

**Gemeinde Auenstein**



---

# Baugebührenreglement

---

Juli 2024

## Versionen

Version	Beschreibung/Änderung	Beschluss	Rechtskraft
1.0	Totalrevision / Aufhebung Baugebührenreglement August 1998	06.06.2024	12.07.2024

Die Einwohnergemeinde Auenstein erlässt, gestützt auf § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978, § 15 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 und § 86 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Auenstein vom 18. August 1998 das nachfolgende

## Baugebührenreglement

### Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>3</b>
§ 1	Geltungsbereich .....	3
§ 2	Gebührenpflicht.....	3
§ 3	Anpassung .....	3
§ 4	Festsetzung und Rechnungsstellung .....	3
<b>II</b>	<b>Bau- und Planungsgebühren</b> .....	<b>3</b>
§ 5	Bewilligungs- und Kontrollgebühren .....	3
a)	Baurechtliche Auskünfte .....	3
b)	Voranfragen / Vorentscheide .....	3
c)	Baugesuche .....	4
d)	Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche .....	4
e)	Nachtragsbewilligungen (Plan-/Projektänderungen).....	4
f)	Ersatz Heizungsanlagen .....	4
g)	Bewilligungspflichtige Photovoltaikanlagen .....	4
h)	Meldepflichtige Photovoltaikanlagen.....	4
§ 6	Umfang ordentliche Behandlung .....	4
§ 7	Bemessungsgrundlagen .....	4
§ 8	Mindest- und Maximalgebühren .....	5
§ 9	Besonderer Aufwand / Mehraufwand .....	5
§ 10	Publikationsgebühren .....	5
§ 11	Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen .....	5
§ 12	Einwendungen .....	6
<b>III</b>	<b>Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes</b> .....	<b>6</b>
§ 13	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund .....	6
§ 14	Strassenaufbrüche .....	6
<b>IV</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>6</b>
§ 15	Inkrafttreten .....	6
§ 16	Übergangsbestimmungen.....	6
	<b>Anhang</b> .....	<b>7</b>
Anhang 1	Verrechnungsansätze und Gebühren .....	7
Anhang 2	Bauphasenplan, tarifpflichtige Positionen.....	8
Anhang 3	Berechnungsbeispiele .....	9

## I Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt die kommunalen Baugebühren in der Gemeinde Auenstein.

### § 2 Gebührenpflicht

<sup>1</sup> Die Behandlung von Gesuchen um Vorentscheide, Baugesuchen und Voranfragen für Hoch- und Tiefbauten ist gebührenpflichtig. Soweit die Gebühr nach Aufwand zu entrichten ist, gelten die vom Gemeinderat genehmigten Verrechnungsansätze gemäss Anhang 1.

<sup>2</sup> Die Behandlung von Gesuchen zur Inanspruchnahme von öffentlichem Grund ist gebührenpflichtig.

<sup>3</sup> Die Gebühren sind auch dann geschuldet, wenn dem Gesuch nicht zugestimmt wird, oder wenn von einer Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

### § 3 Anpassung

Der Gemeinderat ist ermächtigt, die Gebühren und Verrechnungsansätze im Anhang 1 den veränderten Bedingungen so anzupassen, dass die Eigenwirtschaftlichkeit mit einem Deckungsgrad von rund 80 % der angefallenen Kosten gewährleistet ist, sofern sich die Gebühren und Ansätze um maximal 15 % gegenüber den von der Gemeindeversammlung bewilligten Ansätzen erhöhen. Anpassungen über 15 % müssen durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

### § 4 Festsetzung und Rechnungsstellung

<sup>1</sup> Die Gebühren werden mit dem Entscheid des Gemeinderats oder einer von ihm delegierten Stelle festgesetzt. Zusammen mit dem Entscheid wird den Gesuchstellenden eine Rechnung für die Gebühren und Auslagen zugestellt. Die Schlussrechnung erfolgt nach der Bauabnahme.

<sup>2</sup> Die Baubehörde ist berechtigt Akontozahlungen zu verlangen.

<sup>3</sup> Die Gebühren werden innert 30 Tagen nach deren Zustellung fällig. Die Anfechtung des Bauentscheids hindert die Fälligkeit der Gebührenrechnung nicht, sofern diese nicht eigenständig angefochten worden ist.

## II Bau- und Planungsgebühren

### § 5 Bewilligungs- und Kontrollgebühren

#### a) Baurechtliche Auskünfte

Baurechtliche Auskünfte durch die Gemeindekanzlei sind unentgeltlich.

#### b) Voranfragen / Vorentscheide

Nach Aufwand gemäss Anhang 1. Die Verrechnung erfolgt nach Erledigung der Anfrage, spätestens nach Eingang des Baugesuches. Die Gebühr der Voranfrage wird nicht an das Baubewilligungsverfahren angerechnet.

### c) Baugesuche

Degressiv gestaffelte Tarife:

Bausumme [CHF]	Ansatz
bis 100'000	5.0 ‰, mindestens CHF 250.00
bis 5'000'000	3.0 ‰
ab 5'000'001	2.5 ‰, maximal CHF 50'000.00

In der Gebühr enthalten ist die ordentliche Behandlung des Baugesuchs gemäss § 6. Zusätzlich in Rechnung gestellt werden Mehraufwände (§ 9), Publikationskosten (§ 10) und der Beizug von externen Fachstellen (§ 11).

### d) Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand gemäss Anhang 1.

### e) Nachtragsbewilligungen (Plan-/Projektänderungen)

Nach Aufwand gemäss Anhang 1. Die Gebühr wird zusätzlich zu den übrigen Gebühren erhoben.

### f) Ersatz Heizungsanlagen

Pauschal CHF 200.00

### g) Bewilligungspflichtige Photovoltaikanlagen

Pauschal CHF 100.00

### h) Meldepflichtige Photovoltaikanlagen

Keine Gebühr

## § 6 Umfang ordentliche Behandlung

<sup>1</sup>Die ordentliche Behandlung umfasst die Prüfung, Bewilligung und Kontrolle durch die kommunale Behörde oder eine externe Bauverwaltung gemäss Bauphasenplan mit Ausnahme der Ziffern 3 und 7 (Anhang 2).

<sup>2</sup>Aufwände gemäss Ziffern 3 und 7 des Bauphasenplanes gehen von Gesetzes wegen zulasten der Gemeinde.

<sup>3</sup>Die nicht nach Aufwand abgerechneten Dienstleistungen umfassen im Rahmen der ordentlichen Behandlung:

#### a) Baurechtliche Auskünfte

- Telefonate und Vorbesprechungen vor Baueingabe ohne materielle Prüfung, bis zu einem Aufwand von zwei Stunden.

#### b) Baugesuche / Nachträge

- Prüfung der eingereichten Unterlagen, Einforderung von Aktenergänzungen resp. Plananpassungen und Prüfung dieser. Die Prüfung weiterer erforderlicher Anpassungen können als Mehraufwand (§ 9) nach Aufwand weiterverrechnet werden.
- Prüfung von Auflagen aus der Baubewilligung, Einforderung von Aktenergänzungen resp. Planänderungen und Prüfung dieser. Die Prüfung weiterer erforderlicher Anpassungen können als Mehraufwand (§ 9) nach Aufwand weiterverrechnet werden.

## § 7 Bemessungsgrundlagen

<sup>1</sup>Für sämtliche Baugesuche richtet sich die Höhe der Gebühr nach der Bausumme des Baukostenplans (BKP 2 Gebäude + BKP 3 Betriebseinrichtungen + BKP 4 Umgebung, SN 506 500).

<sup>2</sup> Liegt kein Baukostenplan (BKP) vor, gilt der offerierte Preis des Unternehmers, der Aufwand der Eigenleistungen zuzüglich Material oder die vom Architekten oder Bauingenieur veranschlagten Baukosten (Kostenvoranschlag).

<sup>3</sup> Ist eine Bausumme offensichtlich falsch, kann der Gemeinderat eine Bauabrechnung verlangen und/oder die Bausumme aufgrund erfahrungsgemässer Werte festlegen und entsprechende Gebühren einfordern.

## **§ 8 Mindest- und Maximalgebühren**

<sup>1</sup> Die Mindest- und Maximalgebühren für Bewilligungs- und Prüfaufwendungen bei Baugesuchen richten sich nach § 5 lit. d). Ausgenommen bleiben zusätzliche Aufwendungen gemäss § 9.

## **§ 9 Besonderer Aufwand / Mehraufwand**

<sup>1</sup> Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche, Plan- oder Projektänderungen Mehrarbeiten oder werden wegen Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung, vor Vorschriften des übergeordneten Rechts oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Besprechungen, Baukontrollen etc. durch Kontrollorgane notwendig, so sind die Kosten gemäss Anhang 1 in jedem Fall zusätzlich zu entrichten.

<sup>2</sup> Nachforderungen für ausserordentliche Aufwendungen können auch nach Erteilung der Baubewilligung gestellt werden.

<sup>3</sup> Die Kosten eines allfälligen Beschwerdeverfahrens werden nach Massgabe der Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) getragen.

## **§ 10 Publikationsgebühren**

<sup>1</sup> Für Publikationen, inkl. Verwaltungsaufwand, von amtlichen Publikationen in den Publikationsorganen werden Gebühren gemäss Anhang 1 zusätzlich in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Für Heizungsanlagen und Photovoltaikanlagen entfällt diese Gebühr vollumfänglich.

## **§ 11 Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen**

<sup>1</sup> Neben den Bewilligungs- und Prüfgebühren sind auch die nachfolgenden Kosten durch die Bauherrschaft zu tragen:

- a) Begutachtung und Beschaffung von Unterlagen gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnungen (Gutachten, Rechtsgutachten, Expertenberichte, statische Berechnungen, Ortsbildschutz, Messungen, Kontrollen, Anmerkungen von Eigentumsbeschränkungen usw.), wenn das Gesetz es vorschreibt oder wenn der Gemeinderat es als notwendig erachtet.
- b) Schnurgerüstkontrollen, Kontrollen des Brandschutzbeauftragten, Kontrollen des Ortsexperten für den baulichen Zivilschutz, Prüfungen der energetischen Massnahmen, Kontrollen des Natur- und Umweltschutzes, Kontrollen des Lärm- und Schallschutzes usw.
- c) Dichtheitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen von bestehenden Abwasseranlagen, sofern diese wieder- oder weiterverwendet werden sollen oder deren Zustand unbekannt ist sowie für Abnahmen von neu erstellten Abwasseranlagen.

<sup>2</sup> Die Verrechnung der Aufwendungen gemäss Absatz 1 werden der Bauherrschaft direkt von den externen Fach- oder Amtsstellen in Rechnung gestellt oder durch die Abteilung Finanzen verrechnet.

<sup>3</sup> Die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendiger Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramme, Visualisierungen usw.) gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## § 12 Einwendungen

Das Einwendungsverfahren ist grundsätzlich kostenlos. Kosten für durch den Gemeinderat in Auftrag gegebene Expertisen oder Gutachten gehen zu Lasten der im Einwendungsverfahren unterliegenden Partei.

## III Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes

### § 13 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

<sup>1</sup> Für die vorübergehende Benutzung von öffentlichem Grund und Boden (Aufstellen und Einrichten von Gerüsten, Baracken, Kranen, Deponien, Lagerplätzen, Baustellenparkplätzen, Imbissbuden usw.) werden Gebühren gemäss Anhang 1 erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

<sup>2</sup> Für Strassensperrungen im Rahmen von Bauprojekten werden Gebühren gemäss Anhang 1 erhoben.

<sup>3</sup> Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.

<sup>4</sup> Für die Erstellung von Anker (Wandnägeln), welche die öffentliche Infrastruktur (Werkleitungen, Strassen) tangieren, werden Gebühren gemäss Anhang 1 erhoben. Die Kosten für das Einmessen in den Katasterplänen geht zulasten der Bauherrschaft.

### § 14 Strassenaufbrüche

<sup>1</sup> Für Gesuche für Strassenaufbrüche werden, mit Ausnahme von privaten Hausanschlüssen, Gebühren gemäss Anhang 1 erhoben.

## IV Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 15 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Gebührenreglement tritt nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft.

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten dieses Baugebührenreglements wird das Baugebührenreglement vom 13. Juni 1997 aufgehoben.

### § 16 Übergangsbestimmungen

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gebührenreglements hängigen Gesuche und Anfragen (keine Baubewilligung erteilt) werden nach dem alten Reglement beurteilt.

## Gemeinderat Auenstein

Reto Porta  
Gemeindeammann

Susanne Notter  
Gemeindeschreiberin

## Anhang

### Anhang 1 Verrechnungsansätze und Gebühren

#### Verrechnungsansätze

Facharbeitende Gemeinde	CHF 110.00 / Std.
Externe Bauverwaltung	CHF 130.00 / Std.

#### Gebühren Bauwesen

Publikationskosten (amtliches Publikationsorgan)	CHF 100.00
Weitere Publikationskosten (Amtsblatt etc.)	Nach Aufwand
Brandschutzbewilligungen	Nach Aufwand max. CHF 130.00 / Std. (exkl. MwSt.)
Prüfung Energienachweis	Nach Aufwand max. CHF 170.00 / Std. (exkl. MwSt.)
Nicht-Meldung eines Baufortschritts (pro Fall)	CHF 100.00

#### Gebühren im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

Inanspruchnahme von öffentlichem Grund	
Pauschale Bearbeitungsgebühr	CHF 100.00
Zuzüglich Gebühr für Flächen bis 10 m <sup>2</sup>	CHF 50.00 / Monat
Zuzüglich Gebühr für Flächen ab 11 m <sup>2</sup>	CHF 100.00 / Monat
Strassensperrungen	CHF 50.00 / Tag
Wandnägel / Anker	
Pauschale Bearbeitungsgebühr	CHF 100.00
Zuzüglich Gebühr pro Nagel (bis 10 Stück)	CHF 300.00 / Stk.
Zuzüglich Gebühr pro Nagel (ab 11 Stück)	CHF 200.00 / Stk.
Strassenaufbrüche	CHF 250.00
Pro weiterer Strassenaufbruch	CHF 50.00

#### Mahngebühren

1. Mahnung einer Rechnung	CHF 30.00
2. Mahnung einer Rechnung	CHF 50.00

## Anhang 2 Bauphasenplan, tarifpflichtige Positionen

Der ordentliche Aufwand umfasst die Aufwendungen der kommunalen Behörde oder einer externen Bauverwaltung gemäss Bauphasenplan Ziffern 0 bis 5 gemäss Anhang für die formelle und materielle Prüfung des Gesuchs, die Erfassung im System, das Verfassen der Baubewilligung sowie die behördlich vorgesehenen Statistiken.

### **0 Voranfrage / Vorentscheid**

- 0.1 Eingang, Register
- 0.2 Augenschein / Aufnahmen an Ort
- 0.3 Vollständigkeit, Nachbestellungen
- 0.4 kantonale Eingaben BVU, AGV, AGV-HWS, SR, AWA
- 0.5 Werke (Medien), BS kommunal, pro cap, Energie, Schall, Statik usw.
- 0.6 Fachgutachten
- 0.7 Prüfung, Checkliste
- 0.8 Entwurf Entscheid, Versand
- 0.9 Diverses

### **1 Baugesuch**

- 1.1 Eingang, Register
- 1.2 Baugespannkontrolle, Augenschein
- 1.3 Vollständigkeit, Nachbestellungen
- 1.4 Kantonale Eingaben BVU, AGV, AGV-HWS, SR, AWA
- 1.5 Werke (Medien), BA kommunal, pro cap, Energie, Schall, Statik usw.
- 1.6 Fachgutachten
- 1.7 Prüfung, Checkliste
- 1.8 Entwurf Entscheid, Versand
- 1.9 Diverses

### **3 Einwendungsverfahren**

- 3.1 Eingangsprotokoll
- 3.2 Vernehmlassungen
- 3.3 Einigungsverhandlungen
- 3.4 Entscheid
- 3.5 Diverses

### **4 Bauphase**

- 4.1 Plankontrollen, Genehmigungen
- 4.2 Baukontrollen
- 4.3 Diverses

### **5 Bauvollendung**

- 5.1 Bauendkontrolle
- 5.2 Nachkontrollen
- 5.3 Definitive Gebührenberechnung
- 5.4 Archivierung
- 5.5 Diverses

### **6 Projektänderungen nach Bewilligung**

- 6.1 Eingang, Register
- 6.2 Baugespannkontrolle, Augenschein
- 6.3 Vollständigkeit, Nachbestellungen
- 6.4 kantonale Eingaben BVU, AGV, AGV-HWS, SR, AWA usw.
- 6.5 Werke (Medien), BS kommunal, pro cap, Energie, Schall, Statik usw.
- 6.6 Fachgutachten
- 6.7 Prüfung, Checkliste
- 6.8 Entwurf Entscheid, Versand
- 6.9 Diverses

### **7 Beschwerdeverfahren**

- 7.1 Diverses

### Anhang 3 Berechnungsbeispiele

#### Beispielberechnung Kleinbaute (Bausumme CHF 5'000)

CHF 5'000.00	
<b>Mindestgebühr</b>	<b>CHF 250.00</b>

#### Beispielrechnung Stützmauer, Gartengestaltung (Bausumme CHF 80'000)

CHF 80'000.00 x 5.0 ‰	
<b>Total</b>	<b>CHF 400.00</b>

#### Beispielrechnung Einfamilienhaus (Bausumme CHF 1'200'000.00)

Gebühr bis CHF 100'000.00 CHF 100'000.00 x 5.0 ‰	CHF 500.00
Gebühr bis CHF 1'200'000.00 (CHF 1'200'000.00 – CHF 100'000) x 3.0 ‰	CHF 3'300.00
<b>Total</b>	<b>CHF 3'800.00</b>

#### Beispielrechnung Wohnüberbauung (Bausumme CHF 9'000'000.00)

Gebühr bis CHF 100'000.00 CHF 100'000.00 x 5.0 ‰	CHF 500.00
Gebühr bis CHF 5'000'000.00 (CHF 5'000'000.00 – CHF 100'000) x 3.0 ‰	CHF 14'700.00
Gebühr bis CHF 9'000'000.00 (CHF 9'000'000.00 – CHF 5'000'000.00) x 2.5 ‰	CHF 10'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF 25'200.00</b>