

GEMEINDE EIKEN



GEBÜHRENREGLEMENT ZUR BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (GEBR-BNO)

Gemäss § 20 Abs. 2 lit. i des Gemeindegesetzes

Inkraftsetzung: 1. Januar 2026

GEMEINDE EIKEN
Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO)
vom 1. Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Grundsätze	3
§ 2	Verwaltungsgebühr – Vorentscheide / Baugesuche	3
§ 3	Verwaltungsgebühr - Vollzugskontrollen und übrige Kosten	3
§ 4	Korrektur Baubewilligungsgebühren	4
§ 5	Verrechnung Drittkosten von Fachleuten	4
§ 6	Leistungen der eigenen Bauverwaltung	5
§ 7	Unverbindliche Stellungnahmen	5
§ 8	Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen / Mehr- / Zusatzaufwand	5
§ 9	Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren / Sicherungsgebühren.....	5
§ 10	Verfahrenskosten bei Einwendungen.....	5
§ 11	Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantie	5
§ 12	Schuldner / Haftung	6
§ 13	Fälligkeit / Verzugszins / Baustopp	6
§ 14	Schlussbestimmungen.....	6
Anhang 1	- Beispielberechnung.....	7

GEMEINDE EIKEN
Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO)
vom 1. Januar 2026

Die Gemeindeversammlung Eiken erlässt, gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. I des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Stand: 1. Juli 2024) folgendes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO):

§ 1 Grundsätze

¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren des Baugesuchverfahrens setzen sich aus dem Aufwand der Verwaltung (siehe § 2) sowie den Kosten der externen Fachstellen (Drittkosten, siehe § 5) zusammen und werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

² Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.

§ 2 Verwaltungsgebühr – Vorentscheide / Baugesuche

¹ Für die Verwaltungsgebühr im ordentlichen Baugesuchverfahren (§ 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; 3‰ der Bausumme
- b) Ordentliche Baugesuche;
 - 3‰ der Bausumme, aber höchstens CHF 50'000.00
 - mindestens CHF 300.00, im vereinfachten Verfahren CHF 200.00 und bei Mitwirkung durch andere Behörden mindestens CHF 500.00

⁴ Die Verwaltungsgebühr ist auch bei abgewiesenen und nicht realisierten Baugesuchen geschuldet und wird nicht reduziert.

⁵ Die im Vorentscheid bezahlte Gebühr wird beim ordentlichen Baugesuchverfahren nicht angerechnet.

⁶ Die Verwaltungsgebühr wird auf die minimale Verwaltungsgebühr von CHF 300.00 reduziert, sofern die Baugesuchsprüfung durch externe Fachpersonen vorgenommen und deren Kosten gemäss § 5 weiterverrechnet wird.

§ 3 Verwaltungsgebühr - Vollzugskontrollen und übrige Kosten

¹ Für Kontrollen und Prozessschritte werden den Baugesuchstellern nachfolgende Pauschalen zusammen mit der Baubewilligungsverfügung in Rechnung gestellt.

	Pauschalgebühren
Aktueller Stundenansatz für Zusatzaufwände ¹	CHF 165.00
Schnurgerüstkontrolle bei Absteckung durch ein Geometerbüro	Nach Aufwand
Leitungseinmessung	Nach Aufwand
Rohbaukontrolle	CHF 350.00
Schlusskontrolle (Bezugskontrolle ohne Umgebung)	CHF 150.00
Umgebungskontrolle	CHF 200.00

¹ gemäss SIA-Ordnung 103 Ingenieurarbeiten

§ 4 Korrektur Baubewilligungsgebühren

- ¹ Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, beim Regionalen Steueramt den definitiven Steuerwert anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss § 2 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 (Nachbelastung oder Gutschrift).
- ³ Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von CHF 250.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).

§ 5 Verrechnung Drittkosten von Fachleuten

- ¹ Die Gemeinde kann gemäss kommunaler Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Dritte und Fachleute mit Aufgaben der Bauverwaltung beauftragen.
- ² Die Kosten für Dritte sind verursachergerecht weiter zu verrechnen. Erfolgen allgemeine, fachliche Beratungen des Gemeinderates geht dieser Aufwand zu Lasten der Gemeinde.
- ³ Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu ortsüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapporten. Im Anhang sind die zu erwartenden Kosten für verschiedenartige Bauvorhaben auf Grund von Erfahrungswerten ersichtlich.
- ⁴ Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegebene Kosten werden der Bauherrschaft weiterverrechnet:
- a) Formelle und materielle Prüfung Baugesuch mit Bericht an Gemeinderat
 - b) Prüfung Ortsbildschutz in der Dorfkernzone
 - c) Ergänzende Fachgutachten, Expertisen
 - d) Prüfung Brandschutz
 - e) Prüfung hindernisfreies Bauen (Procap)
 - f) Prüfung von energetischen Massnahmen
 - g) Amtsblatt Publikationen
 - h) Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung
 - i) Fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen
 - j) Rechtliche Beratung / Auskünfte / Voranfragen
 - k) Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Zwischen- und Schlusskontrollen, Nachkontrollen Entwässerung, Umgebung und dergleichen)
 - l) Messungen und Kontrollen (Leitungen, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme-, Zivilschutz, Vollzug Natur- und Umweltschutz, Denkmalschutz und dergleichen)
- ⁵ Die effektiven Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden (z.B. Kanton) werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

§ 6 Leistungen der eigenen Bauverwaltung

¹ Beratungen und Auskünfte der eigenen Bauverwaltung sind grundsätzlich in der Verwaltungsgebühr (§ 2) enthalten. Ausserordentlich aufwändige Besichtigungen, Kontrollarbeiten und Besprechungen der Bauverwaltung werden gemäss § 9 verrechnet.

§ 7 Unverbindliche Stellungnahmen

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

§ 8 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 weiterverrechnet.

² Der Stundenansatz wird jährlich durch den Gemeinderat an die SIA-Ordnung 103 Ingenieurarbeiten «Kategorie C» angepasst.

³ Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 5 dieses Reglements.

⁴ Diese Mehraufwendungen sind in den im Anhang ausgeführten Erfahrungswerten nicht enthalten und stellen ausserordentliche Mehr- / Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.

§ 9 Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren / Sicherungsgebühren

¹ Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren sowie Sicherungsgebühren 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).

§ 10 Verfahrenskosten bei Einwendungen

¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen und das Baugesuch zum selben Zeitpunkt. Dieses erstinstanzliche Einwendungsverfahren ist gemäss § 31 lit. c Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) kostenlos; es werden auch keine Parteikosten vergütet.

² Vorbehalten bleiben die Regelungen des VRPG (§ 31 Abs. 4) zu den Kosten der Expertisen.

§ 11 Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantie

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und / oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen.

² Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.

GEMEINDE EIKEN
Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO)
vom 1. Januar 2026

§ 12 Schuldner / Haftung

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen und / oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.
- ² Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.

§ 13 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 der Gemeinderat berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.

§ 14 Schlussbestimmungen

- ¹ Das Gebührenreglement tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche, Voranfragen und Vorentscheide anwendbar.
- ² Durch dieses Reglement wird das bisherige Gebührenreglement zur BNO vom 25. November 2016 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Eiken beschlossen am xx. xxxx 2025.

Eiken, xx. xxxx 2025

Im Namen der Einwohnergemeinde Eiken

Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Stefan Grunder Marcel Notter

GEMEINDE EIKEN
Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO)
vom 1. Januar 2026

Anhang 1 - Beispielberechnung

(basierend auf Erfahrungswerten)

1) Baubewilligungsgebühr Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus

Arbeitsgattung	Einfamilienhaus mit Bausumme CHF 750'000.-	Mehrfamilienhaus mit Bausumme CHF 2'000'000.-
Verwaltungsgebühr	CHF 2'250.00	CHF 6'000.00
Brandschutz	CHF 200.00	CHF 600.00
Energienachweis	CHF 200.00	CHF 700.00
Leitungseinmessung (Wasser/Abwasser)	CHF 700.00	CHF 700.00
Schnurgerüstkontrolle	Nach Aufwand	Nach Aufwand
Vollzugskontrollen	CHF 700.00	CHF 700.00
Total	CHF 4'050.00	CHF 8'700.00

2) Kleinbauten, Anbauten, Einfriedungen, Stützmauern etc.
(Regelfall, **ohne spezielle** Abklärungen)

Arbeitsgattung	Ordentliches Verfahren	Vereinfachtes Verfahren
Verwaltungsgebühr (Minimalgebühr)	CHF 300.00	CHF 200.00
Brandschutz	CHF 200.00	CHF 200.00
Vollzugskontrollen	CHF 150.00	CHF 150.00
Total	CHF 650.00	CHF 550.00

Die oben aufgeführten Erfahrungswerte 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!