



GEBÜHRENVERORDNUNG
ZUM
BAUGESETZ
DER
STADT FÜRSTENAU
(NACHSTEHEND GEMEINDE GENANNT)

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Allgemeines	3
Anwendungsbereich Art. 1	3
Gebührenpflicht Art. 2	3
Vorbehalt des übergeordneten Rechts Art. 3.....	3
II Planungsverfahren.....	3
Erarbeitung und Erlass der Grundordnung Art. 4.....	3
Folgeplanungen Art. 5.....	3
III Baupolizeiliche Verfahren	4
1. Baubewilligungsgebühr Art. 6.....	4
2. Zusätzliche Aufwendungen Art. 7.....	5
Andere Entscheide in Bausachen Art. 8.....	5
1. Gesuche, die der Baubewilligung unterliegen Art. 9	5
2. Übrige Gebühren Art. 10	5
Kosten von Einspracheverfahren Art. 11	6
Fälligkeit der Gebühren Art. 12.....	6
Rückerstattung von Gebühren Art. 13	6
Rechtsmittel Art. 14	6
IV Schlussbestimmungen	6
Inkrafttreten Art. 15.....	6

Gestützt auf Artikel 96 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden erlässt die Gemeinde Fürstenu folgende Gebührenverordnung:

I Allgemeines

Anwendungsbereich Art. 1

- 1 Diese Verordnung findet Anwendung auf alle von der Baubehörde gestützt auf die kantonale Raumplanungsgesetzgebung und das Baugesetz durchzuführenden Planungs-, Baubewilligungs- und anderen baupolizeilichen Verfahren. Es findet auch Anwendung auf die in den Erschliessungsreglementen vorgesehenen Bewilligungsverfahren.

Gebührenpflicht Art. 2

- 1 Gebührenpflichtig sind alle Verrichtungen der Baubehörde, Baukommission und Verwaltung.
- 2 Die Gebühr schuldet, wer das gebührenpflichtige Geschäft auslöst.
- 3 Lösen mehrere Personen das gebührenpflichtige Geschäft aus, so haften diese für die Gebühren und entstehenden Kosten solidarisch.

Vorbehalt des übergeordneten Rechts Art. 3

- 1 Soweit die vorliegende Verordnung keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten allgemein die Vorschriften des Gemeindebaugesetzes.
- 2 Vorbehalten bleiben ferner die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

II Planungsverfahren

Erarbeitung und Erlass der Grundordnung Art. 4

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung gehen in der Regel zulasten der Gemeinde.
- 2 Bei projektbezogenen Planungen auf Stufe Grundordnung werden die Planungskosten nach dem Vorteilsprinzip jenen Personen überbunden, die in besonderem Masse aus der Planung Vorteile ziehen.
- 3 Für die Behandlung projektbezogener Planungen durch die Baubehörde wird eine Behandlungsgebühr analog den Bestimmungen über die Behandlung von Folgeplänen erhoben.

Folgeplanungen Art. 5

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung von Folgeplänen (Arealpläne, Quartierpläne, Landumlegungen) gehen zulasten der an der Planung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.
- 2 Die Kosten für die Erarbeitung von Folgeplänen (Planungskosten) umfassen neben den Aufwendungen für die Ausarbeitung des Folgeplanes auch sämtliche Kosten für Dienstleistungen Dritter wie eine allfällige Einholung von Gutachten, die Ausarbeitung von Verträgen, Verhandlungen mit Dritten u. dgl.

- 3 Für die Behandlung von Folgeplänen durch die Baubehörde wird eine Behandlungsgebühr von Fr. 1.--/m² Land innerhalb des Planungsgebietes erhoben. Mit dieser Gebühr sind die Aufwendungen der Gemeinde für die Einleitung und Durchführung des Verfahrens, die Behandlung von Einsprachen und die Genehmigung der Folgeplanung abgegolten.
- 4 Die Behandlungsgebühr bildet Bestandteil der Planungskosten und wird zusammen mit den Kosten gemäss Abs. 1 und 2 nach Abschluss des Planungsverfahrens nach dem Vorteilsprinzip auf die Beteiligten aufgeteilt.

III Baupolizeiliche Verfahren

Gesuche, die der Baubewilligung unterliegen

1. Baubewilligungsgebühr

Art. 6

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen, die der Baubewilligung unterliegen wird eine Grundgebühr erhoben. Für Neubauten, Ersatzbauten sowie für Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wird zusätzlich eine Gebühr auf dem umbauten Raum erhoben.

Grundgebühr	Fr. 200.00
Gebühr pro m ³ umbauter Raum	Fr. 0.60

Massgeblich für die Berechnung der Baubewilligungsgebühren auf dem umbauten Raum ist der umbaute Raum nach SIA Ordnung Nr. 416. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen unterliegt das gesamte neugeschaffene Bauvolumen der Baubewilligungsgebühr. Bei Umbauten wird die Gebühr auf dem gesamten vom Umbau betroffenen Bauvolumen berechnet.

- 2 Die Baubewilligungsgebühr deckt die normalen Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung, die öffentliche Ausschreibung und die Behandlung des Baugesuches. Mit der Gebühr sind auch die üblichen Baukontrollen und die Kanzleikosten abgegolten.
- 3 Für Projektänderungen werden folgende Gebühren erhoben:

Kleinere Projektänderungen mit Ausschreibung	Fr. 100.00
Projektänderungen ohne Ausschreibung	Fr. 75.00

Bei Projektänderungen mit Erweiterung des umbauten Raums nach SIA wird zu den vorstehenden Pauschalgebühren eine Gebühr pro m³ umbauter Raum auf dem zusätzlich vorgesehenen Bauvolumen erhoben.
- 4 Wird ein Baugesuch während der Behandlung zurückgezogen oder weist die Baubehörde das Baugesuch ab, wird eine nach Aufwand berechnete Gebühr wenigstens aber von Fr. 100.00 erhoben.

2. Zusätzliche Aufwendungen

Art. 7

- 1 Für zusätzliche, nicht durch die Baubewilligungsgebühr gedeckte Aufwendungen wird eine Zusatzgebühr erhoben. Als zusätzliche Aufwendungen gelten insbesondere folgende Leistungen der Gemeinde:

Nachbearbeitung von Baugesuchen

Abschluss von Reversen

Besondere Beanspruchungen der Gemeinde (z.B. Augenscheine, Verhandlungen u. dgl.).

Die zusätzlichen Aufwendungen der Gemeinde werden den Gesuchstellenden nach den jeweils geltenden Entschädigungsansätzen der Gemeindefunktionäre belastet.

- 2 Die Kosten für Bauberatungen, Fachgutachten und Expertisen, Vermessungsarbeiten, allfällige Grundbuchkosten sowie die Kosten der Überprüfung von Energienachweisen sind dem Gesuchstellenden gemäss Rechnungsstellung zu belasten, sofern der Leistungserbringer, diese nicht direkt in Rechnung gestellt hat.
- 3 Die Kosten für die Nachführung von privaten Leitungen (Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser) im Leitungskataster werden der Bauherrschaft vom beauftragten Ingenieur direkt in Rechnung gestellt.

Andere Entscheide in Bausachen

Art. 8

- 1 Für andere, nicht unter Art. 6 und 7 fallende Verfahren wird eine nach Aufwand berechnete Gebühr, wenigstens aber von Fr. 80.00 erhoben. Darunter fallen insbesondere:

Bauvorhaben die gem. Art. 40 KRVO nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen

Vorentscheide Fr. 100.00

Verlängerung von Baubewilligungen Fr. 75.00

Abweisung Baugesuch Fr. 100.00

Buss- und Wiederherstellungsverfügungen

Diese Gebühren werden den Gesuchstellenden nach den jeweils geltenden Entschädigungsansätzen der Gemeindefunktionäre belastet.

Festsetzung der Gebühren

1. Gesuche, die der Baubewilligung unterliegen

Art. 9

- 1 Die nach Art. 6 geschuldete Baubewilligungsgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der Art des Bauvorhabens und der Angaben im Baugesuch über den umbauten Raum nach SIA Ordnung Nr. 416 zusammen mit den nach Art. 7 geschuldeten Gebühren für bereits angefallene zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde festgesetzt und den Gesuchstellenden als Bestandteil der Baubewilligung eröffnet.
- 2 Die Kosten für später anfallende zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde werden dem Gebührenpflichtigen im Zeitpunkt der Bauabnahme in Rechnung gestellt.

2. Übrige Gebühren

Art. 10

- 1 Die gemäss Art. 8 zu bezahlenden Gebühren werden von der Baubehörde festgesetzt und sind den Gesuchstellenden als Bestandteil des Prüfungsergebnisses der Baubehörde zu eröffnen.

- 2 Bei Buss- und Wiederherstellungsverfügungen sind die Gebühren dem Adressaten der Verfügung zu überbinden und mit der Buss- bzw. Wiederherstellungsverfügung zu eröffnen.

Kosten von Einspracheverfahren Art. 11

- 1 Durch Einsprachen bewirkte zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde werden separat erfasst und gemäss Art. 7 verrechnet.
- 2 Wird eine Einsprache abgewiesen oder wird auf die Einsprache nicht eingetreten, sind die Kosten den Einsprechenden zu überbinden. Bei Gutheissung einer Einsprache gehen die Kosten zulasten des Gebührenpflichtigen. Bei teilweiser Gutheissung von Einsprachen werden die Kosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens auf beide Parteien aufgeteilt.
- 3 Die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung im Falle des Nichteintretens oder der Abweisung von Einsprachen richtet sich nach Art. 96 KRG.

Fälligkeit der Gebühren Art. 12

- 1 Alle nach dieser Verordnung erhobenen Gebühren sowie alle weiteren Kosten werden mit der Erteilung des Baubewilligungsentscheides fällig und sind innert 60 Tagen seit Zustellung zu bezahlen.

Rückerstattung von Gebühren Art. 13

- 1 Gelangt ein bewilligtes Bauvorhaben gemäss Art. 6 nicht zur Ausführung, verbleibt die Hälfte der Baubewilligungsgebühr, mindestens jedoch die Höhe der Grundgebühr der Gemeinde. Die restliche Gebühr wird, sofern bereits bezahlt, der Bauherrschaft ohne Zins erstattet.
- 2 Bei Gebühren, die gestützt auf Art. 7 und 8 erhoben wurden, erfolgt keine Rückerstattung bei Verzicht auf ein bewilligtes Vorhaben.

Rechtsmittel Art. 14

Gegen die von der Verwaltung in Rechnung gestellten Gebühren kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprache und setzt die zu entrichtende Gebühr in einer beschwerdefähigen Verfügung fest.

IV Schlussbestimmungen

Inkrafttreten Art. 15

- 1 Die vorliegende Gebührenverordnung tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft. Sämtliche zu diesem Zeitpunkt offenen Baubewilligungen, werden nach dieser Gebührenordnung verrechnet.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieser Gebührenverordnung gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Die Gebührenordnung wurde durch die Gemeindeversammlung vom 18. April 2024
angenommen.

VORSTAND DER STADT FÜRSTENAU


Der Präsident:



Die Kanzlistin: 