



**Stadt Stein am Rhein**

**StR 700.102**

# **REGLEMENT ÜBER DIE GEBÜHREN IM BAUWESEN**

vom 11.12.2015  
mit Änderungen vom  
01.09.2017

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Verordnung gelten  
- ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform -  
für beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis	
<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>3</b>
Grundsätze	3
Gebührenpflicht	3
<b>II. GEBÜHREN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>4</b>
Bearbeitungsgebühr für Neu-, An- und Umbauten	4
Zusatzleistungen und –bewilligungen	5
Bemessung als Pauschale	5
Nebenbewilligungen	6
Nebenkosten	6
Kontrollen	6
Reduktionen	7
Rückzug von Baugesuchen	7
<b>III. TIEFBAU</b>	<b>8</b>
Wasser- und Kanalisationsbewilligungsverfahren	8
<b>IV. PLANUNGSPROJEKTE</b>	<b>8</b>
Erschliessungen	8
Quartierpläne	8
Privatstrasse	8
<b>V. DIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>9</b>
Vorbesprechungen	9
Gemeindeingenieur	9
Areal- und Gesamtüberbauungen	9
Gutachten	9
Verrechnung nach Aufwand	9
Weitere Dienstleistungen	10
<b>VI. ALLGEMEINE GEBÜHREN</b>	<b>10</b>
Zustellgebühren	10
<b>VII. ANPASSUNG DER GEBÜHREN</b>	<b>10</b>
Anpassung an die Teuerung	10
<b>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
Inkrafttreten	11
<b>IX. ANHANG</b>	<b>12</b>
Berechnungsbeispiele für die Ermittlung der Bearbeitungsgebühr nach Art. 3 lit. c)	12

## Rechtsgrundlagen

Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton, insbesondere:

- das gültige Gemeindegesetz des Kantons Schaffhausen
- das gültige Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungspflegegesetz)
- das gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz)
- die gültige Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein

erlässt der Stadtrat folgende Verordnung<sup>1)</sup>:

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1

*Grundsätze*

a) Die Stadt Stein am Rhein erhebt für die Durchführung von bau- und planungsrechtlichen Bewilligungsverfahren, für baupolizeiliche Aufgaben sowie für übrige Dienstleistungen pauschalisierte, weitgehende kostendeckende Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren

b) Für die Baubewilligungsarbeiten der Behörde sowie der Verwaltung kann eine Sicherstellung (Depot) erhoben werden. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Gesamtabrechnung erstellt. Die Beträge für Sicherstellungen (Depots) werden nicht verzinst

c) Aufwendungen oder Kosten Dritter, die nicht durch die Gebühren von Art. 3 abgedeckt werden, werden in der Regel mit einem Verwaltungskostenzuschlag von 15 % in Rechnung gestellt. Für Gebühren von Bund, Kanton und anderen Gemeinden wird kein Verwaltungszuschlag erhoben

d) Dienstleistungen, für die keine pauschalisierte Gebühren bestehen, werden nach effektivem Aufwand verrechnet (siehe Art. 15)

#### Art. 2

*Gebühren-*

Gebührenpflichtig ist, wer

*pflicht*

- ein Baubewilligungsverfahren einleitet;
- einen Zustand schafft oder duldet, der baupolizeiliche Massnahmen erfordert;
- ein bau- und planungsrechtliches Verfahren einleitet;
- Akten oder Plandaten bestellt;
- übrige Dienstleistungen der Abteilung Bau beansprucht

Grundeigentümer haften solidarisch mit der Bauherrschaft.

## **II. GEBÜHREN IM BAUBEWILLIGUNGS- VERFAHREN**

### **Art. 3**

*Bearbeitungs-  
gebühr  
für Neu-, An-  
und Umbau-  
ten*

a) In den Bearbeitungsgebühren nicht enthalten sind namentlich die Nebenkosten, Baukontrollen, die beanspruchten Leistungen des Gemeindeingenieurs (Art.12), die Kosten für die amtliche Vermessung sowie die Kosten für allfällige Neben- und Zusatzbewilligungen

b) Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der mutmasslichen Bausumme (gemäss Baukostenschätzungen aufgrund des Baukostenindex zur Zeit der Einreichung des Baugesuches (BKP 2+3))

c) Die pauschale Bearbeitungsgebühr deckt den Aufwand für die Annahme und formelle Prüfung der Baueingabe. Inbegriffen sind die materielle Prüfung des Bauvorhabens, die Behandlung der Einsprachen exklusive Einigungsverhandlungen, die Ausarbeitung des Berichtes zuhanden der Baubewilligungsbehörde sowie die Ausfertigung des Bauentscheides inklusive sämtlicher dabei anfallender Sekretariatsarbeiten

Degressiver Staffeltarif

Bausumme total	Ansatz ‰		
bis 25'000		mind. Fr.	250
25'000 – 200'000	5	Fr.	250 - 1'125
200'001 – 400'000	4	Fr.	1'125 - 1'925
400'001 – 1'000'000	3	Fr.	1'925 - 3'725
1'000'001 – 2'000'000	2	Fr.	3'725 - 5'725

ab 2'000'001 1 Fr. 5'725 - 20'000

d) Liegt der Gebäudeschätzwert oder die bauliche Wertvermehrung gemäss Gebäudeversicherung mehr als 20% über der in der Baubewilligung angenommenen Bausumme, so werden die Baugebühren erneut überprüft und allenfalls nachbelastet. Rückvergütungen aufgrund zu hoch geschätzten Bausummen im Baugesuch werden grundsätzlich nicht geleistet

#### Art. 4

*Zusatzleistungen und -bewilligungen*

a) Für die zu erwartenden Dienstleistungen, namentlich für Wasser-, Entwässerungs- und Schutzraumprojekte sowie für die technischen Baukontrollen (Art. 5, Art. 9, Art. 12 und Art. 14) wird ein Depot erhoben. Die Höhe des Depots richtet sich nach Erfahrungswerten und wird im Baubeschluss festgelegt. Die Abrechnung erfolgt nach Schlussabnahme

b) Die Kosten für die amtliche Vermessung sowie die Kosten für die Gemeindeingenieursleistungen oder weiterer Dienstleistungserbringer, die nicht durch Art. 4 lit. a) abgedeckt werden, werden den Gesuchstellern jeweils direkt verrechnet

c) Bemessung als Pauschale

*Bemessung als Pauschale*

- Vorentscheid vom Stadtrat mit einer Anfrage, externe Experten werden nach Aufwand zusätzlich verrechnet Fr. 500.-
- Projektänderungen im vereinfachten Verfahren je Projektänderung Fr. 250.-
- Projektänderungen im ordentlichen Verfahren je Projektänderung Fr. 500.-
- Ausnahmebewilligung pro Gebäude und pro Ausnahme Fr. 500.-
- Material- und Farbkonzept, mit Verfügung Fr. 250.-
- Umgebungsgestaltung zu Bauprojekten, mit Verfügung Fr. 250.-
- Fahrzeugabstellplatz Fr. 250.-  
für jeden weiteren Abstellplatz zusätzlich Fr. 50.-
- Reklameeinheit unbeleuchtet Fr. 250.-  
Reklameeinheit beleuchtet Fr. 350.-  
für jede weitere Reklameeinheit Fr. 100.-
- Parzellierungsbewilligung nach Art. 46 Abs. 1

- des kantonalen Baugesetzes Fr. 250.-
- Bewilligungspflichtige Solar- und Photovoltaikanlagen Fr. 500.-
- Swimmingpool, Schwimmteich; aussen Fr. 250.-
- Plangenehmigung ohne Ausschreibung ohne Korrekturen oder Ergänzungen Fr. 80.-
- mit Korrekturen oder Ergänzungen Fr. 250.-

### Art. 5

*Nebenbewilligungen*

- Schutzraum nach Aufwand
- Projektprüfung und Abnahmen
- Sanitärschema, Installationsbewilligungen pro Einfamilienhaus / Terrassenwohnung Fr. 160.-
- Mehrfamilienhaus bis 4 Wohnungen, pro Woh. Fr. 80.-
- ab der 5. Wohnung, pro Wohnung Fr. 40.-
- Energetische Massnahmen nach Aufwand
- amtliche Kontrollen
- Feuerpolizei; Schreib- und Kontrollgebühr Bewilligung pro Feuerungsanlage ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens Fr. 180.-
- Zuschlag für zusätzliche Kontrollen n. A.
- Grundstücksentwässerung sowie Wasseranschlussgebühren sind in Art. 9 geregelt

### Art. 6

*Nebenkosten*

- pro öffentliche Publikation Fr. 120.-
- pro Hausnummer Fr. 70.-
- pro Zustellung von baurechtlichen Entscheiden Fr. 50.-
- Zustellung an Rekurs berechnigte Organisationen kostenlos

### Art. 7

*Kontrollen*

Für Bauabnahmen bzw. Kontrollen während des Bewilligungsverfahrens werden Meldezettel der Bewilligung beigelegt. Für die Meldezettel wird je Meldezettel ein Depot verlangt. Das Depot für die Bauabnahmen werden rückvergütet, wenn folgende Punkte erfüllt sind:

- Termingerechte Anmeldung der Baumassnahmen
- Ordnungsgemäss ausgeführte Arbeiten

- Behebung beanstandeter Mängel

Die Rückvergütung erfolgt gesamthaft nach Schlussabnahme

Depot pro Meldezettel

Fr. 700.-

Auf schriftlichem Antrag hin kann in Ausnahmefällen die Bauverwaltung eine Vorabrechnung des Depots vornehmen

a) Baukontrollen innerhalb eines Baubewilligungsverfahrens; Aufwendungen Dritter werden nach Aufwand zusätzlich verrechnet

Fr. 120.-

- Baukontrollen (ohne Schlussabnahme), pro Baukontrollgang
- Schlussabnahmen nach Aufwand
- Nachkontrollen nach Aufwand

n. A.  
n. A.

Fr. 120.-

b) Gerüstkontrollen

- pro Kontrollgang

c) Schreibgebühr von Protokollen und Mahnungen aus den Baukontrollen

Fr. 60.-

- pro Schriftstück

### **Art. 8**

*Reduktionen*

a) Bauverweigerung

Reduktion der Bearbeitungsgebühr gemäss Art. 3 lit c) Minimale Baugebühr

-50%

Fr. 250.-

*Rückzug von Baugesuchen*

b) Rückzug von Baugesuchen

Innerhalb der Vorprüfung Reduktion der Bearbeitungsgebühr gemäss Art. 3 lit. c)

-80%

c) Nach erfolgter Vorprüfung: Bearbeitungsgebühr nach Aufwand gemäss Art. 3 lit. c) maximal

90%

### III. TIEFBAU

#### Art. 9

*Wasser- und  
Kanalisati-  
ons-  
bewilligungs-  
verfahren*

- a) Wasseranschluss – Hauszuleitung  
Projektprüfung, Verfügung, Abnahmekontrolle sowie  
Einmessen und Nachführung im Leitungskataster nach  
Aufwand
- b) Grundstücksentwässerung  
Projektprüfung, Verfügung, Abnahmekontrolle sowie  
Einmessen und Nachführung im Leitungskataster nach  
Aufwand
- c) Behandlung von Gesuchen anderer Art wie Neu-  
neutralisations- und Pumpenanlagen, Pufferbecken, pri-  
vate Sammelleitungen für mehrere Gebäude usw. nach  
Aufwand
- d) Vorentscheide, je nach Zeitaufwand minimal Fr. 120.-

### IV. PLANUNGSPROJEKTE

#### Art. 10

*Erschlies-  
sungen*

- a) Erschliessungsprojekte  
Bewilligung für Strassenprojekt Fr. 1'000.-  
Festlegung durch Stadtrat Fr. 2'000.-  
Planungsleistungen etc. nach Aufwand n. A.

*Quartierplä-  
ne*

- b) Quartierpläne  
Bewilligung für Strassenprojekt Fr. 1'000.-  
Festlegung durch Stadtrat Fr. 2'000.-  
Planungsleistungen etc. nach Aufwand n. A.

*Privat-  
strasse*

- c) Übernahme von Privatstrassen  
Auf Begehren der Eigentümer können Privatstrassen  
in das Eigentum der Einwohnergemeinde übernom-  
men werden und der Öffentlichkeit zugänglich ge-  
macht werden.

Der Eigentümer und die Anstösser haben zuvor die  
Strassen zu ihren Lasten nach den Weisungen des  
zuständigen Referates auszubauen

## V. DIENSTLEISTUNGEN

<i>Vorbesprechungen</i>	<b>Art. 11</b>	
	a) Bauverwaltung – Bauberatungen im üblichen Rahmen	kostenlos
	b) Gemeindeingenieur – technische Kurzberatung (max. 30 Min.)	kostenlos
<i>Gemeindeingenieur</i>	<b>Art. 12</b>	
	Über die Vorberater weitergehende Prüfungen, Bewilligungen, Abklärungen, Empfehlungen, Überprüfung Terrainverlauf, technische Baukontrollen, Leitungseinmasse, etc.	nach Aufwand
<i>Areal- und Gesamtüberbauungen</i>	<b>Art. 13</b>	
	a) Bemessung anhand der mutmasslichen Gesamtbausumme gemäss Art. 3 b) bei Einzelberechnung: Bemessung anhand des Gebäudeversicherung-Schätzwertes pro Baute	
<i>Gutachten</i>	<b>Art. 14</b>	
	a) Besichtigen von privaten Anlagen bei Störungen, je nach Zeitaufwand b) Die Kosten für allfällige Gutachten, Expertisen usw., die durch Dritte erstellt werden müssen, werden nach dem effektiven Aufwand weiterverrechnet	nach Aufwand nach Aufwand
<i>Verrechnung nach Aufwand</i>	<b>Art. 15</b>	
	Verrechnungsansätze; Zeittarife - Es gelangen die aktuellen Tarifsätze (Honorierung nach Zeitaufwand) der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) zur Anwendung. Hier gilt der Mittelansatz mit einem Anwendungs-	

faktor 0.75.

- Dienstleistungen die durch externe Dienstleister, Ingenieure, Experten oder Gutachter erbracht werden zusätzlich nach Aufwand verrechnet

### **Art. 16**

*Weitere Dienstleistungen*

#### **a) Wiederinstandstellung von Strassenbelägen und Plätzen**

- Kosten für die Wiederinstandstellung n. A.
- Verwaltungsgebühr und die Abgeltung der Folgeschäden pro m<sup>2</sup> beschädigter Strassenfläche gemäss Art. 37 des Gebührenreglementes der Stadt Stein am Rhein

#### **b) Benutzung des öffentlichen Grundes**

- Kosten pro m<sup>2</sup> und Monat Fr. 5.-  
(gestützt auf Art. 16 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980)  
Die Kosten für die Benutzung des öffentlichen Grundes entfallen für Bauvorhaben oder Arbeiten an Gebäuden in der Altstadtzone<sup>2)</sup>

## **VI. ALLGEMEINE GEBÜHREN**

### **Art. 17**

*Zustellgebühren*

a) Leihweise Abgabe von Bauplänen aus dem Archiv der Baupolizei, pro Projekt pro Tag Fr. 30.-

b) Abgabe von Bauordnung und Zonenplan Fr. 30.-

## **VII. ANPASSUNG DER GEBÜHREN**

### **Art. 18**

*Anpassung an die Teuerung*

Die Ansätze gemäss Art. 1 - 17 werden auf Anfang Folgejahr der Teuerung angepasst, wenn sich der Baukostenindex der Kantonalen Gebäudeversicherung um mindestens +/- 5% verändert. Als Basis gilt der Index von 123.1 Punkten vom 02.10.2015. Die

indexierten Gebührenansätze werden auf die nächsten 5 Franken auf- oder abgerundet. Massgebend ist das Verrechnungsdatum

## **VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 19**

*Inkrafttreten*

Diese Verordnung wird durch den Einwohnerrat in Kraft gesetzt und ersetzt alle früheren Verordnungen im Baubewilligungsverfahren

### **Art. 20**

Diese Verordnung tritt ab 1. Januar 2016 in Kraft und ist für alle nach Inkrafttreten dieses Erlasses eingeleiteten Verfahren anzuwenden

Stein am Rhein, 18. November 2015

Vom Einwohnerrat Stein am Rhein am 11. Dezember 2015 im Sinne von Art. 21 lit. c) der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein genehmigt

### **Namens des Einwohnerrates**

Der Präsident: sig. G. Marchetto

Der Aktuar: sig. Chr. Flück

- 1) Sofern die Verordnung über die Gebühren im Bauwesen sowie das Gebührenreglement der Stadt Stein am Rhein keine Regelung für eine bestimmte Leistung enthält, gilt sinngemäss die kantonale Verwaltungsgebührenverordnung. Enthält auch diese keine Regelung, finden die Bestimmungen des Verwaltungsrechts Anwendung.

Kommt die kantonale Gebührenverordnung zur Anwendung, gelten in der Regel die Höchstbeträge. Grundsätzlich werden dann die Gebühren nach Zeitaufwand und Bedeutung des Geschäfts berechnet. Genügen die Höchstbeträge in besonderen Fällen nicht, sind die höheren Gebühren zu begründen.

- 2) Änderung beschlossen vom Einwohnerrat am 01.09.2017.

## IX. ANHANG

*Berechnungsbeispiele  
für die Ermittlung der  
Bearbeitungsgebühr  
nach Art. 3 lit. c)*

Berechnungsbeispiele für die Ermittlung der Bearbeitungsgebühr nach Art. 3 lit. c):

### Berechnungsbeispiel 1:

Bausumme = Fr. 1'450'000.-	
Grundgebühr bis Fr. 1'000'000.-	Fr. 3'725.-
Differenzgebühr bis 1'450'000.- Fr. 450'000.- x 2.0 ‰)	Fr. 900.-
<hr/>	<hr/>
Baubewilligungsgebühr Total	Fr. 4'625.-

### Berechnungsbeispiel 2:

Bausumme = Fr. 650'000.-	
Grundgebühr bis Fr. 400'000.-	Fr. 1'925.-
Differenzgebühr bis 250'000.- Fr. 250'000.- x 3.0 ‰)	Fr. 750.-
<hr/>	<hr/>
Baubewilligungsgebühr Total	Fr. 2'675.-