



## Botschaft

### Gebührenreglement Bau – Neufassung 2021

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss § 119 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die Gemeinden befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben kostendeckende Gebühren zu erheben und für die notwendigen Auslagen und externen Kosten Ersatz zu verlangen. Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in einem Reglement festzulegen.

Die Baubewilligungsgebühren werden aufgrund eines Tarifs aus dem Jahr 1992 festgelegt. Dieser Tarif wurde zwischenzeitlich nie angepasst. Die seit bald 30 Jahren unverändert angewendeten Ansätze sind sehr günstig. Nun soll ein Reglement geschaffen werden, welches den gesetzlichen Anforderungen entspricht und zu einem Gebührenertrag führt, der einen besseren Kostendeckungsgrad ermöglicht.

Anstatt wie bisher viele verschiedene Fälle separat zu regeln und so einen umfangreichen Katalog zu schaffen, wurde eine Lösung ausgearbeitet, welche an jene der Stadt Frauenfeld angelehnt ist. Die Baubewilligungsgebühr setzt sich neu aus Grund-, Bearbeitungs- und Kontrollgebühren zusammen und beinhaltet in besonderen Fällen Reduktionen oder Zuschläge. Auch für zurückgezogene Baugesuche soll die Erhebung von Gebühren möglich sein.

Damit die Auswirkungen der vorgeschlagenen Neuregelung besser abgeschätzt werden können, erfasste das Bauamt bei sämtlichen Baugesuchen, welche im 2020 eingingen, die tatsächlich veranlagten und die nach neuem Reglement fällig werdenden neuen Gebühren. Der Vergleich zeigt, dass mit den im vorliegenden Entwurf festgelegten Ansätzen eine Erhöhung des Gebührenertrags um rund 50 % resultiert. Auch damit liegt der Kostendeckungsgrad wohl weiterhin nicht über 50 %, wobei hier lediglich die Lohnkosten für Bausekretär, zwei Sachbearbeiter plus Anteil Administration (ca. 350 Stellenprozente) berücksichtigt sind. Immerhin entspricht dies einer deutlichen Verbesserung der Kostendeckung, ohne dass deshalb die Gebühren vervielfacht werden.

Aufgrund der Mängel an der bestehenden Regelung handelt es sich vorliegend nicht um die Revision eines bestehenden Reglements, sondern um eine Neuarbeitung. Das vorliegende Reglement gliedert sich wie folgt:

#### **Allgemeine Bestimmungen**

Darin sind Grundsätze wie die Gebührenpflicht, gebührenpflichtige Dienstleistungen und die grundsätzliche Zuständigkeit festgelegt.

#### **Gebühren im Bewilligungsverfahren**

In diesem Absatz werden die verschiedenen Gebührenarten konkretisiert und die jeweilige Höhe festgelegt. Mit der Unterteilung in Grund-, Bearbeitungs- und Kontrollgebühr sowie mit der Definition von Zuschlägen und Reduktionen wird der grobe Rahmen abgesteckt.

Der Verzicht auf einen detaillierten Katalog von gebührenpflichtigen Projekten und die Zuweisung eines Ansatzes pro Kategorie trägt der Tatsache Rechnung, dass auch in einem umfangreichen Katalog nie alle Einzelfälle abgedeckt werden können. Die Festlegung der Ansätze in diesem Absatz führt dazu, dass Anpassungen dem Stadtparlament zu unterbreiten sind. Ein Ausgliedern in einen Anhang, welcher in der Kompetenz des Stadtrates liegen würde, wäre zwar denkbar. Allerdings wäre die Verständlichkeit und die Anwendbarkeit der neuen Regelung deutlich schlechter.



Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Gebühren für Neu- und Umbauten grundsätzlich nach der geplanten (zusätzlichen) Geschossfläche berechnet werden. Bei Projekten ohne oder mit nur geringer zusätzlicher Geschossfläche wird lediglich noch in einfache, mittlere und komplizierte Vorhaben unterteilt. Die Kontrollgebühren werden als prozentualer Anteil der Bearbeitungsgebühr festgelegt. Damit wird unterschiedlichen Anforderungen ebenfalls Rechnung getragen.

### **Gebühren für Bauanfragen**

Auch hier wird eine einfache Regelung angestrebt, welche lediglich nach Komplexität des Geschäfts differenziert.

### **Gemeinsame Bestimmungen**

Dieser Abschnitt regelt Reduktionen und Zuschläge. Eine Obergrenze für den Regelfall ist definiert. Weiter wird die Rechnungsstellung festgelegt.

### **Übergangs- und Schlussbestimmungen**

Darin sind Inkraftsetzung des neuen Reglements und die Aufhebung früherer Regelungen definiert.

Mit der Neuerarbeitung dieses Reglements werden zusammengefasst folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung einer zweckmässigen, möglichst einfach handhabbaren Neuregelung, welche den übergeordneten Vorgaben entspricht und Risiken in Rechtsmittelverfahren reduziert.
- Gliederung der Gebühren in Grundgebühr, Bearbeitungsgebühr und Baukontrollgebühr.
- Damit bessere Berücksichtigung des tatsächlichen Aufwands bei der Bearbeitung von Baugesuchsdossiers und folglich
- Verbesserung der Kostendeckung der Aufwendungen für die Bearbeitung von Baugesuchen und den Kontrollaufwand.
- Gebührenerhebung nach Kategorien und nicht nach Einzelfällen.
- Festlegung von Faktoren für angemessene Reduktionen und Zuschläge

Dieses neue Reglement wurde einerseits dem Preisüberwacher der Schweiz, Eidgenossenschaft unterbreitet. In der Stellungnahme vom 16. Februar 2021 wird festgestellt, dass «sich die Gebühren für alle drei Haustypen [grosses MFH, kleines MFH, EFH] unter dem Vergleichsdurchschnitt bewegen». Mit dieser Aussage wird Bezug genommen auf eine im 2019 aktualisierte Untersuchung des Preisüberwachers zu Baubewilligungsgebühren. Es werden keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Andererseits hat das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau in der Stellungnahme zur Vorprüfung vom 8. Juni 2021 einige wenige Bemerkungen angebracht. Diese sind in der nun vorliegenden Reglementsfassung weitgehend berücksichtigt.

## **Antrag des Stadtrats**

- Es sei das neue Gebührenreglement Bau zu genehmigen.

Weinfelden, 13. Juli 2021

STADTRAT WEINFELDEN

Der Stadtpräsident: Max Vögeli  
Der Stadtschreiber: Reto Marty

Anhang:  
Gebührenreglement Bau





# Gebührenreglement für die Durchführung baupolizeilicher Aufgaben der Stadt Weinfelden

**Datum** 7. Juli 2021  
**Version** Gebührenreglement Bau – Revision 2021 – V 5  
**Geschäft** 2020-1143

**Hinweise**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	
Art. 1	Grundsatz	Seite
Art. 2	Gebührenpflicht	Seite
Art. 3	Zuständigkeit	Seite
<b>II.</b>	<b>Gebühren in Baubewilligungsverfahren</b>	
Art. 4	Gebührenarten	Seite
Art. 5	Grundgebühren	Seite
Art. 6	Bearbeitungsgebühren für Neu- und Umbauten	Seite
Art. 7	Bearbeitungsgebühren für Umbauten sowie besondere Bauten und Anlagen	Seite
Art. 8	Baukontrollgebühren	Seite
Art. 9	Zurückgezogene oder abgeschriebene Baugesuche	Seite
<b>III.</b>	<b>Gebühren für Bauanfragen</b>	
Art. 10	Gebührenart	Seite
Art. 11	Grundgebühren	Seite
<b>IV.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	
Art. 12	Reduktionen, Obergrenze	Seite
Art. 13	Zuschläge	Seite
Art. 14	Rechnungsstellung	Seite
<b>V.</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	
Art. 15	Inkraftsetzung	Seite



## I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 <sup>1</sup> Die Stadt Weinfelden (nachstehend Stadt genannt) erhebt für die Durchführung von baurechtlichen Bewilligungsverfahren, für baupolizeiliche Aufgaben sowie für übrige Dienstleistungen Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren. Dazu gehören:
- Grundsatz
- a) Prüfung des Baugesuchs in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Planungs- und Baugesetz, Baureglement, Energie-, Umweltschutz-, Feuerschutz-, Strassen- oder Flurrecht etc.);
  - b) Besprechungen und Augenscheine;
  - c) Kontrolle der Visiere, weitere Baukontrollen und baupolizeiliche Aufgaben;
  - d) ortsübliche Auflage mit schriftlicher Benachrichtigung der Anstösser inkl. entsprechender Auskunftserteilung;
  - e) Ausfertigung und Versand der Baubewilligung und der Feuerschutzbewilligung;
  - f) Leistungen Dritter und Bearbeitung durch Kommissionen;
  - g) Behandlung durch den Stadtrat.
- <sup>2</sup> Dienstleistungen, für die keine pauschalisierten Gebühren bestehen, werden nach effektivem Aufwand verrechnet. Hierfür wird ein Ansatz von Fr. 110.— /Stunde festgelegt.
- Art. 2 Gebührenpflichtig ist, wer:
- Gebührenpflicht
- a) ein Baubewilligungs- oder Bauanfrageverfahren einleitet;
  - b) eine Feuerschutzbewilligung benötigt;
  - c) einen Zustand schafft oder duldet, der baupolizeiliche Massnahmen erfordert;
  - d) Akten oder Plandaten bestellt;
  - e) übrige Dienstleistungen des Bauamts in Sachen Hochbau beansprucht.
- Art. 3 Der Stadtrat erhebt die Gebühren.
- Zuständigkeit

## II. Gebühren im Baubewilligungsverfahren

- Art. 4 Für die Durchführung von baupolizeilichen Aufgaben bei Baubewilligungsverfahren und Baukontrollen wird eine Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühr erhoben. Diese setzt sich wie folgt zusammen: Gebührenarten
- a) Grundgebühr
  - b) Bearbeitungsgebühr
  - c) Baukontrollgebühr
  - d) Reduktionen / Zuschläge
- Art. 5 Es werden folgende Grundgebühren erhoben: Grundgebühren
- a) Entgegennahme, Registrierung und Erfassung des Baugesuchs, formelle Prüfung und Überweisung an weitere am Verfahren Beteiligte Fr. 100.00
  - b) Anstösserbenachrichtigung des Bauvorhabens Fr. 100.00
  - c) Publikation in den gemeindeüblichen Medien (Aushang in den Schaukästen und im Internet) Fr. 100.00
  - d) Publikation in der Tageszeitung und im Amtsblatt Inserate-Kosten
- Art. 6 <sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuchs und den Entscheid wird zusätzlich zu den Grundgebühren folgende pauschale Bearbeitungsgebühr erhoben: Bearbeitungsgebühren für Neu- und Umbauten
- | Geschossfläche GF nach PBV  | Ansatz (Fr. pro m <sup>2</sup> ) |
|---|----------------------------------|
| Für die ersten 250 m <sup>2</sup>                                       | 7.00                             |
| - für weitere 500 m <sup>2</sup>  | 3.00                             |
| - für weitere 1'000 m <sup>2</sup>                                      | 2.50                             |
| - für weitere 1'500 m <sup>2</sup>                                      | 2.00                             |
| - für weitere 2'000 m <sup>2</sup>                                      | 1.50                             |
| - für jeden weiteren m <sup>2</sup> bei mehr als 2250 m <sup>2</sup> GF | 1.00                             |
- <sup>2</sup> Sind mehrere Gebäude Gegenstand des Baugesuchs, wird die Gebühr für jedes einzelne Gebäude separat berechnet. Flächen in Untergeschossen werden anteilmässig zu den einzelnen Gebäuden gerechnet.
- <sup>3</sup> Sind Gebäudetypologie und Grundrisse von verschiedenen Gebäuden ab dem Erdgeschoss

identisch, sind die Gebühren der weiteren identischen Gebäude mit einem Faktor 0.5 zu berechnen.

- Art. 7
- <sup>1</sup> Für besondere Bauvorhaben wie Umnutzungen oder Umbauten, Nebeneinrichtungen, Anlagen (wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Lärmschutzwände, Mobilfunkantennen, Fahrzeugabstellplätze oder innere Zufahrten), Reklameanlagen sowie für Bauvorhaben, bei denen die Geschossfläche nicht oder nur unwesentlich verändert wird, werden zur Grundgebühr folgende Bearbeitungsgebühren erhoben:
- Bearbeitungsgebühren für Umbauten sowie besondere Bauten und Anlagen
- einfache Bauvorhaben mit minimalem Behandlungsaufwand (wie Reklameanlagen, Spielplätze, Gartenhäuser, Verlängerungen von Baubewilligungen oder Fahrzeugabstellplätze usw.) Fr. 100.00
  - mittlere Bauvorhaben mit normalem Behandlungsaufwand (wie Nutzungsänderungen, kleine Umbauten oder Nebeneinrichtungen usw.) Fr. 750.00
  - komplizierte Bauvorhaben mit umfangreichem Behandlungsaufwand (wie besondere Bauvorhaben ohne GFZ; grössere Umbauten; Projekte, die einer Fachkommission vorzulegen sind oder geschützte Objekte betreffen, usw.) Fr. 2'500.00
- <sup>2</sup> Bei Vorhaben, welche sowohl eine Erweiterung der Geschossfläche im Sinne von Art. 6 Abs. 1 umfassen als auch besondere Vorhaben im Sinne von Art. 7 Abs. 1 beinhalten, sind die Gebühren für die einzelnen Inhalte des jeweiligen Baugesuchs separat zu berechnen.
- <sup>3</sup> Bei Projektänderungen, Wiedererwägungsgesuchen, Vorentscheiden und Bewilligungen für Grenzmutationen wird zusätzlich zur Grundgebühr eine Bearbeitungsgebühr nach effektivem Aufwand gemäss Art. 1 Abs. 2 erhoben.
- Art. 8
- <sup>1</sup> Für die erforderlichen Baukontrollen (wie Rohbau-, Brandschutz-, Schlusskontrolle und Schlussabnahme Umgebung) und eine allfällige Farb- und Materialbegutachtung werden nachfolgende Baukontrollgebühren erhoben:
- Baukontrollgebühren

- a) Rohbauabnahme 10 %\*
- b) Brandschutzkontrolle 10 %\*
- c) Schlusskontrolle Baute / Anlage 15 %\*
- d) Schlusskontrolle Umgebung 5 %\*

\* der Bearbeitungsgebühr gemäss Art. 6 oder 7

<sup>2</sup> Die erforderlichen Baukontrollen ergeben sich aus den Vorgaben des kantonalen Rechts.

Art. 9	Für Baugesuche, welche zurückgezogen oder abgeschrieben werden, wird 50 % der Gebühren erhoben, welche im Falle einer Bewilligung angefallen wären.	Zurückgezogene oder abgeschriebene Baugesuche
--------	--	--

### III. Gebühren für Bauanfragen

Art. 10	Für die Bearbeitung von Bauanfragen wird eine Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühr erhoben, welche sich wie folgt zusammensetzt:	Gebührenart
---------	--	-------------

- a) Grundgebühr
- b) Reduktionen / Zuschläge im Sinne von Art. 12 ff.

Art. 11	Es werden folgende Grundgebühren erhoben:	Grundgebühren
---------	---	---------------

- a) Einfache Bauanfragen mit einzelnen  
Fragestellungen Fr. 250.00
- b) Bauanfragen mit komplexeren oder  
mehreren Fragestellungen Fr. 500.00
- c) Komplexe Bauanfragen mit mehreren  
komplexen Fragestellungen Fr. 1'000.00

### IV. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 12	<sup>1</sup> Wo die festgesetzten Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, trifft der Stadtrat nach pflichtgemäsem Ermessen abweichende Verfügungen.	Reduktionen, Obergrenze
---------	--	----------------------------

<sup>2</sup> In der Regel übersteigt das Total der Grund-, der Bearbeitungs- und der Baukontrollgebühr den Betrag von Fr. 30'000.00 nicht.

Art. 13	<sup>1</sup> Notwendige Auslagen und externe Kosten werden nach angefallenem Aufwand weiterverrechnet.	Zuschläge
---------	---	-----------



- <sup>2</sup> Besondere Aufwendungen, insbesondere solche als Folge von unvollständigen oder unzureichenden Gesuchs-Unterlagen, werden nach Aufwand und zu den Ansätzen gemäss Art. 1 Abs. 2 in Rechnung gestellt.

- Art. 14 <sup>1</sup> Die Grund- und Bearbeitungsgebühr sowie die Baukontrollgebühren unter Berücksichtigung von Reduktionen und Zuschlägen werden dem Gebührenpflichtigen beim Entscheid über das Baugesuch in Rechnung gestellt. Rechnungsstellung
- <sup>2</sup> Die Rechnungsstellung für Dienstleistungen gemäss Art. 1 Abs. 2 erfolgt mit dem Entscheid über das Baugesuch oder nach dem Erbringen solcher Leistungen.

### **V. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- Art. 15 <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau auf einen vom Stadtrat festzusetzenden Termin in Kraft. Inkraftsetzung
- <sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses neuen Gebührenreglements werden frühere Regelungen aufgehoben.

Dieses Gebührenreglement der Stadt Weinfelden ist vom Stadtparlament am xx. xxxxxxxx 202x beschlossen und vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau mit Beschluss Nr. xxx vom xx. xxxxxxxx 202x genehmigt worden. Es wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom xx. xxxxxxxx 202x auf den 1. xxxxxxxx 202x in Kraft gesetzt.

