



Wir. Birr.

Birrhard
... aber herzlich



Baugebührenreglement

der Gemeinden Birr, Birrhard und Lupfig

vom 1. Januar 2022

Stand: 3. August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen.....	3
	§ 1 Allgemeines.....	3
II.	Gebührenerhebung.....	3
	§ 2 Grundsatz.....	3
	§ 3 Mindest- und Maximalgebühren.....	3
III.	Bau- und Planungsgebühren.....	3
	§ 4 Bemessungsgrundlagen.....	3
	§ 5 Bewilligungs- und Prüfgebühren.....	3
	§ 6 Zusätzliche Aufwendungen.....	4
	§ 7 Publikationsgebühren.....	4
	§ 8 Behördliche Auskünfte.....	4
	§ 9 Baukontrollen.....	4
	§ 10 Einwendungen.....	4
	§ 11 Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen.....	4
	§ 12 Hausnummern.....	5
	§ 13 Sondernutzungsplanung.....	5
	§ 14 Mehrwertabgabe.....	5
IV.	Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes.....	5
	§ 15 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund.....	5
V.	Verwaltungskosten.....	6
	§ 16 Nutzung Archiv.....	6
	§ 17 Nebenkosten.....	6
VI.	Gemeinsame Bestimmungen.....	6
	§ 18 Stundenansatz.....	6
	§ 19 Indexierung.....	6
	§ 20 Gebühren und Rechnungsstellung.....	6
VII.	Schlussbestimmungen.....	6
	§ 21 Inkrafttreten.....	6
	§ 22 Übergangsbestimmungen.....	7
VIII.	Anhang A, Tarife Baugebühren (Stand 1. Januar 2022).....	8
IX.	Anhang B, Tarife für die Durchführung von Kontrollen (Stand 1. Januar 2022).....	9
X.	Anhang C, Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren.....	10

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Allgemeines

- 1 Personenbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf beide Geschlechter.
- 2 Dieses Reglement regelt die kommunalen Baugebühren in den Gemeinden Birr, Birrhard und Lupfig.

II. Gebührenerhebung

§ 2 Grundsatz

- 1 Entscheide und Verwaltungsaufwände in Bausachen sind gebührenpflichtig.

§ 3 Mindest- und Maximalgebühren

- 1 Die Mindest- und Maximalgebühren für Bewilligungs- und Prüfaufwendungen richten sich nach [§ 5 Abs. 1 lit. b\)](#). Ausgenommen bleiben zusätzliche Aufwendungen gemäss [§ 6](#).
- 2 Kosten für Baukontrollen, Publikationen, den Bezug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen, Hausnummern sowie die Kosten für weitere für die Beurteilung der Gesuche notwendige Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramme etc.) gehen zusätzlich zu Lasten des Gesuchstellers.

III. Bau- und Planungsgebühren

§ 4 Bemessungsgrundlagen

- 1 Für sämtliche Bauten, Anlagen und Umbauten richtet sich die Höhe der Gebühr nach der Bausumme des Baukostenplans (BKP 2 Gebäude + BKP 3 Betriebseinrichtungen + BKP 4 Umgebung, SN 506 500).
- 2 Liegt kein Baukostenplan (BKP) vor, gilt der offerierte Preis des Unternehmers, der Aufwand der Eigenleistungen zuzüglich Material oder die vom Architekten oder Bauingenieur veranschlagten Baukosten (Kostenvoranschlag).
- 3 Ist eine Bausumme offensichtlich falsch, kann der Gemeinderat eine Bauabrechnung verlangen und/oder die Bausumme aufgrund erfahrungsgemässer Werte festlegen und entsprechende Gebühren fordern.

§ 5 Bewilligungs- und Prüfgebühren

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen werden der Bauherrschaft folgende Gebühren in Rechnung gestellt:
 - a) Für **Vorentscheide**: Nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#).

Die erhobene Gebühr für Vorentscheide wird an die Gebühr für Baubewilligungen gemäss [§ 5 Abs. 1 lit. b\)](#) angerechnet, sofern die Eingaben nicht wesentlich voneinander abweichen. Zusätzliche Aufwendungen nach [§ 6](#) werden nicht an die Gebühr für Baubewilligungen angerechnet.
 - b) Für **Baubewilligungen**: Degressiv gestaffelte Tarife gemäss [Anhang A, Tarif 10 bis 15](#). Beispielberechnungen siehe [Anhang C](#) «Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren».
 - c) Für **Nachtragsbewilligungen** (Plan-/Projektänderungen, Nachträge usw.): Nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#). Die Gebühr wird zusätzlich zu den übrigen Gebühren erhoben.
 - d) Für den **Rückzug eines Baugesuchs** oder **Vorentscheidgesuchs** vor dem Entscheid: Nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#).
 - e) Bei **Abweisung des Baugesuchs**: Degressiv gestaffelte Tarife gemäss [Anhang A, Tarif 10 bis 15](#). Beispielberechnungen siehe [Anhang C](#) «Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren».

Falls der Entscheid keine vollständige Baugesuchsprüfung erfordert, wird die Gebühr nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#), erhoben.

- f) Für **Anmerkungen von Eigentumsbeschränkungen, Baustopp-, Vollstreckungsverfügungen, Beantwortung von Voranfragen** usw.: Nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#).
- g) Für **Umgestaltungen, Umnutzungen, Zweckänderungen, Beseitigung von Bauten oder Anlagen**: Nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#).
- h) Für **übrige Entscheide in Bausachen**: Nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#).

§ 6 Zusätzliche Aufwendungen

- 1 Entstehen infolge Einreichung mangelhafter Gesuche Mehrarbeiten oder sind durch Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen, sowie Zuwiderhandlung gegen die Bauvorschriften ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Besprechungen, Kontrollen usw. notwendig, so werden diese Kosten der Bauherrschaft zusätzlich nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#), in Rechnung gestellt.

§ 7 Publikationsgebühren

- 1 Für Publikationen, inkl. Verwaltungsaufwand von Inseraten in den Publikationsorganen, werden Gebühren gemäss [Anhang A, Tarif 2](#), in Rechnung gestellt.

§ 8 Behördliche Auskünfte

- 1 Der Bauherr hat Anrecht auf nachfolgende behördliche Auskünfte:

Bausumme CHF	Auskunft in h pro Bauvorhaben
bis 25'000	1
25'001 bis 100'000	1.5
100'001 bis 1'000'000	2
1'000'001 bis 5'000'000	3
5'000'001 bis 10'000'000	4
ab 10'000'001	5

§ 9 Baukontrollen

- 1 Für Abklärungen, Besichtigungen und Kontrollen im Zusammenhang mit der Bauausführung werden Gebühren gemäss den [Tarifen Anhang B](#) «Tarife für die Durchführung von Kontrollen» erhoben.

§ 10 Einwendungen

- 1 Das Einwendungsverfahren ist grundsätzlich kostenlos. Kosten für durch den Gemeinderat in Auftrag gegebene Expertisen oder Gutachten gehen zu Lasten der im Einwendungsverfahren unterliegenden Partei.

§ 11 Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen

- 1 Neben den Bewilligungs- und Prüfgebühren sind auch die nachfolgenden Kosten zu tragen:
 - a) Begutachtung und Beschaffung von Unterlagen gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnungen (Gutachten, Rechtsgutachten, Expertenberichte, statische Berechnungen, Ortsbildschutz, Messungen, Kontrollen, Anmerkungen von Eigentumsbeschränkungen usw.), wenn das Gesetz es vorschreibt oder wenn der Gemeinderat es als notwendig erachtet.

Es gelten die ortsüblichen Tarife.

- b) Schnurgerüstkontrollen, Kontrollen des Brandschutzbeauftragten, Kontrollen des Ortsexperten für den baulichen Zivilschutz, Prüfungen der energetischen Massnahmen, Kontrollen des Natur- und Umweltschutzes, Kontrollen des Lärm- und Schallschutzes usw.

Es gelten die ortsüblichen Tarife.

- c) Werkleitungseinmasse und Nachführungen des Werkkatasters durch die zuständigen Werke.

Es gelten die ortsüblichen Tarife.

- d) Dichtheitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen von bestehenden Abwasseranlagen, sofern diese wieder- oder weiterverwendet werden sollen oder deren Zustand unbekannt ist sowie für Abnahmen von neu erstellten Abwasseranlagen.

Es gelten die ortsüblichen Tarife.

- 2 Die Aufwendungen gemäss [Abs. 1](#) werden auch dann in Rechnung gestellt, wenn die Arbeiten durch kommunale Organe ausgeführt werden. In diesem Fall werden Gebühren nach Aufwand gemäss [Anhang A Tarif 1](#), erhoben.
- 3 Die Verrechnung der Aufwendungen gemäss [Abs. 1](#) werden dem Verursacher direkt von den externen Fach- oder Stellen in Rechnung gestellt oder durch die Abteilung Finanzen weiterverrechnet.
- 4 Die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendiger Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramme, Visualisierungen usw.) gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 12 Hausnummern

- 1 Für die Zuteilung und Lieferung von Hausnummern werden Gebühren gemäss [Anhang A, Tarif 3](#), in Rechnung gestellt.

§ 13 Sondernutzungsplanung

- 1 Die Erarbeitung, das Erstellen und die Verfügungen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren berechnen sich nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#), resp. gemäss [§ 11](#).

§ 14 Mehrwertabgabe

- 1 Die Bearbeitung und die Verfügungen im Zusammenhang mit Mehrwertabgaben sind gebührenpflichtig. Die Gebühren berechnen sich nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#).

IV. Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes

§ 15 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

- 1 Für die vorübergehende Benutzung von öffentlichem Grund und Boden (Aufstellen und Einrichten von Gerüsten, Baracken, Kranen, Deponien, Lagerplätzen, Baustellenparkplätzen, Imbissbuden usw.) wird für die beanspruchte Fläche eine Gebühr gemäss [Anhang A, Tarif 4](#), erhoben. Die Mindestgebühr pro Gesuch entspricht dem [Anhang A, Tarif 5](#).
- 2 Pro Aufbruchbewilligung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen wird eine Verwaltungsgebühr inkl. Kontrollen gemäss [Anhang A, Tarif 6](#), erhoben.
- 3 Allfällige Instandstellungsmassnahmen nach der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (z.B. Reinigung und Reparaturen) werden der Bauherrschaft weiterverrechnet. Zusätzlich wird der Bauherrschaft der Verwaltungsaufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#), in Rechnung gestellt.

V. Verwaltungskosten

§ 16 Nutzung Archiv

- 1 Archivkonsultationen sind pro Projekt bis zu einem Verwaltungsaufwand von 0.5 h unentgeltlich. Mehrstunden werden dem Antragsteller nach Aufwand gemäss [Anhang A, Tarif 1](#), in Rechnung gestellt.
- 2 Für Kopien, welche in Auftrag gegeben werden müssen, wird die Rechnung Dritter mit einem Zuschlag von 20 % weiterverrechnet, die Mindestgebühr entspricht dem [Anhang A, Tarif 7](#).

§ 17 Nebenkosten

- 1 Nebenkosten werden der Bauherrschaft mit 4 % der Bewilligungs- und Kontrollgebühren, jedoch maximal CHF 2'000.00, in Rechnung gestellt.

VI. Gemeinsame Bestimmungen

§ 18 Stundenansatz

- 1 Leistungen nach Aufwand werden zu einem mittleren Stundenansatz nach [Anhang A, Tarif 1](#), verrechnet.

§ 19 Indexierung

- 1 Die Tarife gemäss [Anhang A](#) und [Anhang B](#) sind indexiert und basieren auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Stand Dezember 2021 = 100 Punkte).
- 2 Die Betriebskommission der Bauverwaltung Eigenamt ist berechtigt, die Tarife der [Anhänge A und B](#) jährlich per 1. Januar an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Die Anpassung erfolgt, wenn der Index jeweils um mindestens 5 Punkte gestiegen ist.

§ 20 Gebühren und Rechnungsstellung

- 1 Die Gebühren werden in einem Entscheid verfügt und/oder mit separater Rechnung erhoben.
- 2 Die Baubehörde ist berechtigt Akontozahlungen zu verlangen.
- 3 Für Mahnungen werden Mahngebühren gemäss [Anhang A, Tarife 8 und 9](#), erhoben.

VII. Schlussbestimmungen

§ 21 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt am **1. Januar 2022** in Kraft. Das Baugebührenreglement ist von den Gemeindeversammlungen Birr, Birrhard und Lupfig am **20. November 2021** beschlossen worden.
- 2 Dieses Baugebührenreglement ersetzt per **1. Januar 2022**:
 - Baugebührenreglement Gemeinde Scherz vom 4. Januar 2017, beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung Scherz am 1. Dezember 2016
 - Baugebührenreglement Gemeinde Lupfig vom 1. August 1996, beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung am 7. Juni 1996
 - Baugebührenreglement Gemeinde Birr vom 1. Juli 1997, beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung am 23. Mai 1997
 - Anhang 1: Gebührenregelung in Bausachen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Birrhard vom 29. November 2013

§ 22 Übergangsbestimmungen

- 1 Die beim Inkrafttreten dieser Verordnung hängigen Verfahren sind nach dem neuen Baugebührenreglement zu entscheiden.

Beschlossen von den Einwohnergemeindeversammlungen Birr, Birrhard und Lupfig am **20. November 2021**.

Birr, **xx.xx.xxxx**

Gemeinderat Birr

René Grütter

Gemeindeammann

Christof Bamberger

Gemeindeschreiber

Birrhard **xx.xx.xxxx**

Gemeinderat Birrhard

Ursula Berger

Gemeindeammann

Jennifer Steinlechner

Gemeindeschreiberin

Lupfig, **xx.xx.xxxx**

Gemeinderat Lupfig

Richard Plüss

Gemeindeammann

Fabienne Zinniker

Gemeindeschreiberin

VIII. Anhang A, Tarife Baugebühren (Stand 1. Januar 2022)

Allgemeine Tarife

Tarif	Betrifft	Art	Gebühr/Ansatz
Tarif 1	Leistungen nach Aufwand	Nach Aufwand	CHF/h 105.00
Tarif 2	Publikation	Pauschal	CHF 250.00 pro Publikation und Inserat
Tarif 3	Hausnummern	Pauschal	CHF 60.00 pro Schild
Tarif 4	Inanspruchnahme öffentlicher Grund	Fläche	CHF 5.00 pro m ² und Monat
Tarif 5	Inanspruchnahme öffentlicher Grund	Mindestgebühr	CHF 50.00
Tarif 6	Aufbruchbewilligung	Pauschal	CHF 400.00 pro Aufbruchbewilligung
Tarif 7	Externe Archivkopien	Mindestgebühr	CHF 10.00
Tarif 8	1. Mahnung	Pauschal	CHF 30.00
Tarif 9	2. Mahnung	Pauschal	CHF 50.00

Degressiv gestaffelte Tarife für die Erhebung von Baubewilligungsgebühren

Tarif	Bausumme CHF	Ansatz	Gebührenrahmen
Tarif 10	bis 25'000	Mindestgebühr	CHF 250.00
Tarif 11	25'001 bis 100'000	6.0 ‰	Von CHF 250 bis CHF 700
Tarif 12	100'001 bis 1'000'000	5.0 ‰	Von CHF 700 bis CHF 5'200
Tarif 13	1'000'001 bis 5'000'000	4.0 ‰	Von CHF 5'200 bis CHF 21'200
Tarif 14	5'000'001 bis 10'000'000	3.0 ‰	Von CHF 21'200 bis CHF 36'200
Tarif 15	ab 10'000'001	2.0 ‰	Ab CHF 36'200

Beispielberechnungen siehe [Anhang C](#) «Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren».

IX. Anhang B, Tarife für die Durchführung von Kontrollen (Stand 1. Januar 2022)

Kontrolle \ Baute	Einfriedungen, Stützmauern, Gartengestaltung, Pool, Whirlpool, Parkplätze, Klein-/Anbauten usw. Richtwert: Bausumme bis CHF 100'000	EFH, Wohnraumerweiterung, Wintergärten, Umbauten usw. Richtwert: Bausumme von CHF 100'000 bis 1 Mio.	MFH Richtwert: Bausumme von CHF 1 Mio. bis 5 Mio.	Gewerbe und Industrie Richtwert: Bausumme von CHF 5 Mio. bis 10 Mio.	Gewerbe und Industrie Richtwert: Bausumme ab CHF 10 Mio.
Profilkontrolle	CHF 60.00	CHF 200.00	CHF 300.00	CHF 400.00	CHF 500.00
Wasserleitungen (Sichtkontrolle vor dem Eindecken der Leitungen)	CHF 60.00	CHF 200.00	CHF 300.00	CHF 400.00	CHF 500.00
Schlusskontrolle Wasser vor Inbetriebnahme	CHF 60.00	CHF 100.00	CHF 100.00	CHF 200.00	CHF 200.00
Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation	CHF 60.00	CHF 100.00	CHF 100.00	CHF 200.00	CHF 200.00
Abwasserleitungen (Sichtkontrolle), Versickerungsanlagen, Pumpenschächte usw.	CHF 60.00	CHF 200.00	CHF 300.00	CHF 400.00	CHF 500.00
Rohbaukontrolle	-	CHF 200.00	CHF 300.00	CHF 400.00	CHF 500.00
Schlusskontrolle (Bauvollendung)	CHF 100.00	CHF 200.00	CHF 300.00	CHF 400.00	CHF 500.00
Umgebungskontrolle		CHF 200.00	CHF 300.00	CHF 400.00	CHF 500.00

X. Anhang C, Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren

Beispielberechnung Kleinbaute, Bausumme CHF 5'000:

CHF 5'000	
Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00

Beispielberechnung Kleinbaute, Doppelgarage CHF 20'000:

CHF 25'000	
Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00

Beispielberechnung Tiefbaute (Pool), Stützmauer, Gartengestaltung CHF 80'000:

Bis CHF 25'000 Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00
$(CHF\ 80'000 - CHF\ 25'000) * 6.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 11	+ CHF 330.00
Total	CHF 580.00

Beispielberechnung Einfamilienhaus, Bausumme CHF 850'000:

Bis CHF 25'000 Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00
$(CHF\ 100'000 - CHF\ 25'000) * 6.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 11	+ CHF 450.00
$(CHF\ 850'000 - CHF\ 100'000) * 5.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 12	+ CHF 3'750.00
Total	CHF 4'450.00

Beispielberechnung MFH mit 5 Wohnungen, Bausumme CHF 2 Mio.:

Bis CHF 25'000, Mindestgebühr gemäss § 4 Abs. 1 Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00
$(CHF\ 100'000 - CHF\ 25'000) * 6.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 11	+ CHF 450.00
$(CHF\ 1'000'000 - CHF\ 100'000) * 5.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 12	+ CHF 4'500.00
$(CHF\ 2'000'000 - CHF\ 1'000'000) * 4.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 13	+ CHF 4'000.00
Total	CHF 9'200.00

Beispielberechnung MFH mit 20 Wohnungen, Bausumme CHF 6 Mio.:

Bis CHF 25'000 Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00
$(CHF\ 100'000 - CHF\ 25'000) * 6.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 11	+ CHF 450.00
$(CHF\ 1'000'000 - CHF\ 100'000) * 5.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 12	+ CHF 4'500.00
$(CHF\ 5'000'000 - CHF\ 1'000'000) * 4.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 13	+ CHF 16'000.00
$(CHF\ 6'000'000 - CHF\ 5'000'000) * 3.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 14	+ CHF 3'000.00
Total	CHF 24'200.00

Beispielberechnung Industrie-/Gewerbebau, Bausumme CHF 25 Mio.:

Bis CHF 25'000 Mindestgebühr gemäss Anhang A, Tarif 10	CHF 250.00
$(CHF\ 100'000 - CHF\ 25'000) * 6.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 11	+ CHF 450.00
$(CHF\ 1'000'000 - CHF\ 100'000) * 5.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 12	+ CHF 4'500.00
$(CHF\ 5'000'000 - CHF\ 1'000'000) * 4.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 13	+ CHF 16'000.00
$(CHF\ 10'000'000 - CHF\ 5'000'000) * 3.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 14	+ CHF 15'000.00
$(CHF\ 25'000'000 - CHF\ 10'000'000) * 2.0\ ‰ =$ Gemäss Anhang A, Tarif 15	+ CHF 30'000.00
Total	CHF 66'200.00

In den Gebühren nicht enthalten sind Baukontrollen gemäss [Anhang B](#), zusätzliche Aufwände gemäss [§ 6](#) und der Beizug von externen Fachstellen [§ 11](#).