

GEBÜHRENVERORDNUNG ZUM BAUGESETZ

der Gemeinde Felsberg

I. Ingress

Die vorliegende Gebührenverordnung stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen:

- Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004.
- Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRVO) vom 24.05.2005.
- Baugesetz der Gemeinde Felsberg vom 14. April 2026.

II. Gebühren

Art. 1 Allgemeines

[1]Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle, die Bauabnahme und sämtliche anderen Verrichtungen und Aufwendungen, die durch das Bauamt und die Baubehörden (Baukommission und Gemeindevorstand) vorgenommen werden, sind Gebühren zu erheben.

[2]Sieht die Gebührenverordnung bei gewissen Dienstleistungen keinen direkten Gebührenansatz oder eine limitierte Gebühr vor, sind für deren Festsetzung das Ausmass des Arbeitsaufwandes, und die Zeitdauer der Inanspruchnahme angemessen zu berücksichtigen und in Rechnung zu stellen. Die Gebühren können angemessen erhöht werden, wenn sich diese im Verhältnis zur aufgewendeten Arbeit als wesentlich zu niedrig erweisen.

[3]Die Gebühr schuldet, wer das gebührenpflichtige Geschäft auslöst. Lösen mehrere Personen das gebührenpflichtige Geschäft aus, so haften diese für die Gebühren und entstehenden Kosten solidarisch.

Art. 2 Reduktion / Verzicht auf Gebühren

[1]Verursacht ein Verfahren keinen nennenswerten Aufwand, kann die Gebühr entsprechend reduziert resp. darauf verzichtet werden.

[2]Dienstleistungen, welche im Sinne von Art. 3 Abs. 1 eine reduzierte oder keine Gebühr nach sich ziehen, sind entsprechend zu kennzeichnen.

Art. 3 Behandlung von Baugesuchen

[1]Für die Behandlung von Baugesuchen im ordentlichen Verfahren wird eine Gebühr von 3 ‰ der effektiven Baukosten erhoben, mindestens jedoch CHF 200.

[2]Für Baugesuche im Anzeigeverfahren können CHF 50 erhoben werden.

[3] Für die Berechnung gilt der Neuwert gemäss amtlicher Schätzung bei Neubauten und bei Umbauten und Erweiterungen die Differenz des Neuwertes zwischen amtlicher Schätzung vor und nach Ausführung der Bauarbeiten. Bei Bauten und Anlagen, die der amtlichen Schätzung nicht unterliegen, wird nach Aufwand verrechnet.

Art. 4 Abänderung der Baugesuche

Für abgeänderte oder erweiterte Baugesuche können 30 – 100 % der Grundgebühren gemäss vorstehendem Art. 3 Abs. 1, mindestens jedoch CHF 150, erhoben werden.

Art. 5 Verlängerung der Baubewilligung

Für ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung werden 10 % der Grundgebühren gemäss vorstehendem Art. 3 Abs. 1, mindestens jedoch CHF 100 erhoben.

Art. 6 Rückzug des Baugesuches

Wird ein Baugesuch während oder nach der Behandlung zurückgezogen, werden bis zu 50 % der ordentlichen Gebühr erhoben, mindestens jedoch CHF 150.

Gelangt eine bewilligte Baute nicht zur Ausführung, wird die erhobene Gebühr in vollem Umfange geschuldet. Es erfolgt keine Rückzahlung bereits bezahlter Gebühren.

Art. 7 Abweisung des Baugesuches

Wird ein Baugesuch abgewiesen, wird die Hälfte der in Art. 3 genannten Gebühr erhoben, mindestens jedoch CHF 150.

Art. 8 Bauberatung, Baukontrolle, amtliche Vermessung

[1]Bei ästhetischen Fachberatungen (Denkmalpflege, etc.) in den Dorfkernzonen (gemäss Baugesetz Art. 9) gehen die Kosten der Bauberatung zur Hälfte zu Lasten des Bauherrn. Die andere Hälfte trägt die Gemeinde.

[2]Die Gemeinde hat für folgende Aufgaben ein Ingenieurbüro beauftragt:

a Kontrolle des Baugespanns gemäss Art. 43 KRVO.

b Nachführung der privaten Leitungen – d.h. Hausanschlüsse für Wasser, Kanalisation und andere Werkleitungen.

Dieses verrechnet seine Aufwendungen der Bauherrschaft nach den vertraglich vereinbarten Ansätzen direkt.

[3]Der Grundbuchgeometer der Gemeinde stellt seine Aufwendungen für die Nachführung der amtlichen Vermessung der Bauherrschaft nach den amtlich festgesetzten Ansätzen direkt in Rechnung.

Art. 9 Aussergewöhnliche Aufwendungen und Auslagen

[1]Auslagen für Fachgutachten, Beratungen und Begehungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes, externer Prüfungen/Kontrollen und der externen Rechtsberatung sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten.

[2]Aussergewöhnliche Aufwendungen und Auslagen der Baubehörde wie

a Vorentscheide;
b Vorläufige Beurteilung nach Art. 41 KRVO;
c Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5m² gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 9 KRVO;
d Quartierpläne;
e Gestaltungsvorschläge;
f Projektänderungen bei bereits bewilligten Bauten;
g Gutachten;
h statische Berechnungen;
i Sondierungen;
j Modelle;
k Nachkontrollen;
l Behandlungen von Einsprachen;
m Abschlüsse von Reversen und Vereinbarungen;
n fehlende oder falsche Massangaben und Berechnungen bei mangelhaften Baugesuchen;

werden dem Gesuchsteller nach Aufwand in Rechnung gestellt, mindestens jedoch mit CHF 100. Es gilt ein Entschädigungsansatz von CHF 100 pro Stunde.

[3]Weiterführende externe Beratungen werden direkt durch die Bauherrschaft beglichen.

Art. 10 Rechnungsstellung

[1]Mit der Zustellung des Baubescheides wird die Gebühr vorerst aufgrund einer provisorischen Ermittlung durch die Baubehörde in Rechnung gestellt.

[2]Die definitive Festsetzung erfolgt, sobald die Schätzung des Amtes für Immobilienbewertung vorliegt.

Die Rechnungen sind innert 30 Tagen seit Zustellung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in vom Gemeindevorstand festgelegter Höhe in Rechnung gestellt.

Art. 11 Benutzung des öffentlichen Grundes

[1]Für die Benutzung des öffentlichen Grundes wird, in Anwendung von Art. 82 Baugesetz, eine Grundgebühr erhoben:

a Benützung für Gerüstbau, Abladen und Ablagern von Baumaterialien, pro m^2 beanspruchte Fläche / Monat eine Gebühr von CHF 10, mind. CHF 100.

b Benützung öffentlich bewirtschafteter Plätze (insbesondere Parkplätze) / Monat werden zusätzlich zur vorstehender lit. a CHF 30 erhoben.

[2]Für eine länger andauernde Beanspruchung von öffentlichem Grund, bei wohltätigen Zwecken oder aus anderen Gründen kann der Gemeindevorstand aufgrund eines begründeten Gesuches oder von sich aus auf die Gebührenerhebung ganz oder teilweise verzichten bzw. die Gebührenansätze pauschal festlegen.

Die Kosten für die Wiederinstandstellung des öffentlichen Grundes gehen voll zu Lasten des Gesuchstellers.

Art. 12 Ersatzabgabe Parkplätze

[1]Die Ersatzabgabe für fehlende Autoabstellplätze gemäss Art. 77 Abs. 2 Baugesetz beträgt CHF 7'500.

III. Allgemeines

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Gebührenverordnung tritt auf den 01. Oktober 2026 in Kraft und ersetzt die Gebührenverordnung vom 20. Februar 2026.

Vom Gemeindevorstand genehmigt am 05.10.2026.

Felsberg, 06. Oktober 2026

Der Gemeindepräsident:

P. Camastral

Peter Camastral

Der Gemeindeschreiber:

Ernst Cadosch