



**Gebührenverordnung zum Baugesetz der Stadt Maienfeld
Für Baubewilligungs- und andere baurechtliche Verfahren sowie für die Benüt-
zung von öffentlichem Grund**

gestützt auf Art. 96 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 06.12.2004 (KRG)
und gestützt auf Art. 61 und 63 der Stadtverfassung Maienfeld vom 13.11.2012, erlässt
der Stadtrat:

Gebührenverordnung zum Baugesetz der Stadt Maienfeld Für Baubewilligungs- und andere baurechtliche Verfahren sowie für die Benützung von öffentlichem Grund

Art. 1 Grundsatz

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, namentlich für Baubewilligungsverfahren (einschliesslich der Baukontrolle sowie für das Anbringen von Reklamen), Baubussen- und Wiederherstellungsverfahren, Quartierplanverfahren, Verwaltungsstrafverfahren und die Benützung von öffentlichem Grund.

Aufwendungen, für welche die Gebührenverordnung keinen Gebührenansatz oder eine limitierte Gebühr vorsieht, werden dem Verursacher nach Aufwand in Rechnung gestellt. Bei deren Festsetzung ist das Ausmass des Arbeitsaufwandes und die Zeitdauer der Inanspruchnahme angemessen zu berücksichtigen. Auslagen werden nach effektivem Aufwand verrechnet.

Art. 2 Kosten für die Beschaffung zusätzlicher Unterlagen

Müssen zusätzliche Unterlagen beschafft werden, so trägt deren Kosten der Gesuchsteller. Werden sie durch die Stadt Maienfeld beigebracht, so werden die entsprechenden Kosten dem Gesuchsteller zu den Selbstkosten in Rechnung gestellt.

Art. 3 Gebührenrechnung

Der Stadtrat setzt im Rahmen der nachstehenden Ermittlungsgrundlagen (Art. 5) die Gebühren fest. Die Gebühren werden mit der Baubewilligung aufgrund der Baukostenangaben im Baugesuch provisorisch in Rechnung gestellt. Die Gebühr ist vor Baubeginn zu bezahlen.

Sind die Angaben betreffend Baukosten offensichtlich zu tief angegeben, werden die provisorischen Bewilligungsgebühren aufgrund der üblichen Kubikmeterpreise bei einem durchschnittlichen Ausbau erhoben.

Art. 4 Fälligkeit

Die definitive Gebührenrechnung im Baubewilligungsverfahren wird nach Vorliegen der amtlichen Schätzungsverfügung in Rechnung gestellt. Die Gebühren sind zahlbar innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung.

Nachzahlungen, nachträglich anfallende Aufwandgebühren und Gebühren in anderen Verfahren werden mit Erlass der entsprechenden Gebührenverfügung fällig

Schuldner der Gebühr ist - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen im Zeitpunkt der Fälligkeit - der ursprüngliche Gebührenschuldner.

Art. 5 Gebühren im ordentlichen und vereinfachten Baubewilligungsverfahren

¹ Für Baugesuche im ordentlichen Verfahren:

Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen

3 ‰ der Baukosten, jedoch mindestens CHF 200.00. Die Baukosten entsprechen bei Neubauten dem Gebäudeneuwert gemäss amtlicher Schätzungsverfügung. Bei Umbauten werden die Gebühren aufgrund der Differenz zwischen dem Neuwert (indexiert) vor dem Umbau und dem Neuwert nach dem Umbau erhoben.

Projektänderungen in laufenden Baubewilligungsverfahren oder zu bewilligten Baugesuchen:

nach Aufwand, jedoch mindestens CHF 200.00

² Für Baugesuche im vereinfachten Baubewilligungsverfahren:

nach Aufwand, jedoch mindestens CHF 200.00

³ Für Reklamen:

1. Grundgebühr	CHF	150.00
2. Grundgebühr Leuchtreklamen	CHF	300.00
3. Reklamefläche pro 5m ²	CHF	50.00

Die Fläche wird nach der Abwicklung aller Seiten ermittelt, sofern die Reklame nicht nur einseitig ist.

Art. 6 Zusätzliche Aufwendungen

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.

Die Nachführung des Leitungskataster werden vom Geometer, die Grundbuchnachführung vom Grundbuchamt direkt der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Externe Kosten für Gutachten, Expertisen, Publikationen, Kontrollen, Zusatzbewilligungen und dergleichen werden dem Gesuchsteller zu Selbstkosten weiterverrechnet.

Die entstehenden Kosten für die Schnurgerüstabnahme gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 7 Vorläufige Beurteilung

Die erste vorläufige Beurteilung sowie der daraus resultierende Vorentscheid werden unentgeltlich durchgeführt, wenn die Gesuchunterlagen analog einer Baueingabe vollständig sind.

Für jede weitere Prüfung oder Beratung werden die folgenden Ansätze in Rechnung gestellt:

1. Grundgebühr	CHF	200.00
2. Interne Kosten des Bauamts pro Stunde	CHF	100.00
3. Drittkosten	nach effektivem Aufwand	

Art. 8 Rückzug

Wird ein Baugesuch während des Baubewilligungsverfahren nach Behandlung durch die Baubehörde zurückgezogen, werden 50% der Baubewilligungsgebühr gemäss Art. 5, jedoch mindestens CHF 200.00, in Rechnung gestellt.

Art. 9 Ablehnung

Wird ein Baugesuch durch die Baubehörde abgelehnt, werden 66% der in Art. 5 genannten Gebühren erhoben, jedoch mindestens CHF 200.00. Bei ausserordentlichen Baugesuchen mit ausserordentlichem Zeitaufwand ist die Gebühr angemessen zu erhöhen. Maximal kann 100% der Baubewilligungsgebühr gemäss Art. 5 verrechnet werden.

Art. 10 Verlängerung

Für die Verlängerung von Baubewilligungen wird eine Gebühr von 20% der ordentlichen Gebühr gemäss Art. 5 erhoben, jedoch mindestens CHF 200.00.

Art. 11 Rückvergütung

Gelangt eine bewilligte Baute oder Anlage nicht oder nur teilweise zur Ausführung, so erfolgt keine Rückzahlung der erhobenen Gebühren.

Art. 12 Reverse und Vereinbarungen (Grundbuchamt)

Für die im Zusammenhang mit Bauvorhaben zu erarbeitenden Reverse und Vereinbarungen, welche im Grundbuch anzumerken sind, wird die Gebühr nach Aufwand ermittelt, beträgt jedoch mindestens CHF 200.00. Die Grundbuchgebühren werden dem Baugesuchsteller zusätzlich belastet.

Art. 13 Erteilung von Ausnahmbewilligungen

Für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen durch den Stadtrat wird eine Behandlungsgebühr von CHF 200.00 – CHF 500.00 erhoben.

Art. 14 Quartierplanverfahren neu

1. Grundgebühr	CHF	1'500.00
2. Interne Kosten des Bauamts pro Stunde	CHF	100.00
3. Drittkosten	nach effektivem Aufwand	

Art. 15 Quartierplanverfahren Revision

1. Grundgebühr	CHF	500.00
2. Interne Kosten des Bauamts pro Stunde	CHF	100.00
3. Drittkosten nach effektivem Aufwand		

Art. 16 Baurechtliche Abklärungen / Ansätze nach Aufwand

1. Grundgebühr		Keine
2. Interne Kosten des Bauamts pro Stunde	CHF	100.00
3. Drittkosten		nach effektivem Aufwand

Art. 17 Einsprachen / Beschwerden

Aufwendungen für die Behandlung von Einsprachen und stadtinterne Beschwerden werden separat erfasst und nach effektivem Aufwand wie folgt verrechnet:

1. Grundgebühr		Keine
2. Interne Kosten des Bauamts pro Stunde	CHF	100.00
3. Drittkosten		nach effektivem Aufwand

Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten werden grundsätzlich den Baugesuchstellern in Rechnung gestellt. Den Einsprechenden werden diese Kosten überbunden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

Auf die Verrechnung von Aufwendungen für die Behandlung von Einsprachen und Beschwerden, welche zurückgezogen werden (Einigung der Beteiligten), kann nach Ermessen der Baubehörde ganz oder teilweise verzichtet werden.

Art. 18 Benützung von öffentlichem Grund

Anlässe, Veranstaltungen und Ähnliches

Die Benützung von öffentlichem Grund, die nicht mehr bestimmungsgemäss oder nicht mehr gemeinverträglich ist (gesteigerter Gemeindegebrauch), ist bewilligungs- und gebührenpflichtig.

Über die Erteilung von Bewilligungen für gesteigerten Gemeindegebrauch entscheidet in der Regel:

- Kantonsstrassen die zuständige Behörde des Kantons.
- Gemeindestrassen und Plätze das Bauamt Maienfeld.

Grundgebühr für Bewilligung	CHF	100.00
Gebühr Nutzung öffentlicher Grund	max. CHF	5'000.00
Interne Kosten nach Zeitaufwand pro Stunde	CHF	80.00

Erlassgesuche für die Gebühr der Nutzung von öffentlichem Grund sind an die Geschäftsleitung zu richten.

Für eine länger andauernde Beanspruchung von öffentlichem Grund kann die Baubehörde aufgrund eines begründeten Gesuches eine reduzierte pauschale Gebührenabgeltung vereinbaren.

Die Kosten für die Wiederherstellung des öffentlichen Grundes gehen in jedem Fall vollumfänglich zu Lasten des Gesuchstellers.

Bauinstallationsplätze

Installationsplätze sind mit vorschriftsgemässer Abschränkung sowie Beleuchtung zu versehen und dauernd zu unterhalten. Den Weisungen des Bauamtes und der Stadtpolizei ist Folge zu leisten. Die Stadt lehnt jegliche Haftung ab.

Die vorübergehend genutzte Fläche ist vorgängig nach Bedarf zu schützen (Abdeckung) sowie am Ende der Nutzung zu reinigen (inkl. Abfallentsorgung). Reparaturen von Schäden sind vorgängig mit dem Bauamt abzusprechen.

Grundgebühr/Bewilligung		CHF	100.00
Gebühr bis 100 m ² Fläche	pro Woche	CHF	50.00
Gebühr 100 m ² bis 200 m ² Fläche	pro Woche	CHF	75.00
Gebühr 200 m ² bis 300 m ² Fläche	pro Woche	CHF	100.00

Anker und dergleichen

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 Gebühren erhoben:

Grundgebühr	CHF 5'000.00
Mengengebühr	CHF 130.00 pro Anker, Nagel und dergleichen

Für die Wärmeentnahme aus öffentlichen Gewässern (z.B. Wärmepumpen) wird folgende Gebühr erhoben: CHF 1'500.-- pro Wasserbezugspunkt

Strassensperrungen

Strassensperrungen ohne Benützung von öffentlichem Grund werden nach Aufwand verrechnet:

1. Grundgebühr		Keine
2. Interne Kosten nach Zeitaufwand pro Stunde	CHF	100.00
3. Drittkosten	nach effektivem Aufwand	
4. Kantonsstrassen	nach effektivem Aufwand	

Art. 19 Ersatzabgabe für Abstandsunterschreitungen

Wird eine Strassenabstandsunterschreitung bewilligt, so hat der Bauherr hierfür eine Ersatzabgabe von CHF 180.-- pro m², mindestens aber CHF 100.— pro Laufmeter, zu entrichten. Die Gebühren können vertraglich vereinbart oder mittels Verfügung festgelegt werden.

Wird die Stadt Maienfeld um Zustimmung für eine Grenz- und/oder Gebäudeabstandsunterschreitung gegenüber Nicht-Strassengrundstücken ersucht, 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.

Art. 20 Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Stadtrat am 07.04.2025 erlassen und rückwirkend per 01.04.2025 in Kraft gesetzt.

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung gelten sämtliche im Widerspruch stehenden früheren Erlasse, insbesondere die Gebührenverordnung zum Baugesetz der Stadt Maienfeld für Baubewilligungs- und andere baurechtliche Verfahren sowie für die Benützung von öffentlichem Grund vom 01.10.2024, als aufgehoben.

Der Stadtrat