



Synopse - Gebührenreglement zu Bau- und Nutzungsordnung (GEBR-BNO)

Basierend auf den geplanten Anpassungen des Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GEBR-BNO) hat der Gemeinderat eine Gegenüberstellung im Vergleich zum rechtskräftigen Reglement in einer vereinfachten Darstellung der vorgenommenen Änderungen erstellt:

GEMEINDERAT SCHWADERLOCH

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Alex Meyer

Karin Däscher

Inhaltsverzeichnis

Synopse - Gebührenreglement zu Bau- und Nutzungsordnung (GEBR-BNO)

I.	Einleitung	2
	§ 1 Personenbezeichnungen	2
	§ 2 Zweck	2
	§ 3 Geltungsbereich	2
II.	Synopse	3

I. Einleitung

§ 1 Personenbezeichnungen

Personenbezeichnungen in dieser Synopse beziehen sich auf alle Geschlechter.

§ 2 Zweck

Diese Synopse wurde erstellt um, eine vergleichende Übersicht oder Zusammenfassung der aktuellen und der neuen Inhalte zu erzeugen. Dadurch werden die Unterschiede und Gemeinsamkeiten schnell erkennbar und ermöglichen einen schnellen Überblick. Die Synopse dient der Orientierung, Entscheidungsfindung und dem Verständnis komplexer Sachverhalte.

§ 3 Geltungsbereich

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GEBR-BNO).

II. Synopse

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
<p>§ 1 Grundsatz, Behandlungsgebühren</p> <p>Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vorentscheide nach § 62 BauG Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Baugesuche festgesetzt, mindestens jedoch Fr. 150.-*. Die Gebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung nicht angerechnet.b) Bewilligte Baugesuche (Berechnung nach SIA-Norm 116)<ul style="list-style-type: none">- 5 ‰* der errechneten Bausumme, mindestens Fr. 300.-; bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden mindestens Fr. 500.-*.- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 200.-* ohne öffentliche Ausschreibung; Fr. 250.-* mit öffentlicher Ausschreibung.c) Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche Nach Aufwand der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche. <p><i>* Erhöhung der Gebühren an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2008 beschlossen.</i></p>	<p>§ 4 Grundsätze</p> <p>¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren des Baugesuchverfahrens setzen sich aus dem Aufwand der Verwaltung (§ 6) sowie den Kosten der externen Fachstellen (Drittkosten, siehe auch §§ 5 und 7) zusammen und werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.</p> <p>² Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.</p> <p>³ Beispielberechnungen der möglichen anfallenden Kosten im Baugesuchverfahren können auf der Gemeindewebsite abgerufen oder bei der Gemeinde verlangt werden.</p> <p>⁴ Die Prüfung von Baugesuchen erfolgt grundsätzlich durch die Gemeindeverwaltung. Der Beizug einer externen Bauverwaltung oder externer Fachstellen erfolgt insbesondere bei fachlich komplexen Baugesuchen, bei fehlenden internen Ressourcen oder wenn spezialisiertes Fachwissen erforderlich ist.</p> <p>(vgl. §§ 6 – 13)</p>

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
<p>§ 2 Besonderer Aufwand</p> <p>Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Planänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von den Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind die Kosten in jedem Fall zu ersetzen.</p>	<p><i>(vgl. § 14)</i></p>
<p>§ 3 Zusätzliche Kosten</p> <p>¹ Die Kosten für Publikation, Profil- und Schnurgerüstkontrollen sowie die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen in den Bereichen, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme- und Zivilschutz und dergleichen, Beizug von Fachleuten sowie für den Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz etc. sind durch den Verursacher zu ersetzen.</p>	<p>II. Kosten im Baugesuchverfahren</p> <p>§ 5 Verrechnung Drittkosten von Fachleuten</p> <p>¹ Die Gemeinde kann gemäss kommunaler Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Dritte und Fachleute mit Aufgaben der Bauverwaltung beauftragen. Der Beizug der externen Bauverwaltung liegt in der Kompetenz der Gemeindeverwaltung.</p> <p>² Die Kosten für Dritte (u.a. externe Bauverwaltung) sind verursachergerecht weiterzuerrechnen. Erfolgen allgemeine, fachliche Beratungen des Gemeinderates geht dieser Aufwand zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>³ Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu branchenüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierappor-ten.</p> <p>⁴ Folgende von der Gemeinde in Auftrag gegebene Drittkosten werden der Bauherrschaft (inkl. MWST) weiterverrechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Prüfung Baugesuch mit Bericht an Gemeinderat b) Prüfungen Ortsbildschutz in der Dorfkernzone c) Ergänzende Fachgutachten, Expertisen d) Prüfungen Brandschutz e) Prüfungen hindernisfreies Bauen (Procap) f) Prüfung von energetischen Massnahmen g) Dichtigkeitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen h) Aufnahmen für Geländemodelle für die Feststellung des Terrains / Einpassung Ortsbild etc. i) Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	<ul style="list-style-type: none"> j) Projektspezifische fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen k) Ausarbeitung Entwurf Baubewilligung von Baugesuchen zu Handen Gemeinderat l) Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Zwischen- und Schlusskontrollen, Nachkontrollen Entwässerung, Umgebung und dergleichen) m) Messungen und Kontrollen (Leitungen, Brand-, Lärm-, Wärme-, Zivilschutz, Vollzug Natur- und Umweltschutz, Denkmalschutz und dergleichen) n) Aufnahmen und Modellierungen bei Terrainveränderungen <p>⁵ Die effektiven Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden (z.B. Kanton, Gebäudeversicherung) werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.</p>
<p>² Die Erschliessungsgebühren für den Anschluss an Kanalisation, Wasser, elektrischen Strom etc. richten sich nach den speziellen Reglementen.</p>	<p>(vgl. § 15)</p>
	<p>III. Gebühren im Baugesuchsverfahren</p> <p>§ 6</p> <p>Bearbeitungsgebühr mehrheitlicher bei Prüfung durch die Gemeindeverwaltung</p> <p>¹ Für die Bearbeitungsgebühr im ordentlichen Baugesuchsverfahren (§ 59 Baugesetz, BauG) wird die Bausumme gemäss SIA-Norm 416 (Bauten, Umgebung, ohne Landkosten) beigezogen.</p> <p>² Die Berechnung der Bausumme gemäss SIA-Norm 416 ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen.</p> <p>³ Die Verwaltungsgebühr bemisst sich wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vorentscheid nach § 62 BauG; 5 ‰ der Bausumme

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	<p>b) Bewilligte Baugesuche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis CHF 100'000.- (Minimalgebühr) CHF 500.00 • Ab CHF 100'000.- bis 6 Mio. Franken 5 ‰ der Bausumme • Ab 6 Mio. Franken CHF 30'000.00 (pauschal) • bei Mitwirkung durch andere Behörden (z.B. Kanton) zusätzlich CHF 250.00 • Strassenaufbruch zusätzlich CHF 200.00 <p>c) Gesuche im Meldeverfahren gemäss Energiegesetzgebung CHF 100.00</p>
	<p>§ 7 Bearbeitungsgebühr bei mehrheitlicher Prüfung durch externe Bauverwaltung</p> <p>¹ Wird der gesamte oder der überwiegende Teil des Prüfungsaufwands von einer externen Bauverwaltung geleistet (siehe auch § 5 Abs. 4), verrechnet die kommunale Behörde lediglich eine Verwaltungsgebühr (aufwandgerechte Pauschale). Diese Pauschale umfasst insbesondere die Aufwendungen für die formelle Prüfung, die Erfassung im System, die öffentliche Publikation, die Erteilung der Baubewilligung sowie die Nachführung der verlangten Statistiken.</p> <p>Verwaltungsgebühr für Koordination und Verfahrensführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) CHF 300.- bei Klein- und Anbauten (gemäss Baugesetzgebung) sowie kleineren Umbauten (Bausumme max. CHF 100'000.-) und b) CHF 500.- bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und grösseren Umbauten (Bausumme ab CHF 100'000.-)

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	<p>IV. Allgemeine Aufwendungen und Leistungen im Baugesuchsverfahren</p> <p>§ 8</p> <p>Rückzüge, Sistierungen, abgewiesene und nicht realisierte Baugesuche</p> <p>¹ Nach Aufwand der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche, mindestens CHF 300.00.</p> <p>² Die Verwaltungsgebühr ist auch bei abgewiesenen und nicht realisierten Baugesuchen geschuldet und wird nicht reduziert.</p>
	<p>§ 9</p> <p>Aussergewöhnliche Fälle</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann die Gebühr für Baugesuche in aussergewöhnlichen Fällen anpassen.</p>
	<p>§ 10</p> <p>Korrektur Baubewilligungsgebühren</p> <p>¹ Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, beim Regionalen Steueramt den definitiven Steuerwert anzufragen und diesen mit der deklarierten Bausumme gemäss § 6 Abs. 1 dieses Reglements zu vergleichen. Für die Deklaration beim Baugesuch gilt die SIA-Kostenberechnung als Massstab.</p> <p>² Bei wesentlichen Abweichungen zwischen der deklarierten Bausumme und dem Steuerwert kann die Gemeinde mit separater Verfügung korrigierte und auf die Steuerschätzung basierende Baubewilligungsgebühren verrechnen (Nachforderung oder Gutschrift).</p> <p>³ Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von mindestens CHF 250.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).</p>

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	<p>§ 11 Voranfragen und Vorentscheide gemäss § 62 BauG</p> <p>¹ Für die Berechnung der Gebühren gelten die §§ 5, 6 und 7 dieses Reglements sinngemäss.</p> <p>² Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des ordentlichen Baugesuchs nicht angerechnet.</p>
	<p>§ 12 Leistungen der eigenen Bauverwaltung</p> <p>¹ Beratungen und Auskünfte der eigenen Bauverwaltung sind grundsätzlich in der Verwaltungsgebühr (§ 6) enthalten. Ausserordentlich aufwändige Besichtigungen, Kontrollarbeiten und Besprechungen der Bauverwaltung werden gemäss § 14 verrechnet.</p>
	<p>§ 13 Unverbindliche Stellungnahme</p> <p>¹ Für unverbindliche gemeinderätliche Stellungnahmen wird keine Gebühr erhoben; allfällige Drittkosten werden gemäss § 5 dieses Reglements weiterverrechnet.</p>
	<p>§ 14 Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen, Mehr- / Zusatzaufwand</p> <p>¹ Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Projektänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, der Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so werden die Kosten der Bauherrschaft gemäss § 5 weiterverrechnet.</p>

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	<p>Projektänderungen nach Einreichung des Baugesuchs gelten als separater Aufwand und werden der Bauherrschaft zusätzlich gemäss § 5 weiterverrechnet.</p> <p>² Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 5 dieses Reglements.</p> <p>³ Diese Mehraufwendungen stellen ausserordentliche Mehr- / Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.</p>
	<p>§ 15</p> <p>Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren</p> <p>¹ Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren sowie Gebühren an die Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Elektroversorgung und Kommunikation (Internet, TV, Telefon) etc. richten sich nach den speziellen Reglementen, separaten vertraglichen Vereinbarungen und / oder Bestimmungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts (z.B. Erschliessungsfinanzierungsreglement).</p>
<p>§ 4</p> <p>Benützung von öffentlichem Grund und Boden</p> <p>¹ Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) kann eine Gebühr erhoben werden.</p> <p>² Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.</p>	<p>§ 16</p> <p>Benützung von öffentlichem Grund und Boden</p> <p>¹ Für die bewilligungspflichtige temporäre Benutzung von öffentlichem Grund (z.B. durch Baustellen und Baustelleninstallationen) wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von CHF 5.00 pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.</p> <p>² Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen) gehen vollständig auf Kosten der Verursachenden. Falls kein Verursacher ermittelt werden kann, gehen die Kosten zu Lasten der Bauherrschaft.</p>

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
<p>§ 5 Kostenvorschüsse, Akontozahlungen, Bankgarantie</p> <p>Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen oder Bankgarantien einzuverlangen. Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.</p>	<p>§ 17 Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantien</p> <p>¹ Die Gemeinde ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und / oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen.</p> <p>² Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.</p>
	<p>§ 18 Schuldner / Haftung</p> <p>¹ Die Gemeinde ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen und / oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.</p> <p>² Die Gemeinde kann Zahlungserleichterungen gewähren.</p>
<p>§ 6 Fälligkeit, Schuldner</p> <p>Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- / Kostenentscheides zur Zahlung fällig. Die anfallenden Verzugszinsen werden aufgerechnet. Schuldner ist der Baugesuchssteller, respektive der Verursacher.</p>	<p>§ 19 Fälligkeit / Verzugszins / Baustopp</p> <p>¹ Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- / Kostenentscheides zur Zahlung fällig.</p> <p>² Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins, welcher sich nach § 6 Abs. 1 VRPG richtet, geschuldet.</p> <p>³ Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist die Gemeinde berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.</p>

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	<p>V. Schlussbestimmungen</p> <p>§ 20</p> <p>Vollzug</p> <p>¹ Der Gemeinderat regelt die Ausführungsbestimmungen zum Vollzug dieses Reglements und bezeichnet die zuständigen Stellen.</p>
	<p>§ 21</p> <p>Reglementsänderungen</p> <p>¹ Das vorliegende Reglement kann von der Einwohnergemeindeversammlung jederzeit geändert werden.</p>
<p>§ 7</p> <p>Inkrafttreten, Anwendung auf hängige Baugesuche</p> <p>Das Gebührenreglement tritt auf den 1. Juli 2001 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängige Baugesuche anwendbar.</p>	<p>§ 22</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>¹ Das Gebührenreglement tritt am 01. September 2026 in Kraft.</p> <p>² Auf diesen Zeitpunkt wird das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Mai 2001 mit Anpassungen vom 21. November 2008 (Beschlüsse Gemeindeversammlung) aufgehoben.</p>
<p>§ 8 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Durch dieses Reglement werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebührenregelung gemäss Bau- und Nutzungsordnung vom 15. Juni 1989 	<p>§ 23</p> <p>Übergangsbestimmungen</p> <p>¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche, Voranfragen und Vorentscheide werden nach bisherigem Recht beurteilt.</p>