

# BAUGEBÜHRENREGLEMENT



## GEMEINDE WALTENSCHWIL

Ausgabe 2025

Die Einwohnergemeindeversammlung Waltenschwil beschliesst gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978, § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, § 66 der Bau- und Nutzungsordnung Waltenschwil vom 20. Mai 2015.

## **§ 1 Gegenstand und Zweck**

Dieses Reglement regelt die Gebührenerhebung der Gemeinde Waltenschwil im Bauwesen. Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit den Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten und der Amtshandlungen des Bauwesens der Gemeinde Waltenschwil im Allgemeinen erhoben.

## **§ 2 Gebührenpflichtige Leistungen**

<sup>1</sup> Auskünfte und Beratungen bis zu einem Zeitaufwand von maximal einer Stunde sind unentgeltlich. Auskünfte und Beratungen mit einem Zeitaufwand über einer Stunde sind gebührenpflichtig.

<sup>2</sup> Prüfungen, Stellungnahmen und Entscheide im Bau-, Planungs- und Umweltrecht und damit zusammenhängenden Rechtsgebieten sowie Kontrollen und administrative Arbeiten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Bauherrschaft sind gebührenpflichtig.

<sup>3</sup> Baupolizeilich erforderliche Kontrollen und Massnahmen wegen der Verletzung von Vorschriften oder Entscheiden sind gebührenpflichtig.

<sup>4</sup> Die Sondernutzung von öffentlichem Grund ist gebührenpflichtig.

## **§ 3 Bemessungsgrundlagen**

<sup>1</sup> Als Bemessungsgrundlage der Gebührenerhebung dient die Bausumme oder der effektive Zeitaufwand in Stunden.

<sup>2</sup> Die Bausumme bemisst sich nach den voraussichtlichen Baukosten inklusive der Kosten für die Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten (BKP 1, 2 und 4) und inklusive der Mehrwertsteuer. Der Gesuchsteller hat die Bausumme sofern möglich mittels kubischer Berechnung SIA-Norm 416 oder mittels der Elementmethode nachvollziehbar zu deklarieren.

<sup>3</sup> Ist die von der Bauherrschaft deklarierte Bausumme nicht nachvollziehbar, wird sie an die Bauherrschaft zur Neudeklaration zurückgewiesen. Bleibt die Bausumme strittig, beauftragt der Gemeinderat ein Baukostengutachten. Liegt die Bausumme des Gutachtens mehr als 20% über der von der Bauherrschaft deklarierten Bausumme, sind die Kosten des Gutachtens durch die Bauherrschaft zu tragen, andernfalls durch die Gemeinde.

<sup>4</sup> Die Stundenansätze für die Gebühren nach Zeitaufwand gemäss §§ 4 und 5 werden vom Gemeinderat festgelegt und auf der Homepage [www.waltenschwil.ch](http://www.waltenschwil.ch) publiziert.

## § 4 Gebühren

<sup>1</sup> Der Auskunft oder Beratung ersuchenden Person sowie der Bauherrschaft werden folgende Gebühren in Rechnung gestellt:

a) Auskünfte und Beratungen mit einem Zeitaufwand über einer Stunde  
Gebühr nach Zeitaufwand

b) Voranfragen und Vorentscheide  
Gebühr nach Aufwand, minimal CHF 300.-, maximal entsprechend der Gebühr für Baugesuche

c) Baugesuche

Für Bausummen bis CHF 10'000.00

beträgt die Gebühr pauschal CHF 250.00

Für Bausummen von CHF 10'000.00 bis 50'000.00 beträgt die Gebühr CHF 400.00

zusätzlich 7 ‰ der Bausumme über CHF 10'000.00

Für Bausummen von CHF 50'000.00.- bis 200'000.00

beträgt die Gebühr CHF 680.00

zusätzlich 6 ‰ der Bausumme über CHF 50'000.00

Für Bausummen von CHF 200'000.00 bis 1'000'000.00

beträgt die Gebühr CHF 1'580.00

zusätzlich 5 ‰ der Bausumme über CHF 200'000.00

Für Bausummen von CHF 1'000'000.00 bis 3'000'000.00

beträgt die Gebühr CHF 5'580.00

zusätzlich 4 ‰ der Bausumme über CHF 1'000'000.00

Für Bausummen ab CHF 3'000'000.00

beträgt die Gebühr CHF 13'580.00

zusätzlich 3 ‰ der Bausumme über CHF 3'000'000.00,

maximal aber CHF 50'000.00 gesamthaft

d) Projektänderungen

Gebühr nach Zeitaufwand, minimal CHF 250.00, maximal CHF 2'000.00

e) Nutzungsänderungen und Verfahren ohne Bausumme

Gebühr nach Zeitaufwand, minimal CHF 250.00

e) Zurückgezogene und abgewiesene Baugesuche

Gebühr nach Zeitaufwand, minimal CHF 250.00, maximal entsprechend der Gebühren für Baugesuche

f) Baupolizeiliche Kontrollen und Massnahmen wegen der Verletzung von Vorschriften und Entscheiden

Gebühr nach Zeitaufwand, maximal CHF 2'000.00

<sup>2</sup> Die Gebühren sind geschuldet, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird. Verzichtet die Bauherrschaft auf die Realisierung eines Bauvorhabens mit noch gültiger Baubewilligung, kann sie beim Gemeinderat eine Rückerstattung von 25 % der Gebühren für Baugesuche (ohne «Zusätzlicher Aufwand» gemäss § 5) beantragen.

<sup>3</sup> In den Gebühren von Absatz 1 nicht enthalten sind die folgenden Kosten, die der Bauherrschaft separat nach effektivem Anfall in Rechnung gestellt werden:

- Publikationen
- Kantonale Prüfungen und Stellungnahmen
- Prüfungen zum Brandschutz und der Energiegesetzgebung
- Weitere Prüfungen, Stellungnahmen und Fachgutachten (z.B. Fachgutachten zum Ortsbild und zu Arealüberbauungen, Lärmgutachten)
- Weitere für die Beurteilung notwendiger Unterlagen (z.B. Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramm)
- Rechtsberater, Experten, Geometer, Notar und Grundbuch

## **§ 5 Gebührenerhöhung und Gebührenreduktion**

<sup>1</sup> Geht einer Baubewilligung eine Voranfrage oder ein Vorentscheid voraus, wird die dort erhobene Gebühr zur Hälfte der Baubewilligungsgebühr angerechnet

<sup>2</sup> Entstehen wegen mangelhafter oder geänderter Planung oder unsorgfältiger Bauausführung Mehraufwendungen wie z.B. zusätzliche Abklärungen und Baukontrollen, Nachprüfungen, zusätzliche administrative Aufwendungen und dgl., so ist der damit verbundene Zeitaufwand zusätzlich zu entschädigen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Gebühren reduzieren, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Gebührensätze im Einzelfall unangemessen wäre.

## **§ 6 Sondernutzung von öffentlichem Grund**

Die temporäre Sondernutzung von öffentlichem Grund, namentlich für Krane, Gerüste, Mulden, Baracken, Abstellplätze und dgl., bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gebühr beträgt pro m<sup>2</sup> und Monat CHF 5.00, minimal CHF 250.00. Angebrochene Kalendermonate werden als Ganze berechnet. Die Reinigung und allfällige Wiederherstellung nach Vorgabe der Gemeinde gehen zu Lasten des Sondernutzungsberechtigten.

## **§ 7 Fälligkeit, Einsprachemöglichkeit und Verzugszins**

<sup>1</sup> Die Gebühren werden im Entscheid des Gemeinderates festgelegt.

<sup>2</sup> Wird kein materieller Entscheid durch den Gemeinderat gefällt, so stellt die Verwaltung die Rechnung für die Gebühr aus. Gegen die Gebührenrechnung der Verwaltung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Gemeinderat Einsprache geführt werden.

<sup>3</sup> Die Gebühren sind innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Gebührenentscheids zu bezahlen.

<sup>4</sup> Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins geschuldet. Dieser richtet sich nach der Zinsregelung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, vom Gesuchsteller einen Kostenvorschuss zu verlangen oder die Gebühren und Entschädigungen durch Bankgarantie sicherstellen zu lassen. Geleistete Kostenvorschüsse werden nicht verzinst.

## **§ 8 Inkraftsetzung, Übergangsbestimmungen**

Dieses Gebührenreglement tritt mit der Rechtskraft des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft und ist auf alle nachher eingehenden Baugesuche anwendbar. Es ersetzt das Gebühren-Reglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 22. November 2019.

Von der Einwohnergemeindeversammlung Waltenschwil am 20.11.2024 beschlossen und am 7. Januar 2025 in Kraft gesetzt.

GEMEINDERAT WALTENSCHWIL

Simon Zubler            Frank Koch  
Gemeindeammann      Gemeindeschreiber