



Baugebührenreglement der Gemeinde Bünzen (BGR)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	1
§ 1 Allgemeines	1
II. Gebührenerhebung	1
§ 2 Grundsatz	1
§ 3 Mindest- und Maximalgebühren	1
III. Bau- und Planungsgebühren	1
§ 4 Bemessungsgrundlagen	1
§ 5 Bewilligungs- und Prüfgebühren	1
§ 6 Zusätzliche Aufwendungen	2
§ 7 Publikationsgebühren	2
§ 8 Behördliche Auskünfte	2
§ 9 Einwendungen	3
§ 10 Bezug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen	3
§ 11 Hausnummern	4
§ 12 Sondernutzungsplanung	4
§ 13 Mehrwertabgabe	4
IV. Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes	4
§ 14 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund	4
V. Verwaltungskosten	4
§ 15 Nutzung Archiv	4
VI. Weitere Bestimmungen	4
§ 16 Stundenansatz	4
§ 17 Indexierung	5
§ 18 Gebühren und Rechnungsstellung	5
VII. Schlussbestimmungen	5
§ 19 Inkrafttreten	5
§ 20 Übergangsbestimmungen	5
Anhang 1, Tarife Baugebühren (Stand 1. Januar 2026)	6
Anhang 2, Berechnungsbeispiele Baugebühren	9

Die Einwohnergemeindeversammlung Bünzen erlässt, gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. I und § 50 Gemeindegesetz das folgende Baugebührenreglement.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Allgemeines

¹Personenbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf alle Geschlechter.

²Dieses Reglement regelt die kommunalen Baugebühren der Gemeinde Bünzen.

II. Gebührenerhebung

§ 2 Grundsatz

¹Entscheide und Verwaltungsaufwände in Bausachen sind gebührenpflichtig. Alle Gebühren sind inklusive Mehrwertsteuer.

§ 3 Mindest- und Maximalgebühren

¹Die Mindest- und Maximalgebühren für Bewilligungs- und Prüfaufwendungen richten sich nach § 5 Abs. 1 lit. b). Ausgenommen bleiben zusätzliche Aufwendungen gemäss § 6.

²Kosten für Geometer, Notar, Grundbuchamt, kantonale Prüfungen und Stellungnahmen, 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

¹Für sämtliche Bauten, Anlagen und Umbauten richtet sich die Höhe der Gebühr nach der Bausumme des Baukostenplans (BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude + BKP 4 Umgebung, SN 506 500).

²Liegt kein Baukostenplan (BKP) vor, gilt der offerte Preis des Unternehmers, der Aufwand der Eigenleistungen zuzüglich Material oder die vom Architekten oder Bauingenieur veranschlagten Baukosten (Kostenvoranschlag).

³Ist 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

¹Für die Behandlung von Baugesuchen werden der Bauherrschaft folgende Gebühren in Rechnung gestellt:

- a) Für **Vorentscheide**: Nach Aufwand gemäss Anhang 1, 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**: Degrassiv gestaffelte Tarife gemäss Anhang 1, Tarif 11 bis 16. Beispielberechnungen siehe Anhang 2 «Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren».
- c) Für **Nachtragsbewilligungen** (Plan-/Projektänderungen, Nachträge usw.): Nach Aufwand gemäss Anhang 1, 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 1, Tarif 1.
- e) Bei **Abweisung des Baugesuchs**: Degrassiv gestaffelte Tarife gemäss Anhang 1, Tarif 11 bis 16. Beispielberechnungen siehe Anhang 2 «Berechnungsbeispiele Bewilligungs- und Prüfgebühren».

Falls der Entscheid keine vollständige Baugesuchsprüfung erfordert, wird die Gebühr nach Aufwand gemäss Anhang 1, Tarif 1 erhoben.

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

²Die Gebühren sind geschuldet, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

§ 6 Zusätzliche Aufwendungen

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

§ 7 Publikationsgebühren

¹Für Publikationen, inkl. Verwaltungsaufwand von Inseraten in den Publikationsorganen, werden Gebühren gemäss Anhang 1, Tarif 2, in Rechnung gestellt.

§ 8 Behördliche Auskünfte

¹Die Bauherrschaft hat Anrecht auf nachfolgende behördliche Auskünfte:

Bauumme CHF	Auskunft in h pro Bauvorhaben
bis 15'000	1

15'001 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 Einwendungen

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

§ 10 Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen

¹Neben 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 und Kontrollen des Natur- und Umweltschutzes.

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.

²Die 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 1, Tarif 1, erhoben.

³Die Verrechnung der Aufwendungen gemäss Abs. 1 werden dem Verursacher direkt von den externen Fach- oder Amtsstellen in Rechnung gestellt oder durch die Abteilung Finanzen weiterverrechnet.

⁴Die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendiger Unterlagen (Modelle, Foto-montagen, Schattendiagramme, Visualisierungen usw.) gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 11 Hausnummern

¹Für die Zuteilung und Lieferung von Hausnummern werden Gebühren gemäss Anhang 1, Tarif 3, in Rechnung gestellt.

§ 12 Sondernutzungsplanung

¹Die Erarbeitung, das Erstellen und die Verfügungen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren berechnen sich nach Aufwand gemäss Anhang 1, Tarif 1 resp. gemäss § 11.

§ 13 Mehrwertabgabe

¹Die Bearbeitung und die Verfügungen im Zusammenhang mit Mehrwertabgaben sind gebührenpflichtig. Die Gebühren berechnen sich nach Aufwand gemäss Anhang 1, Tarif 1.

IV. Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes

§ 14 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

¹Für 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 1, Tarif 4, erhoben. Die Mindestgebühr pro Gesuch entspricht dem Anhang 1, Tarif 5.

²Pro Aufbruchbewilligung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen wird eine Verwaltungsgebühr inkl. Kontrollen gemäss Anhang 1, Tarif 6, erhoben.

³Allfällige Instandstellungsmassnahmen nach der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (z.B. Reinigung und Reparaturen) werden der Bauherrschaft weiterverrechnet. Zusätzlich wird der Bauherrschaft der Verwaltungsaufwand gemäss Anhang 1, Tarif 1, in Rechnung gestellt.

V. Verwaltungskosten

§ 15 Nutzung Archiv

¹Archivkonsultationen sind pro Projekt bis zu einem Verwaltungsaufwand von 0.5 h unentgeltlich. Mehrstunden werden dem Antragsteller nach Aufwand gemäss Anhang 1, Tarif 1, in Rechnung gestellt.

²Für Kopien, welche in Auftrag gegeben werden müssen, wird die Rechnung Dritter mit einem Zuschlag von 20 % weiterverrechnet, die Mindestgebühr entspricht dem Anhang 1, Tarif 7.

VI. Weitere Bestimmungen

§ 16 Stundenansatz

¹Leistungen nach Aufwand werden zum Stundenansatz nach Anhang 1, Tarif 1, verrechnet.

§ 17 Indexierung

¹Die Tarife gemäss Anhang 1 sind indexiert und basieren auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Stand Dezember 2020 = 100 Punkte).

²Der Gemeinderat Bünzen ist berechtigt, die Tarife des Anhangs 1 jährlich per 1. Januar an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Die Anpassung erfolgt, wenn der Index um mindestens 5 Punkte seit der letzten Preisanpassung gestiegen ist (ausgehend von der Basis Juli 2025).

§ 18 Gebühren und Rechnungsstellung

¹Die Gebühren werden in einem Entscheid verfügt und/oder mit separater Rechnung erhoben. Diese sind 30 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Nach Fälligkeit der Rechnung kann Verzugszins erhoben werden.

²Die Baubehörde ist berechtigt Akontozahlungen zu verlangen.

³Für Mahnungen und Betreibungen werden Gebühren gemäss Anhang 1, Tarife 8 bis 10, erhoben.

VII. Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

¹Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Das Baugebührenreglement ist von der Gemeindeversammlung am 5. November 2025 beschlossen worden.

²Dieses Baugebührenreglement ersetzt per 1. Januar 2026 das Gebührenreglement zur BNO der Gemeinde Bünzen, Ausgabe 2019, beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung Bünzen am 26. November 2019.

§ 20 Übergangsbestimmungen

¹Die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängigen Verfahren sind nach dem neuen Baugebührenreglement zu entscheiden.

Bünzen, 5. November 2025

GEMEINDERAT BÜNZEN

Der Gemeindeammann:

Marcel Riesen

Die Gemeindeschreiberin:

Andrea Bolliger

Anhang 1, Tarife Baugebühren (Stand 1. Januar 2026)

Allgemeine Tarife

Tarif	Betrifft	Art	Gebühr/Ansatz
Tarif 1	Leistungen nach Aufwand	Nach Aufwand	Aktueller Stundenansatz der Bauverwaltung (Stand 1.1.2026 CHF 130.00)
Tarif 2	Publikation	Pauschal	CHF 60.00 pro Publikation
Tarif 3	Hausnummern	Pauschal	CHF 85.00
Tarif 4	Inanspruchnahme öffentlicher Grund	Fläche	CHF 5.00 pro m ² und Monat Die Abrechnung erfolgt nach Anzahl Tagen
Tarif 5	Inanspruchnahme öffentlicher Grund	Mindestgebühr	CHF 200.00
Tarif 6	Aufbruchbewilligung	Pauschal	CHF 300.00 pro Aufbruchbewilligung
Tarif 7	Externe Archivkopien	Mindestgebühr	CHF 10.00
Tarif 8	Zahlungserinnerung	Pauschal	kostenlos
Tarif 9	1. und jede weitere Mahnung	Pauschal	CHF 35.00
Tarif 10	Betreibung	Pauschal	CHF 100.00

Degressiv gestaffelte Tarife für die Erhebung von Baubewilligungsgebühren

Tarif	Betrifft	Art	Gebühr/Ansatz
Tarif 11	bis 15'000	Mindestgebühr	CHF 300.00
Tarif 12	15'001 bis 100'000	7.0 %	von CHF 300 bis CHF 895
Tarif 13	100'001 bis 1'000'000	6.0 %	von CHF 895 bis CHF 6'295
Tarif 14	1'000'001 bis 5'000'000	5.0 %	von CHF 6'295 bis CHF 26'295
Tarif 15	5'000'001 bis 10'000'000	4.0 %	von CHF 26'295 bis CHF 46'295
Tarif 16	ab 10'000'001	3.0 %	ab CHF 46'295 bis CHF 50'000

Die maximale Baubewilligungsgebühr beträgt CHF 50'000.00.

Beispielberechnungen siehe Anhang 2 «Berechnungsbeispiele Baugebühren».

Anhang 2, Berechnungsbeispiele Baugebühren

Beispielberechnung Kleinbaute, Bausumme CHF 5'000:

bis CHF 25'000	
Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00

Beispielberechnung Kleinbaute, Doppelgarage CHF 15'000:

bis CHF 15'000	
Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00

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

bis CHF 15'000 Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00
(CHF 80'000 - CHF 15'000) * 7.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 12	+ CHF 455.00
Total	CHF 755.00

Beispielberechnung Einfamilienhaus, Bausumme CHF 850'000:

bis CHF 15'000 Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00
(CHF 100'000 - CHF 15'000) * 7.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 12	+ CHF 595.00
(CHF 850'000 - CHF 100'000) * 6.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 13	+ CHF 4'500.00
Total	CHF 5'395.00

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

bis CHF 15'000, Mindestgebühr gemäss § 4 Abs. 1 Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00
(CHF 100'000 – CHF 15'000) * 7.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 12	+ CHF 595.00
(CHF 1'000'000 - CHF 100'000) * 6.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 13	+ CHF 5'400.00
(CHF 2'000'000 - CHF 1'000'000) * 5.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 14	+ CHF 5'000.00
Total	CHF 11'295.00

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

bis CHF 15'000 Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00
(CHF 100'000 – CHF 15'000) * 7.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 12	+ CHF 595.00
(CHF 1'000'000 - CHF 100'000) * 6.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 13	+ CHF 5'400.00
(CHF 5'000'000 - CHF 1'000'000) * 5.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 14	+ CHF 20'000.00
(CHF 6'000'000 - CHF 5'000'000) * 4.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 15	+ CHF 4'000.00
Total	CHF 30'295.00

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

bis CHF 15'000 Mindestgebühr gemäss Anhang 1, Tarif 11	CHF 300.00
(CHF 100'000 - CHF 15'000) * 7.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 12	+ CHF 595.00
(CHF 1'000'000 - CHF 100'000) * 6.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 13	+ CHF 5'400.00
(CHF 5'000'000 - CHF 1'000'000) * 5.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 14	+ CHF 20'000.00
(CHF 10'000'000 - CHF 5'000'000) * 4.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 15	+ CHF 20'000.00
(CHF 25'000'000 - CHF 10'000'000) * 3.0 % = Gemäss Anhang 1, Tarif 16	+ CHF 45'000.00
Total	CHF 91'295.00
Maximale Gebühr	CHF 50'000.00

In diesen Beispielberechnungen nicht enthalten sind zusätzliche Aufwände gemäss § 6, der Bezug von externen Fachstellen gemäss § 10 sowie zusätzliche Aufwände gemäss Tarifen 1 bis 10.