

## **GEBÜHRENGESETZ ZUM BAUGESETZ DER GEMEINDE ST. MORITZ**

### **Inhaltsverzeichnis**

- I. Baubewilligungs- und andere baurechtliche Verfahren**
  - Art. 1 - Grundsatz
  - Art. 2 - Behandlungsgebühr im ordentlichen Baubewilligungsverfahren
  - Art. 3 - Behandlungsgebühr im Meldeverfahren
  - Art. 4 - Zusätzliche Aufwendungen
  - Art. 5 - Baueinsprachen
  - Art. 6 - Nachzahlung/Erstattung von Baubewilligungsgebühren
  - Art. 7 - Gebühren in anderen Verfahren
  - Art. 8 - Entschädigungsansätze Gemeindefunktionäre
  - Art. 9 - Festsetzung, Bezahlung
  - Art. 10 - Rückerstattung von Gebühren
  
- II. Gebühren für gesteigerten Gemeingebrauch**
  - Art. 11 - Gebühren für gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichem Grund
  - Art. 12 - Weitere Gebühren für gesteigerten Gemeingebrauch
  - Art. 13 - Bewilligung des gesteigerten Gemeingebrauchs, Festsetzung und Bezahlung der Gebühren
  
- III. Ersatzabgabe**
  - Art. 14 - Ersatzabgabe für Abstandsunterschreitungen
  
- IV. Schlussbestimmung**
  - Art. 15 - Inkrafttreten

## I. Baubewilligungs- und andere baurechtliche Verfahren

### Art. 1 - Grundsatz

- 1 Gebührenpflichtig sind alle Verrichtungen der Gemeinde im Rahmen von Baubewilligungsverfahren, anderen baupolizeilichen Verfahren sowie generell von Verfahren, die gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung, das Baugesetz oder die Erschliessungsgesetzgebung durchgeführt werden.
- 2 Aufwendungen, für welche das vorliegende Gebührengesetz keinen Gebührenansatz vorsieht, werden dem Verursacher nach Aufwand in Rechnung gestellt. Massgebend für die Aufwendungen der Gemeindefunktionäre sind deren Entschädigungsansätze (Art. 8); Auslagen werden nach effektivem Aufwand verrechnet.

### Art. 2 - Behandlungsgebühr im ordentlichen Baubewilligungsverfahren

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren werden folgende Gebühren erhoben:
  - a) Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen:
    - 3 ‰ der Baukosten für die ersten CHF 2 Mio. Baukosten,
    - 2 ‰ der Baukosten für die CHF 2 Mio. übersteigenden Baukosten, mindestens CHF 300.--.
  - b) Projektänderungen zu bewilligten Baugesuchen:  
nach Aufwand, mindestens CHF 300.--.
  - c) Reklameeinrichtungen, Antennenanlagen etc.:  
nach Aufwand, mindestens CHF 300.--.
  - d) Baugesuche, welche vor Behandlung durch die Baubehörde zurückgezogen werden:  
nach Aufwand, mindestens CHF 300.--.
  - e) Baugesuche, welche nach Behandlung durch die Baubehörde zurückgezogen werden, sowie abgelehnte Baugesuche:  
 $\frac{2}{3}$  der Gebühr gemäss lit. a, mindestens CHF 300.--.
  - f) Gesuche um Verlängerung der Baubewilligung:  
nach Aufwand, mindestens CHF 300.--.
- 2 Massgeblich für die Gebühr gemäss Abs. 1 lit. a sind die effektiven Baukosten, wobei eine (widerlegbare) Vermutung dafür besteht, dass die Baukosten bei Neubauten, Wiederaufbauten mindestens dem Neuwert gemäss amtlicher Schätzung sowie bei Umbauten und Erweiterungen mindestens dem Zeitwertzuwachs gemäss amtlicher Schätzung entsprechen.
- 3 Falls mit dem in Abs. 1 lit. a und e vorgesehenen Gebührenansatz das Äquivalenzprinzip verletzt wird, ist die Baubehörde berechtigt, auf begründetes, vor Bauabnahme eingereichtes Gesuch den besagten Gebührenansatz angemessen zu reduzieren. Die widerlegbare Vermutung für eine Verletzung des Äquivalenzprinzips besteht, wenn der auf Abs. 1 lit. a entfallende Gebührenanteil für ein Einzelobjekt den Betrag von CHF 25'000.-- (indexiert analog Art. 12 Abs. 3) übersteigt.
- 4 Die Gebühr gemäss Abs. 1 deckt die normalen Aufwendungen der Gemeinde für folgende Leistungen:
  - Prüfung des Baugesuches
  - Ausfertigung des Bauentscheids
  - Baupolizeiliche Kontrollen im üblichen Rahmen wie Kontrolle des Baugespanns, Abnahme des Schnurgerüsts, Rohbau- und Schlussabnahme, Abnahme des Kanalisations- und des Wasserleitungsanschlusses, Abnahme der Schutzraumarmierungen/Schutzraumeinrichtung, Abnahme der Ölfeuerungs- und Tankanlage.

### **Art. 3 - Behandlungsgebühr im Meldeverfahren**

- 1 Für Bauvorhaben im Meldeverfahren wird eine Gebühr nach Aufwand, mindestens aber von CHF 300.--, erhoben.
- 2 Verursacht ein Meldeverfahren keinen nennenswerten Aufwand, kann auf die Erhebung einer Gebühr verzichtet werden.

### **Art. 4 - Zusätzliche Aufwendungen**

- 1 Bei Baugesuchen, welche einen ausserordentlichen Zeitaufwand verursachen, ist die Behandlungsgebühr angemessen zu erhöhen; Art. 1 Abs. 2 gilt sinngemäss.
- 2 Mehraufwendungen und Augenscheine, die infolge ungenügender Gesuchsunterlagen oder Nichteinhaltung von Plänen oder Vorschriften notwendig werden, sowie zusätzliche baupolizeiliche Kontrollen zufolge Beanstandungen werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.
- 3 Betreffend Auslagen für Leistungen Dritter (Gutachten, Beratungen, Publikations- und Grundbuchkosten, Kontrolle Energienachweis etc.) gelten Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG.
- 4 Sämtliche Gebühren und Kosten von Zusatzbewilligungen gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

### **Art. 5 - Baueinsprachen**

- 1 Aufwendungen von Gemeindefunktionären, welche durch Baueinsprachen verursacht werden, werden separat erfasst und gemäss Art. 1 Abs. 2 abgerechnet, wobei diese Kosten von den privaten Verfahrensbeteiligten primär im Verhältnis von Unterliegen und Obsiegen zu tragen sind. Betreffend Auslagen für Leistungen Dritter und ausseramtliche Entschädigungen gelten Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG.

### **Art. 6 - Nachzahlung/Erstattung von Baubewilligungsgebühren**

- 1 Übersteigen die massgeblichen Baukosten (Art. 2 Abs. 2) die bei Festsetzung der Gebühr gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. a berücksichtigten, im Voraus geschätzten Baukosten um mehr als 10%, so wird nach Eingang der amtlichen Schätzung eine ergänzende Baubewilligungsgebühr für die gesamte Differenz erhoben. Unterschreiten die massgeblichen Baukosten die berücksichtigten Baukosten um mehr als 10%, so wird die entsprechende Gebührendifferenz erstattet.
- 2 Schuldner der Gebühr ist - unabhängig von den aktuellen Eigentumsverhältnissen - der ursprüngliche Gebührenschuldner.

### **Art. 7 - Gebühren in anderen Verfahren**

- 1 Betreffend die Gebühren in anderen Verfahren, wie vorläufige Beurteilungen, Wiederherstellungsverfahren, Verwaltungsstrafverfahren, Quartierplanverfahren etc. gilt Art. 1.

### **Art. 8 - Entschädigungsansätze Gemeindefunktionäre**

- 1 Soweit Gebühren nach Aufwand berechnet werden, gelten für die Gemeindefunktionäre unter Berücksichtigung von Grundgehalt bzw. Sitzungsgeldern, Sozial- und Gemeinkosten folgende Entschädigungsansätze:

- Gemeindepräsident:	CHF	200.--/h
- Mitglieder Baubehörde:	CHF	135.--/h
- Baukommission, Leiter Bauamt, Sachbearbeiter Bauamt	CHF	95.--/h
- Sekretariat	CHF	80.--/h

### **Art. 9 - Festsetzung, Bezahlung**

- 1 Im Baubewilligungs- und Meldeverfahren werden die Behandlungsgebühren inkl. die dazugehörigen zusätzlichen Aufwendungen in der Regel im Baubescheid festgesetzt. Sie sind innert 30 Tagen seit Festsetzung, in jedem Fall aber vor Baubeginn, zu bezahlen.
- 2 Nachzahlungen, nachträglich anfallende Aufwandgebühren und Gebühren in anderen Verfahren werden mit Erlass der entsprechenden Gebührenverfügung fällig.

### **Art. 10 - Rückerstattung von Gebühren**

- 1 Gelangt ein bewilligtes Bauvorhaben nicht zur Ausführung, werden der Bauherrschaft 1/3 des aufgrund von Art. 2 Abs. 1 lit. a erhobenen Gebührenanteils erstattet. Im Übrigen werden bei Nichtausführung eines bewilligten Bauvorhabens keine Gebühren rückerstattet.

## **II. Gebühren für gesteigerten Gemeingebrauch**

### **Art. 11 - Gebühren für gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichem Grund**

- 1 Für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund, insbesondere für den Gerüstbau, das Abladen und Ablagern von Baumaterialien und dergleichen, werden folgende Gebühren erhoben:
  - Bereich Fussgängerzone: CHF 20.– pro m<sup>2</sup> und Monat
  - Bereich innere Dorfzone inkl. Strassenfläche: CHF 15.– pro m<sup>2</sup> und Monat
  - Andere Bauzonen inkl. Strassenfläche: CHF 10.– pro m<sup>2</sup> und Monat
  - Übrige Gebiete: CHF 5.– pro m<sup>2</sup> und Monat
  - Öffentliche Parkplätze: CHF 10.– pro Tag und Parkfeld (PKW)
- 2 Für eine länger andauernde Beanspruchung von öffentlichem Grund kann die Baubehörde aufgrund eines begründeten Gesuches eine reduzierte pauschale Gebührenabgeltung vereinbaren.
- 3 Die Kosten für die Wiederherstellung des öffentlichen Grundes gehen in jedem Fall vollumfänglich zu Lasten des Gesuchsstellers.

### **Art. 12 - Weitere Gebühren für gesteigerten Gemeingebrauch**

- 1 Für das Einbringen von temporären Ankern (Litzenankern und Stabankern), Nägeln und dergleichen zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase - welche in der Regel als entspannte Anker im Baugrund belassen werden können - werden folgende sich aus Grund- und Mengengebühr zusammengesetzte Gebühr erhoben:
  - Grundgebühr CHF 8'000.--
  - Mengengebühr CHF 130.-- pro Anker, Nagel und dergleichen
  - Für die Wärmeentnahme aus öffentlichen Gewässern (z.B. Wärmepumpen) wird folgende Gebühr erhoben: CHF 1'500.-- pro Wasserbezugspunkt
- 2 Die vorerwähnten Gebühren werden an den Zürcher Baukostenindex (101 Punkte, Stand 2015, Basis April 2010 = 100 Punkte) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte an den aktuellen Indexstand angepasst.

### **Art. 13 - Bewilligung des gesteigerten Gemeingebrauchs, Festsetzung und Bezahlung der Gebühren**

- 1 Ob bzw. in welchem Umfang der Gemeindevorstand den gesteigerten Gemeingebrauch bewilligt, liegt in seinem Ermessen.

- 2 Die Gebühren können vertraglich vereinbart oder mittels Verfügung festgelegt werden.
- 3 Für die Gebühr gemäss Art. 11 ist auf Verlangen der Baubehörde vor Baubeginn eine Akontozahlung zu leisten. Die Gebühr gemäss Art. 12 ist vor Baubeginn zu entrichten.

### III. Ersatzabgabe

#### Art. 14 - Ersatzabgabe für Abstandsunterschreitungen

- 1 Ob bzw. in welchem Umfang die Gemeinde die Unterschreitung von Strassenabständen bewilligt, liegt - im Rahmen des KRG und des Baugesetzes - in ihrem Ermessen. Wird eine Strassenabstandsunterschreitung bewilligt, so hat der Bauherr hierfür eine Ersatzabgabe von CHF 180.-- pro m<sup>2</sup>, mindestens aber CHF 100.-- pro Laufmeter, zu entrichten. Art. 13 Abs. 2 gilt sinngemäss.
- 2 Wird die Gemeinde um Zustimmung für eine Grenz- und/oder Gebäudeabstandsunterschreitung gegenüber Nicht-Strassengrundstücken gebeten, so entscheidet sie hierüber in ihrer Funktion als Grundeigentümerin wie eine Privatperson im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (vgl. Art. 77 Abs. 1 KRG). Es liegt mithin in ihrem Ermessen, ob überhaupt bzw. gegen welches (sich in der Regel nach Verkehrswerten bemessendes) Entgelt sie einer Abstandsunterschreitung zustimmt.

### IV. Schlussbestimmung

#### Art. 15 - Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Gebührengesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde in Kraft. Es ersetzt die Gebührenordnung vom 4. Mai 2003.

Beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom ... 27. 11. 2016 .....

Gemeindevorstand St. Moritz

Sigi Asprion  
Gemeindepräsident

Gabi Bogner  
Gemeindeschreiberin-Stellvertreterin