



Einwohnergemeinde
Oberrüti

Gemeinde
5647 Oberrüti

Gebührenreglement für das Bauwesen

vom 31. März 2025
in Kraft ab 1. Januar 2026

Inhalt

§ 1 Grundsatz3

§ 2 Gebührenpflichtige Leistungen.....3

§ 3 Gebühren3

§ 4 Sondernutzung von öffentlichem Grund.....3

§ 5 Bemessungsgrundlage.....4

§ 6 Sonderaufwendungen / Drittrechnungen.....4

§ 7 Stundenansatz5

§ 8 Mehraufwendungen.....5

§ 9 Sondernutzungsplanung5

§ 10 Mehrwertsteuer5

§ 11 Schuldner der Gebühren und Entschädigungen5

§ 12 Verfahren, Fälligkeit und Verzugszinsen.....5

§ 13 Sicherstellung der Gebühren.....6

§ 14 Schluss- und Übergangsbestimmungen6

Der Gemeinderat Oberrüti erlässt gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 in Verbindung mit § 41 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberrüti (BNO) vom 14. Februar 1990 sowie auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978 folgendes Gebührenreglement:

§ 1 Grundsatz

¹ Die Behandlung von Gesuchen um Voranfragen, Vorentscheide und Baugesuche sind gebührenpflichtig.

² Die Gebühren sind unabhängig vom Verfahrensausgang und auch bei Rückzug des Gesuchs oder Nichtgebrauch der Baubewilligung geschuldet. Bei einem Rückzug wird die Gebühr anteilmässig nach entstandenem Aufwand in Rechnung gestellt.

§ 2 Gebührenpflichtige Leistungen

¹ Auskünfte und Beratungen bis zu einem Zeitaufwand von maximal einer Stunde pro Bauobjekt sind unentgeltlich. Auskünfte und Beratungen mit einem Zeitaufwand über einer Stunde sind gebührenpflichtig.

² 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.

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

⁴ Die Sondernutzung von öffentlichem Grund ist gebührenpflichtig.

§ 3 Gebühren

¹ Die Gebühren für ordentliche Baugesuchsverfahren betragen:

- 3.5 ‰ der Bausumme, mindestens CHF 500.00 und maximal CHF 50'000.00

² Die Gebühren für vereinfachte Baugesuchsverfahren betragen:

- Bausumme bis CHF 20'000.00: Grundgebühr CHF 300.00
- Bausumme ab CHF 20'000.00: Grundgebühr CHF 500.00

³ Die Gebühren für Voranfragen, Vorentscheide, Projektänderungen, Reklamegesuche sowie zurückgezogene und abgewiesene Baugesuche betragen:

- nach Aufwand, jedoch mindestens CHF 300.00

⁴ Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten erhoben, insbesondere für die formelle und materielle Prüfung des Gesuchs, Ausfertigung von Berichten zu Händen anderer Amtsstellen, Durchführung von Einwendungsverhandlungen (gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz), Ausfertigung von Baubewilligung, Stellungnahme in Rechtsmittelverfahren und weitere Vollzugsmassnahmen.

⁵ Die Aufwendungen für Baukontrollen wie Baugespann-, Kanalisations-, Rohbau-, Profil- und Schlusskontrollen (Bauendabnahmen) sind ebenfalls in den Behandlungsgebühren enthalten.

§ 4 Sondernutzung von öffentlichem Grund

Die temporäre Sondernutzung von öffentlichem Grund, namentlich für Krane, Gerüste, Mulden, Baracken, Abstellplätze und dergleichen, bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gebühr beträgt pro m² und Monat CHF 5.00, jedoch mindestens CHF 300.00. Angebrochene Kalendermonate werden als Ganzes berechnet. Die Reinigung und allfällige Wiederherstellung nach Vorgabe der Gemeinde gehen zu Lasten des Sondernutzungsberechtigten.

§ 5 Bemessungsgrundlage

¹ Als Bemessungsgrundlage der Gebührenerhebung dient die angegebene Bausumme im Zeitpunkt der Baueingabe oder der effektive Zeitaufwand in Stunden.

² 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.

³ 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.

§ 6 Sonderaufwendungen / Drittrechnungen

Sonderaufwendungen / Drittrechnungen hat der Gesuchsteller zusätzlich zu entschädigen. Darunter fallen insbesondere Kosten für

- a) Publikationen im kantonalen Amtsblatt
- b) Kommunale Brandschutzbewilligungen
- c) Ortsbildschutzbeauftragter
- d) Fachberater Behindertengerechtigkeit
- e) Fachberichterstatter bei Arealüberbauungen
- f) Lärmschutzexperte
- g) Kantonale Brandschutzexperte (z.B. Tiefgarage)
- h) Kantonaler Schutzraumexperte
- i) Spezielle Energienachweise (z.B. Minergie)
- j) Geometer (z.B. Schnurgerüstabnahme)
- k) Notar
- l) Grundbuchamt
- m) Rechtsberater
- n) Modelle, Visualisierungen (z.B. Fotomontagen)
- o) Gutachten
- p) Schattendiagramme
- q) Sondierungen
- r) Statische Berechnungen
- s) Lärmmessungen
- t) Spezielle Messungen
- u) Weitere Prüfungen durch externe Fachstellen
- v) Spezielle Beaufsichtigungen

§ 7 Stundenansatz

Der Stundenansatz wird durch den Gemeinderat unter Beachtung des Stundenansatzes der externen Bauverwaltung kostendeckend festgelegt und auf der Gemeindewebsite publiziert.

§ 8 Mehraufwendungen

Entstehen wegen mangelhafter Baugesuche, Plan- oder Projektänderungen Mehraufwendungen oder werden wegen Nichtbefolgen von Vorschriften, Abweichungen von erteilten Baubewilligungen, schleppender Bauausführung zusätzliche Aufwendungen, Besichtigungen, Baukontrollen, etc. notwendig, so ist der damit verbundene Zeitaufwand zusätzlich zu entschädigen. Der Stundenaufwand ist im § 7 Stundenansatz geregelt.

§ 9 Sondernutzungsplanung

¹ Die Grundeigentümer haben an die Kosten von Sondernutzungsplanungen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge zu zahlen. Die Kostentragung wird im Beitragsplanverfahren oder vertraglich geregelt.

² Als Kosten der Erstellung und Änderung von Sondernutzungsplänen gelten insbesondere:

- a) Aufwand des Planers
- b) Erstellen des Fachgutachtens
- c) Erstellen weiterer Gutachten, Dienstbarkeiten und Verträgen
- d) Aufwand der Gemeindeverwaltung und des externen Planers

³ Zahlungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der kantonalen Genehmigung des Sondernutzungsplans im Grundbuch eingetragener Grundeigentümer ist.

§ 10 Mehrwertsteuer

Die Gebühren werden inklusive Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt.

§ 11 Schuldner der Gebühren und Entschädigungen

Schuldner der Gebühren und Entschädigungen ist der Verursacher (Gesuchsteller, Grundeigentümer, etc.) oder sein Rechtsnachfolger.

§ 12 Verfahren, Fälligkeit und Verzugszinsen

¹ Der Gemeinderat setzt die Gebühren in der Regel in seinem Entscheid über das Gesuch fest. Erfolgt kein solcher Entscheid oder entstehen der Gemeinde nach diesem Entscheid Kosten, erlässt er eine separate Gebührenverfügung. Die Gebühren und Auslagen sind innert 30 Tagen seit Rechtskraft zu begleichen.

² Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins von 5% pro Jahr zu bezahlen.

³ Die erste Mahnung ist kostenlos. Für die zweite Mahnung wird eine Gebühr von CHF 30.00 erhoben.

⁴ Rechtskräftige Entscheide und Zahlungsverfügungen sind vollstreckbare gerichtliche Urteile und werden nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs vollstreckt.

§ 13 Sicherstellung der Gebühren

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.

§ 14 Schluss- und Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Reglement ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche und anderen gebührenpflichtigen Gesuchen, Anfragen, Verfahren, Massnahmen und Kontrollen anwendbar.

² Dieses Reglement ersetzt das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 27. November 1998 und tritt auf den 1. Januar 2026 in Kraft.

Das Gebührenreglement wurde von der Gemeindeversammlung am 19. November 2025 beschlossen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Urban Stenz

Patrick Troxler