

Verordnung zur  
Erhebung von Gebühren für planungs-  
und baurechtliche Aufgaben  
(Baugebührenverordnung)

## Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen .....	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Grundlage.....	3
Art. 3	Gebührenpflicht.....	3
Art. 4	Grundsätze .....	3
Art. 5	Rechnungsstellung .....	3
II.	Gebühren.....	4
Art. 6	Gebührenarten .....	4
Art. 7	Grundgebühr im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.....	4
Art. 8	Mehraufwand im ordentlichen Bewilligungsverfahren.....	5
Art. 9	Pauschalgebühr im vereinfachten Baubewilligungsverfahren .....	5
Art. 10	Pauschalgebühr bei Reklamen .....	6
Art. 11	Gebühren beim Erlass von grundstücksspezifischen Teiländerungen der Ortsplanung, Sondernutzungsplänen und bei baukostenunabhängigen Bewilligungsentscheiden .....	6
Art. 12	Beratungsaufwand und Leistungen Dritter .....	7
Art. 13	Drucksachen und Reproduktionskosten .....	7
Art. 14	Vorabklärungen .....	7
III.	Schlussbestimmungen.....	8
Art. 15	Aufhebung des bisherigen Rechts .....	8
Art. 16	Übergangsbestimmungen .....	8
Art. 17	Inkrafttreten.....	8
	Anhang 1: Kostenrahmen und Honoraransätze der externen Bauverwaltung.....	9

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dieser Verordnung regelt der Gemeinderat die Höhe der Gebühren im Zusammenhang mit planungs- und baurechtlichen Aufgaben gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schongau, wie administrative und technische Abklärungen, Auskünfte, Aufwendungen, Bewilligungen, Genehmigungen, Kontrollen, Nachführungen.

### **Art. 2 Grundlage**

- <sup>1</sup> Gemäss § 212 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Sie können insbesondere auch in Fällen, in denen diese nicht durch Entscheid zu erledigen sind, Gebühren verlangen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinden erlassen für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung (§ 212 Abs. 4 PBG).
- <sup>3</sup> Soweit die vorliegende Verordnung keine Regelung enthält, gelten die besonderen Bestimmungen des Bundes und des Kantons, insbesondere die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden.

### **Art. 3 Gebührenpflicht**

Zur Bezahlung der Gebühren ist unter Vorbehalt der besonderen Regelungen verpflichtet, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat.

### **Art. 4 Grundsätze**

- <sup>1</sup> Bei der Festsetzung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - Die Aufwendungen für die Beurteilung von kleinen Bauvorhaben im Sinne von § 198 PBG (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) sind mit Pauschalen zu verrechnen.
  - Für alle übrigen Bauvorhaben ist die Gebühr nach dem Grundsatz der Kostendeckung festzulegen. Die Gebührensätze stehen in einem fairen Verhältnis zur Leistung. Die Aufwendungen werden mit Pauschalen verrechnet, aber Mehraufwendungen aufgrund von zusätzlichen Arbeiten können mit entsprechendem Nachweis verrechnet werden.
  - Die verwaltungsexternen Aufwendungen und Leistungen von Dritten sind nach Aufwand zu verrechnen.
- <sup>2</sup> Die Gebühren und Tarife können der Teuerung angepasst werden.
- <sup>3</sup> Es können Teilrechnungen gestellt und Kostenvorschüsse verlangt werden.

### **Art. 5 Rechnungsstellung**

- <sup>1</sup> Die provisorischen Gebühren und Auslagen gemäss Art. 6 bis 14 dieser Verordnung werden mit dem baurechtlichen Entscheid des Gemeinderates verfügt und dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Nach Abschluss der Schlusskontrolle wird die Differenz der provisorischen und den finalen Gebühren und Auslagen gemäss Art. 6 bis 14 dieser Verordnung dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

## II. Gebühren

### Art. 6 Gebührenarten

<sup>1</sup> Es wird zwischen den folgenden Gebühren im Zusammenhang mit planungs- und baurechtlichen Aufgaben unterschieden:

- Grundgebühr im ordentlichen Baubewilligungsverfahren
- Mehraufwand im ordentlichen Baubewilligungsverfahren (im Falle einer Überschreitung der Grundgebühren)
- Pauschalgebühr im vereinfachten Baubewilligungsverfahren
- Pauschalgebühr bei Reklamen
- Pauschalgebühr bei Verlängerung der Baubewilligung
- Gebühren beim Erlass von grundstücksspezifischen Teiländerungen der Ortsplanung, Sondernutzungsplänen und bei baukostenunabhängigen Entscheiden
- Beratungsaufwand und Leistungen Dritter
- Drucksachen und Reproduktionskosten
- Gebühren im Zusammenhang mit Vorabklärungen

<sup>2</sup> Für Vorhaben, welche ausschliesslich im Meldeverfahren (§ 54 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern) abgehandelt werden, wird keine Gebühr erhoben.

### Art. 7 Grundgebühr im ordentlichen Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Die Grundgebühren sollen in der Regel sämtliche direkten Kosten der Gemeinde für die Behandlung des Baugesuchs und den Entscheid über das Baugesuch abdecken, die für die Bearbeitung durch das Bauamt sowie die Genehmigung durch den Gemeinderat entstehen.

<sup>2</sup> Die Höhe der Grundgebühr richtet sich nach der Bausumme, berechnet gemäss Baukostenplan (BKP) 1–4 der Schweizer Norm SN 506 500 inkl. Honorare und Mehrwertsteuer, und wird wie folgt abgestuft:

Bausumme	Grundgebühr
≤ CHF 150'000	6.0 ‰, mindestens CHF 500.00
CHF 150'001 - CHF 200'000	5.0 ‰
CHF 200'001 - CHF 300'000	4.0 ‰
CHF 300'001 - CHF 500'000	3.0 ‰
CHF 500'001 - CHF 750'000	2.5 ‰
CHF 750'001 - CHF 1'000'000	2.0 ‰
≥ CHF 1'000'001	1.5 ‰, maximal CHF 3'000.00

<sup>3</sup> Bei offensichtlich unrichtiger Angabe der mutmasslichen Baukosten durch den Gesuchsteller wird die Grundgebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten durch die Bauverwaltung erhoben. Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Berechnung der Grundgebühr zugrunde gelegten Baukosten, bleibt eine Nachforderung von Grundgebühren vorbehalten. Auf Verlangen Bauverwaltung kann auch eine Bauabrechnung nachverlangt werden.

<sup>4</sup> Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

## Art. 8 Mehraufwand im ordentlichen Bewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Die effektiven Aufwendungen werden für jedes Baugesuch im ordentlichen Bewilligungsverfahren berechnet. Im Falle einer Überschreitung der Grundgebühr gemäss Artikel 7 infolge effektiv nachweisbaren Mehraufwendungen, werden diese im Sinne der vollen Kostendeckung in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Zu den effektiven Aufwendungen zählen insbesondere:

### - Spruchgebühr des Gemeinderates

- Kleines Bewilligungsverfahren (Umbauten, Nutzungsänderungen)	CHF	125.00
- Mittleres Bewilligungsverfahren (Neubauten von EFH)	CHF	375.00
- Grosses Bewilligungsverfahren (Neubauten von MFH, mehrere Neubauten und Industrie)	CHF	750.00
- zusätzlicher Entscheid im gleichen Bewilligungsverfahren	CHF	50.00 – 150.00

### - Zeitaufwand des Verwaltungspersonals sowie zusätzliche Stunden des Gemeinderats (nicht gedeckt durch Spruchgebühr)

- Gemeinderat / Gemeindeschreiber	CHF	150.00 / h
- Verwaltungsleitung	CHF	110.00 / h
- Verwaltungsangestellte	CHF	80.00 / h

## Art. 9 Pauschalgebühr im vereinfachten Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Die Aufwendungen für die Beurteilung von kleinen Bauvorhaben im Sinne von § 198 PBG sind mit Pauschalen zu verrechnen.

<sup>2</sup> Bei ungenügender Qualität der eingereichten Baugesuche können die Aufwendungen infolge unvollständiger Unterlagen zusätzlich nach effektivem Aufwand verrechnet werden.

<sup>3</sup> Die Höhe der Pauschalen richtet sich nach der folgenden Tabelle:

Bausumme	Grundgebühr
≤ CHF 20'000	CHF 300.00
CHF 20'001 - CHF 40'000	CHF 350.00
CHF 40'001 - CHF 60'000	CHF 400.00
CHF 60'001 - CHF 80'000	CHF 450.00
> CHF 80'001	max. CHF 500.00

- <sup>4</sup> Bei offensichtlich unrichtiger Angabe der mutmasslichen Baukosten durch den Gesuchsteller wird die Pauschalgebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten durch die Bauverwaltung erhoben. Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Berechnung der Pauschalgebühr zugrunde gelegten Baukosten, bleibt eine Nachforderung von Pauschalgebühren vorbehalten. Auf Verlangen Bauverwaltung kann auch eine Bauabrechnung nachverlangt werden.
- <sup>5</sup> Zusätzlich zur Pauschalgebühr werden übrige Kosten für die Publikation, Ausfertigung, Porti, Telefone, Grundbucheintragungen usw. verrechnet.
- <sup>6</sup> Bei ausserordentlichen Aufwendungen erhöht sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand des betroffenen Personals.
- <sup>7</sup> Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

### **Art. 10 Pauschalgebühr bei Reklamen**

- <sup>1</sup> Reklamen sind gemäss § 3 Abs. 1 der Reklameverordnung (ReV) Einrichtungen und Ankündigungen, die namentlich mittels Schrift, Form, Farbe, Ton und Licht der Werbung dienen.
- <sup>2</sup> Für den Entscheid über das Reklamegesuch wird eine Gebühr erhoben. Ausgenommen sind Reklamen für Veranstaltungen ideeller Vereinigungen, sofern darauf nicht gleichzeitig kommerziell geworben wird (§ 13 Abs. 1 ReV).
- <sup>3</sup> Folgende Pauschalen werden für Reklamen festgelegt:

- Neue Reklame	CHF	250.00
- Änderung einer bestehenden Reklame	CHF	150.00

- <sup>4</sup> Bei ausserordentlichen Aufwendungen erhöht sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand des betroffenen Personals.
- <sup>5</sup> Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

### **Art. 11 Gebühren beim Erlass von grundstücksspezifischen Teiländerungen der Ortsplanung, Sondernutzungsplänen und bei baukostenunabhängigen Bewilligungsentscheiden**

- <sup>1</sup> Sondernutzungspläne im Sinne dieser Verordnung sind Gestaltungs- und Bebauungspläne.
- <sup>2</sup> Die Gebühr für die Beratung, Prüfung, Begutachtung und Genehmigung von grundstücksspezifischen Teiländerungen der Ortsplanung oder Sondernutzungsplänen durch die Gemeinde Schongau wird nach Zeitaufwand des betroffenen Personals erhoben.
- <sup>3</sup> Zusätzliche Aufwendungen für die Begutachtung durch die Ortsplanungskommission und für die Aufwendungen beim Erlass an der Gemeindeversammlung werden nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.
- <sup>4</sup> Bei baukostenunabhängigen Bewilligungsentscheiden (Bsp. Verlängerungen von Baubewilligungen, Planänderungen, Umnutzungsbewilligungen) wird die Gebühr durch die Gemeinde Schongau nach Zeitaufwand des betroffenen Personals erhoben.
- <sup>5</sup> Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

## **Art. 12 Beratungsaufwand und Leistungen Dritter**

<sup>1</sup> Der Beratungsaufwand und die Leistungen Dritter sind nicht in den Pauschalgebühren oder Grundgebühren enthalten.

<sup>2</sup> Für den Beratungsaufwand und die Leistungen Dritter sind die tatsächlichen Aufwendungen, welche der Gemeinde verrechnet werden, zu belasten.

<sup>3</sup> Folgende Kontrolltätigkeiten werden durch Dritte vorgenommen:

- Prüfung Baugespann / Schnurgerüstabnahme
- Kontrolle der Baugesuchsakten inkl. Publikationsfreigabe inkl. Vollständigkeitsprüfung und Nachbearbeitung
- Formelle Abwicklung eines allfälligen Einspracheverfahrens
- Entwurf der Baubewilligung
- Begutachtung Nachweis der energetischen Massnahmen
- Kontrolle Detailpläne Kanalisation
- Kanalisationsabnahmen (offener Graben, nach Bauvollendung)
- Baustellenkontrollen zur Einhaltung der Umweltvorschriften (Rohbaukontrolle, Bezugskontrolle, Schlussabnahme)
- Berechnung provisorische und definitive Anschlussgebühr Abwasser / Baugebühren

Der Stundensatz der externen Bauverwaltung wird im Anhang 1 offengelegt.

<sup>4</sup> Weitere Leistungen Dritter werden, bei ausgewiesenem Bedarf oder falls sie verbindlich im Bau- und Zonenreglement oder im Gesetz vorgeschrieben sind (z.B. Gutachten, Publikation im Kantonsblatt), nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.

<sup>5</sup> Juristische Beratungen werden fallweise in Anspruch genommen und eine Kostenweiterverrechnung bleibt vorbehalten.

## **Art. 13 Drucksachen und Reproduktionskosten**

<sup>1</sup> Die Kosten für Drucksachen respektive Kopien von Planunterlagen und Akten sowie Versandkosten sind in den Grundgebühren enthalten.

<sup>2</sup> Bei ausserordentlichem Aufwand können die zusätzlichen Kosten anhand des nachgewiesenen Zeitaufwandes verrechnet werden.

## **Art. 14 Vorabklärungen**

<sup>3</sup> Für weitere Aufgaben, wie Vorabklärungen und Voranfragen, sowie für Baugesuche, die zurückgezogen werden, auf die nicht eingetreten wird oder die abgewiesen werden, wird eine Gebühr nach dem Zeitaufwand des betroffenen Personals erhoben.

<sup>4</sup> Die Aufwendungen für Vorabklärungen und Voranfragen, die innert einer Frist von drei Monaten keine Gesuchseingabe zur Folge haben, werden nachträglich zum Zeitaufwand in Rechnung gestellt. Führt eine Vorabklärung oder Voranfrage innert der genannten Frist zu einem Gesuch, werden die Aufwendungen für die Vorabklärung oder die Voranfrage mit der ordentlichen Gebühr verrechnet.

<sup>5</sup> Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

### III. Schlussbestimmungen

#### Art. 15 Aufhebung des bisherigen Rechts

Das Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben in Kraft seit 1. Mai 2006 wird mit Inkrafttreten dieser Verordnung aufgehoben.

#### Art. 16 Übergangsbestimmungen

Diese Verordnung findet auf Baugesuche Anwendung, die nach Inkrafttreten dieser Baugebührenverordnung bei der Behörde eingehen. Massgebend ist das Eingangsdatum.

#### Art. 17 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt auf den 1. Juli 2026 in Kraft.

Schongau, 1. Juli 2026

#### Gemeinderat Schongau

  
Ivo Gerig  
Gemeindepräsident



  
Barbara Burkart  
Gemeindeschreiberin

Anhang 1: Kostenrahmen und Honoraransätze der externen Bauverwaltung

## Anhang 1: Kostenrahmen und Honoraransätze der externen Bauverwaltung

Bei Änderungen der Honoraransätze und des Kostenrahmens wird der Anhang 1 entsprechend angepasst.

Der Kostenrahmen für ein ordentliches Baubewilligungsverfahren im Standardablauf, d.h. ohne Zusatzarbeiten für fehlende Unterlagen, Einspracheverhandlungen, Planänderungen und andere Arbeiten bewegt sich in folgendem Kostenrahmen (ohne MWST):

Kleines Bewilligungsverfahren (An- / Umbauten, Nutzungsänderungen)	CHF	600.00 – 1'500.00
Mittleres Bewilligungsverfahren (Neubauten von EFH, o.ä.)	CHF	1'500.00 – 5'000.00
Grosses Bewilligungsverfahren (Neubauten von MFH, mehrere Neubauten und Industrie)	CHF	5'000.00 – 10'000.00

### REGIONALE BAUVERWALTUNG WSW AG

### Honoraransätze nach Zeitaufwand Jahr 2026

(neuer Tarif ab 01. Januar 2026)

- Regionale Bauverwaltung WSW AG	Rahmentarif Kanton 2020+ Gemäss Empfehlung KBOB	Kat.
- Bauverwalter CHF/h 130.00	165.00	C
- Messgehilfe CHF/h 70.00	102.00	G
- Autospesen CHF/km 0.80		
- Kopiekosten CHF/Stk. 0.30		
- Kopien farbig CHF/Stk. 0.80		
- GNSS Einmassgerät CHF/Einsatz 50.00		
- Dichtheitsprüfgerät CHF/Einsatz 100.00		
- Telefonspesen nach Aufwand		

- zuzüglich MWSt 8.1% (Änderung der MWSt vorbehalten)