

# GEMEINDE RÜFENACH



## GEBÜHRENREGLEMENT ZUR BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (GEBR-BNO)

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom **26. September 2025**  
In Rechtskraft erwachsen am **01. Januar 2026**

**Entwurf Koch + Partner / 18. August 2025**

## Inhaltsverzeichnis Gebührenreglement zu Bau- und Nutzungsordnung

§ 1 .....	3
Grundsätze .....	3
§ 2 .....	3
Verrechnung Drittkosten von Fachleuten .....	3
§ 3 .....	3
Gebühren im Baugesuchsverfahren.....	3
§ 4 .....	4
Korrektur Baubewilligungsgebühren .....	4
§ 5 .....	5
Voranfragen und Vorentscheide gemäss § 62 BauG .....	5
§ 6 .....	5
Leistungen der eigenen Bauverwaltung .....	5
§ 7 .....	5
Unverbindliche Stellungnahme .....	5
§ 8 .....	5
Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen, Mehr- / Zusatzaufwand .....	5
§ 9 .....	5
Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren / Sicherungsgebühren.....	5
§ 10 .....	5
Benützung von öffentlichem Grund und Boden .....	5
§ 11 .....	6
Verfahrenskosten bei Einwendung.....	6
§ 12 .....	6
Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantien.....	6
§ 13 .....	6
Schuldner / Haftung .....	6
§ 14 .....	6
Fälligkeit / Verzugszins / Baustopp .....	6
§ 15 .....	6
Schlussbestimmungen.....	6
<b>Anhang / Beispielberechnungen (basierend auf Richtwerten) .....</b>	<b>7</b>

## Grundsätze

### § 1

<sup>1</sup> Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren des Baugesuchverfahrens setzen sich aus dem Aufwand der Verwaltung (§ 3) sowie den Kosten der externen Fachstellen (Drittkosten, siehe auch § 2) zusammen und werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.

<sup>3</sup> Beispielberechnungen der möglichen anfallenden Kosten im Baugesuchverfahren können auf der Gemeinewebsite abgerufen oder bei der Gemeinde verlangt werden.

### § 2

## Verrechnung Drittkosten von Fachleuten

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann gemäss kommunaler Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Dritte und Fachleute mit Aufgaben der Bauverwaltung beauftragen. Der Beizug der externen Bauverwaltung obliegt in der Kompetenz der Gemeindeverwaltung.

<sup>2</sup> Die Kosten für Dritte (u.a. externe Bauverwaltung) sind verursachergerecht weiter zu verrechnen. Erfolgen allgemeine, fachliche Beratungen des Gemeinderates geht dieser Aufwand zu Lasten der Gemeinde.

<sup>3</sup> Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu ortsüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapporten.

<sup>4</sup> Folgende von der Gemeinde in Auftrag gegebene Drittkosten werden der Bauherrschaft (inkl. MWST) weiterverrechnet:

- a) Prüfung Baugesuch mit Bericht an Gemeinderat
- b) Prüfungen Ortsbildschutz in der Dorfkernzone
- c) Ergänzende Fachgutachten, Expertisen
- d) Prüfungen Brandschutz
- e) Prüfungen hindernisfreies Bauen (procap)
- f) Prüfung von energetischen Massnahmen
- g) Dichtigkeitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen
- h) Aufnahmen für Geländemodelle für die Feststellung des Terrains / Einpassung Ortsbild etc.
- i) Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung
- j) Projektspezifische fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen
- k) Ausarbeitung Entwurf Baubewilligung von Baugesuchen zu Händen Gemeinderat
- l) Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Zwischen- und Schlusskontrollen, Nachkontrollen Entwässerung, Umgebung und dergleichen)
- m) Messungen und Kontrollen (Leitungen, Brand-, Lärm-, Wärme, Zivilschutz, Vollzug Natur- und Umweltschutz, Denkmalschutz und dergleichen)
- n) Aufnahmen und Modellierungen bei Terrainveränderungen

<sup>5</sup> Die effektiven Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden (z.B. Kanton, Gebäudeversicherung) werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

### § 3

## Gebühren im Baugesuchverfahren

### Bearbeitungsgebühr bei Prüfung durch die Gemeindeverwaltung

<sup>1</sup> Für die Bearbeitungsgebühr im ordentlichen Baugesuchverfahren (§ 59 Baugesetz, BauG) wird die Bausumme gemäss SIA-Norm 116 (Bauten, Umgebung, ohne Landkosten) beigezogen.

<sup>2</sup>Die Berechnung der Bausumme gemäss SIA-Norm 116 ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen.

<sup>3</sup>Die Verwaltungsgebühr bemisst sich wie folgt:

- a) Vorentscheid nach § 62 BauG; 3 ‰ der Bausumme
- b) Bewilligte Baugesuche im ordentlichen Verfahren
  - Bis CHF 165'000 (Minimalgebühr) CHF 500.00
  - Ab CHF 165'000 bis 6.5 Mio. Franken 3 ‰ der Bausumme
  - Ab 6.5 Mio. Franken CHF 20'000.00 (pauschal)
  - bei Mitwirkung durch andere Behörden (z.B. Kanton) zusätzlich CHF 250.00
  - Strassenaufbruch CHF 200.00
- c) Gesuche im Meldeverfahren gemäss Energiegesetzgebung CHF 100.00

#### Bearbeitungsgebühr bei Prüfung durch externe Bauverwaltung

<sup>4</sup>Wird der gesamte Prüfungsaufwand von einer externen Bauverwaltung geleistet (siehe auch § 2 Abs. 4), verrechnet die kommunale Behörde lediglich eine aufwandgerechte Pauschale. Diese Pauschale umfasst insbesondere die Aufwendungen für die formelle Prüfung, die Erfassung im System, die öffentliche Publikation, die Erteilung der Baubewilligung sowie die Nachführung der verlangten Statistiken.

Verwaltungsgebühr:

- CHF 300.- bei Klein- und Anbauten (gemäss Baugesetzgebung) sowie kleineren Umbauten (Bausumme max. CHF 165'000.-) und
- CHF 500.- bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und grösseren Umbauten (Bausumme ab CHF 165'000.-)

#### Rückzüge, Sistierungen, abgewiesene und nicht realisierte Baugesuche

<sup>5</sup>Nach Aufwand der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche, mindestens CHF 300.00.

<sup>6</sup>Die Verwaltungsgebühr ist auch bei abgewiesenen und nicht realisierten Baugesuchen geschuldet und wird nicht reduziert.

#### Aussergewöhnliche Fälle

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann die Gebühr für Baugesuche in aussergewöhnlichen Fällen anpassen.

#### § 4

*Korrektur Baubewilligungsgebühren*

<sup>1</sup>Die Gemeinde ist berechtigt, beim Regionalen Steueramt den definitiven Steuerwert anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss § 3 Abs. 1 dieses Reglements zu vergleichen. Für die Deklaration beim Baugesuch gilt die SIA-Kostenberechnung als Massstab.

<sup>2</sup> Bei wesentlichen Abweichungen zwischen der deklarierten Bausumme und dem Steuerwert kann die Gemeinde mit separater Verfügung korrigierte und auf die Steuerschätzung basierende Baubewilligungsgebühren verrechnen (Nachforderung oder Gutschrift).

<sup>3</sup> Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von mindestens CHF 250.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).

#### § 5

*Voranfragen und Vorentscheide gemäss § 62 BauG*

<sup>1</sup> Für die Berechnung der Gebühren gelten § 2 und § 3 dieses Reglements sinngemäss.

<sup>2</sup> Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des ordentlichen Baugesuchs nicht angerechnet.

#### § 6

*Leistungen der eigenen Bauverwaltung*

<sup>1</sup> Beratungen und Auskünfte der eigenen Bauverwaltung sind grundsätzlich in der Verwaltungsgebühr (§ 3) enthalten. Ausserordentlich aufwändige Besichtigungen, Kontrollarbeiten und Besprechungen der Bauverwaltung werden gemäss § 8 verrechnet.

#### § 7

*Unverbindliche Stellungnahme*

<sup>1</sup> Für unverbindliche gemeinderätliche Stellungnahmen wird keine Gebühr erhoben; allfällige Drittkosten werden gemäss § 2 dieses Reglements weiterverrechnet.

#### § 8

*Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen, Mehr- / Zusatzaufwand*

<sup>1</sup> 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 gemäss § 2 weiterverrechnet. Projektänderungen nach Einreichung des Baugesuchs gelten als separater Aufwand und werden der Bauherrschaft zusätzlich gemäss § 2 weiterverrechnet.

<sup>2</sup> Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 2 dieses Reglements.

<sup>3</sup> Diese Mehraufwendungen stellen ausserordentliche Mehr- / Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.

#### § 9

*Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren / Sicherungsgebühren*

<sup>1</sup> Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren sowie Gebühren 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

*Benützung von öffentlichem Grund und Boden*

<sup>1</sup> Für die temporäre Benutzung von öffentlichem Grund (z.B. durch Baustellen und Baustelleninstallationen) wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von CHF 5.00 pro m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

<sup>2</sup>Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen) gehen vollständig auf Kosten der Verursachenden. Falls kein Verursacher ermittelt werden kann, gehen die Kosten zu Lasten der Bauherrschaft.

*Verfahrenskosten  
bei Einwendung*

§ 11

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen und das Baugesuch zum selben Zeitpunkt. Dieses erstinstanzliche Einwendungsverfahren ist gemäss § 31 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) kostenlos; es werden auch keine Parteikosten vergütet.

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

*Kostenvorschüsse /  
Akontozahlungen /  
Bankgarantien*

§ 12

<sup>1</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und / oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen.

<sup>2</sup> Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.

*Schuldner / Haftung*

§ 13

<sup>1</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen und / oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann Zahlungserleichterungen gewähren.

*Fälligkeit / Verzugs-  
zins / Baustopp*

§ 14

<sup>1</sup> Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- / Kostenentscheides zur Zahlung fällig.

<sup>2</sup> Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins, welcher sich nach § 6 Abs. 1 VRPG richtet, geschuldet.

<sup>3</sup> Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist die Gemeinde berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.

*Schlussbestimmungen*

§ 15

<sup>1</sup> Das Gebührenreglement tritt am **1. Januar 2026** in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche, Voranfragen und Vorentscheide anwendbar.

<sup>2</sup> Auf diesen Zeitpunkt ist das «Reglement über die Gebühren in Bausachen Rufenach» vom 19. Dezember 1997 (Beschluss Gemeindeversammlung) aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am **26. September 2025**.

**GEMEINDERAT RÜFENACH**

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....

Andreas Ulrich

.....

Dagmar Bochsler

## Anhang / Beispielberechnungen (basierend auf Richtwerten)

### 1) Carport / Kleinbauten / Anbauten / Einfriedungen / Stützmauern (Regelfall ohne spezielle Abklärungen)

Arbeitsgattung	Externe Baugesuchsprüfung (Richtwerte)
Verwaltungsgebühr	CHF 300.00
Prüfung Baugesuch / Erstellung Baubewilligung	CHF 300.00
Schlusskontrolle	CHF 200.00
<b>Total</b>	<b>CHF 800.00</b>

### 2) Baubewilligungsgebühr Einfamilienhaus mit Bausumme CHF 900'000.00

Arbeitsgattung	Externe Baugesuchsprüfung (Richtwerte)
Verwaltungsgebühr	CHF 500.00
Prüfung Baugesuch	CHF 2'000.00
Baubewilligung	CHF 300.00
Prüfung Liegenschaftsentwässerung	In «Prüfung Baugesuch» enthalten
Brandschutz	CHF 300.00
Energienachweis	CHF 250.00
Profilkontrolle	CHF 250.00
Leitungseinmessung / Sicherungsgebühr	CHF 500.00
Schnurgerüstkontrolle	CHF 400.00
Rohbaukontrolle	CHF 650.00
Schlusskontrolle	CHF 600.00
<b>Total</b>	<b>CHF 5'750.00</b>

### 3) Baubewilligungsgebühr Mehrfamilienhaus mit Bausumme CHF 2.5 Mio.

Arbeitsgattung	Externe Baugesuchsprüfung (Richtwerte)
Verwaltungsgebühr	CHF 500.00
Prüfung Baugesuch	CHF 5'000.00
Erstellung Baubewilligung	CHF 1'000.00
Brandschutz	CHF 600.00
Energienachweis	CHF 700.00
Profilkontrolle	CHF 250.00
Leitungseinmessung / Sicherungsgebühr	CHF 500.00
Schnurgerüstkontrolle	CHF 700.00
Rohbaukontrolle	CHF 1'200.00
Schlusskontrolle	CHF 800.00
<b>Total</b>	<b>CHF 11'250.00</b>

Die oben aufgeführten Richtwerte dienen zur allgemeinen Abschätzung der jeweiligen Baugesuchskosten und als Hilfestellung für die Bauherrschaft. Die individuellen Kostenrechnungen variieren und können den Umfang der Kostenbeispiele unterschreiten aber auch übersteigen.