Gemeindeverwaltung | Dorfstrasse 46 | 5326 Schwaderloch | Telefon 056 247 10 00 | E-Mail gemeinde@schwaderloch.ch

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GEBR-BNO)

Die Einwohnergemeindeversammlung Schwaderloch hat am 24. Juni 2026 gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) vom 19. Dezember 1978 das nachfolgende Gebührenreglement beschlossen:

GEMEINDERAT SCHWADERLOCH

Der Gemeindepräsident

Alex Meyer

Die Gemeindeschreiberin

Karin Däscher

Inhaltsverzeichnis

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

I.	**Einleitung**		**3**
	§ 1	Personenbezeichnungen	3
	§ 2	Geltungsbereich	3
	§ 3	Begriffsbestimmungen	3
	§ 4	Grundsätze	3
II.	**Kosten im Baugesuchsverfahren**		**3**
	§ 5	Verrechnung Drittkosten von Fachleuten	3
III.	**Gebühren im Baugesuchsverfahren**		**4**
	§ 6	Bearbeitungsgebühr bei mehrheitlicher Prüfung durch die Gemeindeverwaltung	4
	§ 7	Bearbeitungsgebühr bei mehrheitlicher Prüfung durch externe Bauverwaltung	5
IV.	**Allgemeine Aufwendungen und Leistungen im Baugesuchsverfahren**		**5**
	§ 8	Rückzüge, Sistierungen, abgewiesene und nicht realisierte Baugesuche	5
	§ 9	Aussergewöhnliche Fälle	5
	§ 10	Korrektur Baubewilligungsgebühren	5
	§ 11	Voranfragen und Vorentscheide gemäss § 62 BauG	5
	§ 12	Leistungen der eigenen Bauverwaltung	5
	§ 13	Unverbindliche Stellungnahme	5
	§ 14	Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen, Mehr- / Zusatzaufwand	6
	§ 15	Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren	6
	§ 16	Benützung von öffentlichem Grund und Boden	6
	§ 17	Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantien	6
	§ 18	Schuldner / Haftung	6
	§ 19	Fälligkeit / Verzugszins / Baustopp	6
V.	**Schlussbestimmungen**		**7**
	§ 20	Vollzug	7
	§ 21	Reglementsänderungen	7
	§ 22	Inkrafttreten	7
	§ 23	Übergangsbestimmungen	7

I. Einleitung

§ 1 Personenbezeichnungen

[1] Personenbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf alle Geschlechter.

§ 2 Geltungsbereich

[1] Dieses Reglement regelt die Erhebung von Gebühren und Kosten im Zusammenhang mit der Anwendung und dem Vollzug der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung sowie der übergeordneten Baugesetzgebung.

[2] Es gilt für sämtliche Baugesuche, Voranfragen, Vorentscheide, Meldeverfahren sowie weitere baurechtliche Verfahren und Amtshandlungen der Gemeinde, soweit dafür nicht spezialgesetzliche Regelungen oder andere kommunale Reglemente massgebend sind.

§ 3 Begriffsbestimmungen

[1] Als Bauherrschaft gilt diejenige natürliche oder juristische Person, die ein Baugesuch einreicht oder ein baurechtliches Verfahren auslöst.

[2] Als Bausumme gilt die gemäss SIA-Norm 416 deklarierte Kostensumme (Bauten und Umgebung, ohne Landkosten).

[3] Drittkosten sind Kosten von externen Fachstellen, Sachverständigen oder beauftragten Dritten, welche nicht Teil der ordentlichen Verwaltungsgebühr sind.

§ 4 Grundsätze

[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.

[2] Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.

[3] Beispielberechnungen der möglichen anfallenden Kosten im Baugesuchsverfahren können auf der Gemeindewebsite abgerufen oder bei der Gemeinde verlangt werden.

[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.

II. Kosten im Baugesuchsverfahren

§ 5 Verrechnung Drittkosten von Fachleuten

[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.

[2] Die Kosten für Dritte (u.a. externe Bauverwaltung) sind verursachergerecht weiterzuverrechnen. Erfolgen allgemeine, fachliche Beratungen des Gemeinderates geht dieser Aufwand zu Lasten der Gemeinde.

[3] Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu branchenüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapporten.

[4] Folgende von der Gemeinde in Auftrag gegebene Drittkosten werden der Bauherrschaft (inkl. MWST) weiterverrechnet:

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
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

[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.

III. Gebühren im Baugesuchsverfahren

§ 6 Bearbeitungsgebühr bei mehrheitlicher Prüfung durch die Gemeindeverwaltung

[1] Für die Bearbeitungsgebühr im ordentlichen Baugesuchsverfahren (§ 59 Baugesetz, BauG) wird die Bausumme gemäss SIA-Norm 416 (Bauten, Umgebung, ohne Landkosten) beigezogen.

[2] Die Berechnung der Bausumme gemäss SIA-Norm 416 ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen.

[3] Die Verwaltungsgebühr bemisst sich wie folgt:

a) Vorentscheid nach § 62 BauG; Staffelung analog bewilligte Baugesuche
b) Bewilligte Baugesuche:

• für die erste CHF 1'000'000 der Bausumme	5 ‰ der Bausumme
• für den Anteil der Bausumme zwischen CHF 1'000'000 und CHF 2'000'000	4 ‰ der Bausumme
• für den Anteil der Bausumme über 2 Mio. Franken	3.5 ‰ der Bausumme
• bei Mitwirkung durch andere Behörden (z.B. Kanton) zusätzlich	CHF 250.00
• Strassenaufbruch zusätzlich	CHF 200.00

c) Gesuche im Meldeverfahren gemäss Energiegesetzgebung CHF 100.00

[4] Massgebend ist die gesamte anrechenbare Bausumme. Die Berechnung erfolgt degressiv gemäss Abs. 3 lit. b.

[5] Die Mindestgebühr pro bewilligtes Baugesuch beträgt CHF 500.00 und die Maximalgebühren CHF 30'000.00.

§ 7 Bearbeitungsgebühr bei mehrheitlicher Prüfung durch externe Bauverwaltung

[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.

Verwaltungsgebühr:

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.-)

IV. Allgemeine Aufwendungen und Leistungen im Baugesuchsverfahren

§ 8 Rückzüge, Sistierungen, abgewiesene und nicht realisierte Baugesuche

[1] Nach Aufwand der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche, mindestens CHF 300.00.

[2] Die Verwaltungsgebühr ist auch bei abgewiesenen und nicht realisierten Baugesuchen geschuldet und wird nicht reduziert.

§ 9 Aussergewöhnliche Fälle

[1] Der Gemeinderat kann die Gebühr für Baugesuche in aussergewöhnlichen Fällen anpassen.

§ 10 Korrektur Baubewilligungsgebühren

[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.

[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).

[3] Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von mindestens CHF 250.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).

§ 11 Voranfragen und Vorentscheide gemäss § 62 BauG

[1] Für die Berechnung der Gebühren gelten die §§ 5, 6 und 7 dieses Reglements sinngemäss.

[2] Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des ordentlichen Baugesuchs nicht angerechnet.

§ 12 Leistungen der eigenen Bauverwaltung

[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.

§ 13 Unverbindliche Stellungnahme

[1] Für unverbindliche gemeinderätliche Stellungnahmen wird keine Gebühr erhoben; allfällige Drittkosten werden gemäss § 5 dieses Reglements weiterverrechnet.

§ 14 Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen, Mehr- / Zusatzaufwand

[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. Projektänderungen nach Einreichung des Baugesuchs gelten als separater Aufwand und werden der Bauherrschaft zusätzlich gemäss § 5 weiterverrechnet.

[2] Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 5 dieses Reglements.

[3] Diese Mehraufwendungen stellen ausserordentliche Mehr- / Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.

§ 15 Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren

[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).

§ 16 Benützung von öffentlichem Grund und Boden

[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 m^2 und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

[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.

§ 17 Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantien

[1] Die Gemeinde ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und / oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen.

[2] Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.

§ 18 Schuldner / Haftung

[1] Die Gemeinde ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen und / oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

[2] Die Gemeinde kann Zahlungserleichterungen gewähren.

§ 19 Fälligkeit / Verzugszins / Baustopp

[1] Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- / Kostenentscheides zur Zahlung fällig.

[2] Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins, welcher sich nach § 6 Abs. 1 VRPG richtet, geschuldet.

[3] Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist die Gemeinde berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.

V. Schlussbestimmungen

§ 20 Vollzug

[1] Der Gemeinderat regelt die Ausführungsbestimmungen zum Vollzug dieses Reglements und bezeichnet die zuständigen Stellen.

§ 21 Reglementsänderungen

[1] Das vorliegende Reglement kann von der Einwohnergemeindeversammlung jederzeit geändert werden.

§ 22 Inkrafttreten

[1] Das Gebührenreglement tritt am 01. September 2026 in Kraft.

[2] Auf diesen Zeitpunkt wird das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Mai 2001 mit Anpassungen vom 21. November 2008 (Beschlüsse Gemeindeversammlung) aufgehoben.

§ 23 Übergangsbestimmungen

[1] Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche, Voranfragen und Vorentscheide werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Anhang / Beispielberechnungen (basierend auf Richtwerten)

1) Anbauten / Carports u. dgl. (Regelfall ohne spezielle Abklärungen)

Arbeitsgattung	Externe Baugesuchsprüfung (Richtwerte)	Prüfung durch Gemeindeverwaltung (Richtwerte)
Verwaltungsgebühr	CHF 300.00	CHF 500.00
Prüfung Baugesuch / Erstellung Baubewilligung	CHF 300.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Schlusskontrolle	CHF 200.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Total	**CHF 800.00**	**CHF 500.00**

2) Baubewilligungsgebühr Einfamilienhaus mit Bausumme CHF 900'000.00

Arbeitsgattung	Externe Baugesuchsprüfung (Richtwerte)	Prüfung durch Gemeindeverwaltung (Richtwerte)
Verwaltungsgebühr	CHF 500.00	CHF 4'500.00
Prüfung Baugesuch	CHF 2'500.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Erstellung Baubewilligung (inkl. Berechnung Anschlussgebühren)	CHF 800.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Prüfung Liegenschaftsentwässerung	In «Prüfung Baugesuch» enthalten	CHF 700.00
Brandschutz	CHF 300.00	CHF 300.00
Energienachweis	CHF 250.00	CHF 250.00
Profilkontrolle	CHF 250.00	CHF 250.00
Leitungseinmessung / Sicherungsgebühr	CHF 500.00	CHF 500.00
Schnurgerüstkontrolle	CHF 400.00	CHF 400.00
Rohbaukontrolle	CHF 650.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Schlusskontrolle	CHF 600.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Total	**CHF 6'750.00**	**CHF 6'900.00**

3) Baubewilligungsgebühr Mehrfamilienhaus mit Bausumme CHF 3.5 Mio.

Arbeitsgattung	Externe Baugesuchsprüfung (Richtwerte)	Prüfung durch Gemeindeverwaltung (Richtwerte)
Verwaltungsgebühr	CHF 500.00	CHF 14'250.00
Prüfung Baugesuch	CHF 7'000.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Erstellung Baubewilligung (inkl. Berechnung Anschlussgebühren)	CHF 3'300.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Prüfung Liegenschaftsentwässerung	In «Prüfung Baugesuch» enthalten	in Verwaltungsgebühr enthalten / Verrechnung nur in komplexen Fällen
Brandschutz	CHF 600.00	CHF 600.00
Energienachweis	CHF 700.00	CHF 700.00
Profilkontrolle	CHF 300.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Leitungseinmessung / Sicherungsgebühr	CHF 500.00	CHF 500.00
Schnurgerüstkontrolle	CHF 700.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Rohbaukontrolle	CHF 1'500.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Schlusskontrolle	CHF 1'200.00	in Verwaltungsgebühr enthalten
Total	**CHF 16'200.00**	**CHF 16'050.00**

Die oben aufgeführten Richtwerte dienen zur allgemeinen Abschätzung der jeweiligen Baugesuchkosten und als Hilfestellung für die Bauherrschaft. Die individuellen Kostenrechnungen variieren und können den Umfang der Kostenbeispiele unterschreiten aber auch übersteigen.