Synopse Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Vergleich geltendes Reglement vom 24. Juni 2019 / neues Reglement (Vorlage Gemeindeversammlung 23. November 2026)

Zweck: Gegenüberstellung der wesentlichen inhaltlichen Änderungen und der neuen Gebührenlogik.

Kern der Revision: Das bisherige System mit 2 ‰ der Bausumme zuzüglich separat verrechneter externer Bauverwaltung wird durch eine einheitliche, degressiv gestaffelte Baubewilligungsgebühr ersetzt. Ziel sind mehr Rechtssicherheit, eine verursachergerechtere Finanzierung und eine bessere Vorhersehbarkeit. Kleinbauten und Einfamilienhäuser werden entlastet oder bleiben auf dem bisherigen Niveau; grössere Überbauungen werden entsprechend ihrem höheren Aufwand stärker belastet. Die ordentliche externe Bauverwaltung, die erstmalige Publikation und definierte Baukontrollen sind neu in der Grundgebühr enthalten.

Synopse

Thema / Regelungsbereich	Geltendes Reglement 2019	Neues Reglement 2026	Wesentliche Änderung / Bedeutung
Rechtsgrundlage / Systematik	Reglement vom 24.06.2019; Bezug u. a. auf § 35 BNO 1998. Gliederung in Gebühren/Entschädigungen und allgemeine Bestimmungen.	Bezug auf § 55 der neuen BNO vom 22.06.2026. Neu klarere Systematik mit Bau- und Planungsgebühren, Zahlungsmodalitäten, Übergangsbestimmungen und zwei integrierten Anhängen.	Anpassung an die revidierte BNO und deutlich präzisere Regelungsstruktur.
Gebührenpflicht / Schuldner	Schuldner ist der Gesuchsteller oder Verursacher (§ 15). Keine ausdrückliche Solidarhaftung der Grundeigentümerschaft.	Gebührenpflichtig ist, wer eine Amtshandlung beantragt/veranlasst. Bei Bau-, Vorentscheid-, Melde- und Reklameverfahren ist die Bauherrschaft gebührenpflichtig; die zustimmende Grundeigentümerschaft haftet solidarisch. Für baupolizeiliche Verfahren gelten zusätzliche Verantwortlichkeitsregeln.	Kreis der Gebührenpflichtigen und Solidarhaftung werden ausdrücklich geregelt.
Kosten anderer Stellen	Keine Regelung.	Gebühren und Kosten anderer Behörden und Stellen (Kanton, AGV, Nachführungsgeometer für die Nachführung der amtlichen Vermessung gemäss § 47 Abs. 3 KGeoIV) sind nicht Gegenstand des Reglements und werden von diesen direkt in Rechnung gestellt.	Deklaratorischer Hinweis: Die Baubewilligungsgebühr deckt nur die Leistungen der Gemeinde. Insbesondere die Kosten der Gebäudeaufnahme durch den Nachführungsgeometer nach Bauvollendung trägt die Grundeigentümerschaft direkt.
Grundgebühr Baubewilligung	2 ‰ der voraussichtlichen Bausumme, mindestens CHF 200.	Degressiver Stufentarif gemäss Anhang 1; Mindestgebühr CHF 400; Höchstgebühr CHF 70’000.	Weg vom einheitlichen Promilleansatz hin zu einer degressiven, verursachergerechteren Tarifstruktur.
Externe Bauverwaltung	Externe Bauverwaltung, Baugesuchsprüfung, Unterstützung beim Bewilligungsentwurf usw. zusätzlich zur 2-‰-Gebühr vollumfänglich durch Bauherrschaft zu bezahlen.	Ordentliche Leistungen der Gemeinde und der beauftragten externen Bauverwaltung sind mit der Baubewilligungsgebühr abgegolten und dürfen nicht zusätzlich nach Aufwand verrechnet werden.	Zentrale Änderung: eine einzige ordentliche Baubewilligungsgebühr statt Grundgebühr plus externe Bauverwaltung.
Publikation / Porto	Publikationen bzw. externe Aufwendungen werden separat verrechnet.	Erstmalige Publikation einschliesslich Portoauslagen ist in der Baubewilligungsgebühr enthalten. Zusätzliche/besondere Publikationen können als Drittkosten weiterverrechnet werden.	Erstpublikation wird Teil der Grundgebühr.
Baukontrollen	Profilkontrollen, baupolizeiliche Prüfung, Baukontrollen, Abnahmen usw. werden extern bzw. separat verrechnet.	Einmalig enthalten: Profil-, Rohbau-, Brandschutz-, Bezugs-, Schluss- und Umgebungskontrolle. Weitere/Nachkontrollen sowie Kontrollen ausserhalb des Bewilligungsverfahrens nach Aufwand.	Ordentliche Kontrollen neu kalkulierbarer Bestandteil der Grundgebühr.
Kleinbauten	Nach Aufwand, mindestens CHF 200.	Keine separate Kleinbautenregelung; Tarif nach Anhang 1, bis CHF 30’000 Mindestgebühr CHF 400 (inkl. ordentliche Leistungen, Erstpublikation und Kontrollen).	Erhöhung der Mindestgebühr auf CHF 400. Bisher fielen zur Mindestgebühr von CHF 200 zusätzlich Publikationsauslagen an (insgesamt

Thema / Regelungsbereich	Geltendes Reglement 2019	Neues Reglement 2026	Wesentliche Änderung / Bedeutung
			rund CHF 300); neu sind diese in der Mindestgebühr enthalten. Die effektive Erhöhung beträgt damit rund CHF 100. Damit wird der bereits bei einfachsten Kleinbauten entstehende Grundaufwand besser abgedeckt. Selbst bei optimalem Ablauf liegt der Aufwand der Gemeinde (rund 6.3 Stunden zuzüglich Publikation und Porto) bei rund CHF 600; auch die neue Mindestgebühr ist damit nicht kostendeckend. Dafür sind die Publikationskosten und die übrigen externen Kosten neu in der Gebühr enthalten. Die Finanzierung wird verursachergerechter und die Mitfinanzierung über allgemeine Steuermittel reduziert.
Meldeverfahren (§ 61a BauG)	Keine Regelung.	Pauschalgebühr CHF 150 für den Prüf- und Kontrollaufwand bei Bauten und Anlagen, die dem Gemeinderat lediglich meldepflichtig sind (z. B. Solaranlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen).	Neue Pauschale für das seit 1. April 2025 geltende kantonale Meldeverfahren.
Nutzungsänderungen	Keine besondere Regelung; 2 ‰ der Bausumme, mindestens CHF 200, zuzüglich externe Kosten.	Nutzungsänderungen ohne bauliche Massnahmen: nach Aufwand gemäss § 9, mindestens CHF 400, höchstens CHF 30’000. Nutzungsänderungen mit baulichen Massnahmen: Tarif nach Anhang 1.	Reine Nutzungsänderungen haben keine aussagekräftige Bausumme, können aber einen erheblichen Prüfaufwand verursachen (Parkierung, Lärm, Brandschutz, Einwendungen). Die Gebühr richtet sich deshalb nach dem tatsächlichen Aufwand; die Mindestgebühr deckt den stets anfallenden Grundaufwand, das Kostendach begrenzt die Gebühr nach oben.
Vorentscheide	0,5 ‰ der mutmasslichen Bausumme; externe Aufwendungen zusätzlich. Grundsätzlich keine Anrechnung an spätere Baubewilligung, ausser bei unbedeutenden Projektabweichungen.	Nach Aufwand zum festen Stundenansatz gemäss § 9; bei bestimmbarer Bausumme bildet die nach Anhang 1 berechnete Gebühr das Kostendach.	Von Promillesatz zu transparentem Aufwandtarif mit Kostendach. Die bisherige Anrechnung an die Baubewilligungsgebühr bei unbedeutenden Projektabweichungen entfällt.
Nachtragsbewilligungen / Projektänderungen	Nach Aufwand gemäss Umfang der Änderungen.	Nach Aufwand gemäss § 9; bei bestimmbarer Bausumme gilt die Tarifgebühr nach Anhang 1 als Kostendach.	Grundprinzip bleibt, neu aber mit festem Stundenansatz und Kostendach.
Rückzug vor Entscheid	Nach Aufwand.	Nach Aufwand gemäss § 9; Kostendach je nach Bausumme bzw. CHF 30’000 bei Verfahren ohne bestimmbare Bausumme.	Klarer Stundenansatz und Kostendach.
Verzicht auf Bauausführung	Auf Antrag Rückerstattung von 1/3 der Baubewilligungsgebühr; externe Kosten vollumfänglich zulasten Bauherrschaft.	Auf schriftliches Gesuch Rückerstattung von 25 % der Baubewilligungsgebühr, sofern weder mit den Bauarbeiten begonnen wurde noch Kontrollen während der Bauphase stattgefunden haben; Gesuch spätestens ein Jahr nach Erlöschen der Bewilligung; Mindestgebühr bleibt geschuldet; Auslagen werden nicht zurückerstattet (§ 2 Abs. 7).	Die Rückerstattung entspricht dem Anteil der nicht erbrachten Leistungen der Bauphase und Bauvollendung (Anhang 2, Phasen 4 und 5). Bisher wurde ein Drittel der 2-‰-Gebühr zurückerstattet, die externen Kosten waren jedoch vollständig geschuldet; für die Bauherrschaft ist die neue Regelung in der Regel günstiger.
Abweisung / Aufhebung im Rechtsmittelverfahren	Keine ausdrückliche Regelung für abgewiesene Baugesuche bzw. für die Aufhebung einer Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren. Damit fehlt eine klare Rechtsgrundlage für die Verrechnung entsprechender Aufwendungen.	Bei Abweisung eines Baugesuchs: 75 % der Tarifgebühr gemäss Anhang 1. Bei Aufhebung einer erteilten Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren: Rückerstattung von 25 % der erhobenen Gebühr.	Neu ausdrückliche Rechtsgrundlage für die Gebührenverrechnung. Dies erhöht die Rechtssicherheit bei abgewiesenen Gesuchen und bei im Rechtsmittelverfahren aufgehobenen Baubewilligungen. Die Gebühr ist für beide Fälle im Voraus bestimmbar. Die Reduktion um 25 % entspricht den nicht erbrachten Leistungen der Bauphase und Bauvollendung (Anhang 2, Phasen 4 und 5) und ist mit der Rückerstattung bei Verzicht auf die Bauausführung abgestimmt.
Vereinbarungen	Pauschal CHF 200.	Nach Aufwand gemäss § 9 (mit Kostendach nach § 2 Abs. 5).	Von fixer Kleinpauschale zu

Thema / Regelungsbereich	Geltendes Reglement 2019	Neues Reglement 2026	Wesentliche Änderung / Bedeutung
			verursachergerechter Aufwandsverrechnung.
Reklamegesuche	Nach Aufwand.	Tarif gemäss Anhang 1; Mindestgebühr CHF 400.	Neu Einbezug in den degressiven Bewilligungstarif.
Brandschutz / Energieprüfung	Brandschutz- und Energieprüfungen im kommunalen Zuständigkeitsbereich nach Aufwand; externe Prüfstellen zusätzlich voll zu ersetzen.	Ordentliche bau-, energie- und brandschutzrechtliche Prüfung ist gemäss Bauphasenplan in der Baubewilligungsgebühr enthalten. Besondere Fachgutachten können als Drittkosten erhoben werden.	Ordentliche Fachprüfung wird in Grundgebühr integriert.
Öl- und Gasfeuerungen	Eigene Bestimmung: Kontrolle durch amtlichen Feuerungskontrolleur/Gemeindeverwaltung nach Aufwand.	Neuer § 11: Die Kosten der periodischen Kontrolle trägt der Anlageinhaber. Aufwand der Gemeinde (Registerführung, Mahnungen, Nachkontrollen, Verfügungen) nach § 9; angeordnete Kontrollen durch den amtlichen Feuerungskontrolleur nach vereinbarten Ansätzen; Kontrollvignette wird weiterverrechnet.	Die Grundlage für die Verrechnung der periodischen Feuerungskontrolle (Vollzug gemäss § 30 EG UWR) bleibt erhalten und wird präzisiert. Soweit Feuerungen Teil eines Baugesuchs sind, ist ihre Prüfung in der Baubewilligungsgebühr enthalten.
Zusätzliche Aufwendungen / mangelhafte Eingaben	Zusatz- und Mehraufwand, aufwändige Prüfungen, zusätzliche Kontrollen und mangelhafte Eingaben nach Aufwand zusätzlich verrechenbar.	Nur Aufwand, der über die in Anhang 2 abgegoltenen Leistungen hinausgeht und nicht bereits von einer anderen Gebühr erfasst ist, wird nach § 9 zusätzlich verrechnet.	Schärfere Abgrenzung und ausdrücklicher Schutz vor Doppelverrechnung.
Behördliche Auskünfte / Dienstleistungen	Allgemeine Auskünfte unentgeltlich; weitere Auskünfte und besondere Tätigkeiten nach Aufwand. Externe Stellungnahmen zusätzlich.	Erste Stunde behördliche Auskunft je Baugesuch kostenlos; längere Beratung nach § 9. Herausgabe früherer Bauakten zum halben Stundenansatz; Kopierpreise ausdrücklich festgelegt.	Leistungsumfang und Tarife werden konkreter definiert.
Besondere Leistungen Dritter	Externe Gutachten, Stellungnahmen, Messungen und Kontrollen durch Dritte vollumfänglich zu ersetzen; keine besondere vorgängige Kosteninformation im Reglement.	Effektive ausgewiesene Kosten besonderer Drittdienstleistungen werden als Auslagen erhoben. Bei voraussichtlichen Drittkosten über CHF 1’500: Offerte/Kostenschätzung und vorgängige Information; bei erwarteter Überschreitung des Rahmens um >20 % erneute Information. Die Aufzählung ist nicht abschliessend («namentlich»); Gutachten zu kommunalen Baudenkmälern (§ 23 BNO) werden verrechnet, ausser der Gemeinderat leitet das Verfahren von Amtes wegen ein. Gesuche der Eigentümerschaft um Unterschutzstellung oder Nichtunterschutzstellung sind neu ausdrücklich gebührenpflichtig (nach Aufwand).	Deutlich höhere Kostentransparenz und Vorhersehbarkeit.
Bemessungsgrundlage Bausumme	Mutmassliche Bausumme = voraussichtliche Baukosten ohne Landkosten; Ermittlung auf Basis kubischer Berechnung nach SIA-Normen.	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten + BKP 2 Gebäude + BKP 3 Betriebseinrichtungen + BKP 4 Umgebung, inklusive MWST. Ohne Baukostenplan: Unternehmerofferte, Eigenleistungen oder Kostenschätzung. Offensichtlich falsche Bausumme kann korrigiert werden. Liegen die tatsächlichen Baukosten oder die AGV-Schätzung um mehr als 20 % höher, kann die Gebühr innert zwei Jahren nach der Schlusskontrolle nachträglich neu festgesetzt werden.	Bausumme wird konkreter anhand des Baukostenplans definiert. Mit dem Einbezug der Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) sind auch Abbrüche und Baugruben erfasst.
Aufwandtarif	Gemeindeintern CHF 100/h; gemeindeextern maximal gemäss KBOB-Tarif; Nebenkosten/Spesen zusätzlich.	Einheitlicher Stundenansatz CHF 120/h für ausdrücklich zusätzlich nach Aufwand zu bemessende Leistungen von Gemeinde und externer Bauverwaltung; Abrechnung in 15-Minuten-Einheiten; automatische LIK-Anpassung ab Referenz November 2026.	Einheitlicher, vorhersehbarer und automatisch indexierter Stundenansatz.
Kostendächer	Keine allgemeinen betragsmässigen Kostendächer für Aufwandspositionen.	Bei bestimmbarer Bausumme: Tarif nach Anhang 1 als Kostendach für lit. b–e, g und h; Baustopp- und Vollstreckungsverfügungen (lit. f) ohne Kostendach. Ohne bestimmbare Bausumme: höchstens CHF 30’000. Ordentliche Baubewilligungsgebühr maximal CHF 70’000.	Neu ausdrückliche Höchstgrenzen. Wer baupolizeiliche Massnahmen verursacht, profitiert nicht vom Kostendach; Kosten von Ersatzvornahmen und Auslagen Dritter sind ohnehin nicht begrenzt.
Reduktion im Einzelfall	Keine ausdrückliche Äquivalenz-Korrekturklausel.	Reduktion von Amtes wegen oder auf Gesuch, wenn die tarifmässige Gebühr in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der staatlichen Leistung steht.	Neu ausdrückliche Härte-/Äquivalenzklausel.
Einwendungen / Rechtsmittel	Kosten aus Rechtsstreitigkeiten (z. B. Gutachten) können der unterliegenden Partei auferlegt werden.	Einwendungsverfahren für Einwendende grundsätzlich kostenlos; Zusatzaufwand nach § 31 VRPG; Expertisen nach Interessenlage;	Verfahrenskosten werden differenzierter und am VRPG ausgerichtet.

Thema / Regelungsbereich	Geltendes Reglement 2019	Neues Reglement 2026	Wesentliche Änderung / Bedeutung
		Rechtsmittelkosten nach VRPG.	
Sondernutzungsplanungen	Keine eigenständige detaillierte Kostenregelung im Reglement.	Grundeigentümer tragen Kosten nach wirtschaftlichen Sondervorteilen; Vertrag oder Beitragsplan; bei wenigen Beteiligten Einzelverfügung möglich; Verfahren sinngemäss nach § 35 BauG.	Neu detaillierte Regelung der Planungs- und Verfahrenskosten.
Öffentlicher Grund	CHF 2/m²/Monat; bei kleinflächiger/kurzfristiger Beanspruchung konnte auf Gebühr verzichtet werden; Verrechnung erst ab über CHF 50. Reinigungs-/Instandstellungskosten zusätzlich.	CHF 2/m²/Monat; Mindestgebühr CHF 100; angebrochene Monate als ganze Monate; Wiederherstellung zusätzlich zulasten Verursachender. Gilt für öffentlichen Grund der Gemeinde.	Tarif bleibt gleich; Berechnung wird klarer. Die bisherige Verzichtsmöglichkeit bei kleinflächiger/kurzfristiger Beanspruchung und die Bagatellgrenze von CHF 50 entfallen; neu gilt eine Mindestgebühr von CHF 100.
Kostenvorschuss / Akonto	Gemeinderat kann Kostenvorschuss verlangen und Behandlung des Gesuchs davon abhängig machen.	Bei voraussichtlich erheblichen besonderen Aufwendungen und Auslagen können angemessene Akontozahlungen/Kostenvorschüsse verlangt werden. Die Behandlung des Gesuchs kann von der Leistung des Vorschusses abhängig gemacht werden.	Neu enger auf erhebliche besondere Kosten bezogen. Die bisherige Möglichkeit, die Behandlung von der Leistung des Vorschusses abhängig zu machen, bleibt erhalten.
Fälligkeit / Verzugszins	Gebühren innert 30 Tagen bzw. spätestens bei Rechtskraft; Verzugszins nach OR.	Gebühren/Auslagen 30 Tage nach Zustellung fällig; Verzugszins gemäss § 6 Abs. 1 VRPG.	Fälligkeit und Verzugszins werden öffentlich-rechtlich präzisiert.
Rechnungsstellung / Gebührenverfügung	Gebühren und zusätzliche Kosten mit Entscheid verfügt und in Rechnung gestellt; spätere Kosten nach Berechenbarkeit.	Gebühren/Auslagen im Sachentscheid oder separater Gebührenverfügung; Rechnungsstellung kann separat erfolgen.	Klare Trennung zwischen Verfügung und Rechnung.
Mehrwertsteuer	MWST gemäss gesetzlichen Bestimmungen vollumfänglich an Gesuchsteller weiterverrechnet.	Hoheitliche Gebühren ohne MWST; MWST auf effektiven Drittkosten wird als Bestandteil der Auslage weiterverrechnet.	Differenzierung zwischen hoheitlicher Gebühr und steuerbelasteten Drittkosten.
Übergangsrecht / Inkrafttreten	Reglement 2019 trat nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft.	Inkrafttreten gleichzeitig mit der BNO vom 22.06.2026 (nach Genehmigung durch den Regierungsrat), frühestens am 01.01.2027 und nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23.11.2026; für Gesuche, über die bei Inkrafttreten noch nicht entschieden wurde, gilt das neue Recht. Reglement 2019 wird aufgehoben. Für bereits entschiedene Gesuche gilt für sämtliche Gebühren und Auslagen weiterhin das bisherige Recht, auch für spätere Baukontrollen und Bauabnahmen.	Klare Übergangsregel mit dem Entscheid über das Gesuch (in der Regel die Baubewilligung) als massgebendem Zeitpunkt; bereits verfügte Gebühren werden nicht neu berechnet. Wer unter bisherigem Recht bewilligt wurde, wird bis zum Abschluss des Bauvorhabens nach bisherigem Recht abgerechnet; das Reglement 2019 bleibt dafür vorbehalten.
Anhang 1 – Tarif	Kein gestaffelter Tarifanhang; Grundsatz 2 ‰ (mindestens CHF 200).	Stufen: bis CHF 30’000 CHF 400; CHF 30’001–100’000 10 ‰; CHF 100’001–1 Mio. 8 ‰; CHF 1–5 Mio. 5.5 ‰; CHF 5–10 Mio. 4 ‰; über CHF 10 Mio. 2 ‰; kumulativ, max. CHF 70’000.	Tarif wird transparent und degressiv. Die Promillesätze sinken mit zunehmender Bausumme stufenweise (10 – 8 – 5.5 – 4 – 2 ‰). Grössere Bauvorhaben tragen entsprechend ihrem höheren Prüf- und Koordinationsaufwand und dem grösseren Einwendungsrisiko einen höheren Anteil.
Anhang 2 – Bauphasenplan	Kein Bauphasenplan; viele Leistungen separat verrechenbar.	Neu detaillierter Bauphasenplan: Eingang/formelle Prüfung, materielle Prüfung/Entscheid, Einwendungen, Bauphase, Bauvollendung. Definiert ausdrücklich, welche Leistungen mit der Grundgebühr abgegolten sind.	Erhöht Transparenz und grenzt ordentliche Leistungen von Zusatzleistungen ab.

Auswirkungen des neuen Tarifs anhand bisheriger Baugesuche

Datengrundlage: 51 tatsächlich abgerechnete Baugesuchsverfahren. Beim bisherigen System wurde die kommunale Grundgebühr von 2 ‰ mit den erfassten Kosten der externen Bauverwaltung zusammengerechnet. Beim neuen System wurde der gewählte degressive Tarif einschliesslich der im Modell enthaltenen Erstpublikation und ordentlichen Profilkontrolle angewendet. Die Auswertung dient der Plausibilisierung des Tarifmodells; einzelne Verfahren können aufgrund von Umfang und Komplexität deutlich vom Durchschnitt abweichen. Die historischen externen Kosten stammen aus den Jahren 2013 bis 2025 und beruhen auf den damals geltenden Stundenansätzen.

Datengrundlage	Bisheriges Total	Neues Total	Differenz	Veränderung
51 Verfahren	CHF 610'652.26	CHF 662'671.64	+ CHF 52'019.38	**+ 8.52 %**

Ergebnis: Über alle 51 ausgewerteten Verfahren hätte das neue Modell rund 8.5 % bzw. CHF 52'019 mehr ergeben. Die Mehreinnahmen stammen fast ausschliesslich aus grösseren Überbauungen; Kleinbauten und Einfamilienhäuser werden entlastet oder bleiben auf dem bisherigen Niveau (vgl. Fallgruppen). Das Gesamtergebnis wird durch ein Verfahren mit ausserordentlich hohen externen Kosten mitgeprägt (EFH 2013, rund CHF 40'400; Hangrutsch mit Baustopp und Auflagen für eine Stützmauer). Solche Ereignisse können sich wiederholen. Nach dem neuen Reglement wären diese Zusatzaufwendungen jedoch nicht mit der Tarifgebühr abgegolten, sondern weiterhin separat zu verrechnen (Baustopp nach Aufwand ohne Kostendach, ausserordentliche Aufwendungen nach § 4, Gutachten als Auslagen nach § 8). Für die ordentlichen Verfahren ist deshalb der Vergleich ohne diesen Einzelfall aussagekräftiger: Hier liegt das neue Modell rund 15.6 % über dem bisherigen Total (CHF 657'917 statt CHF 569'157). Diese Erhöhung betrifft vor allem grössere Bauvorhaben und widerspiegelt die in den letzten Jahren stark gestiegenen Anforderungen und die zunehmende Komplexität im Bauwesen: Die externen Kosten im Verhältnis zur Bausumme haben sich in der Auswertung von rund 1.9 ‰ (2013–2017) auf rund 4.0 ‰ (2022–2025) mehr als verdoppelt.

Vergleich repräsentativer Fallgruppen

Fallgruppe	Anzahl	Bausumme	Bisher Ø	Neu Ø	Differenz Ø	Bisher ‰ Bausumme	Neu ‰ Bausumme	Bisherige Spannweite
Kleine Vorhaben bis CHF 100'000	6	CHF 25'000–100'000	CHF 2'584	CHF 655	− CHF 1'929 (−74.6 %)	47.3 ‰	12.0 ‰	CHF 950–3'652
Umbau / Anbau	5	CHF 300'000	CHF 2'374	CHF 2'700	+ CHF 326 (+13.7 %)	7.9 ‰	9.0 ‰	CHF 1'619–3'906
EFH / kleinere Wohnbauten	9	CHF 0.75–1.20 Mio.	CHF 7'903	CHF 7'849	− CHF 54 (−0.7 %)	8.3 ‰	8.3 ‰	CHF 4'409–16'551
Kleinere / mittlere MFH	5	ca. CHF 1.4–3.25 Mio.	CHF 14'044	CHF 15'265	+ CHF 1'221 (+8.7 %)	6.2 ‰	6.7 ‰	CHF 7'550–17'233
Grössere MFH / Arealüberbauungen	8	ab ca. CHF 6 Mio.	CHF 36'515	CHF 46'508	+ CHF 9'992 (+27.4 %)	3.6 ‰	4.5 ‰	CHF 18'422–62'621

Aussage der Fallgruppen: Die bisherigen Gesamtkosten schwankten bei ähnlichen Bausummen teilweise erheblich, weil die externen Aufwendungen direkt an die Bauherrschaft weiterverrechnet wurden. Besonders deutlich zeigt sich dies bei den EFH mit Bausummen von CHF 0.75–1.20 Mio.: Die bisherigen Kosten lagen zwischen rund CHF 4'409 und CHF 16'551. Das neue Modell glättet solche Unterschiede und verbessert die Vorhersehbarkeit. Entlastet werden kleine Vorhaben bis CHF 100'000: Hier fielen bisher trotz tiefer Grundgebühr regelmässig externe Kosten von mehreren hundert bis über tausend Franken an; neu sind diese in der Gebühr enthalten. Grössere Überbauungen ab ca. CHF 6 Mio. bezahlen im Durchschnitt rund CHF 10'000 bzw. 27 % mehr als bisher; dies entspricht ihrem höheren Prüf- und Koordinationsaufwand und dem grösseren Einwendungsrisiko. Im Verhältnis zur Bausumme sinkt die Belastung mit zunehmender Projektgrösse weiterhin deutlich, von rund 12 ‰ bei kleinen Vorhaben auf rund 4.5 ‰ bei grösseren Überbauungen.

Fazit der Revision

Entlastung kleiner Vorhaben, stärkere Belastung grosser Überbauungen: Kleinbauten und kleine Vorhaben werden deutlich entlastet, Einfamilienhäuser bleiben im Durchschnitt auf dem bisherigen Niveau. Ab einer Bausumme von CHF 1 Mio. steigen die Gebühren moderat, bei grossen Überbauungen deutlicher. Auf Basis der 51 ausgewerteten Verfahren liegt das neue Modell mit CHF 662'671.64 rund 8.5 % über dem bisherigen Niveau von CHF 610'652.26. Die Mehreinnahmen entsprechen dem gestiegenen Aufwand und Einwendungsrisiko grösserer Bauvorhaben.

Mehr Rechtssicherheit: Das bisherige System mit einer 2-‰-Grundgebühr und zusätzlich weiterverrechneten Kosten der externen Bauverwaltung weist aufgrund der Verwaltungsgerichtsrechtsprechung rechtliche Schwächen auf. In der Praxis wurden Gebühren vereinzelt unter Hinweis auf diese Rechtsgrundlage bestritten. Das neue Reglement definiert Tarif, Leistungsumfang, Aufwandansatz, Kostendächer und Drittkosten deutlich präziser.

Verursachergerechtere Finanzierung: Politisch am deutlichsten sichtbar ist die Erhöhung der Mindestgebühr für Kleinbauten auf CHF 400. Da Publikationsauslagen neu in der Gebühr enthalten sind, beträgt die effektive Erhöhung gegenüber heute (rund CHF 300 inkl. Publikation) rund CHF 100. Bereits bei einem absolut reibungslosen Ablauf betragen die Kosten der Gemeinde für eine Kleinbaute rund CHF 600: rund 6.3 Stunden interner Aufwand (rund CHF 440) sowie externe Kosten für Publikation und Porto (rund CHF 160). Bisher wurden die Publikationskosten zusätzlich zur Mindestgebühr verrechnet; neu sind sie darin enthalten. Auch die neue Mindestgebühr von CHF 400 deckt diese Kosten somit nicht vollständig. Es soll vermieden werden, dass ein erheblicher Teil eines individuell veranlassten Bewilligungsverfahrens über allgemeine Steuermittel von der Gesamtheit der Steuerzahlenden mitfinanziert wird. Die Mehrbelastung bei kleinen Vorhaben bleibt gering, da die bisher separat verrechneten Publikations- und externen Kosten neu in der Gebühr enthalten sind.

Positiver Anreiz für einen wirtschaftlichen Vollzug: Die ordentlichen Kosten der externen Bauverwaltung können künftig nicht mehr einfach zusätzlich zur Tarifgebühr an die Bauherrschaft weitergegeben werden. Werden Aufgaben unnötig extern vergeben, belasten die höheren externen Stundenansätze die Gemeinde selbst. Damit entsteht ein Anreiz, geeignete Arbeiten weiterhin effizient intern zu erledigen und die externe Bauverwaltung gezielt dort einzusetzen, wo deren Fachwissen tatsächlich erforderlich ist. Umgekehrt trägt die Gemeinde neu das Risiko, dass die Kosten der externen Bauverwaltung im Einzelfall die Tarifgebühr übersteigen. In der Auswertung wäre dies bei 17 der 51 Verfahren der Fall gewesen; über alle Verfahren gerechnet decken die neuen Gebühren die bisherigen externen Kosten jedoch deutlich.

Bessere Vorhersehbarkeit für die Bauherrschaft: Die Bauherrschaft kennt die ordentliche Baubewilligungsgebühr aufgrund der Bausumme bereits wesentlich besser im Voraus. Erstpublikation, definierte Kontrollen und die ordentliche externe Bauverwaltung sind darin enthalten. Besondere Drittkosten und ausserordentliche Aufwendungen bleiben möglich, sind jedoch klarer abgegrenzt und mit Informationspflichten bzw. festen Aufwandansätzen versehen.

Grundlagen: Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Holziken vom 24. Juni 2019; neues Gebührenreglement, Vorlage Gemeindeversammlung 23. November 2026 (aktuell festgelegte Fassung); Auswertung von 51 historischen Baugesuchsverfahren; Verwaltungsgericht Aargau WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019 (AGVE 2019, S. 130). Aufwandschätzung Kleinbaute der Gemeindeverwaltung; Stundenansätze Flury Planer + Ingenieure AG 2026.