abstimmung über einen von ihnen eingebrachten Vorschlag verlangen. Davon ausgeschlossen sind Beschlüsse, die Gemeindebehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeit gefasst haben, oder geregelte Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde und Dritten.

Initiativrecht

<sup>2</sup>Die Initiative kann entweder in Form einer allgemeinen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs eingebracht werden. Sie ist mit den Unterschriften beim Gemeindevorstand einzureichen.

#### **Art. 21**

Der Gemeindevorstand ist verpflichtet, ein gültig zustande gekommenes Initiativbegehren mit einem ausgearbeiteten Vorschlag oder einer Stellungnahme und allenfalls mit einem Gegenvorschlag spätestens innert Jahresfrist der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen.

Verfahren bei Initiativen

#### **Art. 22**

Ein Initiativbegehren kann von den fünf Erstunterzeichnern bis zur Festsetzung des Abstimmungstermins zurückgezogen werden, sofern es keine anderslautende Rückzugsklausel enthält.

Rückzug der Initiative

#### **Art. 23**

<sup>1</sup>Ist der Inhalt eines Initiativbegehrens rechtswidrig, wird es vom Gemeindevorstand nicht den Stimmberechtigten vorgelegt.

Rechtswidrige Initiative

<sup>2</sup>Der Gemeindevorstand gibt den Initianten in einem solchen Fall von seinem Beschluss und unter Angabe der Gründe schriftlich Kenntnis.

#### **Art. 24**

<sup>1</sup>Jeder Stimmberechtigte hat das Recht, ausserhalb der Traktandenliste anlässlich der Gemeindeversammlung schriftlich in der Form der allgemeinen Anregung oder eines formulierten Antrages Vorschläge über irgendwelche Gemeindeangelegenheiten zu unterbreiten. Der Gemeindevorstand erstattet in der Regel der nächsten Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zur Motion. Wird die Motion erheblich erklärt, hat der Gemeindevorstand innert Jahresfrist der Gemeindeversammlung einen ausgearbeiteten Entwurf zum Entscheid bzw. zur Verabschiedung zu unterbreiten.

Motionsrecht

<sup>2</sup>Im Übrigen gelten, mit Ausnahme von Art. 22, die Bestimmungen über die Initiative (Art. 20 ff.) sinngemäss.

#### **Art. 25**

Beschlüsse der Gemeindeversammlung nach Art. 34 sind der Urnengemeinde zu unterbreiten, wenn 150 Stimmberechtigte dagegen innert 30 Tagen nach Bekanntgabe der Beschlüsse im amtlichen Publikationsorgan das Referendum ergreifen.

Referendumsrecht

#### **Art. 26**

<sup>1</sup>Ein Beschluss der Gemeindeversammlung oder der Urnengemeinde kann dieser jederzeit zur Wiedererwägung unterbreitet werden. Vorbehalten bleiben Rechte Dritter.

Wiedererwägung

<sup>2</sup>Vor Ablauf eines Jahres seit dem Inkrafttreten eines Beschlusses ist auf eine Wiedererwägung nur einzutreten, wenn dies mit Zweidrittelmehrheit der Stimmenden beschlossen wird.

#### **Art. 27**

<sup>1</sup>Über die Verhandlungen der Gemeindeversammlung, des Gemeindevorstandes und der weiteren Gemeindebehörden oder Kommissionen sind gesonderte Protokolle zu führen, die mindestens über die Beschlüsse, die Ergebnisse des Beschlusses oder der Wahlen sowie allfällige Beanstandungen betreffend die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften Auskunft geben. Sie sind von der Protokollführerin oder vom Protokollführer und nach ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung von der Vorsitzenden oder vom Vorsitzenden zu unterzeichnen.

Protokoll und Informationspflicht

<sup>2</sup>Das Protokoll der Gemeindeversammlung wird spätestens einen Monat nach der Versammlung während dreissig Tagen zur Einsichtnahme in der Gemeindekanzlei aufgelegt. Das Protokoll der Gemeindeversammlung kann auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet werden. Einsprachen sind innert der Auflagefrist schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen. Diese werden an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt. Gehen keine Einsprachen ein, wird das Protokoll als genehmigt erklärt und vom Präsidenten und dem Protokollführer unterzeichnet.

<sup>3</sup>Die Einsicht in die Protokolle des Gemeindevorstandes und der übrigen Gemeindebehörden wird nur gestattet, wenn schutzwürdige Interessen geltend gemacht werden können.

<sup>4</sup>Der Anspruch auf Einsicht kann durch Aushändigung eines Protokollauszuges erfüllt werden.

<sup>5</sup>Der Gemeindevorstand informiert regelmässig und zusammenfassend über die Verhandlungen der Gemeindeversammlung und des Gemeindevorstandes in den öffentlichen Anschlagbrettern und mittels ortsüblicher Print- und elektronischer Medien.

## II. Gemeindeorganisation

### Art. 28

<sup>1</sup>Die Stimmberechtigten bilden in ihrer Gesamtheit das oberste Organ der Gemeinde.

Organe der  
Gemeinde

<sup>2</sup>Sie üben ihre Rechte nach Massgabe dieser Verfassung in der Urnengemeinde und in der Gemeindeversammlung aus.

<sup>3</sup>Die Organe der Gemeinde sind:

- a) die Urnengemeinde
- b) die Gemeindeversammlung
- c) der Gemeindevorstand
- d) die Geschäftsprüfungskommission
- e) der Schulrat

### A. Die Urnengemeinde

#### Art. 29

Die Urnengemeinde wählt:

Wahlbefugnisse

- 1. das Gemeindepräsidium
- 2. das Schulratspräsidium
- 3. vier Mitglieder des Gemeindevorstandes
- 4. drei Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission
- 5. drei Mitglieder des Schulrates

#### Art. 30

Die Urnengemeinde entscheidet über:

Entscheidungs-  
befugnisse

- 1. die Totalrevision und Teilrevisionen der Gemeindeverfassung;
- 2. die Bewilligung von Ausgaben und Beschlüssen der Gemeindeversammlung, gegen die das Referendum ergriffen worden ist;
- 3. die Beschlussfassung über den Zusammenschluss mit anderen Gemeinden.

#### Art. 31

<sup>1</sup>Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die Abstimmungsunterlagen den Stimmberechtigten mindestens zehn Tage vor dem Abstimmungstag zugestellt werden.

Verfahren

<sup>2</sup>Die Abstimmungsunterlagen bestehen aus der Abstimmungsvorlage im Wortlaut, der Botschaft, dem Stimmzettel, dem Stimmrechtsausweis und aus den Unterlagen für die briefliche Stimmabgabe. Die Botschaft enthält die Abstimmungsempfehlung der vorberatenden Gemeindeversammlung. In der Gemeindeversammlung geäußerte wesentliche Gegenargumente sind in der Begründung zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Bei Wahlen sind den Stimmberechtigten die Wahlzettel, der Stimmrechtsausweis und die Unterlagen für die briefliche Stimmabgabe mindestens zehn Tage vor dem Wahltag zuzustellen.

<sup>4</sup>Die Stellvertretung und die briefliche Stimmabgabe richten sich nach dem für kantonale Abstimmungen und Wahlen geltenden Recht.

<sup>5</sup>Der Gemeindevorstand bestimmt für die Leitung und Beaufsichtigung der Urnenabstimmung ein Stimmbüro nach dem für kantonale Abstimmungen und Wahlen geltenden Recht.

<sup>6</sup>Das Ergebnis der Abstimmungen und der Wahlen ist zu protokollieren und in den öffentlichen Anschlagsbrettern sowie mittels ortsüblicher Print- und elektronischer Medien bekannt zu geben.

### Art. 32

Mit Ausnahme der Wahlen sind die der Urnenabstimmung unterliegenden Geschäfte von der Gemeindeversammlung vorzubereiten und samt Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

Vorberatungs-  
befugnisse

## B. Die Gemeindeversammlung

### Art. 33

Die Gemeindeversammlung entscheidet endgültig über:

Endgültige  
Entscheidungs-  
befugnisse

1. die Genehmigung des Budgets;
2. die Genehmigung der Jahresrechnung;
3. die Festsetzung des Steuerfusses;
4. den Erlass und die Änderungen von Gemeindegesetzen sowie von Bestandteilen der ortsplannerischen Grundordnung, welche gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung eine Abstimmung in der Gemeinde erfahren;
5. die Beschlussfassung über Beteiligungen und Bürgschaften sowie die Gewährung von Darlehen von mehr als Fr. 100'000.00 pro Jahr;
6. die Beschlussfassung über den Erwerb, die Veräusserung, den Tausch und die Verpfändung von Grundeigentum oder baugesetzlicher Ausnützung sowie über die Einräumung von anderen beschränkten dinglichen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses Fr. 300'000.00 übersteigt;
7. die Bewilligung nicht teuerungsbedingter Nachtrags- und Zusatzkredite von mehr als Fr. 50'000.00 für den gleichen Gegenstand;
8. die Erteilung und wesentliche Änderungen von Wassernutzungskonzession, die Einräumung anderer Sondernutzungsrechte sowie die Ausübung des Heimfallrechtes im Sinne der Wasserrechtsgesetzgebung;
9. den Beitritt zu bzw. Austritt von öffentlich-rechtlichen Körperschaften;
10. die Beschlussfassung über die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden und Korporationen sowie mit regionalen Institutionen.
11. die Geschäfte, die gemäss Bundesrecht oder kantonalem Recht den Stimmberechtigten zu unterbreiten sind.

### Art. 34

Die Gemeindeversammlung entscheidet unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 25 über:

Dem Referendum  
unterliegende  
Beschlüsse

1. die Beschlussfassung über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 200'000.00 für den gleichen Gegenstand;
2. die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben, welche im Budget nicht vorgesehen sind, von mehr als Fr. 30'000.00 pro Jahr für den gleichen Gegenstand;
3. die Beschlussfassung über Erlass, Änderung oder Aufhebung eines Gesetzes.

### Art. 35

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung wird vom Gemeindevorstand einberufen.

Einberufung,  
Beschlussfähigkeit,  
Verfahren

<sup>2</sup>Jede ordnungsgemäss einberufene Gemeindeversammlung ist beschlussfähig. Die Gemeindeversammlung ist öffentlich.

<sup>3</sup>Es darf nur über Verhandlungsgegenstände Beschluss gefasst werden, die vom Gemeindevorstand vorberaten worden und auf der mindestens zehn Tage vor der Gemeindeversammlung bekannt gegebenen Traktandenliste verzeichnet sind.

<sup>4</sup>Bei Geschäften von grösserer Tragweite für die Gemeinde erarbeitet der Gemeindevorstand eine Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten und stellt sie diesen rechtzeitig zu oder publiziert sie auf der Homepage der Gemeinde.

<sup>5</sup>Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensbestimmungen ist bei gegebener Zumutbarkeit sofort zu beanstanden. Andernfalls entfällt das Beschwerderecht.

### Art. 36

Die Gemeindeversammlung wird vom Gemeindepräsidenten geleitet. Im Verhinderungsfall tritt der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Gemeindevorstandes an seine Stelle.

Versammlungs-  
leitung

**Art. 37**

Die Gemeindeversammlung bezeichnet die notwendigen Stimmenzähler.

Stimmenzähler

**Art. 38**

<sup>1</sup>Die Abstimmungen werden offen durchgeführt. Sie sind schriftlich vorzunehmen, wenn ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten dies verlangt.

Abstimmungs-  
modus

<sup>2</sup>Bei Abstimmungen mit Handmehr ist eine Vorlage angenommen, wenn die Zahl der Ja-Stimmen die Zahl der Nein-Stimmen übersteigt. Bei Stimmengleichheit ist die Vorlage abgelehnt.

<sup>3</sup>Bei der schriftlichen Abstimmung ist eine Vorlage angenommen, wenn die Zahl der Ja-Stimmen die Zahl der Nein-Stimmen übersteigt. Leere und ungültige Stimmzettel werden nicht gezählt. Bei Stimmengleichheit ist die Vorlage abgelehnt.

**C. Der Gemeindevorstand****Art. 39**

<sup>1</sup>Der Gemeindevorstand ist die Verwaltungs- und Polizeibehörde der Gemeinde.

Funktion und  
Zusammensetzung

<sup>2</sup>Er besteht aus dem Gemeindepräsidium und vier weiteren Mitgliedern. Der Gemeindevorstand bezeichnet das Vizepräsidium aus seiner Mitte.

**Art. 40**

<sup>1</sup>Der Gemeindevorstand wird durch den Gemeindepräsidenten oder gegebenenfalls durch dessen Stellvertreter einberufen, so oft es die Geschäfte erfordern.

Sitzungen

<sup>2</sup>Auf Verlangen von zwei Gemeindevorstandsmitgliedern ist der Präsident verpflichtet, eine ausserordentliche Sitzung einzuberufen.

**Art. 41**

Dem Gemeindevorstand stehen alle Befugnisse zu, welche nicht durch eidgenössisches oder kantonales Recht, durch Gemeindeverfassung oder Gemeindegesetz einem anderen Organ übertragen sind. Ihm obliegen insbesondere:

Aufgaben und  
Kompetenzen

1. der Vollzug des Bundesrechts, des kantonalen Rechts, des Gemeinderechts sowie der Beschlüsse von Gemeindeorganen;
2. Anpassung an übergeordnetes Recht in eigener Kompetenz, wenn kein gesetzgeberischer Regelungsspielraum besteht;
3. die Vorbereitung aller Vorlagen zuhanden der Gemeindeversammlung und die Organisation von Abstimmungen und Wahlen;
4. die Leitung und Überwachung der gesamten Gemeindeverwaltung sowie der öffentlich-rechtlichen Anstalten;
5. der Erlass und die Änderungen von Verordnungen;
6. die Verwaltung des Gemeindevermögens;
7. die Erstellung der Jahresrechnung und des Budgets;
8. der Abschluss von Verträgen über Angelegenheiten, deren Erledigung in die Zuständigkeit des Vorstandes fällt;
9. der Entscheid über Führung von Prozessen und Rekursen sowie der Abschluss von Vergleichs- oder Schiedsverträgen;
10. die Ausübung der ihm zustehenden Polizeigewalt und der Strafkompetenz im Verwaltungsstrafverfahren;
11. die Beschlussfassung über Massnahmen im Rahmen der Boden- und Baulandpolitik;
12. der Entscheid über Einbürgerungsgesuche.

**Art. 42**

Der Gemeindevorstand wählt:

Wahlbefugnisse

1. die Gemeindemitarbeitenden, sofern die Wahl nicht anderen Gremien vorbehalten ist;
2. die Mitglieder der Baukommission, der Landwirtschaftskommission sowie des Verwaltungsrates der Rabiosa Energie;
3. die Mitglieder übriger Kommissionen;
4. die Delegierten in Zweckverbände;
5. die externe Revisionsstelle auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission.

**Art. 43**

Der Gemeindevorstand ist zuständig für:

1. die Beschlussfassung über neue einmalige Ausgaben im Betrag bis zu Fr. 200'000.00 für den gleichen Gegenstand;
2. die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben, welche im Budget nicht vorgesehen sind, im Betrag bis zu Fr. 30'000.00 für den gleichen Gegenstand;
3. die Beschlussfassung über Beteiligungen und Bürgschaften sowie die Gewährung von Darlehen bis zum Betrag Fr. 100'000.00 bzw. die Gewährung von Darlehen in der benötigten Höhe an die öffentlich-rechtlichen Anstalten der Gemeinde;
4. die Beschlussfassung über den Erwerb, die Veräusserung, den Tausch und die Verpfändung von Grundeigentum oder baugesetzlicher Ausnützung sowie über die Einräumung von anderen beschränkten dinglichen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses Fr. 300'000.00 nicht übersteigt;
5. den Abschluss von Verträgen über die Nutzung der Liegenschaften im Rahmen ihrer Zweckbestimmung;
6. die Bewilligung nicht teuerungsbedingter Nachtrags- und Zusatzkredite bis Fr. 50'000.00 für den gleichen Gegenstand;
7. die Bewilligung teuerungsbedingter Nachtragskredite.

Finanzkompetenzen des Gemeindevorstandes

**Art. 44**

<sup>1</sup>Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde gegenüber Dritten und vor Gericht.

<sup>2</sup>Der Gemeindepräsident oder der Vizepräsident führt zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder mit dem Gemeindeschreiber oder mit einem weiteren Mitglied der Geschäftsleitung die rechtsverbindliche Unterschrift für die Gemeinde.

Vertretung der Gemeinde nach aussen

**Art. 45**

<sup>1</sup>Die Aufgaben des Gemeindevorstandes werden in fünf Departemente aufgeteilt.

<sup>2</sup>Der Gemeindevorstand verteilt die Departemente im gegenseitigen Einvernehmen auf die verschiedenen Vorstandsmitglieder.

<sup>3</sup>Die Verwaltungsaufgaben werden in drei Bereiche aufgeteilt.

Die getroffene Zuständigkeitsregelung der Mitglieder des Gemeindevorstandes ist der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu bringen.

Departemente und Bereiche

**Art. 46**

<sup>1</sup>Die Mitglieder des Gemeindevorstands haben die in ihre Departemente fallenden Geschäfte zu überwachen, die erforderlichen Amtshandlungen vorzunehmen und dem Gemeindevorstand Bericht zu erstatten.

<sup>2</sup>Der Gemeindepräsident und die drei Bereichsleiter gemäss Organigramm der Gemeindeorganisation bilden die Geschäftsleitung.

<sup>3</sup>Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsleitung richten sich nach dem Geschäftsreglement für den Gemeindevorstand.

<sup>4</sup>Die Beschlussfassung steht ausschliesslich dem Gemeindevorstand zu. Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung kann der Gemeindevorstand dem Departementsvorsteher oder der Geschäftsleitung zur selbständigen Erledigung überlassen.

Geschäftsleitung

**Art. 47**

<sup>1</sup>Der Gemeindepräsident leitet die Gemeindeversammlung und präsidiert die Gemeindevorstandssitzungen.

<sup>2</sup>Der Gemeindepräsident bereitet die Traktandenliste des Gemeindevorstandes vor. Er sorgt unter Beizug der übrigen Mitglieder des Gemeindevorstandes für den Vollzug der gefassten Beschlüsse.

<sup>3</sup>In dringenden Fällen kann er vorsorglich die nötigen provisorischen Anordnungen treffen.

Gemeindepräsident

**D. Die Geschäftsprüfungskommission****Art. 48**

Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst. Sie kann einen Mitarbeitenden der Gemeinde als ihren Protokollführer bestimmen.

Zusammensetzung

**Art. 49**

<sup>1</sup>Die Geschäftsprüfungskommission überwacht die Amtsführung des Gemeindevorstandes, der übrigen Behörden und der gesamten Gemeindeverwaltung. Sie beaufsichtigt den

Aufgaben, Befugnisse

gesamten Finanzhaushalt der Gemeinde und prüft die Anträge über Budget und Steuerfuss. Weitere Aufgaben ergeben sich aus spezialgesetzlichen Regelungen, die ausdrücklich vorbehalten bleiben.

<sup>2</sup>Die Geschäftsprüfungskommission ist befugt, vom Gemeindevorstand Akten und Stellungnahmen einzuverlangen und in sämtliche Akten der Gemeinde Einsicht zu nehmen, sofern diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben von Bedeutung sind.

<sup>3</sup>Die Geschäftsprüfungskommission kann bei allen Geschäften Mitglieder des Vorstandes oder anderer Behörden zu ihren Sitzungen einladen. Diese haben der Geschäftsprüfungskommission alle notwendigen Auskünfte zur Erfüllung ihrer Aufgaben zu erteilen. Sie sind befugt, ihre Mitarbeitenden zur Beratung beizuziehen.

<sup>4</sup>Die Ausübung der Finanz- und Rechnungsprüfung kann einer aussenstehenden, im öffentlichen Finanz- und Rechnungswesen sachkundigen Revisionsstelle übertragen werden.

<sup>5</sup>Die Geschäftsprüfungskommission erstattet der Gemeindeversammlung schriftlich Bericht und stellt Antrag über die Genehmigung der Jahresrechnung. Über Feststellungen untergeordneter Bedeutung können die Geschäftsprüfungskommission und die externe Revisionsstelle dem Gemeindevorstand einen besonderen Bericht erstatten.

## E. Der Schulrat

### Art. 50

Der Schulrat besteht aus dem Schulratspräsidenten und vier weiteren Mitgliedern. Das Mitglied des Gemeindevorstands, das für das Ressort Bildung zuständig ist, gehört dem Schulrat von Amtes wegen als eines der vier weiteren Mitglieder an. Der Schulrat bezeichnet das Vicepräsidium aus seiner Mitte.

Zusammensetzung

### Art. 51

<sup>1</sup>Der Schulrat vollzieht die Schulgesetzgebung von Bund, Kanton und Gemeinde. Er leitet und beaufsichtigt den Schulbetrieb.

Aufgaben

<sup>2</sup>Dem Schulrat steht neben den im kantonalen Schulgesetz genannten Kompetenzen im Weiteren zu:

1. als Wahlbehörde die Wahl und Entlassung der Schulleitung sowie der Lehrpersonen;
2. die Vorbereitung der Schulgesetzgebung zuhanden des Gemeindevorstandes.

## Weitere Kommissionen

### Art. 52

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst.

Baukommission

<sup>2</sup>Die Aufgaben und Kompetenzen der Baukommission werden im Baugesetz oder in einem anderen Gesetz umschrieben.

<sup>3</sup>Das zuständige Vorstandsmitglied wird mit beratender Stimme zu den Sitzungen eingeladen.

### Art. 53

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftskommission besteht aus drei Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst.

Landwirtschafts-  
kommission

<sup>2</sup>Das zuständige Vorstandsmitglied wird mit beratender Stimme zu den Sitzungen eingeladen.

### Art. 54

<sup>1</sup>Die Einbürgerungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Die Präsidentin oder der Präsident muss dem Gemeindevorstand angehören. Die übrigen Mitglieder werden aus dem Kreis der Stimmberechtigten gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Kommission selber.

Einbürgerungs-  
kommission

<sup>2</sup>Die Einbürgerungskommission vollzieht das Bürgerrechtsgesetz und stellt dem Gemeindevorstand Antrag im Einbürgerungsverfahren.

### Art. 55

Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf nichtständige Kommissionen einsetzen.

Weitere Kommis-  
sionen

## Gemeindeverwaltung

### Art. 56

Die Gemeindeverwaltung ist administrativ dem Gemeindepräsidenten unterstellt. Sie besorgt das gesamte Rechnungswesen und die übrigen öffentlichen Verwaltungsaufgaben und vollzieht die Beschlüsse des Gemeindevorstandes.

Gemeinde-  
verwaltung

**Art. 57**

<sup>1</sup>Der Gemeindevorstand stellt das Gemeindepersonal an, soweit kein anderes Organ damit betraut ist.

Anstellung des Personals

<sup>2</sup>Soweit die Gemeinde keine abweichenden Bestimmungen erlässt, richten sich Dienstverhältnis und Besoldung nach dem jeweiligen kantonalen Personalrecht. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Schulgesetzgebung.

**III. Finanzen, Steuern und andere Abgaben****Art. 58**

<sup>1</sup>Die öffentlichen Mittel sind sparsam und wirtschaftlich einzusetzen.

Finanzhaushaltsgrundsätze

<sup>2</sup>Der Finanzhaushalt soll mittelfristig ausgeglichen sein.

<sup>3</sup>Jede Ausgabe setzt eine Rechtsgrundlage, einen Kreditbeschluss und eine Bewilligung für die Zahlung voraus.

<sup>4</sup>Die Gemeinderechnung ist nach den allgemein anerkannten Grundsätzen für das Rechnungswesen der öffentlichen Haushalte zu führen.

**Art. 59**

Das Vermögen der Gemeinde besteht aus:

Zusammensetzung des Vermögens

1. den Sachen im Gemeindegebrauch;
2. dem Verwaltungsvermögen;
3. dem Nutzungsvermögen;
4. dem Finanzvermögen.

**Art. 60**

Die Gemeinde deckt ihren Finanzbedarf insbesondere aus Steuern, Vermögenserträgen sowie Beiträgen und Gebühren.

Steuern und Abgaben

**Art. 61**

<sup>1</sup>Für die Gewährung der Nutzungen erhebt die Gemeinde Nutzungstaxen oder Pachtzinsen.

Nutzungstaxen und Kostenbeiträge; Nutzungszinsen

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann ausserdem von den Berechtigten für die von ihnen tatsächlich bezogenen Nutzungen angemessene Kostenbeiträge erheben. Als Entgelt für Nutzungen aufgrund von Konzessionen oder Bewilligungen für gesteigerten Gemeindegebrauch erhebt die Gemeinde Taxen, die in der Regel dem Wert der Nutzung entsprechen.

**Art. 62**

Erstellt die Gemeinde Werke oder Einrichtungen, die für bestimmte Personen einen besonderen Vorteil oder für bestimmte Vermögensobjekte eine Werterhöhung bewirken, so kann sie nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung und gegebenenfalls von besonderen Gemeindegesetzen einen diesem Vorteil entsprechenden Beitrag an die Kosten des Werkes erheben.

Vorzugslasten

**Art. 63**

<sup>1</sup>Die Gemeinde kann von den Benützern der von ihr erstellten und betriebenen Werke, Unternehmungen und Einrichtungen Gebühren erheben, deren Höhe sich nach den einschlägigen Gemeindeerlassen richtet.

Gebühren

<sup>2</sup>Als Entgelt für eine bestimmte Inanspruchnahme der Gemeindeverwaltung oder für die Vornahme einer bestimmten Amtshandlung (z. B. Erteilung von Bewilligungen) kann die Gemeinde Verwaltungsgebühren erheben.

<sup>3</sup>Die Höhe der Gebühren ist in der Regel so anzusetzen, dass sie dem Wert der erbrachten Leistung für den Empfänger entspricht und der Aufwand der Gemeinde gedeckt werden kann.

**Art. 64**

Die Gemeinde erhebt Steuern gemäss Gemeindesteuergesetz. Subsidiär gilt für die Gemeinde die kantonale Steuergesetzgebung.

Steuern

#### IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

##### Art. 65

Die vorliegende Verfassung kann jederzeit ganz oder teilweise revidiert werden. Ihre Revision unterliegt der Genehmigung durch die Regierung.

Revision

##### Art. 66

Die vorliegende Verfassung tritt mit einer 2/3 Mehrheit durch die Urnengemeinde der Gesamtgemeinde in Kraft. Sie ersetzt die Verfassung vom 14. August 2009 inkl. seitherige Teilrevisionen.

Inkrafttreten

##### Art. 67

Die Mitglieder der Gemeindebehörden bleiben bis zum Ablauf der Amtsperiode nach bisherigem Recht im Amt. Die Neuwahlen der Gemeindebehörden finden im zweiten Halbjahr 2025 statt.

Übergangsbestimmung

#### Für die Gemeinde Churwalden

**Karin Niederberger**  
Gemeindepräsidentin

**Dario Friedli**  
Gemeindeschreiber



ÖFFENTLICHE URKUNDE

# BAURECHTSVERTRAG

zwischen

der **politischen Gemeinde Churwalden**, UID CHE-115.065.32, Rathaus, Hauptstrasse 101, 7075 Churwalden,

heute vertreten durch Frau Karin Niederberger, Gemeindepräsidentin, und Herrn Dario Friedli, Gemeindeschreiber,

- als Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin -

und

(Name), (geb.), (Zivilstand), (Bürgerort), (Wohnadresse)

- als Baurechtsberechtigte -

wird heute folgender Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes abgeschlossen:

## I. BAURECHTSBELASTETES GRUNDSTÜCK

Die politische Gemeinde Churwalden ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks:

Im Grundbuch der Gemeinde Churwalden

### Grundstück Nr. 10035

#### Grundstückbeschreibung

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Politische Gemeinde / BfS-Nr.     | Churwalden / 3911                |
| Grundbuchname                     | Churwalden                       |
| Grundstück-Nr.                    | 10035 / - / 3911 / -             |
| E-GRID                            | CH190877920089                   |
| Beschreibung                      |                                  |
| Fläche                            | 327 m2                           |
| Plan-Nr.                          | 78                               |
| Lagebezeichnung                   | Parpan                           |
| Bodenbedeckung                    | Gebäudegrundfläche,<br>Umschwung |
| Gebäude/Bauten                    | Stall, Nummer: 2-15,             |
| Anmerkungen aus amtl. Vermessung  |                                  |
| Mutations-Nr aus amtl. Vermessung |                                  |

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Eigentum

|                                           |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| 1/1, Alleineigentum                       | 11.09.2001 29/P Kauf          |
| Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl.     | 17.03.2010 295 Namensänderung |
| Körperschaft, CHE-115.065.322, EGBPID:    |                               |
| CH878979460773, mit Sitz in Churwalden GR |                               |

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

|            |                   |                                                                                                                                         |
|------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25.01.1968 | 7/P<br>1000/7252  | Last: Grenzbaurecht und Näherbaurecht für Garagebau<br>oder Garageanbau<br>Zugunsten Churwalden / CH110092087723 / 10037 / - / 3911 / - |
| 25.01.1968 | 7/P<br>1000/7253  | Recht: Grenzbaurecht<br>Zulasten Churwalden / CH110092087723 / 10037 / - / 3911 / -                                                     |
| 19.02.2013 | 183<br>1000/14590 | Last: Fuss- und Fahrwegrecht<br>Zugunsten Churwalden / CH107700920828 / 10036 / - / 3911 / -                                            |

#### Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

## II. BAURECHT

### 1. Art des Baurechtes

Die **politische Gemeinde Churwalden**, CHE-115.065.32, Rathaus, Hauptstrasse 101, 7075 Churwalden,

*als Grundeigentümerin*

räumt hiermit zugunsten von

**(...)**

*als Baurechtsberechtigte*

und zulasten des Grundstückes Nr. 10035 (**327 m<sup>2</sup>** Boden) ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** nach Massgabe von Artikel 675 und Artikel 779 und ff des Zivilgesetzbuches sowie der nachstehenden Bestimmungen ein.

Für dieses Baurecht ist im Grundbuch der Gemeinde Churwalden das selbständige und dauernde **Baurechts-Grundstück Nr. [ ]** zu eröffnen.

### 2. Umfang des Baurechtes

Das Baurecht wird am ganzen vorbeschriebenen Grundstück Nr. 10035 eingeräumt.

Der für die Belastung mit dem nachstehend beschriebenen Baurecht notwendige Boden von 327 m<sup>2</sup> - Grundstück Nr. 10035 - ist in der Mutation Nr. [ ] des Grundbuchgeometers, **[Geometer]**, **[Ort]**, eingezeichnet.

Die Grenzen und die Lage sowohl des Grundstückes Nr. 10035 als auch des Baurechts-Grundstückes sind den Vertragsparteien bekannt und überdies aus der erwähnten Mutation ersichtlich. Eine Fotokopie des Mutationsplanes gemäss Anhang 1 wird von den Vertragsparteien anerkannt und gleichzeitig mit dem heutigen Baurechtsvertrag unterzeichnet. Diese Plankopie bildet einen wesentlichen Bestandteil des Baurechtsvertrages.

### 3. Zweck und Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes der Gemeinde Churwalden sowie der Bestimmungen des übergeordneten Rechts ein Wohnhaus zu erstellen, beizubehalten und zu unterhalten sowie die nicht überbauten Teile des Baurechts-Grundstückes als Umschwung zu benutzen.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, am Baurechtsgrundstück Stockwerkeigentum zu begründen, das Baurechtsgrundstück aufzuteilen, Unterbaurechte zu begründen und die Baurechte mit Grundpfandrechten zu belasten (vgl. hierzu auch nachstehend Ziff. VI/21).

Die im Baurecht erstellten Bauten sind von der Baurechtsberechtigten während der Dauer dieses Vertrages ordnungsgemäss und auf eigene Kosten zu unterhalten.

Die bestehende Baute darf durch die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten abgebrochen werden.

### III. DAUER DES BAURECHTES

#### 4. Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 (sechzig) Jahren eingeräumt. Es beginnt mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Churwalden und erlischt nach Ablauf der Baurechtsdauer, sofern bis dahin keine Vereinbarung über eine Erneuerung/Verlängerung im Sinne von Ziff. 5 zustande kommt.

#### 5. Verlängerung

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat die Baurechtsberechtigte mit der Grundeigentümerin Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages aufzunehmen.

#### 6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechtes bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden, namentlich wenn die Übertragung mit dem Zweck der Baurechtserrichtung unvereinbar ist. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen (inkl. obligatorische Verpflichtungen) aus diesem Vertrag und aus allfälligen Nachtragsverträgen übernimmt, einschliesslich der Überbindungsklausel.

### IV. BAURECHTSZINS

#### 7. Baurechtszins

Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins

**CHF [ ] 1.00** (Schweizer Franken [ ] 00/100) pro Jahr.

Der jährliche Baurechtszins errechnet sich wie folgt:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Baurechtsfläche} & \times & \text{Landwert/m}^2 & \times & \text{Zinssatz} & = & \text{jährl. Baurechtszins} \\ 327 \text{ m}^2 & \times & \text{CHF (...)} & \times & 3.00 \% \text{ p.a.} & = & \text{CHF (...)} \end{array}$$

Die Zinspflicht beginnt mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Churwalden.

Der Baurechtszins ist halbjährlich jeweils auf den 1. Januar und auf den 1. Juli im Voraus an die Grundeigentümerin zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung schuldet die Baurechtsberechtigte vom Verfalltag weg ohne weitere Mahnung einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

## 8. Baurechtszinsanpassungen

Der Baurechtszins wird erstmals per 1. Januar 2030 zu 100% an den aktuellen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Später erfolgt die Anpassung alle 5 Jahre, jeweils per 1. Januar. Für die Festlegung des ab 1. Januar jeweils neu geltenden Baurechtszinses ist der Indexstand vom Oktober des Vorjahres massgebend. Die Anpassung erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{Neuer Baurechtszins} = \text{Basiszins} + \text{Basiszins} \times \frac{\text{neuer Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 100\%$$

Basiszins = Baurechtszins bei Eintragung im Grundbuch

Basisindex = 107.5 Punkte (August 2024) auf der Basis Dezember 2020 = 100 Punkte

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 7 gilt als Minimalzinssatz und kann nicht unterschritten werden.

## 9. Pfandrecht

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses kann jederzeit ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 779 i und k ZGB eingetragen werden.

## V. HEIMFALL

### 10. Heimfall infolge Zeitablauf oder Verzicht

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten, fallen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen heim und gehen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteil ihres Grundstückes werden.

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, für die übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu entrichten (siehe Ziff. 12 nachstehend).

### 11. Vorzeitiger Heimfall

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Artikel 779 f, g und h ZGB):

- a) wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet, vertragliche oder gesetzliche Verpflichtungen (z.B. Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses) verletzt und diese trotz Mahnung nicht erfüllt;
- b) wenn das Baurecht einer Zwangsverwertung unterworfen wird sowie im Falle eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung;

Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsberechtigten mittels eingeschriebenem Brief mindestens drei Monate vorher angedroht worden sein.

Bei einem vorzeitigen Heimfall ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für die übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu leisten (siehe Ziff. 12 nachstehend).

## **12. Heimfallentschädigung**

Die Grundeigentümerin hat für die heimfallenden Gebäude und Anlagen der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen. Die Heimfallentschädigung beträgt, sei es infolge Zeitablauf, Verzicht oder vorzeitigem Heimfall, 70% des dannzumaligen Verkehrswerts. Sofern der dannzumalige Zeitwert tiefer ist, beläuft sich die Entschädigung auf den vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch- und Wiederherstellungskosten. Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) ermittelt.

## **13. Festsetzung und Fälligkeit der Entschädigung**

Die im Falle von Ziff. 10 und 11 zu entrichtende Entschädigung wird bei Ablauf der Vertragsdauer oder bei vorzeitiger Auflösung des Baurechtsvertrages im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes oder auf den Tag der Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig. Aus dieser Entschädigung sind in erster Linie die Pfandgläubiger durch direkte Zahlung zu befriedigen. Die Baurechtsberechtigte hat nur Anspruch auf einen allfälligen Überschuss.

# **VI. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

## **14. Besitzesantritt**

Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks durch den Bauberechtigten in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt am Tag der Eigentumsübertragung, sprich mit der Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch.

## **15. Rechtseinräumungsentschädigung**

Für die Einräumung des Baurechts ist keine Entschädigung zu entrichten. Die Rechtseinräumung wird über die Leistung des Baurechtszinses gemäss Ziff. IV hiervoor abgegolten.

## **16. Vorkaufsrechte**

Mit Bezug auf die geltenden Vorkaufsrechte wird auf Art. 682 Abs. 2 ZGB verwiesen, wonach der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechtes am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird, gegenüber jedem Erwerber ein Vorkaufsrecht hat.

## **17. Gewährleistung**

Die Überlassung des Baurechtsgrundstücks erfolgt im heutigen Zustand. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des

Baurechtsgrundstückes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

## **18. Hinfälligkeit des Vertrages**

Der Vertrag fällt dahin und die Grundeigentümerin kann die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen:

- a) wenn die Baurechtsberechtigte nicht innert eines Jahres bei der zuständigen Baubehörde ein vollständiges Baugesuch für die Erstellung des Wohnhauses auf dem Baurechtsgrundstück einreicht;
- b) wenn die Baurechtsberechtigte mit der Erstellung des Wohnhauses nicht innert zweier Jahren ab erteilter rechtskräftiger Baubewilligung beginnt.

Allfällige Kosten und Gebühren bezahlt die Baurechtsberechtigte.

## **19. Erschliessung**

Die Groberschliessung des Baurechtsgrundstückes ist vorhanden und wird von der Baurechtsgeberin bezahlt. Die Feinerschliessung (parzellenintern) des Baurechtsgrundstückes erfolgt durch die Baurechtsberechtigte und auf ihre Kosten.

## **20. Steuern, Abgaben und Gebühren**

Die Baurechtsberechtigte übernimmt während der Dauer des Vertrages sämtliche auf das Baurechtsgrundstück und die Bauten entfallenden Abgaben, Gebühren, Steuern und Beiträge. Insbesondere übernimmt die Baurechtsberechtigte auch die gesetzlichen Kosten und Gebühren für Erschliessungsbeiträge der Gemeinde Churwalden (Beiträge für Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, für Kanalisation und ARA sowie für Anschluss an die Elektrizitätsversorgung) sowie die Baubewilligungsgebühr. Siehe hierzu auch Ziff. 19 "Erschliessung".

## **21. Grundpfandrechte**

Das Baurecht und die darauf errichteten Gebäulichkeiten und Anlagen können mit Grundpfandrechten belastet werden, wobei die Belastung höchstens 80 % des Verkehrswertes gemäss amtlicher Schätzung betragen darf. Eine allfällige höhere hypothekarische Belastung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Belastung darf nur für Werke auf dem Baurechtsgrundstück erfolgen. Andere Belastungen dürfen nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin erfolgen.

## **22. Ordnung, Unterhalt und Betrieb**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die erstellten Bauten und Anlagen stets fachgemäss und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf dem Baurechtsgrundstück besorgt zu sein.

### **23. Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages**

Die heutigen Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder am belasteten Grundstück im Grundbuch vorzumerken.

Die Vormerkung ist auf dem Grundstück Nr. 10035 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. [ ] vorzunehmen.

### **24. Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass die Baurechtsfläche weder vermietet noch verpachtet ist.

### **25. Kosten**

Die Kosten des vorliegenden Vertrages (Notariats- und Grundbuchkosten), die Kosten des Grundbuchgeometers für Vermessung und Vermarkung sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden von beiden Parteien je hälftig übernommen, unter solidarischer Haftung.

### **26. Streitigkeiten und Gerichtsstand**

Für allfällige Streitigkeiten, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Churwalden. Alle Rechtsbeziehungen aus diesem Vertrag unterstehen dem schweizerischen Recht.

### **27. Genehmigung des Vertrages**

Mit Beschluss vom (...) hat die Gemeindeversammlung von Churwalden dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages eingeräumt. Der Beschluss wird dem Grundbuchamt eingereicht.

### **28. Vertragsexemplare**

Vorliegender Vertrag auf Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes wird in vier Exemplaren ausgefertigt; je eines für die Baurechtsgeberin, die Baurechtsberechtigte, den Notar und das Grundbuchamt Valbella.

## GRUNDBUCHANMELDUNG

Zum Vollzug im Grundbuch der Gemeinde Churwalden wird hiermit angemeldet:

1. **Selbständiges und dauerndes Baurecht** für ein Wohnhaus auf einer Baurechtsfläche von 327 m<sup>2</sup> für die Dauer von 60 Jahren, unter Eröffnung des Baurechts-Grundstückes Nr. [ ];
2. **Vormerkung** "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages".

Das Grundbuchamt Valbella wird hiermit zu den entsprechenden Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch der Gemeinde Churwalden beauftragt und ermächtigt.

Chur, den [ ]

### Die Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete:

### Die Baurechtsberechtigte:

Für die politische Gemeinde Churwalden:

---

Karin Niederberger  
Gemeindepräsidentin

---

[ ]

---

Dario Friedli  
Gemeindeschreiber