



**Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
gültig ab 18. September 2022**

Erhebung von Gebühren in Bausachen

A. Gesetzliche Grundlagen

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011
- Gemeindegesetz (GG) vom 19. Dezember 1978
- Bei den im Reglement zitierten technischen Richtlinien und Normen gilt jeweils die aktuelle Fassung.

B. Reglement über die Erhebung von Gebühren in Bausachen

Gestützt auf

§ 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz GG) vom 19. Dezember 1978 und § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993

beschliesst die Einwohnergemeinde Niederrohrdorf

1. Allgemeines

§ 1 Zweck

Das Reglement über die Erhebung von Gebühren in Bausachen regelt die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten für Entscheide in Bausachen.

§ 2 Gebührenpflicht

¹ Entscheide zu Bausachen sind gebührenpflichtig.

² Gebühren sowie zusätzliche Auslagen bleiben geschuldet unabhängig davon, ob von der erteilten Baubewilligung gebraucht gemacht wird oder nicht.

2. Baugesuchsgebühren

§ 3 Baugesuchsgebühr

¹ Für die Behandlung von Anfragen, Vorentscheiden, Baugesuchen und andere behördlichen Stellungnahmen sowie der Genehmigung von Planänderungen sind folgende einmaligen Gebühren zu entrichten:

a) Wiederholte Anfragen, behördliche Stellungnahmen, Abschreibungen:
Nach Aufwand, minimal CHF 100.00 bis maximal CHF 500.00.

b) Vorentscheide:
1.0 % der approximativen Baukosten, minimal CHF 100.00.

- c) Baubewilligungen (ganz oder teilweise):
2.0 ‰ der approximativen Baukosten, minimal CHF 200.00.
- d) Abgelehnte Baugesuche:
1.0 ‰ der approximativen Baukosten, minimal CHF 200.00.
- e) Zurückgezogene Baugesuche:
Nach Aufwand bis zu 0.5 ‰ der approximativen Baukosten, minimal CHF 100.00.
- f) Nachtragsbewilligungen und Planänderungen:
Nach Aufwand, minimal CHF 100.00 bis maximal CHF 500.00.

² Die approximativen Baukosten errechnen sich nach § 4.

³ Der Gemeinderat kann die Gebühren um bis zu 50 % der ordentlichen Baugesuchsgebühr erhöhen, wenn aufgrund mangelhafter Gesuchsunterlagen oder Nichtbefolgen von Weisungen ein Mehraufwand entsteht. Die bevorstehende Gebührenerhöhung ist der Bauherrschaft oder deren Vertretung vorgängig schriftlich anzuzeigen. Bei einem Rückzug gemäss § 3 Abs. 1 lit. e bleiben die Kosten für den Mehraufwand geschuldet.

⁴ Der Gemeinderat kann die Gebühren reduzieren oder erlassen, wenn die Baugesuchsgebühr gegenüber dem Aufwand der Bauverwaltung unverhältnismässig hoch erscheint oder die Bausache einem gemeinnützigen oder öffentlichen Zweck dient.

⁵ Die Gebühren für Anfragen, behördlichen Stellungnahmen und Vorentscheide können von den Gebühren einer allfällig darauffolgenden Baubewilligung / Ablehnung nicht in Abzug gebracht werden.

⁶ Bei Verzicht auf Bauausführung entfallen 25 % der Baubewilligungsgebühren nach § 3 Abs. 1 lit. c. Die Reduktion findet bei Teil-Verzicht keine Anwendung.

⁷ Das Anfallen von Gebühren nach § 3 Abs. 1 lit. a für wiederholte Anfragen ist der / dem Anfragenden vorab anzukündigen.

§ 4 *Berechnung der approximativen Baukosten*

¹ Die approximativen Baukosten berechnen sich anhand des Volumens der geplanten Bausache. Die Volumenberechnung hat gemäss den Vorgaben der SIA-Norm 416 zu erfolgen. Massgebend ist das Gebäudevolumen GV, inklusive Untergeschossen, Anbauten und Nebenbauten.

² Bei Neubauten und Ersatzbauten gilt: Als Ansatz zur Berechnung ist pro Kubikmeter Gebäudevolumen ein Baupreis von CHF 707.00 anzunehmen.

³ Bei inneren Umbauarbeiten gilt: Als Ansatz zur Berechnung ist pro Kubikmeter des von den Umbauarbeiten betroffenen Gebäudevolumen ein Baupreis von CHF 353.00 anzunehmen.

⁴ Ist eine Kostenerhebung mittels Volumenberechnung nicht zweckmässig, beispielsweise beim Bau von Parkier- und Verkehrsflächen, Abwasseranlagen, Werkleitungen, Einfriedungen, Stützmauern, energetischen Sanierungen, technischen Anlagen, Dachaufbauten, Fensterausbrüchen und dergleichen, sind die approximativen Baukosten mittels Kostenschätzung zu bestimmen.

⁵ Bauprojekte, für welche die approximativen Baukosten nachweislich mehr als 20 % günstiger als CHF 707.00 (§ 4 Abs. 2) beziehungsweise CHF 353.00 (§ 4 Abs. 3) ausfallen, sind die approximativen Baukosten mittels Kostenschätzung zu bestimmen.

⁶ Die Ansätze aus § 4 Abs. 2 und 3 sind indexabhängig und basierend auf dem Schweizerischen Baupreisindex, Nordwestschweiz, Stand Oktober 2020¹ von 100.0 Punkten. Der Gemeinderat passt den Ansatz an, wenn der Index eine Differenz von 10 Punkten aufweist.

⁷ In den Ansätzen aus den § 4 Abs. 2 und 3 sind Kosten für Umgebungsarbeiten berücksichtigt, sofern diese einen Anteil von 20 % an den Gesamtkosten nicht übersteigen. Ansonsten sind diese gemäss § 4 Abs. 4 zu erheben und dazuzurechnen.

§ 5 *Zusätzliche Auslagen*

¹ Neben der Baugesuchsgebühr haben Gesuchstellende die folgenden Auslagen zu ersetzen:

a) Publikationen:

CHF 100.00 pro Publikation im kommunalen Publikationsorgan

CHF 50.00 pro Publikation im kantonalen Amtsblatt

b) Anschriften an Eigentümerschaften anstossender Liegenschaften:

CHF 30.00 pro Anschrift

c) Gutachten, Expertisen und dergleichen von externen Fachleuten oder Fachstellen, soweit diese gemäss der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung vorgeschrieben oder angezeigt sind oder im Einzelfall aus anderen Gründen notwendig werden. Insbesondere bei der Prüfung der Fachbereiche Energie, Lärm, Geologie, Statik, Ortsbild, Landschaft, bauliche Dichte, Architektur, Freiraumqualität, Brandschutz, Hindernisfreiheit, Zivilschutz, oder ähnlichem.

d) Anmerkungen von Eigentumsbeschränken im Grundbuch gemäss § 163 BauG

e) Zusätzliche oder ausserordentliche Baukontrollen, welche aufgrund Nichtbefolgen von Weisungen notwendig werden, nach Aufwand.

¹ Anpassung gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2024

f) Überprüfungen von Kostenschätzungen durch externe Fachleute gemäss
§§ 4 Abs. 4 und 5:
CHF 200.00 pro Kostenschätzung

g) Vermessungsarbeiten

² Die Kosten für die üblichen Baukontrollen, namentlich Abnahmen Rohbau, fertig-
gestelltes Werk, Umgebung, Kanalisationsanschluss, Wasseranschluss und derglei-
chen, gelten als mit der Baugesuchsgebühr abgegolten.

3. Ersatzabgabe Parkplatzerstellung

§ 6 *Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht
gemäss §§ 55 - 58 BauG*

¹ Die Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Abstellplatz beträgt CHF 8'835.00.

² Die Höhe der Ersatzabgabe aus Abs. 1 ist indexabhängig und basierend auf dem
Schweizerischen Baupreisindex, Nordwestschweiz, Stand Oktober 2020 ² von 100.0
Punkten. Der Gemeinderat passt die Höhe der Ersatzabgabe an, wenn der Index ei-
ne Differenz von 10 Punkten aufweist.

4. Ersatzabgabe Spielplatz

§ 7 *Ersatzabgaben für die Befreiung von der Spielplatzerstellungspflicht
gemäss §§ 54 BauG*

¹ Die Ersatzabgabe für einen Quadratmeter Spielfläche beträgt CHF 200.00.

². Die Bewilligungsfähigkeit zur Reduktion der minimalen Spielplatzfläche ist im Ein-
zelfall im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. ²

5. Nutzung von öffentlichem Grund

§ 8 *Nutzung von öffentlichem Grund*

¹ Der gesteigerte Gebrauch von öffentlichen Grund ist bewilligungs- und gebühren-
pflichtig. Als Gesteigert gilt der Gebrauch, wenn dieser entweder nicht bestim-
mungsgemäss oder nicht gemeinverträglich ist.

² Der Gemeinderat legt die Gebühren im Einzelfall fest. ²

² Anpassung gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2024

³ Für die Nutzung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen im Zusammenhang mit Bauprojekten sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten: ³

a) Verwaltungsgebühr für die Bearbeitung des Gesuches:
CHF 60.00 bis CHF 160.00 ³

b) Für das Abstellen und Vorhalten von Gerüsten, Baracken, Kranen, Deponien, Mulden und dergleichen auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen:
CHF 5.00 bis CHF 10.00 pro Quadratmeter ³

c) Für Aufbrüche von Strassen, Wegen und Plätzen:
CHF 5.00 bis CHF 20.00 pro Quadratmeter ³

⁴ Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Umfang, der Dauer und den Folgen. Berücksichtigt werden insbesondere der aktuelle Zustand der betroffenen Bauteile sowie aktuell anstehende kommunale Bauprojekte im Bereich der Aufbrüche. ³

⁵ Der Gemeinderat kann die Gebühren reduzieren oder aufheben, beispielsweise wenn die gesteigerte Nutzung einem öffentlichen Interesse dient oder wenn die Höhe der Gebühr aufgrund Geringfügigkeit von Umfang, Dauer oder Folgen des Gebrauchs unverhältnismässig erscheint. ³

6. Allgemeines / Indexierung

§ 9 *Indexierung*

¹ Die Höhe der Ansätze aus § 4 Abs. 2 und 3 sowie die Höhe der Ersatzabgabe aus § 6 Abs. 1 dieses Reglements sind indexabhängig. Es gilt der Schweizerische Baupreisindex, Nordwestschweiz. Als Basis gilt der Stand Oktober 2020 ³ von 100.0 Punkten.

² Der Gemeinderat passt die Höhe der Ansätze sowie der Ersatzabgabe an, wenn der Index am Ende eines Kalenderjahres (Dezember) eine Differenz von mindestens 10.0 Punkten zur Basis aufweist.

³ Die Anpassung erfolgt jeweils auf den 31. Januar.

§ 10 *Allgemeine Bestimmungen*

¹ Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Gebührenverfügung zur Zahlung fällig.

² Zahlungspflichtig ist der/die Gesuchsteller/in beziehungsweise der/die Bewilligungnehmer/in.

³ Anpassung gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2024

³ Gegen die Gebührenverfügung kann innert 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

⁴ Die Gemeinde erhebt sich selbst und ihren Institutionen gegenüber in eigener Bautätigkeit keine Gebühren.

§ 11 *Inkrafttreten*

¹ Dieses Reglement tritt gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der Bau- und Nutzungsordnung per 18. September 2022 in Kraft und ersetzt die Gebührenordnung Anhang II der Bauordnung vom 03. Dezember 1996.

² Das Reglement ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Gesuche anwendbar.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. November 2021.

Niederrohrdorf, 26. Juli 2024

Namens der Gemeindeversammlung

sig. Gisela Greder
Gemeindeammann

sig. Claudio Stierli
Gemeindeschreiber

Änderungstabelle:

<u>Beschluss-Datum:</u>	<u>Beschluss-Instanz:</u>	<u>Inkrafttreten:</u>	<u>Element:</u>
26.11.2021	<u>Gemeindeversammlung</u>	<u>18.09.2022</u>	- Erlass
18.06.2024	<u>Gemeindeversammlung</u>	<u>26.07.2024</u>	- Anpassungen und Aktualisierungen §§ 4, 6, 7, 8 und 9
12.01.2026	<u>Gemeinderat</u>	<u>01.02.2026</u>	Gebührenanpassungen gemäss § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung