

URTEIL

vom 22. Januar 2008

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Perimeter (Einleitungsbeschluss)

1. a) Im Zusammenhang mit verschiedenen Bauvorhaben auf der auf Gemeindegebiet ... gelegenen Parzelle Nr. 5520 sowie weiterer Nachbarparzellen wurde ab der ...strasse (Kantonsstrasse) die ca. 100 m lange, ca. 7,5 m breite ...strasse (mit Trottoir) neu erstellt. Sie erschliesst derzeit ein zusammenhängendes Baugebiet östlich der ...strasse sowie - sobald dann auch noch die ...strasse durchgehend ausgebaut sein wird - das gesamte Baugebiet „Rückenbrecher“. Im Zuge des Anschlusses der ...strasse an die ...strasse wurde letztere im fraglichen Bereich ausgebaut (Linksabbieger, Trottoir, Bushaltestelle, Grünstreifen). Zur weiteren Erschliessung des Baugebietes erfolgte zudem der Bau eines Verbindungssträsschens (Quartierstrasse) ab der ...strasse bis zur ...gasse, welches durch die Wohnbaugenossenschaft ... vorfinanziert wurde. Das Erschliessungsprojekt war vom ... im September 2002 genehmigt und der Einleitungsbeschluss vom ... im Oktober 2002 publiziert worden. Die in der Folge an die Hand genommenen Bauarbeiten wurden im September 2004 abgeschlossen.

- b) Im September 2006 führte die Gemeinde ... bei den vom Erschliessungsprojekt betroffenen Grundeigentümern i.S. Perimeter „...strasse“ sowie den zu verteilenden Kosten ein Vernehmlassungsverfahren durch. Nach Eingang deren Stellungnahmen legte die Perimeterkommission mit Entscheid vom 27. März 2007 die Abgrenzung des Beitragsgebietes, die öffentliche und private Interessenz, die Perimeterzonen sowie die Beitragsleistungen aufgrund eines Kostenvoranschlages vom August 2006 fest. Dagegen reichten die im Rubrum aufgeführten Grundeigentümer bei der

Gemeinde fristgerecht Einsprache ein. Mit Entscheid vom 14./17. August 2007 wies der ... die Einsprache ab, soweit er darauf überhaupt eintrat (Ziff. 1). Gleichzeitig bestätigte er die Einleitung des Perimeterverfahrens (Ziff. 2) sowie das Beitragsgebiet (Ziff. 3) und legte den Anteil an öffentlicher Interessenz (...strasse: 70%; ...strasse: 50%; Quartierstrasse: 30%) fest. Hinsichtlich der anstehenden Verteilung der Kosten hielt er ausdrücklich fest, dass nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und nach Abnahme des Werkes der Kostenverteiler erarbeitet und den Pflichtigen zugestellt werde, welche dagegen wiederum Einsprache erheben könnten (Ziff. 6).

2. Dagegen liessen die im Rubrum aufgeführten Personen beim Verwaltungsgericht am 14. September 2007 frist- und formgerecht Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

„1. Der Entscheid des ... der Gemeinde ... vom 14. August 2007 sei aufzuheben.

2. Der ... der Gemeinde ... sei anzuweisen:

a) das Perimetergebiet im Sinne der nachfolgenden Erwägungen neu festzusetzen und insbesondere

- die Parzellen Nrn. 493 und 487 vollumfänglich oder zumindest mit einer sehr viel grösseren Fläche zum Perimetergebiet zu schlagen;
- die Grundstücke der gegenüberliegenden Seite der ...strasse, das heisst die talseitig gelegenen Grundstücke, angemessen ins Beitragsgebiet miteinzubeziehen.

b) die private und öffentliche Interessenz im Sinne der nachfolgenden Erwägungen neu festzusetzen.

3. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid zur erneuten Abklärung und Neubeurteilung (insbesondere zwecks Evaluierung der für die Beschwerdeführer günstigeren Variante) an die Vorinstanz zurückzuweisen.“

In ihrer Eingabe legten sie in Ergänzung und Präzisierung ihrer bereits im Einspracheverfahren vorgebrachten Überlegungen dar, weshalb aus ihrer Sicht das Perimetergebiet weiterzufassen sei. Ferner stellten sie sich auf den Standpunkt, dass von den Grundeigentümern betreffend einem Teil der Erschliessungsanlagen gar keine Kosten erhoben werden dürften und dass

betreffend der übrigen Erschliessungsanlagen der Anteil öffentliche Interessenz zu erhöhen sei.

3. a) Die Gemeinde ... liess Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit auf diese überhaupt eingetreten werden könne. Nicht eingetreten werden dürfe auf sämtliche Einwände, welche von Gesetzes wegen erst Gegenstand des nachfolgenden Kostenverteilers sein könnten (u.a. Beitragszonen, Aufteilung der Gesamtkosten auf die Beitragspflichtigen). Ebenso wenig könnten künftige Entscheide des ... bereits heute vorsorglich angefochten werden. Materiell unbegründet seien ihres Erachtens die Einwände, welche seitens der Beschwerdeführer gegen die Abgrenzung des Beitragsgebietes und die Festlegung der öffentlichen Interessenz (...strasse; ...strasse; Quartierstrasse) vorgebracht würden.
 - b) Das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden schloss sich in seiner Begründung vollumfänglich den vorinstanzlichen Überlegungen an. Ergänzend führte es aus, dass für den von den Beschwerdeführern verlangten weitergehenden Einbezug der dem Kanton gehörenden Parzelle Nr. 487 kein Anlass bestehe. Abgesehen davon, dass dem Kanton mit dem Einbezug der vorgesehenen Bautiefe von 40 m Perimeterkosten in der Höhe von rund Fr. 400'000.-- entstehen würden, bestehe auch ansonsten kein Anlass für einen weitergehenden Einbezug. Das Schulareal sei nämlich seit mehr als 25 Jahren über die ...strasse erschlossen. Unzutreffend sei auch der Hinweis auf eine noch nicht projektierte Einstellhalle, welche über die ...strasse erschlossen werden solle. Im fraglichen Bereich seien die Aussensportanlagen zu finden, wobei der Zugang von Osten her, und nicht etwa von Westen her erfolge. Für eine weitergehende Überbauung der einbezogenen Teilfläche bestünden keine weitergehenden Pläne.
4. Am 13. November 2007 führte eine Delegation der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts einen Augenschein durch, an welchem zwei Vertreter der Wohnbaugenossenschaft ... in Begleitung ihres Rechtsanwaltes, der Rechtskonsulent der Gemeinde ... zusammen mit einem Vertreter des städtischen Bauamtes sowie ein juristischer Mitarbeiter des BVFD

teilnahmen. Allen Anwesenden wurde dabei an verschiedenen Standorten im Perimetergebiet Gelegenheit geboten, sich auch noch mündlich zu allen aufgeworfenen Fragen zu äussern. Seitens der Beschwerdeführer wurde dabei noch das Nachreichen von weiteren Dokumenten in Aussicht gestellt.

5. Nach Eingang der angekündigten Dokumente wurde der Beschwerdegegnerin Gelegenheit geboten, sich noch schriftlich dazu zu äussern.
6. In einer weiteren Zuschrift wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, dass der Neubau „Verbindung ...strasse-...strasse“ nun wohl spruchreif sei.

Auf die Ausführungen am Augenschein wie auch auf die weiteren Darlegungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Anfechtungsobjekt ist der Einspracheentscheid des ... vom 14. August 2007 (mitgeteilt am 17. August 2007), mit welchem der Entscheid der Perimeterkommission vom 27. März 2007 geschützt worden ist, soweit darauf eingetreten werden konnte. Damit bestätigte der ... die einspracheweise beanstandete Abgrenzung des Beitragsgebietes und die Festlegung der öffentlichen und privaten Interessenz (25%). Auf die weiteren Vorbringen (Beitragszonen, Kostenverteiler) trat er nicht ein. Die Beschwerdeführer verlangen im vorliegenden Verfahren erneut die Ausdehnung des Perimetergebietes (im Bereich der Parzellen Nr. 493 und 487 sowie talseits der ...strasse) sowie die Erhöhung der öffentlichen Interessenz. Ferner wehren sie sich gegen die konkrete Ausscheidung der Beitragszonen und den Kostenverteiler. Die Zulässigkeit der Durchführung und dazu die Einleitung des Perimeterverfahrens an sich blieben demgegenüber unbestritten.

2. a) Hinsichtlich des anwendbaren Rechts gehen die Parteien übereinstimmend davon aus, dass auf die vorliegend streitige Finanzierung der Erschliessung ausschliesslich die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung zur Anwendung gelangen sollen. Ihnen kann gefolgt werden (Art. 106 Abs. 2 Ziff. 3 KRG). Massgebend sind vorliegend somit Art. 58 ff. KRG (Erschliessung) und Art. 22 ff. KRVO (Beitragsverfahren).
- b) Gemäss Art. 62 KRG decken die Gemeinden ihre Auslagen für Erschliessungen nach Artikel 60 KRG durch die Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen (Abs. 1). Verkehrsanlagen werden über Beiträge finanziert (Abs. 2). Solche können zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und die Erneuerung erhoben werden (Art. 63 Abs. 1 KRG). Das Verfahren für die Erhebung von Beiträgen wird durch die Regierung in einer Verordnung geregelt (Art. 63 Abs. 6 KRG). In Art. 22 ff. der KRVO ist denn auch das Beitragsverfahren geregelt worden. Es lässt sich wie folgt darstellen:
- Jedes Beitragsverfahren kennzeichnet sich grundsätzlich durch zwei Verfahrensabschnitte (Einleitungsphase [Art. 22 und 23 KRVO]; Phase des Kostenverteilers [Art. 24 - 26 KRVO]) aus. In der Einleitungsphase entscheidet die Gemeinde (Gemeindevorstand) als Bauherrin, ob sie ein Perimeterverfahren durchführen will und welcher prozentuale Anteil an den Gesamtkosten des öffentlichen Bauwerkes von der Gemeinde resp. von den Grundeigentümern zu übernehmen ist. Gleichzeitig wird der Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes öffentlich aufgelegt (Art. 22 Abs. 1 und 2 KRVO). Erst in einer zweiten, von der ersten klar zu unterscheidenden Phase erarbeitet die Gemeinde (wieder Gemeindevorstand) nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Abnahme des Werkes den Kostenverteiler, welcher wiederum mindestens eine Zusammenstellung der Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen, einen eventuellen Plan mit Beitragszonen sowie die Aufteilung der Kosten unter den Beitragspflichtigen samt Erläuterungen umfasst (Art. 24 KRVO).

Die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens, der vorgesehene Beitragsperimeter sowie der Anteil der öffentlichen Interessenz bilden dabei zwingend Teil des Einleitungsverfahrens (erste Phase). Gegen diese Festlegungen kann (und muss) gemäss Art. 23 KRVO im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden (Abs. 1), da solche Einwände im weiteren Verfahren (2. Phase/Kostenverteiler) nicht mehr vorgebracht werden können (Abs. 3 Satz 2). Einwendungen gegen den (konkreten) Kostenverteiler im Sinne von Art. 24 KRVO sind erst im zweiten Verfahrensabschnitt (im Einspracheverfahren gegen den Kostenverteiler nach Art. 24 Abs. 2 KRVO) zulässig.

- c) Diesen gesetzlichen Vorgaben hat die Vorinstanz bei der Beurteilung der von den heutigen Beschwerdeführern einspracheweise aufgeworfenen Fragen Rechnung getragen. Damit ist bereits gesagt, dass sie den Entscheid der Perimeterkommission zu Recht als Einleitungsbeschluss i.S. von Art. 22 und 23 KRVO betrachtet hat und daher auf die von den heutigen Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände und Überlegungen gegen die Bezeichnung von Beitragszonen sowie den mutmasslichen, auf einem Kostenvoranschlag vom August 2006 basierenden Kostenverteiler (im Sinne der Art. 24 - 26 KRVO) zu Recht (noch) nicht eingetreten ist. Soweit sich die Beschwerdeführer mit ihren diesbezüglichen Einwänden das teilweise Nichteintreten der Vorinstanz in Frage stellen, erweisen sich ihre Vorbringen als unbegründet. Die Beschwerde ist diesbezüglich daher abzuweisen.

- d) Soweit die Beschwerdeführer in diesem Verfahren ihre damaligen Vorbringen gegen die Festlegung von Beitragszonen und gegen die auf dem Kostenvoranschlag vom August 2006 basierende Kostenverteilung erneuern und vertiefen und auch noch zu künftigen, mutmasslichen Entscheiden des ... Stellung beziehen, bleibt aus den eingangs gemachten Überlegungen festzuhalten, dass solches nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens sein kann. Ebenso wenig gehören Einwendungen, wonach sich der ... zu Unrecht nicht an Ziff. 7 des Entscheides der Perimeterkommission (Verzicht auf Belastung der in das streitige Verfahren einbezogenen Flächen bei einem

allfälligen Weiterausbau der ...strasse/...strasse) gehalten habe, in dieses Verfahren. Darauf kann nicht eingetreten werden.

- e) Eingetreten werden kann demgegenüber auf die Einwendungen, mit welchen sich die Beschwerdeführer gegen die Abgrenzung des Perimetergebietes sowie die Festlegungen der öffentlichen und privaten Interessenz (...strasse; ...strasse; Quartiersträsschen) wehren.
3. a) Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die Abgrenzung des Bezugsgebietes und machen im Wesentlichen geltend, dieses sei zu eng gefasst worden. Sie verlangen den Einbezug des gesamten Baulandes nördlich und oberhalb der ...strasse. Die Grundstücke Nrn. 493 und 487 müssten gesamthaft in den Perimeter miteinbezogen werden, weil dort weitere Erschliessungsstrassen, welche einem übergeordneten Zweck dienen würden, geplant seien. Die Sanierung der ...strasse im fraglichen Bereich diene zudem auch den Eigentümern der gegenüberliegenden Strassenseite d.h. den talseitig gelegenen Liegenschaften, weshalb diese ebenfalls in das Beitragsgebiet einbezogen werden müssten.
- b) Soweit sich die Beschwerdeführer gegen die vorgenommene Abgrenzung mit dem Argument wehren, dass das von der ... gewählte Vorgehen (Perimeterverfahren „...strasse“ für die rund 100 m lange, 7,5 m breite ...strasse, den Ausbau der ...strasse sowie den Bau eines Verbindungssträsschen zur ...gasse mit anschliessender Kostenverteilung; separates Perimeterverfahren für das Gebiet „Rückenbrecher und die künftige Verbindung „...strasse/...strasse“) aus mehreren möglichen Varianten (u.a. ein einziges Perimeterverfahren für das gesamte, zusammenhängende Baugebiet) eine für sie ungünstigere Variante ausgewählt worden sei, können sie daraus nichts zugunsten ihrer Begehren ableiten. Sie bringen nichts vor und für das Gericht ist auch nichts ersichtlich, was die von der Vorinstanz gewählte Variante als willkürlich oder ermessensmissbräuchlich erscheinen liesse. Vielmehr liegen angesichts der bereits realisierten Bauvorhaben (u.a. auf der Parzelle Nr. 5520) und der noch ausstehenden baulichen Entwicklung im fraglichen Gebiet hinreichende Gründe für das gewählte, abgestufte

Vorgehen vor, was im Übrigen im Ergebnis auch von Seiten der WG ... angeregt wurde. Dass zwischenzeitlich bereits der Weiterausbau der ...strasse bis hin zur Verbindung „...strasse/...strasse“ zur Diskussion und ein weiteres Perimeterverfahren im Raum steht, ist mit Blick auf die Rüge der falschen Variantenwahl im vorliegenden Verfahren nicht entscheidend. Hingegen wird den geänderten Verhältnissen in dem von Art. 27 KRVO umschriebenen Rahmen Rechnung zu tragen sein.

- c) Der Einbezug eines Grundstückes in das Bezugsgebiet setzt voraus, dass im Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses ein wirtschaftlicher Sonder-vorteil zugunsten der betroffenen Grundeigentümer resultiert. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück nur rein vorsorglich ins Bezugsgebiet eines Perimeterverfahrens miteinbezogen wird (vgl. PVG 2004 Nr. 28, mit zahlreichen Hinweisen). Im Lichte dieser Vorgaben ist es nun offensichtlich, dass durch das erstellte Erschliessungswerk (...strasse inkl. Teil Quartierstrasse, Ausbau ...strasse mit Trottoir und Grünstreifen) für das im Perimeterplan „...strasse“ 1:500 bezeichnete Beitragsgebiet ein wirtschaftlicher Sondervorteil resultiert, zumal damit die Baureife herbeigeführt werden konnte, was denn auch seitens der Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt worden ist. Hingegen stellen sie sich auf den Standpunkt, dass die bergseits gelegenen Grundstücke Nrn. 493 und 487 gesamthaft und nicht nur mit einer Bautiefe von rund 40 m ab dem ausgeführten Werk in das Perimetergebiet mit einzubeziehen seien. Ebenso seien die talseits gelegenen Grundstücke zu berücksichtigen. Ihnen kann nicht gefolgt werden.
- d) Hinsichtlich der bergseits der ...strasse gelegenen Grundstücke präsentiert sich die Ausgangslage dergestalt, als dass jeweils eine Bautiefe (40 m) ab dem Erschliessungswerk in den Perimeter einbezogen worden ist. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer ist dabei die Abgrenzung nicht nur in eine Richtung vorgenommen worden, sondern es sind im Umfang dieser Bautiefe im Norden und im Osten des Erschliessungswerkes (Teile der Parzellen Nr. 493 und 487) einbezogen worden. Dieser auf eine Bautiefe beschränkte Einbezug ist - abgesehen vom vorinstanzlichen Hinweis auf ihre

langjährige Praxis - auch sachlich gerechtfertigt und nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer verkennen nämlich, dass sich ein weitergehender Einbezug von Flächen auf den beiden erwähnten Parzellen Nrn. 493 und 487 (oder gar noch weiter entfernter Grundstücke) in diesem Perimeterverfahren unter der Optik des wirtschaftlichen Sondervorteils gar nicht mehr rechtfertigen liesse. Einen solchen Sondervorteil werden diese (ausgedehnten) Parzellen erst bei der Verwirklichung des in nächster Zeit anstehenden, separaten Projektes „...strasse/...strasse“ erzielen. Die Parzelle Nr. 493 (bzw. die einbezogene Teilfläche) wird im Übrigen wohl erst mit dem streitigen Erschliessungswerk baureif. Ein weitergehender Einbezug der Parzelle Nr. 487 liesse sich sodann bereits deshalb nicht mehr rechtfertigen, weil diese mit den Infrastrukturanlagen der Pädagogischen Hochschule Graubünden überbaute Parzelle (im Halte von 29'480 m²; ZöBA, abgesehen von einer kleinen einer Grünzone zugewiesenen Teilfläche im nördlichen Bereich) seit mehr als 25 Jahren von oben herab über die ...strasse für Autos, Fahrräder und Fussgänger voll erschlossen ist. Sodann besteht bereits heute ein weiterer Zugang für Fahrräder und Fussgänger ab der ...gasse. Demgegenüber beschlägt das nunmehr in das Perimetergebiet einbezogene Teilstück rund 8'444 m². Der Zugang zu dieser Fläche erfolgt über den bereits überbauten Bereich von oben herab. Die einbezogene Fläche soll - entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer nicht etwa für die Realisierung einer Einstellgarage - sondern für die weitere Entwicklung der Schulanlagen (umfassende Umgestaltung der Aussensportanlagen, wobei der Zugang von Osten - also dem bestehenden Schulhaustrakt - her erfolgen soll) dienen, und eine zusätzliche Erschliessung ab ...-/...strasse soll sich - wenn überhaupt - auf einen Zugang für Fussgänger und Velofahrer beschränken. Entsprechend diesem Ansinnen ist denn wohl das Verbindungssträsschen hin zur ...gasse als Quartierstrasse (mit Fahrverbot) ausgestaltet worden.

- e) Falsch ist im Übrigen der Einwand, dass die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 493 und 487 „ein Teilstück der Erschliessung ihrer Parzellen quasi kostenlos“ erhalten würden. Mit den einbezogenen Flächen im Halte einer Bautiefe partizipieren die betroffenen Eigentümer bereits heute in hohem Masse an

den Erschliessungskosten. So entstehen z.B. dem Kanton als Eigentümer der Parzelle Nr. 487 approximative Kosten in der Höhe von rund 400'000 Fr. Insgesamt zeigt sich damit, dass mit der beanstandeten Festlegung dem mutmasslichen wirtschaftlichen Sondervorteil aus dem Erschliessungswerk bereits eher grosszügig Rechnung getragen worden ist. Wenn die Vorinstanz von einem weitergehenden Einbezug dieser Parzellen abgesehen hat, so erweist sich ihr Vorgehen als ohne weiteres rechtens und vertretbar.

- f) Das Gesagte gilt im Ergebnis auch für den verlangten Einbezug der unterhalb der ...strasse gelegenen Parzellen. Diese sind längst voll erschlossen und erzielen auch aus dem (bergseitigen) Ausbau der ...strasse keinen perimeterrechtlich-relevanten Sondervorteil, weshalb auch kein Anlass für einen Einbezug ins Perimetergebiet bestand (und besteht). Was die Beschwerdeführer sonst noch gegen die streitige Abgrenzung vorbringen, zielt ins Leere. - Im Lichte des Dargelegten bleibt festzuhalten, dass sich die streitige Abgrenzung des Perimetergebietes nicht beanstanden lässt. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich somit als unbegründet.
4. a) Zu prüfen bleiben damit noch die Einwände der Beschwerdeführer gegen die Festlegungen der öffentlichen Interessenz (...strasse: 70%; ...strasse: 50%; Quartierstrasse: 30%), welche diese als zu tief erachten und generell deren Erhöhung beantragen. Für eine Erhöhung besteht vorliegend aber - wie nachstehend noch darzulegen ist - weder Raum noch Anlass.
- b) Gemäss Art. 62 Abs. 3 KRG sind die Erschliessungsabgaben grundsätzlich von jenen Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Die Aufteilung der Kosten zwischen dem Gemeinwesen (öffentliche Interessenz/Gemeindeanteil) und den Grundeigentümern (Anteil der privaten Interessenz) erfolgt nach Massgabe des Interesses an einem öffentlichen Werk. Unter Heranziehung der jeweils von einer Strasse zu erfüllenden Funktion wird der von den Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern zu entrichtende Anteil in einem Prozentrahmen festgelegt, wobei der zuständigen Behörde innerhalb der gesetzlichen Richtwerte ein erheblicher

Entscheidungsspielraum zusteht. Der Rahmen der prozentualen Festlegungen ergibt sich aus Art. 63 Abs. 2 KRG. Danach beträgt der Gemeindeanteil (öffentliche Interessenz) bei Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung 30 - 0 % und bei solchen der Groberschliessung 70 - 40%.

- c) Zu prüfen ist mithin die Frage, ob die erwähnten Strassenteile in erster Linie und überwiegend der Feinerschliessung oder der Groberschliessung dienen. Zu einer der Feinerschliessung dienenden Erschliessungsanlage gehören insbesondere auch öffentlich zugängliche Quartierstrassen (Art. 58 Abs. 4 in fine KRG). Eine der Groberschliessung zuzuordnende Erschliessungsanlage wiederum dient einem grösseren zusammenhängenden Gebiet, wobei dazu Strassen und Wege gehören. Massgebend ist also die Unterscheidung, ob es sich um eine Erschliessungsanlage der Feinerschliessung oder der Groberschliessung handelt. Abzustellen ist letztlich auf die Funktion der Anlage.
- d) Wie nun der Augenschein gezeigt hat, lassen sich die vorinstanzlichen Festlegungen im Rahmen des einer Gemeinde zustehenden Ermessens- und Beurteilungsspielraumes betrachtet, durchaus vertreten. So dient die Quartierstrasse (Verbindung ...strasse - ...gasse) im Wesentlichen offenkundig der Erschliessung des beidseitig angrenzenden Baugebietes. Der auf der (mit einem Fahrverbot belegten, und entsprechend der Nutzung einen niedrigeren Ausbaugrad aufweisenden) Strasse zu erwartende geringe Verkehr beschränkt sich angesichts der konkreten Nutzung in jenem Gebiet auf die Zu- und Wegfahrtsmöglichkeiten der angrenzenden Grundeigentümer. Dass der Quartierstrasse eine übergeordnete, quartierübergreifende Funktion zukommen könnte, ist nicht ersichtlich. Eine solche lässt sich - perimeterrechtlich - auch nicht aus dem Umstand ableiten, dass das Strässchen im Generellen Erschliessungsplan als Fuss- und Radweg (Nebenverbindung/Ergänzungsnetz) bezeichnet worden ist. Zielführend ist vielmehr Art. 12 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen für den Quartierplan „Weisstorkel“ vom 19. Dezember 2000, wonach die gesamte Verbindungsstrasse lediglich dem Fussgänger-, Radfahrer und Mofaverkehr dienen soll und nur ausnahmsweise mit Autos befahren werden darf (z.B. bei

Möbeltransporten, bei der Anlieferung sperriger Güter, mit dem Krankenwagen, der Feuerwehr oder für den öffentlichen Unterhaltsdienst). Ebenso wenig vermag der Umstand, dass die talseits an das Strässchen angrenzenden Grundeigentümer auch noch über eine interne Erschliessung (aus der unterhalb gelegenen Einstellhalle der Überbauung ...) verfügen, etwas an der vorinstanzlichen Festlegung zu ändern. Insgesamt betrachtet spricht nichts dagegen, die Quartierstrasse als eine der Feinerschliessung dienende Erschliessungsanlage zu qualifizieren (VGU A 07 7). Hält man sich nun vor Augen, dass die Festlegung einer öffentlichen Interessenz von 30% dem Maximum des vom Gesetzgeber im Sinne eines Richtwertes gesetzten Rahmens entspricht, erhellt ohne weiteres, dass für eine Erhöhung im Sinne der Anträge der Beschwerdeführer weder Raum noch Anlass besteht.

- e) Hinsichtlich der ab der Kantonsstrasse abgehenden Kantenstrasse (ca. 100 m lang und 7,5 m breit) hat die Vorinstanz die öffentliche Interessenz mit 50% gewichtet. Zu Recht unbestritten geblieben ist nun, dass dieses Teilstück des Erschliessungswerkes der Groberschliessung zugeordnet worden ist. Mit der erwähnten Gewichtung bewegt sich die Vorinstanz in dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen (70 - 40% öffentliche Interessenz). Die Beschwerdeführer haben in ihren Eingaben und am Augenschein nichts vorgebracht, was diese Festlegung als unzutreffend erscheinen liesse. Falsch ist insbesondere der Einwand, es handle sich bei diesem Anlageteil um eine Anlage der Grunderschliessung. Die Anlage dient offenkundig der Erschliessung des östlich der ...strasse gelegenen Baugebietes (Hauptzufahrt zum Bündner Lehrlingshaus, zur Tiefgarage der Überbauung ... sowie zum Verbindungssträsschen „...strasse-...gasse“). Aus dieser Sicht betrachtet, lässt sich die vorinstanzliche Festlegung ohne weiteres vertreten. Es ist nichts ersichtlich, was auf eine ermessensmissbräuchliche Wertung hindeuten würde. Die diesbezüglichen Einwendungen der Beschwerdeführer zielen allesamt ins Leere.
- f) Streitig ist sodann noch die Festlegung der öffentlichen Interessenz (70%) hinsichtlich der für den Anschluss der ...strasse an die ...strasse erforderlichen Anlageteile. Die Beschwerdeführer haben diesbezüglich

zutreffend erkannt, dass die ...strasse zweifellos eine Anlage der Grunderschliessung darstellt. Sie ziehen aber daraus mit Blick auf die Perimetrierung der streitigen Anlageteile (Linksabbieger, Trottoir, Bushaltestelle, Grünstreifen) einen im konkreten Fall unzutreffenden Schluss. Diese dienen - wie seitens der Vorinstanz nachvollziehbar dargestellt worden ist und sich am Augenschein auch bestätigt hat - den bergseits der ...strasse situierten und ins Perimeterverfahren einbezogenen Grundeigentümern. Sie stehen in direktem Zusammenhang mit dem Bau und künftigen Ausbau der das weitläufige Baugebiet erschliessenden Baulandflächen ...strasse im Allgemeinen und den bereits u.a. durch die heutigen Beschwerdeführer überbauten Flächen. Wenn die Vorinstanz daher die Anlageteile als direkte Folge der ...strasse erachtet und sie damit noch als Bestandteil der Groberschliessung (...strasse) qualifiziert hat, so lässt sich dies im Lichte des eingangs erwähnten breiten Beurteilungs- und Ermessensspielraums betrachtet, noch durchaus vertreten, auch wenn diesbezüglich eine andere Betrachtungsweise ebenfalls vertretbar gewesen wäre. Die Beschwerde erweist sich entsprechend auch unter diesem Aspekt als unbegründet.

- g) Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass für eine weitergehende Erhöhung des Anteils öffentliche Interessenz im Sinne der Begehren der Beschwerdeführer kein Anlass besteht. Wie den verschieden gelagerten Interessen der Beschwerdeführer an den drei erwähnten Strassenstücken Rechnung getragen wird, wird Gegenstand des Kostenverteilers im Rahmen der 2. Phase bilden müssen (insbesondere Art. 24 Abs. 2 KRVO mit eventuellen Beitragszonen), worauf aber hier nicht eingegangen werden muss. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, soweit auf sie eingetreten werden kann.
5. a) Entsprechend dem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 75 VRG zu drei Vierteln zulasten der Wohnbaugenossenschaft ... und zu einem Viertel unter solidarischer Haftung zulasten der übrigen Beschwerdeführer.
- b) Bund, Kanton und Gemeinde sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine

Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der anwaltlich vertretenen Gemeinde denn auch keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Die Gerichtskosten, bestehend

- aus einer Staatsgebühr von	Fr. 4'000.--
- und den Kanzleiauslagen von	Fr. 390.--
zusammen	<u>Fr. 4'390.--</u>

gehen zu drei Vierteln zulasten der Wohnbaugenossenschaft ... und zu einem Viertel unter solidarischer Haftung zulasten von ... und ... sowie ... Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde am 3. März 2009 abgewiesen (2C_434/2008).