



VAREN

GEMEINDE

**REGLEMENT ÜBER DIE
GEBÜHREN FÜR DAS
BAUWESEN
GEMEINDE VAREN**

REGLEMENT

Gebühren für das Bauwesen

Art. 1 Grundlagen

Der Gemeinderat erlässt für die Behandlung von Baugesuchen, gestützt auf Artikel 64 bis 66 des kantonalen Baugesetzes vom 15.12.2016 (BauG) sowie auf das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 06.10.1976 (VVRG), folgende Gebührenordnung.

Art. 2 Grundsatz

Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung ihrer baupolizeilichen Aufgaben wie Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren entstehenden Aufwendungen.

Gebührenpflichtig ist, wer

- ein Baubewilligungsverfahren einleitet;
- ein Gesuch um Vorentscheid stellt;
- baupolizeiliche Massnahmen auslöst;
- wer als Eigentümer eines Grundstückes oder Bauwerkes einen Zustand duldet oder schafft, der ein baupolizeiliches Eingreifen erfordert.

Die Gebühr ist unabhängig vom Ausgang, der die Gebührenpflicht auslösenden Massnahmen geschuldet. Insbesondere ist sie auch dann geschuldet, wenn das Verfahren ohne oder wegen Verletzung der Baurechtsbestimmungen mit einer abschlägigen Verfügung abgeschlossen wird.

Die Gemeinde erhebt die in der vorliegenden Ordnung festgelegten **Grundgebühren** (Art. 3) und **Spesen / Auslagen** (Art. 5).

Art. 3 Grundgebühren

Die Grundgebühren werden zusammen mit dem Bauentscheid in Rechnung gestellt. Sie decken folgende Leistungen der Gemeinde:

Formelle und materielle Prüfung:

- Entgegennahme und Erfassung des Baugesuches
- Vollständigkeitsprüfung (formelle Prüfung)
- Grobprüfung bzw. Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen
- Einverlangen von Ergänzungen und Korrekturen zwecks Behebung mangelhaft eingereichter Baugesuche
- Prüfung durch die ik Fachstelle Bau & Planung DalaKoop

Einsprachen, Bauentscheid:

- Einsprachebehandlung und allfällige Einigungsverhandlung
- Bauentscheid durch den Gemeinderat
- Eröffnung des Bauentscheides

Kontrollen:

- Abnahme des Schnurgerüsts und Kontrolle Höhenfixpunkt > Leistungen des Geometers (siehe Art. 6)
- Kontrolle der Gebäudehöhe vor Aufrichten des Dachstuhles
- Kontrolle Anschlüsse an die Trinkwasser- und Abwasseranlagen durch die zuständigen Organe
- Schlusskontrolle (Bauabnahme)

Darüberhinausgehende Aufwände, verursacht durch unvollständige und sachlich ungenügende Gesuchdossiers, werden zusätzlich in Rechnung gestellt, und zwar gemäss den Ansätzen, welche unter Spesen / Auslagen (Art. 5) festgesetzt sind.

Art. 4 Grundgebührenansatz

Für Baugesuche sowie Gesuche um Vorentscheid werden auf Grundlage der Bausumme folgende Gebühren in Rechnung gestellt:

- bis zu einer Million Franken 1.5 ‰, minimum Fr. 300
- mehr als eine Million Franken Fr. 2'000.00 bis Fr. 4'000.00

Falls offensichtliche Fehler im Kostenvoranschlag festgestellt werden, kann die Gemeinde die Gebühren gemäss SIA-Kubikinhalte (nach Weisungen der KKKS) und dem Kubikmeterpreis des Tages berechnen.

Art. 5 Spesen / Auslagen

Spesen sowie zusätzliche Auslagen für die Behandlung des Baugesuches werden bei der Bauentscheidseröffnung vollumfänglich in Rechnung gestellt. Sie decken folgende Kosten ab:

- a) Kosten für Publikation sowie Porti
- b) Die Kosten von Dritten, welche für das betreffende Baugesuch Leistungen erbringen, wie
 - Expertenkosten (Ortsplaner, Ingenieur, Geometer, Brandschutzfachmann, Energieberatungsdienst)
 - Vormeinungen kantonales Bausekretariat oder andere kantonale Dienststellen

Art. 6 Auslagen nach Bauentscheid

Auslagen nach der Eröffnung des Bauentscheides sind nicht übliche Leistungen der ik Fachstelle Bau & Planung DalaKoop oder der Baupolizei. Insbesondere bei Nichteinhaltung der Baubewilligung oder Zuwiderhandlungen werden:

- Baupolizeiliche Massnahmen wie Baueinstellungsverfügungen und Wiederherstellungsverfahren nach Aufwand in Rechnung gestellt. Der Minimalbetrag beträgt Fr. 300.00.
- Die Kosten für die Durchführung von Ersatzvornahmen werden vollständig in Rechnung gestellt.
- Die Kosten für die Erteilung der Wohn- und Betriebsbewilligung in der Höhe von 10% der Baubewilligungsgebühr, Mindestbetrag Fr. 100.00

Die der Gemeinde in Rechnung gestellten Aufwände des Geometers für die Kontrolle des Schnurgerüstes sowie für die Nachführung von An- & Neubauten in den Grundbuchplänen ist nicht Gegenstand der Grundgebühren und werden dem Baugesuchsteller getrennt in Rechnung gestellt (siehe Art. 12).

Art. 7 Gesuch um Auskunft

Bei Gesuchen um Auskunft im Sinne von Art. 37 des kantonalen Baugesetzes 15.12.2016 (BauG) wird der anfallende Aufwand in Rechnung gestellt.

Art. 8 Verlängerung Baubewilligung

Eine Verlängerung der Baubewilligung um höchstens 3 Jahre ist möglich, sofern sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Veränderungen seit dem Bauentscheid nicht verändert haben (Art. 51, Abs. 4 BauG).

Für die Verlängerung einer Baubewilligung werden 20% der Baubewilligungsgebühr in Rechnung gestellt. Der Minimalbetrag beträgt Fr. 100.00.

Art. 9 Abänderungsgesuch

Bei einem Abänderungsgesuch wird der effektive Aufwand in Rechnung gestellt, jedoch mindestens Fr. 200.00

Art. 10 Rückzug Baugesuch

Wird ein Baugesuch zurückgezogen, werden die anfallenden effektiven Kosten in Rechnung gestellt.

Art. 11 Baubussen

¹Baubussen werden gemäss Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 15.12.2016 (BauG) erhoben. Diesbezüglich wird auf den Anhang 1 dieses Reglements verwiesen.

²Gegen einen Bussenentscheid kann innert 30 Tagen nach dessen Eröffnung beim Gemeinderat eine begründete Einsprache erhoben werden (Art. 34k Abs. 1 VVRG). Gegen diesen Einspracheentscheid des Gemeinderates kann beim Kantonsgericht innert 30 Tagen Berufung eingelegt werden. Es findet das VVRG Anwendung.

Art. 12 Rechnungsstellung

Die Grundgebühr und Spesen / Auslagen für die Behandlung von Baugesuchen werden zusammen mit der Baubewilligungsverfügung in Rechnung gestellt.

Auslagen nach dem Bauentscheid, wie die Aufwände im Rahmen von baupolizeilichen Massnahmen wie Baueinstellungsverfügungen, Wiederherstellungsverfahren und Ersatzvornahmen werden nach Abschluss des jeweiligen Verfahrens zugestellt.

Die Rechnung des Geometers für die Schnurgerüstabnahme sowie für die Nachführung der Grundbuchpläne erfolgt nach Vorliegen der Abrechnung des Geometers. Üblicherweise im Frühling des darauffolgenden Kalenderjahres.

Die Gebühren- und Spesenbeträge sind vom Gesuchsteller resp. von der Bauherrschaft geschuldet. Es gilt eine Zahlungsfrist von 30 Tagen.

Art. 13 Inkrafttreten

Die vorliegende Gebührenordnung tritt am 01.01.2023 mit Genehmigung des Staatsrates in Kraft.

Beschlossen an der Sitzung des Gemeinderates am 06.09.2022

Angenommen an der Urversammlung vom 12.12.2022

Genehmigt durch den Staatsrat am 17.05.2023

GEMEINDE VAREN

Manfred Bayard

Julia Bayard

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Anhang 1

Baubussen

Die Minimalbusse von Fr. 1'000.00 gemäss kantonalem Baugesetz (BauG) wird für sämtliche Arbeiten und Installationen angewendet, welche eine Verbesserung der Räumlichkeiten zur Folge haben. (z.B. Einbau Fenster, Volumenänderungen, etc.) In leichten Fällen, namentlich bei Bagatellen wie z.B. Reklameschildern, Parabolantennen etc., kann die Busse reduziert werden. Unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalles beträgt die reduzierte Busse in der Regel Fr. 350.00.

Bussen bei Schaffung von Mehr-Volumen

Zusätzlich zu der Busse von Fr. 1'000.00 wird für das geschaffene Mehr-Volumen folgende Busse verlangt:

Für Übertretungen, welche ein Mehr-Volumen an Wohnraum schaffen

1.00m ³	bis	20.00m ³	=	bis zu Fr.	1'000.00	
21.00m ³	bis	50.00m ³	=	bis zu Fr.	3'500.00	
51.00m ³	bis	100.00m ³	=	bis zu Fr.	5'000.00	
100.00m ³	bis		=	bis zu Fr.	6'500.00	bis 100'000.00

Beispiel: Wintergarten, vergrössern Wohnung durch Anbau etc.

Für Übertretungen welche ein Mehr-Volumen ohne Wohnraum schaffen

1.00m ³	bis	20.00m ³	=	bis zu Fr.	500.00	
21.00m ³	bis	50.00m ³	=	bis zu Fr.	1'500.00	
51.00m ³	bis	100.00m ³	=	bis zu Fr.	2'000.00	
100.00m ³	bis		=	bis zu Fr.	2'500.00	bis 100'000.00

Die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Willkür dürfen nicht verletzt werden, deshalb müssen die Bussen von Fall zu Fall definiert werden.

Bussen bei Verletzung der Meldepflicht

- Baubeginn	Fr.	1'000.00
- Schnurgerüstabnahme / Absteckungsprotokoll	Fr.	1'000.00
- Bauende	Fr.	1'000.00
- Grabarbeiten in öffentlichem Grund	Fr.	1'000.00
- Anschluss an Trinkwasserversorgung	Fr.	1'000.00
- Anschluss an Abwasserkanalisation	Fr.	1'000.00
- Einzug vor Bauabnahme	Fr.	5'000.00
- Einzug vor Wohnbewilligung	Fr.	5'000.00
- Inbetriebnahme vor Betriebsbewilligung	Fr.	5'000.00

Anhang 2

Kostenansätze

Für Leistungen welche gemäss vorliegendem Reglement nach Aufwand in Rechnung gestellt werden gilt ein Kostenansatz von Fr. 110.00 pro Stunde.

Für Ortschauen werden die Fahrzeugspesen mit Fr. 0.80 / km in Rechnung gestellt.

Die Anfahrtspauschale beträgt Fr. 30.00 bis Fr. 50.00.