

Gebührenordnung zum Baubewilligungsverfahren

Gestützt auf Art. 96 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes hat der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 5. Februar 2013 (1. Revision an der Gemeindevorstandssitzung vom 10. Juli 2017) eine für die ganze Gemeinde einheitliche Verordnung für die Bemessung und Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren erlassen. Die Gebührenordnung ersetzt die Verordnungen der bisherigen Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, Molinis, Peist und St. Peter-Pagig.

Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 23. Dezember 2020 erfolgte die 2. Revision der Gebührenordnung zum Baubewilligungsverfahren.

Art. 1 Geltungsbereich

Gebührenpflichtig sind alle Verrichtungen der Baubehörde und der Baupolizei, für die nachfolgende Gebühren vorgesehen sind.

Art. 2 ordentliche Baugesuche

Behandlung von Baugesuchen durch das Ressort Hochbau
ordentliches Verfahren

Bauen innerhalb / ausserhalb der Bauzone (BIB / BAB) bis zu einer Bausumme von CHF 10 Mio.	2.5 ‰ der Bausumme
---	--------------------

ab einer Bausumme von CHF 10 Mio. (für den Teil, der die Bausumme von CHF 10 Mio. übersteigt)	2.0 ‰ der Bausumme
--	--------------------

Die Kosten für die Gesuchprüfung / Bewilligung durch den Kanton (ARE / GVG / ANU / AWN etc.) sowie die Kosten für die Kontrolle des Energienachweises werden zusätzlich separat verrechnet.

Die Minimalgebühr des Ressort Hochbau je Baugesuch beträgt	CHF 300.00
---	------------

Falls mit dem 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 entfallende Gebührenanteil für ein Einzelobjekt den Betrag von CHF 100'000.– übersteigt.

Art. 3 vereinfachte Baugesuche

Behandlung von Baugesuchen durch das Ressort Hochbau
vereinfachtes Verfahren / Meldeverfahren (Anzeigeverfahren)

Bauen innerhalb der Bauzone (BIB)	2.5 ‰ der Bausumme
-----------------------------------	--------------------

Die Minimalgebühr Ressort Hochbau je Baugesuch vereinfachtes Verfahren beträgt	CHF 150.00
---	------------

je Baugesuch Melde- / Anzeigeverfahren beträgt	CHF 100.00
--	------------

Art. 4 Vorprüfung

Behandlungen von vorläufigen Beurteilungen

nach Zeitaufwand
Stundenansatz CHF 180.00

Minimalgebühr je Gesuch

CHF 550.00

Art. 5 Rückzug / Abschreibung

Bei Rückzug des Baugesuchs, Verrechnung gem. Art. 2 jedoch nur zu 50%

Minimalgebühr

CHF 250.00

Art. 6 Nachbehandlung Baugesuche

Nachbehandlung eines Baugesuchs / Projektänderungen

Die durch die Änderung entstehenden Mehrkosten werden als eigenständig betrachtet und gem. Art. 2 verrechnet.

Minimalgebühr

CHF 250.00

Bei entstehenden Minderkosten des Projektes werden die ursprünglichen Baukosten als Basis beibehalten.

Minimalgebühr je Gesuch

CHF 250.00

Art. 7 Koordinationsverfahren

Koordinationsverfahren wie Wärmepumpen, Brandschutz, Bohrungen etc.

Verrechnung gem. Art. 2 (jedoch nur 50%)

Minimalgebühr

CHF 200.00

Art. 8 weitere Bewilligungen

Zusatzbewilligungen

- Bauplatzinstallationen CHF 200.00
- Bei mehreren Installationsetappen
ab der 2. Installationsetappe CHF 100.00 / Etappe
- Baugrubensicherung CHF 300.00

Art. 9 Schnurgerüst

Einmessen / Kontrolle des Schnurgerüstes

Direktverrechnung durch den Gemeindegeometer

nach Zeitaufwand

Art. 10 Abnahmen / Kontrollen

Baukontrollen und Bauschlusskontrollen

0.5% der eingereichten
Bausumme (Baugesuch)

Minimalgebühr für

ordentliche Bauschlusskontrolle

CHF 350.00

vereinfachte Bauschlusskontrolle

CHF 150.00

(Für einfache Bauvorhaben, welche von aussen ersichtlich sind und ohne Anwesenheit der Bauherrschaft durchgeführt werden.)

Art. 11 sonstige Aufwendungen

Aussergewöhnliche Aufwände und Auslagen der Baubehörde (Fachkommission, Gutachter, statische Berechnungen, Einstellungs- und Bussenverfügungen, usw.) werden dem Gesuchsteller nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

Art. 12 Einsprachen

Die Kosten aus Einsprachebehandlungen werden dem Einsprechenden nur dann überbunden, wenn die Einsprache in offensichtlich missbräuchlicher Absicht eingereicht worden ist.

Behandlungen von Einsprachen	nach Zeitaufwand Stundenansatz CHF 180.00
Minimalgebühr je behandelte Einsprache	CHF 150.00

Art. 13 öffentliches Interesse / Sozialbauten

Für öffentliche Bauvorhaben und Bauten im öffentlichen Interesse, Sozialbauten, usw. kann der Gemeindevorstand auf schriftliches Gesuch hin reduzierte Ansätze anwenden.

Art. 14 veränderte Bausumme

Die mutmassliche Bausumme gemäss Kostenvoranschlag ist mit dem Baugesuch anzugeben und bildet die Grundlage für die Berechnung der Gebühren. Übersteigt die amtliche Schätzung die angegebene Bausumme um mehr als 10%, ist die Gemeinde zu einer entsprechenden Nachforderung berechtigt.

Art. 15 Rechnungsstellung

Die Behandlungsgebühr wird mit der Zustellung des Bauentscheides der Bauherrschaft eröffnet und in Rechnung gestellt, die Kontrollgebühren bei Bekanntwerden der bezüglichen Beträge.

Die 2. Revision der Gebührenordnung tritt ab 01. Januar 2021 in Kraft.

Die 4. Anpassung der Gebührenordnung (Ergänzung von Art. 2, letzter Abschnitt) tritt rückwirkend ab 01. Januar 2025 in Kraft.

Der Gemeindevorstand

Arosa, 25. Juni 2025

Vom Gemeindevorstand erlassen am 5. Februar 2013

1. Anpassung mit Vorstandsbeschluss vom 10. Juli 2017
2. Anpassung mit Vorstandsbeschluss vom 23. Dezember 2020
3. Anpassung mit Vorstandsbeschluss vom 07. April 2021
4. Anpassung mit Vorstandsbeschluss vom 25. Juni 2025