

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Totalrevision des Beitrags- und Gebührenreglements für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, der Totalrevision des Beitrags- und Gebührenreglements für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR) zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Mit dem Beitritt des Kantons Thurgau zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ein Systemwechsel im Hinblick auf die Berechnung der Nutzungsziffern ausgelöst. Die IVHB bezweckt eine schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen. Durch den Beitritt musste das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst werden, was mit der Inkraftsetzung der Revision des PBG auf den 1. Januar 2013 erfolgte. Das revidierte PBG legt neu zum Beispiel als Dichtemass anstelle der Ausnützungsziffer (AZ) die Geschossflächenziffer (GFZ) oder die Baumassenziffer (BMZ) fest.

Das Baureglement der Stadt Kreuzlingen (BauR) aus dem Jahr 2000 sah für die meisten Bauzonen die AZ als Dichtemass vor – nur in den Industrie- und Gewerbebezonen wurde seit dem Jahr 2000 bereits die BMZ angewendet.

In § 122 PBG wurde festgelegt, dass die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne (Zonenplan und BauR) innert fünf Jahren (ab Rechtskraft des Gesetzes) an die Bestimmungen der IVHB anpassen müssen. Die Frist konnte auf Antrag der Stadt um fünf Jahre verlängert werden.

Mit der Teil-Inkraftsetzung der Revision Ortsplanung auf den 1. September 2023 vollzog die Stadt Kreuzlingen im BauR den Wechsel von der AZ zur GFZ. In den Arbeitszonen Gewerbe und Industrie (ehemalige Industrie- und Gewerbebezonen) wurde die Dichteziffer belassen. Die vollständige Inkraftsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung erfolgte per 1. Januar 2025.

Das neue Beitrags- und Gebührenreglement für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR) stellt eine umfassende und detaillierte Regelung dar, die den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen der Stadt Kreuzlingen gerecht wird (Beilage 1). Es bietet klare und transparente Regelungen für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren und trägt damit zur finanziellen Stabilität und zur nachhaltigen Entwicklung von Kreuzlingen bei.

2 Herausforderungen

Die Berechnung der Bewilligungstaxen erfolgte bisher auf der Grundlage des Beitrags- und Gebührenreglements für das Bauwesen vom 22. März 2005 (Beilage 2) anhand der mit einem Bauprojekt geplanten Dichte (Bruttogeschossfläche [BGF] oder BMZ). Durch den Wechsel des Dichtemasses von AZ auf GFZ sind die Projektverfasserinnen und Projektverfasser derzeit gezwungen, nebst einer GFZ-Berechnung nach neuem Recht, auch eine BGF-Berechnung (Bestandteil der AZ-Berechnung) nach altem Recht einzureichen. Nur so können am Schluss eines Baugesuchsverfahrens die fälligen Gebühren ermittelt und errechnet werden.

Damit die Projektverfasserinnen und Projektverfasser nur eine Dichteberechnung einreichen müssen und der administrative Aufwand auch auf Behördenseite reduziert werden kann (Mehrfachkontrolle verschiedener Berechnungen unter Anwendung unterschiedlicher Berechnungsarten), ist das Regelwerk auf die neuen Bestimmungen im BauR anzupassen. Anstelle der BGF werden neu bei der Berechnung generell die Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA-Norm 416 (Teilfläche der Geschossflächen [Nutzflächen]) angewendet, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dienen. Die HNF entspricht zwar nicht der BGF, da die Konstruktions- (Konstruktionsbauteile wie Wände, Stützen usw.) und Nebennutzflächen (z. B. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Fahrzeugeinstellräume o. Ä.) sowie die Verkehrs- (Erschliessungsflächen ausserhalb Wohnungen) und Funktionsflächen (Flächen für haustechnische Anlagen) dabei nicht angerechnet werden. Die HNF kommt der BGF aber am nächsten. Die Koppelung der Gebührenhöhe an die Dichteziffer erwies sich schon in der Vergangenheit als zweckmässig, da sich dadurch die Höhe der Gebühren grundsätzlich an die Grösse eines Bauvorhabens anpasst (Verursacherprinzip).

Mit der vorliegenden Totalrevision des BGR kann eine IVHB-konforme Lösung eingeführt werden.

Im Zuge dieser Revision wurden sämtliche Tarife überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Seit der Inkraftsetzung des alten BGR im Jahre 2005 gab es keine Tarifanpassungen im Bereich Bauwesen trotz einer Bauteuerung von ca. 30 % (Hochbau Ostschweiz, Index April 2005 bei 87.4; April 2025 bei 116.8: Quelle; baupreisindex.ch). Dies soll nun korrigiert werden. Zur Verbesserung des Kostendeckungsgrads und der Verursachergerechtigkeit wurden die Tarife mit wenigen Ausnahmen (z. B. Abwasserbereich) erhöht.

Wegen des Systemwechsels von BGF auf GFZ wurden Vergleichsberechnungen nach altem und neuem Beitrags- und Gebührenreglement erstellt und die Resultate miteinander verglichen. Dabei wurde festgestellt, dass mehrheitlich – unter Berücksichtigung der Bauteuerung seit der letzten Revision und zur Anpassung des Kostendeckungsgrads – eine Erhöhung der Tarife von rund 30 % angezeigt und zweckmässig ist.

Der Preisüberwacher wurde zum neuen BGR konsultiert. In seiner Antwort vom 9. Oktober 2023 (Beilage 3) stellt er generell fest, dass eine summarische Prüfung keinen Hinweis auf einen Preismissbrauch gemäss Preisüberwachungsgesetz ergab. Er appelliert grundsätzlich in Gebührenfragen zur Mässigung.

Nach der Erhöhung der Tarife wurde das neue BGR nochmals dem Preisüberwacher überwiesen. Laut Bericht vom 25. August 2025 (Beilage 3) verzichtet der Preisüberwacher auf eine erneute formelle Stellungnahme. Am Antrag vom 9. Oktober 2023 zur Anpassung der Anschlussgebühren um maximal 20 % wurde festgehalten. Ausserdem wies der Preisüberwacher darauf hin, dass die Gebühren für Fotokopien (CHF 1.–/Seite) im Vergleich mit Art. 14 der Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0) eher hoch seien.

Der Aufbau des neuen BGR orientiert sich am Musterreglement für die Gemeinden des Kantons Thurgau, Stand Januar 2019. Die Vorprüfung der Totalrevision des BGR durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU) erfolgte vom August 2023 bis Januar 2024. Die wertvollen Hinweise des entsprechenden Vorprüfungsberichts vom 15. Januar 2024 (Beilage 4) sind in die vorliegende Fassung des BGR eingeflossen.

3 Wesentliche Reglementsänderungen

Das gesamte BGR wurde überprüft und – wo geboten – präzisiert und an zwischenzeitliche Änderungen in der Praxis sowie Änderungen des übergeordneten Rechts angepasst. Die wesentlichen Änderungen werden im Folgenden erläutert.

3.1 Kapitel 1: Generelle Bestimmungen

Im Zuge der Totalrevision des BGR wurde in Kapitel 1. "Generelle Bestimmungen" Art. 1 dahingehend präzisiert, dass die Summe der Beiträge und Gebühren die Gesamtheit der der Stadt verbleibenden Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten darf (Kostendeckungsprinzip). Art. 1 Abs. 3 wurde ergänzt (alt Art. 2).

In Art. 2 wird neu festgehalten, dass die im Reglement festgelegten Abgabetarife ohne Mehrwertsteuer zu verstehen sind.

Generell wurden im Reglement enthaltene Gesetzesverweise geprüft und, wo erforderlich, aktualisiert (z. B. Art. 4 oder Art. 7).

Mit Art. 5 Abs. 4 wurde neu eingeführt, dass für Mahnungen eine Gebühr von CHF 25.– erhoben werden kann.

Art. 8 legt neu die Zuständigkeiten fest: Die Kompetenz zur Festlegung der Tarife für Anschlussgebühren, Bewilligungsverfahren, Baupolizei, Ersatzabgaben und Administrativgebühren steht dem Gemeinderat zu. Diese Tarife werden in den Anhängen 1 bis 3 des Reglements festgelegt. Die Tarife für wiederkehrende Gebühren der Elektrizitäts- und Wasserversorgung wurden bisher – gestützt auf das Energie- und Wasserreglement der Stadt Kreuzlingen – vom Stadtrat festgesetzt, während die wiederkehrenden Gebühren für die Kanalisation vom Gemeinderat im bisherigen BGR festgelegt wurden. Dies soll nun einheitlich geregelt werden, indem der Stadtrat neu für die Festsetzung aller wiederkehrenden Gebühren zuständig ist.

Zudem werden in Art. 9 die Verfahrensbestimmungen aktualisiert und präzisiert (alt Art. 7).

3.2 Kapitel 2: Erschliessungsbeiträge

Hier wurden insbesondere Präzisierungen der massgebenden Kosten (Art. 14) und der massgeblichen Grundstücksflächen sowie deren Gewichtung (Art. 15) vorgenommen.

3.3 Kapitel 3: Anschlussgebühren

Dieses Kapitel definiert die Grundsätze und Bemessungsgrundlagen für die Anschlussgebühren betreffend Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Kanalisation.

Art. 20 Abs. 1 stellt die Bemessungsgrundlage der Anschlussgebühr der Wasserversorgung dar. Die Anschlussgebühr richtet sich nach der Anschlussgrösse. Basis ist der maximale Überlastdurchfluss des Wasserzählers Q 4 in m^3/h . Aus dem aus technischen Gründen kleinsten, einsetzbaren Wasserzähler ergibt sich damit die Mindestgebühr. Die Gebührenhöhe wurde aus den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Netzes und der Anlagen der Wasserversorgung von Kreuzlingen abgeleitet. Die Bemessungsgrundlage bildet die Belastung des Wassernetzes durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer ab. Damit ist diese Masszahl verursachergerecht.

Die Neuregelung für Sprinkleranlagen entspricht der heutigen Rechtspraxis.

Art. 20 Abs. 2 legt für die Anschlussgebühr bei der Elektrizitätsversorgung die Stromstärke (Netzebene 7) respektive die Leistung (Netzebene 5) als Bemessungsgrundlage fest. Indem für Neuanschlüsse die Anschlussleistung und nicht mehr die Anzahl von Einheiten massgeblich ist, werden die grossen Unterschiede in den Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur berücksichtigt. Gebäude, die über eine Wärmepumpe, eine Elektroladestation oder einen hohen Standard verfügen, werden verursachergerecht stärker belastet.

Art. 20 Abs. 3 definiert die Anschlussgebühren der Kanalisation. Die Berechnung erfolgt weiterhin in Abhängigkeit von der Abwasserfracht und der Grösse der entwässerten Fläche. In der bisherigen Grundgebühr waren 4.5 Zimmer eingerechnet, was 4 Einwohnerequivalenten (EGW) entspricht, unabhängig wie gross diese einzelnen Zimmer waren. Um den Umstand der unterschiedlich grossen Zimmer besser zu berücksichtigen, deckt die Grundgebühr neu lediglich 2 Zimmer ab, und es wurden eine Mindestgrösse 10 m² und eine Maximalgrösse 50 m² definiert. Ebenfalls wurde die Definition des EGW an die Vorgaben des Kantons angepasst, sodass ein EGW einem Frischwasserbezug von 55 m³ pro Jahr entspricht.

Neben der Abwasserfracht hat auch die Parzellengrösse (entwässerte Fläche) einen Einfluss auf die Anschlussgebühren. Da es in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen gekommen ist, wurde der Begriff "angeschlossene Fläche" weggelassen, sodass nun klar ist, dass für die gesamte Fläche (entwässerte Fläche) Gebühren verlangt werden.

3.4 Kapitel 4: Wiederkehrende Gebühren

Hier sind die wiederkehrenden Gebühren aufgeführt, die nach Massgabe des Kostendeckungs- und Verursacherprinzips unter Einbezug der Kosten für die Amortisation bzw. Werterhaltung der Anlagen festgelegt werden. Die bisher im Energie- und Wasserreglement und dem vom Stadtrat erlassenen Wasser- und Stromtarif festgelegten Bemessungsgrundlagen der wiederkehrenden Gebühren für Wasser und Strom sind neu im BGR geregelt. Die Bemessungsgrundlage der wiederkehrenden Gebühren für das Wasser richtet sich für die Grundgebühr nach der Anschlussgrösse, wobei Basis der Bemessung der maximale Überlastdurchfluss des Wasserzählers Q₄ in m³/h bildet. Die Mengengebühr richtet sich nach dem festgelegten kostenbasierten Tarif. Die Bemessungsgrundlage für die wiederkehrenden Gebühren für den Strom richtet sich abschliessend nach den zwingenden Bestimmungen des Stromversorgungsgesetzes und dessen Verordnungen.

Die Basisdaten für die wiederkehrenden Kanalisationsgebühren bleiben grundsätzlich unverändert. Um Missverständnisse auszuschliessen, wurde bei der Flächengebühr (analog zu den Anschlussgebühren) auf den Begriff "angeschlossene Fläche" verzichtet. Ebenfalls ist neu im Reglement festgehalten, dass falls bezogenes Frischwasser nachgewiesenermassen nicht der Abwasserreinigungsanlage zugeleitet wird, eine entsprechende Reduktion der Gebühr vorzunehmen ist. Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit einer Reduktion, wenn das Regenwasser nachgewiesenermassen anders als in die öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet wird z. B. auf eigenem Grund versickert.

3.5 Kapitel 5: Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei, Planungskosten und Ersatzabgaben

In diesem Kapitel wurde in Art. 28 Abs. 2 ein neuer Passus eingeführt, wonach für gebührenpflichtige Verrichtungen der Bauverwaltung, die im Tarifblatt Nr. 2 nicht aufgeführt sind, unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Gemeinderats gemäss Gemeindeordnung, angemessene Gebühren in Berücksichtigung von Zeit-, Arbeits- und

Materialaufwand festgesetzt werden können. Wie in Kapitel 2 beschrieben, wurden die eigentlichen Tarife aufgrund der Bauteuerung grundsätzlich um ca. 30 % erhöht.

Art. 29 Planungskosten wurde auf die neue kantonale Bestimmung aktualisiert (Gesetzesverweis). Der alt festgesetzte kommunale Mindestanteil von 20 % der anfallenden Kosten wurde aufgehoben (alt Art. 25 Abs. 2). Das PBG legt in § 27a dazu fest, dass die Gemeindebehörde die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichten kann, je nach Interessenlage und Flächenanteil, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen. Der Anteil ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der gesetzlichen Parameter festzulegen, zu begründen und zu verfügen. In Art. 29 Abs. 2 wurde insbesondere die Fälligkeit der Beiträge für Planungen präzisiert.

Art. 30 hinsichtlich Ersatzabgaben wurde ebenfalls auf die neue kantonale Bestimmung aktualisiert (Gesetzesverweis). Ansonsten wurden inhaltlich keine Änderungen vorgenommen (Umformulierung).

3.6 Kapitel 6: Administrativgebühren

Hier wird eine generelle Bestimmung zur Erhebung von Administrativgebühren für Anschlussgesuche an Versorgungsanlagen geschaffen.

4 Anhänge

4.1 Anhang 1, Tarifblatt Nr. 1: Anschlussgebühren

Anschlussgebühren, die in der Wasserversorgung und der Elektrizitätsversorgung durch Energie Kreuzlingen vereinnahmt werden, werden passiviert und entsprechend der Nutzungsdauer des Wassernetzes abgeschrieben. Damit werden die Kapitalkosten der Netze gemindert.

Die Anschlussgebühr in der Wasserversorgung beträgt neu CHF 500.–/m³ maximaler Zählerdurchfluss. Der Vergleich bezieht sich auf Bezugskategorien. Die folgende Tabelle stellt die Unterschiede zwischen altem und neuem Gebührenreglement gegenüber.

	altes Reglement			neues Reglement		Anstieg in %
	Wasser- zähler m ³ max.	Netzkostenbeitrag CHF/m ³ max.		Netzkostenbeitrag CHF/m ³ max.		
Beispiel- Liegenschaft	Durchfluss	Durchfluss	CHF total	Durchfluss	CHF total	
EFH	5.0	300.–	1'500.–	500.–	2'500.–	66.7
MFH (Beispiel)	7.9	300.–	2'370.–	500.–	3'950.–	66.7

MFH/Gewerbe (Beispiel)	12.5	300.–	3'750.–	500.–	6'250.–	66.7
MFH/Gewerbe (Beispiel)	20.0	300.–	6'000.–	500.–	10'000.–	66.7
Industrie (Beispiel)	110.0	300.–	33'000.–	500.–	55'000.–	66.7

Berechnungsbeispiele Wasser

Hervorzuheben ist, dass sich die neuen Anschlussgebühren im Rahmen dessen bewegen, was andere, vergleichbare Thurgauer Städte verlangen. So beträgt z. B. die Anschlussgebühr der Stadt Frauenfeld für Wohnliegenschaften CHF 2'550.– und zusätzlich CHF 1'275.– pro Wohnung. Für Gewerbe- und Industrieliegenschaften beläuft sich die Anschlussgebühr in Frauenfeld auf CHF 3'000.– plus CHF 1'500.– pro m³/h Zählergrösse.

Die Ermittlung der Anschlussgebühren erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellkosten. Die Gebühr wurde weit unter der theoretisch maximalen Anschlussgebühr festgelegt. Der grosse Anstieg ist auf die seit 2005 (aktuelles BGR) notwendigen hohen Investitionen zurückzuführen. Der Preisüberwacher empfiehlt in seiner Antwort vom 9. Oktober 2023, die Anschlussgebühren für keinen Liegenschaftentyp um mehr als 20 % zu verändern. Der vorliegende Entwurf sieht eine grössere Erhöhung vor (+ 66.7 %). Die Finanzsituation der Wasserversorgung von Kreuzlingen erfordert eine substantielle Erhöhung der Anschlussgebühren. Diese dienen der Minderung der Abschreibungen und wirken daher entlastend auf die laufenden Gebühren. Die Festlegung erfolgte weit unter der zu historischen Anschaffungs- und Herstellkosten ermittelten maximalen Anschlussgebühr von etwa CHF 2'070.–/m³ maximaler Zählerdurchfluss, respektive CHF 10'350.– für das 5 m³ Beispiel.

Für die Ermittlung der Anschlussgebühren in der Elektrizitätsversorgung wurde neu auf die Stromstärke abgestellt. Die bisherige Bemessung nach Einheiten (für den Wohnbau) war nicht mehr verursachergerecht. Die Berechnung erfolgte durch ein Beratungsunternehmen für Energiewirtschaft. Auch die Elektrizitätsversorgung hat sich seit 2005 stark entwickelt, um mit dem technologischen Wandel und den daraus generierten Anforderungen mitzuhalten. Die folgende Tabelle zeigt den Gebührenvergleich zwischen altem und neuem Gebührenreglement.

	altes Reglement				neues Reglement				Anstieg %	
	Anschlussgebühr				Anschlussgebühr					
	Anschluss	Grundpreis	Einheiten (1-8)	Einheiten (9+)	Ampère	Anteil	à Ampère CHF			
Beispiel-Liegenschaft	Sicherung	CHF 1'200.-	à CHF 800.-	à CHF 600.-	à CHF 50.-	Gewerbe	Total	111.15	Total	
EFH	25 A	1'200.-	800.-				2'000.-	25	2'778.75	38.9
EFH (z. B. mit WP)	40 A	1'200.-	800.-				2'000.-	40	4'446.-	122.3
EFH (hoher Standard)	63 A	1'200.-	800.-				2'000.-	63	7'002.45	250.1
EFH (sehr hoher Standard + E-Fzg)	80 A	1'200.-	800.-				2'000.-	80	8'892.-	344.6
MFH (5 Wohneinheiten + TG)	80 A	1'200.-	4'000.-				5'200.-	80	8'892.-	71.0
MFH (5 Wohneinheiten + WP + TG)	100 A	1'200.-	4'000.-				5'200.-	100	11'115.-	113.8
MFH (10 Einheiten + WP + TG)	125 A	1'200.-	6'400.-	1'200.-			8'800.-	125	13'893.75	57.9
MFH (34 Einheiten + TG)	160 A	1'200.-	6'400.-	15'600.-			23'200.-	160	17'784.-	-23.3

	altes Reglement					neues Reglement			Anstieg %	
	Anschlussgebühr					Anschlussgebühr				
	Anschluss	Grundpreis	Einheiten (1-8)	Einheiten (9+)	Ampère	Anteil	à Ampère CHF			
Gewerbe	63 A	1'200.-			63	3'150.-	4'350.-	63	7'002.45	61.0
Gewerbe	80 A	1'200.-			80	4'000.-	5'200.-	80	8'892.-	71.0
Gewerbe	100 A	1'200.-			100	5'000.-	6'200.-	100	11'115.-	79.3
Gewerbe	125 A	1'200.-			125	6'250.-	7'450.-	125	13'893.75	86.5
Gewerbe	160 A	1'200.-			160	8'000.-	9'200.-	160	17'784.-	93.3
EFH / Gewerbe	63 A	1'200.-	800.-		40	2'000.-	4'000.-	63	7'002.45	75.1
EFH / Gewerbe	80 A	1'200.-	800.-		63	3'150.-	5'150.-	80	8'892.-	72.7
EFH / Gewerbe	100 A	1'200.-	800.-		80	4'000.-	6'000.-	100	11'115.-	85.3
EFH / Gewerbe	125 A	1'200.-	800.-		100	5'000.-	7'000.-	125	13'893.75	98.5
EFH / Gewerbe	160 A	1'200.-	800.-		150	7'500.-	9'500.-	160	17'784.-	87.2
MFH (2 Einhei-	100 A	1'200.-	1'600.-		80	4'000.-	6'800.-	100	11'115.-	63.5

	altes Reglement				neues Reglement				Anstieg %	
	Anschlussgebühr				Anschlussgebühr					
	Anschluss	Grundpreis	Einheiten (1-8)	Einheiten (9+)	Ampère	Anteil	à Ampère CHF			
ten) / Gewerbe										
MFH (5 Einheiten) / Gewerbe	100 A	1'200.-	4'000.-		25	1'250.-	6'450.-	100	11'115.-	72.3
MFH (5 Einheiten) / Gewerbe	100 A	1'200.-	4'000.-		40	2'000.-	7'200.-	100	11'115.-	54.4
MFH (8 Einheiten + WP + TG) / Gewerbe	160 A	1'200.-	6'400.-		80	4'000.-	11'600.-	160	17'784.-	53.3
MFH (11 Einheiten + WP + TG) / Gewerbe	250 A	1'200.-	6'400.-	1'800.-	155	7'750.-	17'150.-	250	27'787.50	62.0

Berechnungsbeispiele Elektrizität

Auch die Anschlussgebühren beim Strom liegen im Rahmen der Anschlussgebühren von Frauenfeld. So beträgt die Anschlussgebühr für alle dem Wohnen dienenden Gebäude CHF 3'150.– plus CHF 1'500.– pro Wohnung. Für Gewerbe- und Industriebauten beläuft sich die Anschlussgebühr in Frauenfeld auf CHF 3'150.– plus CHF 75.– pro Ampère Anschlusssicherung.

Die Anschlussgebühren für die Kanalisation wurden nur leicht angepasst. Auf die Höhe der Anschlussgebühren haben diese Anpassungen nur einen unwesentlichen Einfluss. Aufgrund der privilegierten Möglichkeit, dass der Grossteil des Abwassers der Stadt Kreuzlingen weiterhin kostengünstig in der Kläranlage in Konstanz gereinigt wird, ist keine Erhöhung der Gebühren erforderlich. In der nachfolgenden Tabelle wurden die wesentlichen Änderungen gegenübergestellt:

Anschlussgebühren		Alt	Neu
Grundgebühr	Kosten	CHF 3'500.–	CHF 2'000.–
	EGW	für 4.5 Zimmer	für 2 Zimmer
Zimmergrössen		–	10 bis 50 m ²
Relevante Zimmer		–	definiert
Annahme Frischwasserbezug		62 m ³ / Jahr / EGW	55 m ³ / Jahr / EGW

Wiederkehrende Gebühren		Alt	Neu
Nachweis, kein Regenwasser in Kanalisation		–	Reduktion möglich
kein Wasserzähler		bis 4 Zimmer 248 m ³ /Jahr + 62 m ³ /weiteres Zimmer	bis 2 Zimmer 110 m ³ /Jahr + 55 m ³ /weiteres Zimmer

An zwei konkreten Beispielen sind die Änderungen der Anschlussgebühren ersichtlich (Beilage 5):

Beispiel-Liegenschaft	Altes Reglement	Neues Reglement
EFH mit 4 Zimmer	CHF 3'901.10	CHF 4'000.20
MFH mit 20 Zimmer	CHF 17'540.90	CHF 18'081.40

Berechnungsbeispiele Anschlussgebühren Abwasser Kanalisation

4.2 Anhang 2, Tarifblatt Nr. 2: Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgabe

Dieser Anhang wurde an die neuen Begrifflichkeiten des BauR bzw. der IVHB angepasst.

4.2.1 Rubrik 1: Publikationen

Für die Publikationen wurde eine eigene Rubrik (Ziffer 1) geschaffen, da diese Ansätze auch bei Vorentscheiden zur Anwendung kommen. Die bisherigen Kostenansätze für die Baugesuchspublikation und die Anstössermitteilungen (Ziffern 1.01 und 1.02) wurden belassen. Bei den Anstössermitteilungen wird neu ein Maximalbetrag von CHF 500.– eingeführt. Mit diesem Betrag sind die Aufwendungen auch für einen

Massenversand (Serienbriefe) ausreichend gedeckt. Bei Bauvorhaben auf Grundstücken mit angrenzenden Parzellen im Stockwerkeigentum müssen alle einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer angeschrieben werden. Damit die Kosten für die Anstössermitteilungen – insbesondere bei Baugesuchen für Kleinbauten – nicht unverhältnismässig hoch werden und schlimmstenfalls die Bearbeitungskosten oder gar die Baukosten übersteigen, ist die Einführung eines Maximalbetrags zweckmässig.

Für den Versand von Mitteilungen gemäss § 24 Abs. 1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (NHG; RB 450.1) wird unter Ziffer 1.03 neu eine Pauschale von CHF 150.– eingeführt. Diese kommt bei Bauvorhaben im Bereich von Schutzobjekten bei der Benachrichtigung der einspracheberechtigten Organisationen gemäss NHG zum Einsatz. Ein Pauschalbetrag ist zweckmässig, da die Anzahl der Mitteilungsschreiben durch die gesetzmässig begrenzte Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger vorgegeben ist.

Mit Einführung der Ziffer 1.04 können neu auch Kosten für Publikationen im kantonalen Amtsblatt (z. B. bei Baugesuchen ausserhalb von Bauzonen) verursachergerecht weiterverrechnet werden. Der Pauschalbetrag ist so angesetzt, dass die Kosten dafür in der Regel ausreichend gedeckt sind.

4.2.2 Rubrik 2: Bauanfragen

Die Systematik der Verrechnungsansätze für Bauanfragen (Ziffer 2.01, alt Ziffern 1.1 und 1.2) mit dem Verweis auf die entsprechenden Positionen für Baugesuche (Rubrik 4) wurde unverändert beibehalten und übernommen. Da die Tarifansätze in Rubrik 4 an die neue Berechnungsart (GFZ anstelle BGF) angepasst und leicht erhöht wurden, wirken sich diese Anpassungen auch auf die Rubrik 2 aus. Der Mindestbeitrag wurde moderat von CHF 200.– auf CHF 250.– angehoben und an den Mindestbeitrag des Vorentscheids angeglichen. Bauanfragen sind unverbindlich und im PBG ist deren formelles Verfahren nicht geregelt. Nichtsdestotrotz kommen solche Anfragen vereinzelt noch vor. Allerdings beruhen diese stets auf einer Projektvorlage, weshalb auf Ziffer 1.1 alt verzichtet werden kann. Die anfallenden Kosten für Bauanfragen sind abhängig vom jeweiligen Projektumfang.

4.2.3 Rubrik 3: Vorentscheid

Unter Ziffer 3.01 (alt Ziffer 2.1) wird die Systematik der Verrechnungsansätze für verbindliche Vorentscheide laut § 108 PBG, mit dem Verweis auf die entsprechenden Positionen für Baugesuche (Rubrik 4), ebenfalls beibehalten. Da die Tarifansätze in Rubrik 4 an die neue Berechnungsart (GFZ anstelle BGF) angepasst und leicht erhöht wurden, wirken sich diese Anpassungen auch auf die Rubrik 3 aus. Der Mindestbeitrag soll auf mindestens CHF 250.– angehoben werden, da Vorentscheide in der Regel ebenso aufwändig sind wie Bauanfragen. Auch bei dieser Position bestimmen sich die anfallenden Kosten durch den Projektumfang.

4.2.4 Rubrik 4: Baugesuch / Baubewilligung

In dieser Rubrik sind die meisten Änderungen vorgesehen:

In Ziffer 4.01 ist für Baubewilligungen für Einfamilienhäuser, Doppel- oder Zweifamilienhäuser der Kostenansatz auf CHF 7.50/m² HNF festgesetzt. Der Mindestbetrag soll auf CHF 750.–/Bewilligung angehoben werden. Mit den Vergleichsberechnungen alt/neu (Beilage 6) wurde festgestellt, dass eine Erhöhung des Tarifansatzes angezeigt ist. Da der Neubau von Einfamilienhäusern tendenziell abnimmt, werden sich diese Anpassungen in der Zukunft tendenziell nicht so stark auswirken.

Ziffer 4.02 legt den Kostentarif für Baugesuche für mehrere identische Einfamilienhäuser, Reiheneinheiten und für Mehrfamilienhäuser auf CHF 5.–/m² HNF fest. Gegenüber dem bisherigen Ansatz (alt Ziffer 3.04) wird der Ansatz aufgrund der neuen Berechnungsart und zur Optimierung des Kostendeckungsgrads um CHF 2.– erhöht. Ausserdem soll der Mindestbetrag um CHF 500.– auf CHF 1'500.– angehoben werden. Neu soll ausserdem auf die Festlegung eines Maximalbetrags verzichtet werden, da bei Grossüberbauungen auch der Aufwand – je nach Anzahl und Grösse der projektierten Bauten – zunimmt.

Auch in Ziffer 4.03 soll der Ansatz für Geschäftshäuser, Läden, Bürobauten, Restaurants usw. (Bauten in Wohn- und Arbeitszonen WA) um CHF 1.– auf 4.–/m² HNF angehoben werden. Ebenfalls ist eine Anhebung des Mindestbeitrags um CHF 1'000.– auf CHF 2'000.– vorgesehen, da solche Bauten in der Beurteilung oftmals komplexer und aufwändiger sind, womit die Erhöhung der Beitragsansätze gerechtfertigt ist.

Die Kosten für Gewerbe- und Industriebauten (Bauten in Arbeitszonen AG und AI) sollen unter Ziffer 4.04 (4.041 bis 4.044) neu nur noch mittels Ansätzen/m³ Baumasse berechnet werden. In Arbeitszonen sind laut Masstabelle gemäss Art. 5 BauR als Nutzungsziffern maximal zulässige BMZ festgesetzt. Das alte Reglement sah sowohl BMZ- als auch BGF-Ansätze vor, was oftmals zu Unklarheiten hinsichtlich Gebührenberechnungen führte. Mit den neuen Bestimmungen erfolgt eine Klärung und kann eine einheitliche Anwendung sichergestellt werden. Die Projektstaffelungen sollen neu ebenfalls nach m³ Baumasse erfolgen. Um die Gewerbetreibenden nicht übermässig zu belasten, sollen die Ansätze/m³ Baumasse nur geringfügig um CHF 0.10/m³ Baumasse (Ziffer 4.041 von CHF 0.30/m³ auf CHF 0.40/m³) bzw. jeweils um CHF 0.05/m³ Baumasse (Ziffern 4.042 – 4.044) angehoben werden. Hingegen soll bei Grossprojekten (Ziffer 4.044) – aus den gleichen Überlegungen wie bei den Grossüberbauungen – auf die Festsetzung eines Maximalbetrags verzichtet werden. Die Vergleichsberechnungen (Beilage 6) zeigen den Gebührenvergleich zwischen altem und neuem Beitrags- und Gebührenreglement.

Der Mindestansatz für Kleinbauten soll in Ziffer 4.05 von alt CHF 100.– auf pauschal CHF 150.–/Gesuch angehoben werden, da der Aufwand dafür – je nach Standort, Rahmenbedingungen und Verfahrensverlauf – durchaus erheblich sein kann. Der heutige Ansatz ist offenkundig nicht kostendeckend und nicht mehr zeitgemäss. Für Einzelgaragen (alt Ziffer 3.08) soll neu ebenfalls Ziffer 4.05 zur Anwendung kommen. Ein Garagenverbund, der in der Regel die Maximalabmessungen für Kleinbauten ge-

mäss § 22 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBV; RB 700.1) überschreitet, soll künftig unter Anwendung der Ansätze gemäss Ziffer 4.06 verrechnet werden. Ziffer 4.06 legt deshalb die Berechnungsansätze sowohl für unterirdische Einstellhallen als auch für oberirdische Sammelgaragen fest, da derartige Baugesuche thematisch und vom Aufwand her ähnlich sind. Der Verrechnungsansatz soll von CHF 30.–/Platz um CHF 20.– auf CHF 50.– angehoben werden, da diese Position offenkundig nicht kostendeckend ist und solche Vorhaben – je nach Projektumfang – durchaus aufwändig sein können (z. B. Brandschutz, Stellungnahmen Feuerwehr, Kanton usw.). Der Mindestansatz dafür soll deshalb zur Erhöhung des Kostendeckungsgrads von CHF 200.– auf CHF 250.– erhöht werden.

Neu soll eine separate Position 4.07 für Mobilfunkanlagen aufgenommen werden. Bisher wurden für derartige Gesuche die Kosten für Kleinbauten verrechnet, was im Hinblick auf den jeweiligen Aufwand niemals auch nur annähernd kostendeckend war, da faktisch jedes Baugesuch mit mehrjährigen Rechtsverfahren belastet ist. Um den Aufwand besser abzudecken, soll eine Pauschale von CHF 1'500.–/Gesuch eingeführt werden.

Nebengebäude (alt Ziffer 3.10) werden – je nach Dimension und Art der Nutzung – entweder unter Anwendung der Ansätze von Ziffer 4.01 bis 4.04 (bei Wohn- oder Gewerbenutzungen) oder 4.05 verrechnet. Diese Position (alt Ziffer 3.10) soll deshalb ersatzlos gestrichen werden, zumal Nebengebäude als Begriff im baurechtlichen Sinne kaum mehr verwendet wird.

Die Systematik der Verrechnungsansätze für provisorische Bauten (Ziffer 4.08, alt 3.11) mit dem Verweis auf die entsprechenden Positionen für Baugesuche (Rubrik 4) wurde unverändert beibehalten und übernommen. Da die Tarifansätze in Rubrik 4 an die neue Berechnungsart (GFZ anstelle BGF) angepasst und leicht erhöht wurden, wirken sich diese Anpassungen auch auf Ziffer 4.08 aus. Der Mindestbeitrag wurde – im Hinblick auf den jeweils zu erwartenden Aufwand – von CHF 100.– auf CHF 200.– angehoben und an den Mindestbeitrag von Bauanfragen angeglichen.

Bei den Berechnungsansätzen für Umbauten oder Zweck- und Fassadenänderungen (Ziffer 4.09) sowie An- oder Aufbauten (Ziffer 4.10) soll gleich verfahren werden. Diese werden grundsätzlich unverändert übernommen und einzig die Mindestbeiträge unter Ziffer 4.09 und 4.10 auf CHF 250.– (50 % der Mindestkosten gemäss Ziffer 4.01) angehoben.

Für die Ziffern 4.11 und 4.12, die Fassadenänderungen ohne inneren Umbau und Zweckänderungen betreffend, sollen einfacher zu handhabende Berechnungsarten eingeführt werden, indem neu jeweils ein Pauschalbetrag von CHF 150.–/Gesuch verrechnet werden soll. Solche Baugesuche sind meistens ohne grossen Aufwand zu handhaben, weshalb eine pauschale Verrechnung gerechtfertigt erscheint. Zudem entfällt damit für die Verwaltung der Berechnungsakt der Parameter für die Bautaxe.

Die Berechnungsansätze für Reklameanlagen in Ziffer 4.13 sollen moderat erhöht werden, da der Aufwand für Gesuche für Reklameanlagen – je nach Situation – oft-

mals höher ist, als auf den ersten Blick erwartet und vertiefterer Abklärungsbedarf (Baulinienüberschreitungen, Strassenabstände, gestalterische Fragen o. Ä.) erforderlich sind. Die Berechnungsart soll deshalb beibehalten, die Ansätze aber von CHF 60.– auf CHF 100.– für einseitige und von CHF 100.– auf CHF 150.– für doppel-seitige Reklamen erhöht werden.

Auf einen Sondertarif für Tankstellen (Ziffer 3.17 alt, inkl. Unterpositionen) wird verzichtet. Solche Bauten und Anlagen können unter Ziffer 4.03 oder 4.04 verrechnet werden. Für Kleinbauten soll generell Ziffer 4.05 angewendet werden.

Ziffer 4.14 soll neu nur noch für separate Baugesuche für Tankanlagen gelten. Für die Ziffern 4.14 Tankanlagen und 4.15 Grosstank- bzw. Siloanlagen (z. B. ausserhalb Bauzone) wurde die Berechnungsart mittels m^3 Tankinhalt beibehalten, aber die Ansätze wurden erhöht (CHF 10.–/ m^3 Tankinhalt anstatt CHF 5.–/ m^3 (alt Ziffer 3.182) sowie Erhöhung des Mindestbetrags von alt CHF 100.–/Tank auf CHF 150.–/Tank für Ziffer 4.14 / CHF 5.–/ m^3 Tankinhalt anstatt CHF 2.50/ m^3 (alt Ziffer 3.17) sowie Erhöhung des Mindestbetrags von alt CHF 100.– auf CHF 250.– für Ziffer 4.15). Auf eine separate Regelung für Kunststofftanks wird neu verzichtet.

Für wärmetechnische Anlagen aller Art kommt neu Ziffer 4.16 zur Anwendung (Ersatz für alt Ziffer 3.18 und Unterpositionen). Neu soll ein Pauschalbetrag in Höhe von CHF 150.–/Anlage verrechnet werden.

Neu wurde Ziffer 4.17 für Erdsondenbohrungen in den Gebührentarif aufgenommen, wonach bei solchen Gesuchen pro Bohrung eine Gebühr von CHF 150.–, maximal CHF 500.–/Gesuch zu entrichten ist. Bisher wurde dafür der Tarif für Kleinbauten verrechnet (CHF 100.–/Gesuch gemäss alt Ziffer 3.07). Die Mehrkosten sind insofern gerechtfertigt, da die Anforderungen an solche Baugesuche stetig zugenommen haben (Vorabklärungen o. Ä.) und vermehrt dagegen auch Rechtsverfahren geführt werden.

Für separate Kanalisationsgesuche soll gemäss Ziffer 4.18 pro Gesuch eine Pauschale von CHF 250.– verrechnet werden. Bisher (alt Ziffer 3.19 und Unterpositionen) wurde unterschieden, ob mit oder ohne Sonderbauwerk (z. B. Pumpen o. Ä.). Auf diese Differenzierung soll neu verzichtet und für alle Gesuche derselbe Ansatz verwendet werden. Auch hier wurden die Kosten als Pauschale pro Gesuch festgesetzt und von CHF 100.– bzw. 120.– (alt Ziffern 3.191 und 3.192) auf CHF 250.–/Gesuch erhöht, da der Beurteilungsaufwand dafür – je nach Umfang des Baugesuchs – nicht zu unterschätzen ist. Allerdings kommen separate Baugesuche für Kanalisationsanlagen sehr selten vor, da solche Anlagen meistens im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben eingereicht werden.

Für Lager-, Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze, Terrainveränderungen usw. laut Ziffer 4.19 soll eine neue, vereinfachte Berechnungsart eingeführt werden. Nach alt Ziffer 3.20 wurde die Bautaxe bisher in Abhängigkeit von der Grösse der Anlagen nach Flächenanteil (CHF 20.–/ m^2 Fläche, mindestens CHF 100.–) festgelegt. Neu soll eine Pauschale von CHF 250.–/Gesuch verrechnet werden. Der Beurteilungsaufwand für derartige Bauvorhaben ist meist überschaubar, grössere Anlagen ergeben nicht

zwangsläufig einen viel höheren Arbeitsaufwand. Mit der neuen Berechnungsart kann der administrative Aufwand etwas reduziert werden, weshalb ein pauschaler Betrag als gerechtfertigt erachtet wird.

Bei Ziffer 4.20 (alt Ziffer 3.21) für Abbrüche wurde die Berechnungsart belassen, jedoch die Höhe der Grundgebühr moderat von CHF 200.– auf CHF 250.– (für Abbrüche bis 100 m² überbaute Fläche) angehoben. Der Preis für zusätzliche Flächen wurde hingegen auf CHF 50.– pro weitere 100 m² Fläche belassen. Abbruchgesuche sind in der Regel nicht besonders aufwändig; insbesondere spielt die Grösse eines Objekts eine eher untergeordnete Rolle. Entscheidender sind oftmals die Bauart oder Beschaffenheit eines Objekts (Schadstoffabklärungen o. Ä.). Damit erweisen sich die vorgeschlagenen Tarife als gerechtfertigt. Auf alt Ziffer 3.211 soll neu verzichtet werden, da zum Zeitpunkt der Ausstellung der Abbruchbewilligung das Erfordernis für spezielle Vorkehrungen hinsichtlich Verkehrssicherheit o. Ä. noch nicht bekannt ist. Diese Gebühr wurde in den vergangenen Jahren deshalb faktisch nie verrechnet. Durch eine Anhebung der Grundgebühr ist der anfallende Aufwand ausreichend abgedeckt.

Die Systematik der Verrechnungsansätze für Änderungsgesuche (Ziffer 4.21, alt 3.22) mit dem Verweis auf die entsprechenden Positionen für Baugesuche (Rubrik 4) wurde unverändert beibehalten und übernommen. Da die Tarifansätze in Rubrik 4 an die neue Berechnungsart (GFZ anstelle BGF) angepasst und leicht erhöht wurden, wirken sich diese Anpassungen auch auf die Ziffer 4.21 aus. Der Mindestbeitrag wurde – im Hinblick auf den jeweils zu erwartenden Aufwand – von CHF 150.– auf CHF 200.– angehoben und an den Mindestbeitrag von Bauanfragen angeglichen.

Hingegen wurde der Ansatz in Ziffer 4.22 (alt Ziffer 3.221) für Rückweisungen zur Überarbeitung von mindestens CHF 200.– auf pauschal CHF 150.– reduziert, da derartige Mitteilungen in der Regel formlos erfolgen und der Aufwand dafür gering ist.

Die Kosten für Verlängerungen von Baubewilligungen laut Ziffer 4.23 (alt Ziffer 3.23) wurden um CHF 50.– auf neu pauschal CHF 150.–/Verlängerung angehoben, da dafür jeweils ein Entscheid ausgestellt werden muss.

Der Aufwand und das Prozessrisiko bei Ablehnungen von Baugesuchen gemäss Ziffer 4.24 (alt Ziffer 3.24) ist insbesondere bei Kleinbauten o. Ä. um einiges höher, da hier formelle Entscheide erforderlich sind. Deshalb soll die Mindest-Bautaxe erheblich von CHF 120.– auf CHF 500.– angehoben werden. Die Berechnungsart an sich (50 % der entsprechenden Baubewilligungsgebühr) hat sich jedoch bewährt und kann grundsätzlich beibehalten werden. Die Systematik der Verrechnungsansätze für Ablehnungen (Ziffer 4.24, alt 3.24) mit dem Verweis auf die entsprechenden Positionen für Baugesuche (Rubrik 4) wurde unverändert beibehalten und übernommen. Da die Tarifansätze in Rubrik 4 an die neue Berechnungsart (GFZ anstelle BGF) angepasst und leicht erhöht wurden, wirken sich diese Anpassungen auch auf die Ziffer 4.24 aus.

Neu sollen ausserordentliche Vorgänge in den Ziffern 4.25 bis 4.30 des BGR geregelt werden. Ziffer 4.25 für Rückzüge von Baugesuchen war im alten Reglement nicht enthalten. Nach gängiger Praxis wurde jeweils die Ziffer 3.221 für Rückweisungen zur Überarbeitung angewendet. Da auch bei Rückzügen von Baugesuchen formelle Entscheide ausgestellt werden müssen (Abschreibung Baugesuche oder Einsprachen infolge Gegenstandslosigkeit), sind höhere Kosten (25 % der entsprechenden Baubewilligungsgebühr bzw. Mindest-Bautaxe von CHF 250.–) grundsätzlich gerechtfertigt. Hingegen ist festzustellen, dass sowohl das Prozessrisiko als auch der Aufwand für Abschreibungsentscheide einiges geringer ist als bei Ablehnungsentscheiden. Deshalb ist eine tiefere Mindest-Bautaxe zweckmässig und angebracht.

Als neue Positionen sollen bei zusätzlichem Umtrieb und ausserordentlichem Aufwand die Ziffern 4.26 und 4.27 eingeführt werden. Ziffer 4.26 kommt dort zur Anwendung, wo illegale Bauten erstellt wurden und nachträglich – gestützt auf § 114 PBG – zum weiteren Entscheid ein ordentliches Baugesuch eingefordert werden muss. Solche Verfahren sind meistens sehr aufwändig und bedürfen bis zu ihrem Abschluss – je nach Sachlage – meistens langwierige Verfahren. Um den Mehraufwand verursachergerecht abwälzen zu können, soll diese Position deshalb neu vorgesehen werden.

Ziffer 4.27 kommt zur Anwendung, wo unvollständige Baugesuche eingereicht und (zum Teil) Unterlagen mehrfach angefordert aber nicht eingereicht werden. Solche Prozesse haben in der Vergangenheit – mit den stets steigenden Anforderungen – stark zugenommen und sind sowohl nervenzehrend als auch aufwändig. Auch hier soll neu der Mehraufwand verursachergerecht abgewälzt werden können.

Ziffer 4.28 regelt neu die Kosten für einen vorzeitigen Baubeginn gemäss § 110 PBG. Dafür soll neu eine Pauschale von CHF 250.–/Entscheid erhoben werden. Im alten BGR war diese Position nicht enthalten. Praxisgemäss wurde bisher jeweils eine Entscheidegebühr von CHF 200.– erhoben.

Ziffer 4.29 des Tarifblatts sieht für Wiedererwägungsgesuche eine Pauschale von CHF 200.–/Gesuch vor. Wiedererwägungsgesuche waren in der Vergangenheit selten; das letzte Gesuch stammt aus dem Jahr 2014. Dafür wurde damals eine Verfahrensgebühr von CHF 100.– erhoben. Da auch hier ein formeller Entscheid erforderlich ist, der Aufwand dafür sich aber in Grenzen hält, soll die Gebühr wie erwähnt um CHF 100.–/Gesuch (analog Mindestansatz bei einer Bauanfrage) erhöht werden.

Ziffer 4.30 legt schliesslich den Verzicht von Kosten für den Widerruf einer Baubewilligung fest. Widerrufe sind äusserst selten – der letzte erfolgte im Jahr 2024. Derartige Entscheide sind in der Regel nur erforderlich, wenn der Bewilligungsinstanz ein Fehler im Verfahrensverlauf unterlaufen ist. Deshalb ist in diesem Fall eine Kostenfreigabe angezeigt.

4.2.5 Rubrik 5: Fotokopien, Scans

Diese Rubrik wird neu eingeführt. Die Bauverwaltung verfügt über eine zeitgemässe technische Infrastruktur (Grossformatplotter, Grossformatscanner, A3-Format-

Farbkopierer und Scanner), mit der oft auch Kundenwünsche (z. B. Scannen von historischen Plänen o. Ä.) erfüllt werden. Die Bauverwaltung verrechnet bereits heute für Kopien oder Scans ihren Aufwand, allerdings ohne entsprechende reglementarische Weisung. Um diesen Umstand zu klären, sollen die Positionen 5.01 bis 5.03 neu in das BGR aufgenommen werden. Die vorgesehenen Tarifsätze entsprechen dem bereits heute angewendeten Aufwand bzw. wurden die Ansätze jenen des neuen Gebührenreglements der Stadt Kreuzlingen vom 4. Juli 2024 angepasst.

4.2.6 Rubrik 6: Ersatzabgaben und Benutzung öffentlicher Grund (alt Rubrik 5)

Hier werden ebenfalls einige markante Änderungen vorgenommen:

Ersatzabgaben haben eine Ausgleichsfunktion zu erfüllen. Bei der Ersatzabgabe darf nicht auf die im konkreten Fall eingesparten Kosten abgestellt werden, sondern es sind die durchschnittlichen Verhältnisse der übrigen baupflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Mehrbelastung die Abgabe ausgleichen soll, heranzuziehen. Für die Berechnung der Ersatzabgabe ist der Verzicht auf die Erstellung des Parkplatzes (Ersparnis Baukosten, bessere Ausnutzung des Grundstücks) als auch der Minderwert des Grundstücks (fehlende Parkplätze) zu berücksichtigen. Der Ansatz für Parkplatzersatzabgaben soll gemäss Ziffer 6.01 vereinheitlicht werden. Neu ist ein einheitlicher, aber höherer Ansatz von CHF 12'000.– pro fehlenden Parkplatz vorgesehen. Alt Ziffer 5.1 sah unterschiedliche Tarifsätze je nach Zonendichte vor (CHF 4'000.– pro fehlenden Parkplatz in Zonen mit einer AZ bis und mit 1.15 und CHF 6'000.– pro fehlenden Parkplatz in den übrigen Zonen).

Die Erhöhung der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze ist aus folgenden Gründen erforderlich und gerechtfertigt: Das PBG gewährt einen Zuschlag auf die Nutzungsziffer gemäss BauR, wenn unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt werden. Das BauR sieht für verschiedenen Zonen eine Grünflächenziffer vor. Zudem ist die Parkierung ab zehn Parkfeldern sowohl bei Neubauten als auch bei wesentlichen Erweiterungen von bestehenden Bauten in unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten oder vollständig in Gebäude integrierten Parkieranlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkfelder. Dies führt dazu, dass durch die Anreize des kantonalen Zuschlags und den kommunalen Vorschriften betreffend Parkierung zukünftig vermehrt Parkplätze in unterirdischen Anlagen, Unterniveaubauten oder in das Gebäude integriert erstellt werden und dadurch weniger Aussenparkplätze angeboten bzw. erstellt werden. Zudem sind die Baulandpreise in allen Zonen seit der letztmaligen Festlegung der Ersatzabgaben deutlich gestiegen. Um die haushälterische Bodennutzung im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu gewährleisten, wird die Stadt Kreuzlingen ebenfalls neue Parkieranlagen in Tiefgaragen oder Parkhäusern erstellen.

Mit der Abschaffung der AZ und der damit verbundenen BGF ist die alte Regelung betreffend Ersatzabgabe für fehlende Kinderspielplätze (alt Ziffer 5.2) nicht mehr anwendbar. In Analogie zu den Ziffern in der Rubrik 4 soll neu auch hier zur Berechnung der Bautaxe auf die HNF gemäss SIA-Norm 416 zurückgegriffen werden. Ziffer 6.02 legt neu einen Ansatz von CHF 10.–/m² HNF und eine Mindestgebühr von CHF 1'000.– für fehlende Spiel- oder Freizeitplätze fest. Neu ist die Mindestgebühr

von CHF 1'000.–. Diese kommt in der Regel kaum zur Anwendung, da es meist um grössere Flächen von Projekten mit mehreren Wohnungen oder Häusern geht. Der Ansatz wurde von alt CHF 6.–/m² BGF auf CHF 10.–/m² HNF angehoben. Durch diese Anhebung dürfte die Differenz zwischen der BGF und der HNF (mit und ohne Konstruktionsflächen usw.) faktisch kompensiert werden.

In Ziffer 6.03 (alt Ziffer 5.3) zur Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für eine Baumassnahme soll der Ansatz von alt CHF 3.–/m² und Monat auf neu CHF 5.–/m² und Monat angehoben werden. Ebenso soll die Mindestsumme von alt CHF 60.– auf neu CHF 100.– erhöht werden. Damit können die Aufwendungen für die Besprechungen vor Ort und Beratung abgegolten werden. Im Hinblick auf den erfahrungsgemäss anfallenden Aufwand erweist sich diese Preiserhöhung durchaus als gerechtfertigt. Entstehende Schäden am öffentlichen Grund werden den Verursacherinnen und Verursachern in der Regel in Rechnung gestellt.

Wegen der Preiserhöhung in Ziffer 6.03 (alt Ziffer 5.3) bei den Baustellen und zur Entlastung des lokalen Gewerbes wurde mit Ziffer 6.04 für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für Gartenwirtschaften (gesteigerter Gemeindegebrauch) auf eine Erhöhung des Tarifs verzichtet. Bisher wurde für Baustellen und die gewerbliche Nutzung von öffentlichen Flächen (z. B. für Strassencafés am Boulevard) derselbe Ansatz verrechnet.

4.2.7 Rubrik 7: Baukontrollen (alt Rubrik 6)

In dieser Rubrik wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen:

Alt Ziffer 6.3 "Eisenabnahme Schutzraum" wird ersatzlos gestrichen, da die Kontrollen von Schutzräumen nicht seitens der Bauverwaltung durchgeführt werden (artfremde Position).

Für zusätzliche Kontrollen (Ziffer 7.03, alt Ziffer 6.4) soll neu grundsätzlich eine Pauschale von CHF 150.–/Kontrolle verrechnet werden. Bei mehrfach erforderlichen Kontrollen kann diese Position wiederholt verrechnet oder gar eine Gebühr für ausserordentliche Aufwendungen gemäss Ziffern 4.26 oder 4.27 – z. B. bei übermässigem Klärungsbedarf o. Ä. – eingefordert werden.

4.2.8 Rubrik 8: Besondere Massnahmen (alt Rubrik 7)

Hier wurden minimale Anpassungen und Ergänzungen vorgesehen:

Die Ansätze gemäss Ziffern 8.01 (alt Ziffer 7.1) und 8.02 (alt Ziffer 7.2) für Verfügungen von Baueinstellungen und Nutzungsverböten sollen auf mindestens CHF 250.– (bisher CHF 200.–) bzw. CHF 500.– (von alt CHF 200.–) und maximal CHF 1'000.– (bisher CHF 500.–) angehoben werden. Das Prozessrisiko bei solchen Verfügungen ist höher, und auch der Aufwand für solche Entscheide (Feststellung Sachverhalt, juristische Prüfungen usw.) rechtfertigen erfahrungsgemäss die geplante Erhöhung der Mindest-Bautaxen. Verfügungen von Nutzungsverböten kamen in der Vergangenheit relativ selten vor.

Der Tarif für Ersatzvornahmen gemäss Position 8.03 (alt Ziffer 7.3) soll neu von CHF 200.– auf CHF 250.– angehoben werden, da auch solche Verfahren in der Regel mit erhöhtem Aufwand verbunden sind.

Als neue Position ist Ziffer 8.04 vorgesehen, wonach die Baubehörde bei Ersatzvornahmen einen Kostenvorschuss einfordern kann. In der Vergangenheit konnte dies – mangels rechtlicher Grundlage – nicht durchgesetzt werden. Neu soll damit eine Grundlage geschaffen werden.

Als weitere neue Position wird Ziffer 8.05 für die Verrechnung von Zusatzaufwand nach der Bauabnahme eingeführt: Bei den ordentlichen Bauabnahmen werden oftmals Mängel festgestellt, die innert Frist zu beheben sind. Dies betrifft auch Revisionspläne oder Nachweise (Ausführungsplan Kanalisation, Nachweis Flachdachbegrünung usw.), die ebenfalls innert Frist nachzureichen sind. Die Aufwendungen durch Nichteinhaltung der angesetzten Fristen haben in den letzten Jahren zugenommen, weshalb mit diesen Gebühren verursachergerecht die Aufwendungen verrechnet werden sollen.

Die alte Rubrik 8 "Rauchgaskontrolle" konnte ersatzlos gestrichen werden, da sie seit Jahren durch die lokalen Kaminfegermeister durchgeführt und verrechnet werden.

4.2.9 Rubrik 9: Gutachten, externe Kontrollen und Aufwendungen Dritter

Mit dieser neuen Rubrik soll eine Rechtsgrundlage für die heute bereits gängige Praxis betreffend Weiterverrechnung von Fachgutachten (z. B. Lärm- oder NHG-Gutachten, Vermessungsprotokolle o. Ä.) geschaffen werden.

Um die Bauherrschaften vermehrt zur Anzeige der meldepflichtigen Bauvorgänge gemäss § 54 PBV zu bewegen, soll mittels Anreizsystem laut Ziffer 9.02 daraus eine kostenrelevante Position geschaffen werden. Die meldepflichtigen Bauvorgänge pro Bauprojekt werden jeweils in der Baubewilligung verfügt und in der Geschäftsverwaltungssoftware abgebildet. Damit kann der Verwaltungsaufwand für die Buchführung auf ein Minimum beschränkt werden (Eintrag ob gemeldet durch Bauherrschaft oder Projektverfasser oder nicht). Die gesetzlich meldepflichtigen Bauvorgänge werden leider öfters nicht gemeldet, wodurch bei den dafür verantwortlichen Mitarbeitenden in der Bauverwaltung unnötiger Aufwand entsteht. Mit dem neuen System soll ein Anreiz und eine Aufwandsentschädigung im Unterlassungsfall geschaffen werden.

4.3 Anhang 3, Tarifblatt Nr. 3: Administrativgebühren

Die Tarifposition 1.01 soll die Aufwände, die bei Energie Kreuzlingen für die Bearbeitung der Anschlussgesuche Strom und Wasser anfallen, verursachergerecht zuordnen. Die Bearbeitung der Anschlussgesuche umfasst auch die Berechnung, in welchem Ausmass die Netzinfrastruktur am Ort der Liegenschaft für die Anforderungen des Bauprojekts ausreicht.

4.4 Anhang 4, Faktoren für die Berechnung der massgeblichen Grundstücksfläche

Bei der Ermittlung der Erschliessungsbeiträge ist bei Grundstücken, für die unterschiedliche Zonenvorschriften gelten, gemäss Art. 15 eine unterschiedliche Gewich-

tung vorzunehmen. Im Anhang 4 sind die entsprechenden Faktoren für die jeweilige Zone definiert.

5 Zusammenfassung

Insgesamt trägt das neue Beitrags- und Gebührenreglement für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR) zu einer gerechteren, transparenteren und effizienteren Handhabung der Beiträge und Gebühren in der Stadt Kreuzlingen bei und unterstützt die nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Wie die der Botschaft beiliegenden Vergleichsberechnungen zeigen, werden mit der vorliegenden Totalrevision die Gebühren für Bauvorhaben im Grundsatz angehoben. Neu werden einige fehlende Positionen ergänzt und neue Positionen geschaffen, die eine verursachergerechtere Überwälzung von ausserordentlichem Aufwand ermöglichen sollen. Ein direkter Quervergleich mit anderen Thurgauer Städten (Frauenfeld und Weinfelden) ist aufgrund unterschiedlicher Verrechnungssystematik schwierig. Ein direkter Vergleich mit dem Gebührenreglement von Amriswil zeigt hingegen, dass die neu vorgeschlagenen Tarifansätze der Stadt Kreuzlingen nach wie vor eher moderat sind – wobei auch dazu zu bemerken ist, dass der Vergleich durch die ungleiche Systematik heikel ist. Amriswil und Romanshorn arbeiten mehrheitlich mit Pauschalbeträgen. Das System von Kreuzlingen ist modular und flexibler aufgebaut und somit nicht 1:1 mit den anderen Verrechnungssystemen vergleichbar. Das modulare System hat sich in der Vergangenheit bewährt und bietet den Vorteil, dass sich damit die Bautaxe verursachergerechter – aus den verschiedenen Positionen – zusammensetzt. Bei unproblematischen Gesuchen können die Gebühren somit tiefer ausfallen als bei den Vergleichsgemeinden. Bei aufwändigen Verfahren können die Gebühren hingegen die Pauschalbeträge der Vergleichsgemeinden auch übersteigen. Zusammenfassend erweisen sich die neuen Bautaxen mit einer Erhöhung von ca. 30 % als Reaktion auf die seit 2005 erfolgte Bauteuerung im selben Ausmass als vertretbar.

Die Ansätze für die Anschlussgebühren Strom und Wasser wurden letztmals 2005 festgelegt. Die Anschlüsse an das Stromnetz werden für Wohnbauten an die geänderten Anforderungen angepasst. Ausserdem wird die Weiterentwicklung der Netze und der zugrundeliegenden Investitionen abgebildet. Das Ziel ist die verursachergerechte Zuordnung der stark gestiegenen Kosten.

Die Anschluss- sowie die wiederkehrenden Gebühren im Bereich der Kanalisation müssen aufgrund der kostengünstigen Abwasserentsorgung in der Kläranlage Konstanz nicht erhöht werden. Es wurden insbesondere Präzisierungen vorgenommen, die in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen führten.

Der Entwurf des neuen Reglements wurde sowohl durch den Kanton Thurgau als auch den Preisüberwacher geprüft und für den Erlass freigegeben.

**Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

der Totalrevision des Beitrags- und Gebührenreglements für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR)

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 2. September 2025

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Totalrevidiertes Beitrags- und Gebührenreglement für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben
2. Altes Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen vom 22. März 2005
3. Prüfberichte Preisüberwacher vom 9. Oktober 2023 und 25. August 2025
4. Vorprüfungsbericht des DBU vom 15. Januar 2024
5. Vergleichsberechnungen Anschlussgebühren Kanalisation
6. Vergleichsberechnungen Bautaxe

**Beitrags- und Gebühren-
reglement für öffentliche
Erschliessungsanlagen,
Baubewilligungsverfahren,
Baupolizei und Ersatz-
abgaben (BGR)**

Stand 26. August 2025

Dokumentinformationen

**Beitrags- und Gebührenreglement für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR)
vom Stand 26. August 2025**

Genehmigung

Vom Gemeinderat genehmigt am Datum

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am Datum

Vom Stadtrat am Datum auf den Datum in Kraft gesetzt

Inhaltsverzeichnis

1	Generelle Bestimmungen	1
	Art. 1 Grundsätze	1
	Art. 2 Mehrwertsteuer	1
	Art. 3 Begriffe Erschliessungsanlagen, Erschliessungswerke	1
	Art. 4 Begriff Anlagekosten	2
	Art. 5 Sicherstellung, Verzinsung, Mahngebühren	2
	Art. 6 Härtefälle	2
	Art. 7 Indexierung der einmaligen Gebühren	2
	Art. 8 Zuständigkeiten	3
	Art. 9 Verfahren, Rechtsschutz bei Anschlussgebühren und wiederkehrenden Gebühren	3
2	Erschliessungsbeiträge	3
	Art. 10 Grundsatz Beitragspflicht	3
	Art. 11 Bemessungsgrundsätze	4
	Art. 12 Sonderfälle	4
	Art. 13 Anteil Grundeigentümerin und Grundeigentümer	4
	Art. 14 Massgebende Kosten	5
	Art. 15 Massgebliche Grundstücksfläche, Gewichtung	5
	Art. 16 Schuldnerin oder Schuldner, Fälligkeit der Beiträge, Stundung	6
	Art. 17 Verfahren, Rechtsschutz bei Erschliessungsbeiträgen	6
3	Anschlussgebühren	6
	Art. 18 Grundsatz	6
	Art. 19 Gebührenpflicht	6
	Art. 20 Bemessungsgrundlagen / Gebührenhöhe	7
	Art. 21 Fälligkeit	9
4	Wiederkehrende Gebühren	9
	Art. 22 Grundsatz	9
	Art. 23 Gebührenpflicht	9
	Art. 24 Bemessungsgrundlagen / Gebührenhöhe	10
	Art. 25 Kostentransparenz	12
	Art. 26 Einsichtsrecht	12
	Art. 27 Fälligkeit	12

5	Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei, Planungskosten und Ersatzabgaben	12
	Art. 28 Baubewilligungsverfahren, Baupolizei	12
	Art. 29 Planungskosten	12
	Art. 30 Ersatzabgaben für fehlende Spiel- und Freizeitflächen, Abstellplätze und Einstellräume	13
6	Administrativgebühren	13
	Art. 31 Administrative Aufwendungen	13
7	Schlussbestimmungen	13
	Art. 32 Inkrafttreten	13
	Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts	14
8	Anhänge	15
8.1	Tarifblatt Nr. 1: Anschlussgebühren (vgl. Art. 18 ff. BGR)	15
8.2	Tarifblatt Nr. 2: Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgabe (vgl. Art. 28 ff. BGR)	16
8.3	Tarifblatt Nr. 3, Administrativgebühren (vgl. Art. 31 BGR)	21
8.4	Faktoren für die Berechnung der massgeblichen Grundstücksfläche (vgl. Art. 15 BGR)	22

Gestützt auf die §§ 38 ff. des Thurgauer Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 21. Dezember 2011, die §§ 10 ff. des Thurgauer Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 5. März 1997 (EG GSchG), die §§ 10 und 11 der Verordnung des Regierungsrats zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und zum EG GSchG vom 16. September 1997 (RRV EG GSchG) sowie Art. 29 lit. b. Ziffer 1 und 5 der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 erlässt die Stadt Kreuzlingen hiermit das nachfolgende Beitrags- und Gebührenreglement für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR).

1 Generelle Bestimmungen

Art. 1 Grundsätze	1 Die Stadt Kreuzlingen erhebt zur Finanzierung ihrer öffentlichen Erschliessungsanlagen Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren.
	2 Die Summe der Beiträge und Gebühren darf die Gesamtheit, der der Stadt bzw. den beauftragten selbständigen Werken verbleibenden Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.
	3 Im Weiteren erhebt die Stadt Kreuzlingen Gebühren für ihre baupolizeilichen Verrichtungen sowie die Durchführung der Baubewilligungsverfahren, und sie auferlegt die Kosten der Gestaltungsplanung sowie die Ersatzabgaben für fehlende Spiel- oder Freizeitflächen und Parkfelder oder Einstellräume gemäss diesem Reglement.
Art. 2 Mehrwertsteuer	Die festgelegten Abgabetarife verstehen sich ohne eidgenössische Mehrwertsteuer (MwSt.). Die von der Stadt zu erbringende MwSt. wird von den Abgabepflichtigen zusätzlich geschuldet. Sie wird separat ausgewiesen und mit der Abgabeverfügung in Rechnung gestellt.
Art. 3 Begriffe Erschliessungsanlagen, Erschliessungswerke	1 Erschliessungsanlagen bzw. Erschliessungswerke im Sinne dieses Reglements sind insbesondere öffentliche Strassen, Fuss- und Radwege, Trottoirs, Plätze, verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen, die öffentliche Beleuchtung, Werkleitungen für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie elektrischer Energie und die Kanalisationen mit den jeweils zugehörigen Nebenanlagen.
	2 Private Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten ab öffentlichen Strassen und Wegen, Fusswege, Vorplätze, Hauszuleitungen und -anschlüsse bis und mit Anschluss an die Werkleitung oder an die Kanalisation werden von diesem Reglement nicht erfasst. Ihre Erstellungs- und Unterhaltskosten

		gehen vollumfänglich zulasten der entsprechenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
Art. 4 Begriff Anlagekosten		Als Anlagekosten gelten die Kosten der Gestaltungsplanung im Sinne von § 27a PBG, soweit sie die Erschliessung betreffen, die Kosten des Landerwerbs und des Erwerbs anderer dinglicher Rechte, der Projektierung und Bauleitung, die Kosten für den Bau und die Bauzinsen sowie allfällige Kosten für Anpassungen, Inkonvenienzentschädigungen, Vermarkung, Vermessung, Grundbuchgebühren und Lastenbereinigung.
Art. 5 Sicherstellung, Verzinsung, Mahnggebühren	1	Zur Sicherstellung von Beiträgen und Gebühren kann die Stadt Kreuzlingen von der Schuldnerin oder vom Schuldner angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten bis zu höchstens 50 % der mutmasslich anfallenden Beträge erheben. Bei Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren erfolgt dies nach Massgabe des Baufortschritts.
	2	Für Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren besteht neben der persönlichen Haftung der Schuldnerin oder des Schuldners ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss § 68 des Thurgauer Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1991, das ohne Eintragung in das Grundbuch sämtlichen anderen Pfandrechten vorgeht.
	3	Werden Beiträge und Gebühren nicht innert 30 Tagen ab Fälligkeit bezahlt, so sind die ausstehenden Beträge zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften zu verzinsen.
	4	Für Mahnungen kann eine Gebühr von CHF 25.– (exkl. MwSt.) erhoben.
Art. 6 Härtefälle		Wo die in den gesetzlichen Bestimmungen festgesetzten Beiträge und Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, kann der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen und nach Rücksprache mit den betroffenen zuständigen Körperschaften abweichende Verfügungen erlassen.
Art. 7 Indexierung der einmaligen Gebühren		Der Stadtrat kann die in diesem Reglement sowie den zugehörigen Tarifblättern festgesetzten Ansätze für Anschlussgebühren (in CHF) periodisch der Bauteuerung anpassen. Massgebend ist der schweizerische Baupreisindex für den Tiefbau (massgeblicher Stand 1. April 2023: 112.4 Punkte auf der Basis Oktober 2020: 100 Punkte). Eine Anpassung ist

möglich, wenn sich der Index seit der letzten Anpassung um mindestens 10 Punkte verändert hat.

**Art. 8
Zuständigkeiten**

1 Die Tarife für Anschlussgebühren, Baubewilligungsverfahren, die Baupolizei, Ersatzabgaben und Administrativgebühren legt der Gemeinderat in den Anhängen 1 bis 3 dieses Reglements fest. Diese Gebühren sowie die Erschliessungsbeiträge werden in den Bereichen Elektrizitäts- und Wasserversorgung durch Energie Kreuzlingen und in den übrigen Bereichen durch die Bauverwaltung veranlagt.

2 Der Stadtrat ist ermächtigt, die Tarife für die wiederkehrenden Gebühren festzusetzen. In den Bereichen Elektrizitäts- und Wasserversorgung werden diese Gebühren durch Energie Kreuzlingen und in den übrigen Bereichen durch die Bauverwaltung veranlagt.

**Art. 9
Verfahren, Rechtsschutz bei Anschlussgebühren und wiederkehrenden Gebühren**

1 Gegen Veranlagungsverfügungen über Anschlussgebühren oder wiederkehrende Gebühren kann beim Stadtrat schriftlich und begründet Rekurs erhoben werden.

2 Gegen Rekursentscheide des Stadtrats kann beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau schriftlich und begründet Rekurs erhoben werden.

3 Für das Verfahren sowie den Rechtsschutz gelten die Bestimmungen des PBG sowie des Thurgauer Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Februar 1981 (VRG).

2 Erschliessungsbeiträge

**Art. 10
Grundsatz
Beitragspflicht**

1 Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu Beiträgen herangezogen.

2 Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstücks nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Eigentümerinnen und Eigentümer nach Massgabe des den Grundstücken erwachsenen Vorteils verlegt.

3 Ein besonderer Vorteil entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück eine Zugangs- oder Anschlussmöglichkeit an

		eine Erschliessungsanlage erhält und es entweder überbaut oder in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist. Ein Sondervorteil und damit die Beitragspflicht ist auch dann gegeben, wenn die Erschliessungsanlage nicht genutzt wird.
	4	Als überbaubar im Sinne dieses Artikels gelten in der Regel Grundstücke in der Bauzone gemäss jeweils gültigem Zonenplan.
Art. 11 Bemessungs- grundsätze	1	Die Stadt Kreuzlingen legt die durch die Erschliessungsanlage als erschlossen geltenden Grundstücke im Perimeter fest.
	2	Sie verlegt die massgebenden Anlagekosten für die Erschliessungsanlage prozentual nach Massgabe des diesen Grundstücken erwachsenen Vorteils.
	3	Der von den Eigentümerinnen und Eigentümern der erschlossenen Grundstücke gemeinsam zu tragende Anteil wird auf sie im Verhältnis der massgeblichen Grundstücksflächen (vgl. Art. 15 dieses Reglements) verteilt.
Art. 12 Sonderfälle	1	Dienen einem Grundstück wegen seiner Tiefe oder Nutzung Erschliessungsanlagen von mehreren Seiten, so ist die Grundstücksfläche im Perimeterplan den jeweiligen Erschliessungen anteilig zuzuordnen, und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer hat sich entsprechend dem jeweiligen Mehrwert der verschiedenen Teilflächen an den Kosten der Erschliessungen zu beteiligen.
	2	Die Zuordnung zu verschiedenen Verkehrserschliessungen wird grundsätzlich wie folgt vorgenommen: Bei sich kreuzenden Strassen wird auf dem Grundstück die Winkelhalbierende, bei parallel verlaufenden Strassen die Mittellinie gezogen.
	3	Muss eine Erschliessungsanlage allein wegen einem oder mehreren Verursacherinnen und Verursachern grösser als üblich dimensioniert werden, so gehen die entsprechenden Mehrkosten in der Regel voll zu deren Lasten. Dasselbe gilt sinngemäss, wenn Ausbauten oder Korrekturen allein wegen einzelnen Verursacherinnen und Verursachern erforderlich sind. Allfällige Interessen Dritter sind dabei abzuwägen und zu berücksichtigen.
Art. 13 Anteil Grundeigen-	1	Die Stadt legt den Anteil der massgebenden Kosten (in %) fest, der nach Abzug ihres Anteils für öffentliches Interesse von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und

tümerin und Grundeigentümer	<p>Grundeigentümer der erschlossenen Grundstücke zu tragen ist. Dabei gelten in der Regel folgende Richtwerte:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 100 % für Erschliessungsstrassen und -wege b. 70 % für Sammelstrassen c. 50 % für Hauptverkehrs- und Staatsstrassen d. 100 % für alle übrigen Erschliessungsanlagen
	<p>2 Für Nebenanlagen wie Trottoirs, Park- und Wendeplätze sowie verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen gelten dieselben Anteile wie für die Anlagen, denen sie zugeordnet sind.</p>
	<p>3 Bei Verkehrsanlagen, die den Kategorien in Abs. 1 nicht eindeutig zugeordnet werden können, legt die Veranlagungsbehörde die Zuordnung zu den unter Abs. 1 ausgeführten Kategorien fest.</p>
Art. 14 Massgebende Kosten	<p>1 Als massgebende Kosten gelten die der Stadt nach Abzug von Staatsbeiträgen und zweckgebunden zu verwendenden Einnahmen verbleibenden Anlagekosten.</p>
	<p>2 Bei Kantonsstrassen gilt der von der Gemeinde zu tragende Anteil als massgebende Kosten.</p>
	<p>3 Dient die Erschliessungsanlage oder Teile davon auch einem Grundstück ausserhalb des Erschliessungsperimeters, ist dies bei der Festlegung der zu überwälzenden Anlagekosten zu berücksichtigen.</p>
Art. 15 Massgebliche Grundstücksfläche, Gewichtung	<p>1 Als massgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der Erschliessungsbeiträge zählt bei Grundstücken innerhalb der Bauzone die gesamte Fläche eines neu oder besser erschlossenen Grundstücks, abzüglich allfälliger Flächen, die aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaubar und für die Ausnützung nicht anrechenbar sind.</p>
	<p>2 Gelten gemäss Zonenplan und Baureglement für die beitragspflichtigen Grundstücke unterschiedliche Zonenvorschriften für die bauliche Nutzung (GFZ, BMZ), so sind diese anteilmässig zu berücksichtigen. Die massgebliche Grundstücksfläche der einzelnen Zonen ergibt sich als Produkt der Grundstücksflächen und dem in Anhang 4 festgelegten Faktor der jeweiligen Zone. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der Abstand zur Erschliessungsanlage wobei in der Regel eine Reduktion von 50 % für die als miterschlossen geltende zweite Bautiefe (in der Regel ab 30 m) erfolgt.</p>

	3	Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone, für welche die Stadt Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die doppelte anrechenbare Gebäudefläche gemäss IVHB als massgebliche Fläche.
Art. 16 Schuldnerin oder Schuldner, Fälligkeit der Beiträge, Stundung	1	Schuldnerin oder Schuldner der Beiträge ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlage.
	2	Die Beiträge entstehen mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlage und werden mit Eintritt der Rechtskraft der Veranlagungsverfügung (definitiver Kostenverteiler) fällig.
	3	Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum.
	4	Die Stundung von Beiträgen ist möglich. Sie richtet sich nach § 41 PBG.
Art. 17 Verfahren, Rechtsschutz bei Erschliessungsbeiträgen		Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich nach §§ 44 bis 48 PBG.
3 Anschlussgebühren		
Art. 18 Grundsatz	1	Die Stadt Kreuzlingen erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau der Werkleitungen und der Kanalisationen sowie der zugehörigen zentralen Anlagen.
	2	Die Finanzierung des Ausbaus von Kanalisationen und der zugehörigen zentralen Anlagen kann auch durch wiederkehrende Gebühren erfolgen.
Art. 19 Gebührenpflicht	1	Anschlussgebühren werden von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer oder, wo ein Baurecht begründet ist, von der Baurechtsnehmerin oder vom Baurechtsnehmer geschuldet, deren oder dessen Bauten oder Anlagen an eine Werkleitung oder öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Massgebend ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Anschlusses.
	2	Eine Gebührenpflicht entsteht ebenfalls bei baulichen Erweiterungen oder bei Nutzungsänderungen angeschlossener Liegenschaften, wenn dies zu einer Mehrbelastung der

Anlage führen kann. Bei einer Reduktion der Belastung besteht kein Anspruch auf Rückerstattung von Anschlussgebühren.

- 3 Bei Wiederaufbau eines abgebrochenen oder durch Elementargewalt zerstörten Gebäudes werden früher geleistete Anschlussgebühren angerechnet. Der Nachweis früher geleisteter Anschlussgebühren obliegt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer.
-

**Art. 20
Bemessungs-
grundlagen /
Gebührenhöhe**

Die Bemessungsgrundlagen für einmalige und nachträgliche Anschlussgebühren werden wie folgt festgelegt:

- 1 Wasserversorgung
- a. Für jedes angeschlossene Grundstück wird pro Anschlussleitung eine Anschlussgebühr abhängig vom maximalen Überlastdurchfluss des Wasserzählers ($Q_4 \text{ m}^3/\text{h}$) gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben. Aus technischen Gründen werden keine Wasserzähler mit einem maximalen Überlastdurchfluss von weniger als $5 \text{ m}^3/\text{h}$ eingesetzt.
 - b. Für Sprinkleranlagen oder andere Löscheinrichtungen werden anstelle der Gebühr nach lit. a. die effektiven Kosten der hierfür notwendigen Anpassungen und Erweiterungen des vorgelagerten Versorgungsnetzes und der zentralen Anlagen der Wasserversorgung erhoben.
-

- 2 Elektrizitätsversorgung
- Für den Bezug von Elektrizität wird für jedes Grundstück eine Anschlussgebühr gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben. Massgeblich für die Bemessung der Gebühr ist bei der Netzebene 7 die Stromstärke (Ampère) und bei der Netzebene 5 die Leistung (Kilovoltampère) des Anschlusses, die von Energie Kreuzlingen in der nach den Bestimmungen des Energie- und Wasserreglements erteilten Bewilligung festgelegt werden.
-

- 3 Kanalisation
- Die Anschlussgebühr wird einerseits in Abhängigkeit von der Abwasserfracht und andererseits abhängig von der Grösse der nach GEP entwässerten Grundstücksfläche gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben. Sie wird wie folgt berechnet:
-

a. Abhängig von der Abwasserfracht

Für Bauten mit Wohnnutzung wird eine Grundgebühr pro angeschlossenes Grundstück erhoben. Darin enthalten sind 2 Einwohnergleichwerte (EGW). Als 1 EGW gilt ein Zimmer (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, Wintergarten etc.) mit einer Mindestgrösse von 10 m² und einer Maximalgrösse von 50 m². Bestehen mehr als 2 EGW, sind zusätzliche Gebühren zu bezahlen. Bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern zählt jede Einheit als Anschlussobjekt.

Für Industrie- und Gewerbebauten, öffentliche Bauten sowie andere nicht dem Wohnen dienende Bauten wird eine Grundgebühr pro angeschlossenes Grundstück erhoben. Darin enthalten sind 2 EGW. Weist die Baute mehr als 2 EGW auf, sind zusätzliche Gebühren zu bezahlen. Der EGW bestimmt sich nach der Nutzungsart der Bauten gemäss der Empfehlung "Gebührensysteem und Kostenverteilung bei Abwasseranlagen" (Stand: 10.09.2018) des Verbandes Schweizer Abwasserfachleute (VSA/FES). Kann der EGW nicht eindeutig bestimmt werden, wird der Frischwasserbezug nach Fertigstellung des Anschlusses über 2 Jahre ermittelt. Dabei entspricht ein Frischwasserbezug von 55 m³ pro Jahr 1 EGW. Bis zur definitiven Bestimmung der Anschlussgebühr können angemessene Akontozahlungen verlangt werden.

Der gemäss Nutzungsart oder Frischwasserbezug ermittelte EGW wird mit dem Faktor für die Schmutzstofffracht wie folgt gewichtet:

1. Für häusliches Abwasser gilt der Gewichtungsfaktor 1.
2. Für gewerbliches oder industrielles Abwasser sowie für Abwasser öffentlicher Bauten und anderer, nicht dem Wohnen dienenden Bauten wird der Gewichtungsfaktor für die Ermittlung der EGW anhand der Abwasserbelastung ermittelt. Es gelten die in der Empfehlung "Gebührensysteem und Kostenverteilung bei Abwasseranlagen" (Stand: 10.09.2018) des Verbandes Schweizer Abwasserfachleute (VSA/FES) festgelegten Normen, Richtlinien und Werte.

-
- b. Abhängig von der Grösse der nach GEP entwässerten Fläche:

$$\text{m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times \text{Abflussbeiwert}^1 \times \text{CHF...} / \text{m}^2$$

Für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne ausgeschiedene Parzellenfläche gilt die doppelte anrechenbare Gebäudefläche gemäss IVHB als Grundstücksfläche.

**Art. 21
Fälligkeit**

Der Anspruch auf Anschlussgebühren entsteht mit dem Anschluss der jeweiligen Liegenschaft an die Werkleitung oder Kanalisation bzw. mit der Fertigstellung des Ausbaus einer übergeordneten Anlage. Bei ergänzenden Anschlussgebühren (Art. 19 Abs. 2) entsteht er mit der Fertigstellung der diese auslösenden Arbeiten. Die Anschlussgebühren sind innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung zu bezahlen.

4 Wiederkehrende Gebühren

**Art. 22
Grundsatz**

1 Die Stadt Kreuzlingen erhebt wiederkehrende Gebühren, welche die Kosten von Betrieb, Unterhalt, Erneuerung sowie Kontrolle von Werken und der zentralen Anlagen zu decken haben.

2 Wiederkehrende Gebühren sind auch zu leisten für den Ausbau von Kanalisationen und zugehörigen zentralen Anlagen, sofern sie nicht durch einmalige Anschlussgebühren gemäss Art. 18 Abs. 1 gedeckt werden.

**Art. 23
Gebührempflicht**

1 Der Anspruch zur Erhebung wiederkehrender Gebühren entsteht mit der Fertigstellung des Anschlusses.

2 Schuldnerin oder Schuldner der wiederkehrenden Gebühren für den Wasserbezug und die Nutzung der Kanalisation ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer oder, wo ein Baurecht begründet ist, die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, von deren oder dessen Grundstück aus die Werk- und Kanalisationsanlagen benützt werden. Elektrizitätsgebühren schuldet die Kundin oder der Kunde im Sinne des Energie- und Wasserreglements der Stadt Kreuzlingen.

¹ Gemäss GEP

Art. 24 Bemessungs- grundlagen / Gebührenhöhe	1	Die wiederkehrenden Gebühren sind nach Massgabe des Kostendeckungs- und Verursacherprinzips unter Einbezug der Kosten für die Amortisation bzw. Werterhaltung der Anlagen festzulegen.
	2	Die wiederkehrenden Gebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem auf der Bezugsmenge bzw. der Anlagenbelastung basierenden Mengenpreis (Tarif).
	3	Die wiederkehrenden Gebühren berechnen sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> a. Wasserversorgung <ul style="list-style-type: none"> 1. Für jedes angeschlossene Grundstück wird pro Anschlussleitung eine Grundgebühr, abhängig vom maximalen Überlastdurchfluss des Wasserzählers (Q4 m³/h), gemäss dem durch den Stadtrat festgelegten Tarif erhoben. Aus technischen Gründen werden keine Wasserzähler mit einem maximalen Überlastdurchfluss von weniger als 5m³/h eingesetzt. 2. Die Mengengebühr wird nach m³ bezogenem Frischwasser multipliziert mit dem festgelegten Tarif berechnet. b. Elektrizität <p>Die wiederkehrenden Gebühren berechnen sich nach dem Stromversorgungsgesetz (StromVG²) und der Stromversorgungsverordnung (StromVV³) sowie den anwendbaren Tarifen, die durch den Stadtrat festgelegt werden.</p> c. Kanalisation <ul style="list-style-type: none"> 1. Die Grundgebühr wird nach den m² der nach GEP entwässerten Grundstücksfläche und einem durch den Stadtrat festgelegten Ansatz pro m² berechnet: m² Grundstücksfläche x Abflussbeiwert⁴ x CHF... / m² <p>Wird Regenwasser nachgewiesenermassen anders als in eine öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet (z. B. mittels Versickerungsanlage), kann eine entsprechende Reduktion der Grundgebühr vorgenommen werden.</p>

² SR 734.7

³ SR 737.71

⁴ Gemäss GEP

Für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne ausgeschiedene Parzellenfläche gilt die doppelte anrechenbare Gebäudefläche gemäss IVHB als Grundstücksfläche.

2. Die Mengengebühr richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch in m³, multipliziert mit einem Gewichtungsfaktor für die Schmutzstofffracht sowie einem durch den Stadtrat festgelegten Ansatz pro m³ Frischwasserverbrauch.

Für häusliches Abwasser gilt der Gewichtungsfaktor 1.

Für gewerbliches oder industrielles Abwasser sowie für Abwasser öffentlicher Bauten und andere, nicht dem Wohnen dienenden Bauten wird der Gewichtungsfaktor anhand der Abwasserbelastung ermittelt. Es gelten die Gewichtungsfaktoren der Anschlussgebühren gemäss Art. 20. Bei Saisonbetrieben sind die Werte massgebend, die an mindestens 15 Tagen pro Kalenderjahr erreicht oder überschritten werden.

3. Besondere Bestimmungen
 - a. Sind keine Wasserzähler vorhanden, gilt für Wohnungen bis zwei Zimmer ein jährlicher Frischwasserverbrauch von 110 m³ (= 2 EGW); für jedes weitere Zimmer werden zusätzlich 55 m³ (= 1 EGW) hinzugerechnet. Als anrechenbare Zimmer gelten Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, Wintergarten etc. mit einer Mindestgrösse von 10 m² und einer Maximalgrösse von 50 m².
 - b. Wird das bezogene Frischwasser nachgewiesenermassen und rechtmässig zu einem wesentlichen Teil nicht der Abwasserreinigungsanlage zugeführt, so ist eine entsprechende Reduktion der Mengengebühr vorzunehmen.
 - c. Wird Wasser, das nachgewiesenermassen nicht aus der öffentlichen Wasserversorgung stammt, der Abwasserreinigungsanlage zugeleitet, so ist eine entsprechende Erhöhung der Mengengebühr vorzunehmen.

-
- 4 Der Stadtrat kann in begründeten Fällen abweichende Verfügungen oder vertragliche Regelungen auf der Grundlage des Verursacher- und Rechtsgleichheitsprinzips treffen.

-
- 5 Zur Abgeltung der Entwässerung gemeindeeigener Anlagen wie z. B. Strassen etc. wird die Grundgebühr nach diesem Artikel erhoben.
-

Art. 25 Kostentransparenz		Die Kosten für die Abwasserreinigungsanlage mit Einschluss der Pumpwerke und Kanalisationen sind getrennt von den Kosten für die öffentlichen Regenwasserleitungen auszuweisen.
Art. 26 Einsichtsrecht		Die Grundlagen für die Berechnung der Abgaben des Abwasserbereichs sind öffentlich zugänglich zu machen. Im Übrigen richtet sich das Einsichtsrecht nach dem übergeordneten Recht.
Art. 27 Fälligkeit	1	Die wiederkehrenden Gebühren werden mindestens einmal jährlich erhoben. Zusätzlich können Akontorechnungen gestellt werden.
	2	Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

5 **Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei, Planungskosten und Ersatzabgaben**

Art. 28 Baubewilligungsverfahren, Baupolizei	1	Für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie baupolizeilicher Aufgaben werden von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller entsprechend dem Zeit-, Arbeits- und Materialaufwand Gebühren gemäss Tarifblatt Nr. 2 im Anhang erhoben.
	2	Für gebührenpflichtige Verrichtungen der Bauverwaltung, die im Tarifblatt Nr. 2 nicht aufgeführt sind, können angemessene Gebühren unter Berücksichtigung von Zeit-, Arbeits- und Materialaufwand festgesetzt werden, unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Gemeinderats gemäss Gemeindeordnung.
	3	Haftung, Stundung, Erlass, Teuerungsanpassung usw. der Gebühren nach Abs. 1 und 2 richten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Gebührenreglements der Stadt Kreuzlingen vom 4. Juli 2024.
Art. 29 Planungskosten	1	Die Kosten für Gestaltungsplanungen werden, gestützt auf § 27a PBG, auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der vom Perimeter erfassten Grundstücke überwält.
	2	Der Anspruch auf Beiträge an Planungskosten entsteht mit Erlass des entsprechenden Gestaltungsplans durch die Stadt Kreuzlingen. Die Beiträge werden mit der Inkraftsetzung desselben durch den Stadtrat fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Fälligkeit zahlbar.

Art. 30 Ersatzabgaben für fehlende Spiel- und Freizeitflächen, Abstellplätze und Einstellräume	1	Kann eine Baugesuchstellerin oder ein Baugesuchsteller Spiel- oder Freizeitflächen im Sinne von § 86 PBG oder die vorgeschriebene Anzahl Parkfelder oder Einstellräume im Sinne von § 88 PBG nicht erstellen, so hat sie oder er eine Ersatzabgabe gemäss Tarifblatt Nr. 2 im Anhang zu leisten.
	2	Geleistete Ersatzabgaben werden in der Jahresrechnung der Stadt Kreuzlingen separat ausgewiesen und zweckgebunden für die Erstellung sowie den Unterhalt öffentlicher Spiel- und Freizeitflächen bzw. Parkieranlagen eingesetzt.
	3	Die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgaben entsteht mit Erteilung der entsprechenden Baubewilligung und die Abgabe wird mit Rechtskraft derselben fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Fälligkeit zu bezahlen.

6 **Administrativgebühren**

Art. 31 Administrative Aufwendungen	1	Die Stadt Kreuzlingen erhebt für ihre administrativen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Erschliessungsanlagen entsprechend dem Zeit-, Arbeits- und Materialaufwand Gebühren gemäss Tarifblatt Nr. 3 im Anhang.
	2	Soweit solche Aufwendungen im Tarifblatt Nr. 3 nicht aufgeführt sind, können angemessene Gebühren unter Berücksichtigung von Zeit-, Arbeits- und Materialaufwand festgesetzt werden, unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Gemeinderats gemäss Gemeindeordnung.
	3	Haftung, Stundung, Erlass, Teuerungsanpassung usw. der Gebühren nach Abs. 1 und 2 richten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Gebührenreglements der Stadt Kreuzlingen vom 4. Juli 2024.

7 **Schlussbestimmungen**

Art. 32 Inkrafttreten	Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch das zuständige Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Stadtrat festzusetzenden Termin hin in Kraft.
--	---

**Art. 33
Aufhebung
bisherigen Rechts**

Dieses Beitrags- und Gebührenreglement ersetzt alle früheren Bestimmungen über Beiträge und Gebühren in den vorgenannten Bereichen, soweit sie mit diesem Reglement im Widerspruch stehen.

Anhänge

1. Tarifblatt Nr. 1: Anschlussgebühren
2. Tarifblatt Nr. 2: Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben
3. Tarifblatt Nr. 3: Administrativgebühren
4. Zonen-Faktoren für Berechnung der massgeblichen Grundstücksfläche

8 Anhänge

8.1 Tarifblatt Nr. 1: Anschlussgebühren (vgl. Art. 18 ff. BGR)

(Ansätze exkl. Mehrwertsteuer)

1. Wasser

Die Anschlussgebühr beträgt CHF 500.– pro (m³/h) des maximalen Überlastdurchflusses des Wasserzählers (Q4 m³/h), im Minimum CHF 2'500.–.

2. Elektrizität

2.1 Anschlussgebühr Netzebene 7

Die Anschlussgebühr beträgt pro Ampère CHF 111.20

2.2 Anschlussgebühr Netzebene 5

Die Anschlussgebühr beträgt pro kVA CHF 37.46
(entspricht kW bei cos phi 1)

3. Kanalisation

- | | | | |
|----|--|-----|----------|
| a. | Grundgebühr bis und mit 2 Einwohnergleichwerte (EGW) | CHF | 2'000.00 |
| b. | Zuschlag pro zusätzlichen ganzen EGW | CHF | 800.00 |
| c. | Ansatz pro m ² angeschlossene und entwässerte Grundstücksfläche | CHF | 1.50 |

8.2 Tarifblatt Nr. 2: Gebühren für Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgabe (vgl. Art. 28 ff. BGR)

(Ansätze exkl. Mehrwertsteuer)

Bauwesen

Die nachfolgenden Gebührenpositionen werden kumulativ verrechnet:

Ziffer	Beschreibung	Ansatz CHF	Gebühr CHF mind./max.
1	Publikation		
1.01	Pauschale für Publikation und Planauf- lage, pro Planaufgabe	50.–	
1.02	Pauschale für Anstössermitteilung, pro Anstösserin oder Anstösser	20.–	max. 500.–
1.03	Pauschale für Mitteilungen gemäss NHG, pro Versand	150.–	
1.04	Pauschale für Publikationen im kantona- len Amtsblatt, pro Publikation	300.–	
2	Bauanfrage		
2.01	Bauanfrage (schriftlich beantwortet), 25 % Ansatz entsprechend Baubewilli- gungsgebühr		mind. 250.–
3	Vorentscheid		
3.01	Vorentscheid gemäss § 108 PBG, 50 % An- satz entsprechend Baubewilligungsge- bühr gemäss Ziffer 4		mind. 250.–
4	Baugesuch / Baubewilligung		
4.01	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamili- enhaus, pro m ² Hauptnutzfläche (HNF)	7.50	mind. 750.–
4.02	3 oder mehr identische Einfamilienhäuser oder Reihenhauses-Einheiten, Mehrfamili- enhaus, pro m ² HNF	5.–	mind. 1'500.–
4.03	Geschäftshaus, Laden, Büro, Restaurant, priv. Heim/Klinik, Bank, Schulhaus und ähnliches, einschliesslich zugehöriger Wohnungen, pro m ² HNF	4.–	mind. 2'000.–
4.04	Gewerbe- und Industriebauten ein- schliesslich zugehöriger Wohnungen so- wie land- oder forstwirtschaftliche Bauten einschliesslich zugehöriger Wohnungen (inkl. Treibhaus, Lagerhaus, Scheune, Stall und ähnliches)		
4.041	bis 8'000 m ³ BMZ, pro m ³	0.40	

4.042	8'001 m ³ bis 20'000 m ³ BMZ, pro m ³	0.30	
4.043	20'001 m ³ bis 40'000 m ³ BMZ, pro m ³	0.25	
4.044	ab 40'001 m ³ BMZ, pro m ³	0.20	
4.05	Kleinbauten und Anlagen jeglicher Art (z. B. Gerätehäuschen, Automat, Mauer, Vorbaute, Markise, Dachflächenfenster, Antenne für den Empfang, Pergola und ähnliches), pro Gesuch	150.–	
4.06	Sammelgarage (Einstellhalle) ober- bzw. unterirdisch (wird nur für separate Baubewilligungen erhoben), pro Platz	50.–	mind. 250.–
4.07	Mobilfunkanlagen, pro Gesuch	1'500.–	
4.08	Provisorische Baute inkl. Wohn- bzw. Verkaufswagen und Fahrnisbaute, 50 % Ansatz der entsprechenden Baubewilligungsgebühr gemäss Ziffer 4.01 bis 4.05		mind. 200.–
4.09	Umbau mit Zweck- bzw. Fassadenänderungen, Änderung der Wohnungsanzahl, Einbau von Küchen und Bädern, Chemiées, Kaminen und ähnlichem, wesentliche Projektänderungen, 50 % Ansatz der entsprechenden Baubewilligungsgebühr bezogen auf den umgebauten Teil		mind. 250.–
4.10	An- oder Aufbaute, Aufstockung, Erweiterungsbaute, Projekterweiterung, gemäss Baubewilligungsgebühr Ziffer 4.01 bis 4.06		mind. 250.–
4.11	Bauliche Änderungen von Fassaden ohne inneren Umbau, pro Gesuch	150.–	
4.12	Reine Zweckänderung einer bewilligungspflichtigen Baute, pro Gesuch	150.–	
4.13	Bewilligungspflichtige Firmen- bzw. Reklametafeln sowie Leuchtreklamen		
	– einseitig	100.–	
	– doppelseitig	150.–	
4.14	Tank, allgemein, pro m ³ Tankinhalt	10.–	mind. 150.–
4.15	Tank- bzw. Siloanlage (Grossanlage), pro m ³ Tankinhalt	5.–	mind. 250.–
4.16	Wärmetechnische Anlagen (Öl- oder Gasfeuerungsanlage, Wärmepumpen o. Ä.), pro Anlage	150.–	
4.17	Erdsondenbohrung, pro Bohrung	150.–	max. 500.–
4.18	Hauskanalisations- und sonstige Entwässerungsanlagen, pro Gesuch	250.–	

4.19	Lager-, Ausstellungs-, Abstell- und Ablagerungsplatz, Terrainveränderungen, Verringerung von Grünfläche, Abbaubetrieb, pro Gesuch	250.–	
4.20	Abbruch von Gebäude oder Gebäudeteil – bis 100 m ² überbaute Fläche – je weitere ganze oder teilweise 100 m ² Fläche	250.– 50.–	
4.21	Änderung eines bereits bewilligten Baugesuchs (in untergeordnetem Ausmass), 25 % Ansatz der entsprechenden Baubewilligungsgebühr		mind. 200.–
4.22	Rückweisung zur Überarbeitung, pro Rückweisung	150.–	
4.23	Verlängerung einer Baubewilligung, pauschal, pro Verlängerung	150.–	
4.24	Ablehnung eines Baugesuchs, 50 % Ansatz der entsprechenden Baubewilligungsgebühr		mind. 500.–
4.25	Rückzug des Baugesuchs (Abbruch Baubewilligungsverfahren), 25 % Ansatz der entsprechenden Baubewilligungsgebühr		mind. 250.–
4.26	Zusätzliche Umtriebsentschädigung für nachträgliches Baubewilligungsverfahren	nach Aufwand	mind. 150.–
4.27	Ausserordentlicher Aufwand aufgrund unvollständiger Baugesuchsunterlagen	nach Aufwand	mind. 150.–
4.28	Bewilligung für vorzeitigen Baubeginn nach § 110 PBG, pro Antrag	250.–	
4.29	Entscheid über ein Wiedererwägungsgesuch, pro Gesuch	200.–	
4.30	Widerruf einer Baubewilligung	kostenlos	
5	Fotokopien, Scans		
5.01	Fotokopien von Akten – bis A3, pro Seite	1.–	
5.02	Plot und Kopien von Plänen (Grossformate > A3) – s/w, pro m ² – farbig, pro m ²	20.– 40.–	

5.03	Scans		
	– bis A3, pro Scan	2.–	
	– > A3, pro Scan	5.–	
	– Broschüre / Mehrfachscans	nach Aufwand	
<hr/>			
6	Ersatzabgaben und Benutzung öffentlicher Grund		
6.01	Ersatzabgabe für fehlende Pflicht-Parkplätze, pro Platz	12'000.–	
6.02	Ersatzabgabe für fehlende Spiel- oder Freizeitflächen, pro m ² HNF	10.–	mind. 1'000.–
6.03	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für eine Baumassnahme o. Ä. (angefangene Monate werden voll berechnet), pro m ² und Monat	5.–	mind. 100.–
6.04	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für Gartenwirtschaften (gesteigerter Gemeindegebrauch) o. Ä., pro m ² und Monat	3.–	mind. 50.–
<hr/>			
7	Baukontrollen		
7.01	Reglementarische Baukontrollen, Gebühren sind in Ziffer 4 enthalten		
7.02	Das Einschneiden des Schnurgerüstes erfolgt im Auftrag der Baugesuchstellerin oder des Baugesuchstellers durch eine eidg. dipl. Geometerin oder einen eidg. dipl. Geometer. Diese oder dieser stellt direkt Rechnung an die Auftraggeberin oder den Auftraggeber	nach Aufwand	
7.03	Zusätzliche Kontrollen infolge von Baumängeln, Planabweichungen etc., pro Kontrolle	150.–	
<hr/>			
8	Besondere Massnahmen		
8.01	Einstellung bzw. Verbot von Bau- oder Abbrucharbeiten		mind. 250.– max. 500.–
8.02	Nutzungsverbot (separate Verfügung)		mind. 500.– max. 1'000.–
8.03	Ersatzvornahmen erfolgen nach Aufwand gemäss verwaltungsinternem Ansatz Art. 12 Gebührentarif zum Gebührenreglement, zuzüglich effektiver Aufwand beigezogener Dritter		mind. 250.–
8.04	Kostenvorschuss Ersatzvornahme	gemäss Offerte	

8.05	Zusatzaufwand nach Bauabnahme (Nachfordern von Plänen, Daten für Statistik o. Ä.)	nach Aufwand	mind. 200.–
9 Gutachten, externe Kontrollen und Aufwendungen Dritter			
9.01	Gutachten, Kontrollen und Aufwendungen durch Dritte etc.	nach Aufwand	
9.02	Kontrollen meldepflichtiger Bauvorgänge gemäss § 54 PBV		
	– Rückerstattung pro gemeldeten Vorgang	100.–	
	– pro meldepflichtigen Schritt gemäss Baubewilligung	100.–	

8.3 Tarifblatt Nr. 3, Administrativgebühren (vgl. Art. 31 BGR)

(Ansätze exkl. Mehrwertsteuer)

Ziffer	Beschreibung	Ansatz CHF	Gebühr mind./max.
1	Anschlussgesuche an Versorgungsanlagen		
1.01	Bearbeitung pro Anschlussgesuch und Erschliessungswerk (Strom, Wasser) im Baubewilligungsverfahren	200.–	max. 400.–

8.4 Faktoren für die Berechnung der massgeblichen Grundstücksfläche (vgl. Art. 15 BGR)

Zonenbezeichnung	Faktor
Wohnzone W50	0.50
Wohnzone W80	0.80
Wohnzone W105	1.05
Wohnzone W135	1.35
Dorfzone	1.05
Wohn- und Arbeitszone WA80	0.80
Wohn- und Arbeitszone WA105	1.05
Wohn- und Arbeitszone WA135	1.35
Wohn- und Arbeitszone WA145	1.45
Zentrumszone Z	2.20
Arbeitszone Gewerbe AG	2.65
Arbeitszone Industrie AI	3.50
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.35
Erholungs- und Freizeitzone	1.35
Campingzone	0.5
Kleingartenzone	0.5
Freihaltezone	0
Spezialbauzone Brunnegg	1.05
Deponiezone Typ A	1.00



Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen

22. März 2005 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018)

Dokumenteninformationen

Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen

vom 22. März 2005 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018)

Vom Gemeinderat genehmigt am 16.06.2005

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am 16.08.2005

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 30.08.2005 auf den 01.09.2005

1. Revision

Vom Gemeinderat genehmigt am 23.11.2006

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 19.12.2006 auf den 01.01.2007

Vom Stadtrat genehmigt und in Kraft gesetzt am 2. Oktober 2007

2. Revision

Vom Gemeinderat genehmigt am 12.06.2008

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am 07.05.2009

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 02.06.2009 auf den 01.07.2009

3. Revision

Geändert infolge Totalrevision der Gemeindeordnung (auf 01.02.2018 in Kraft gesetzt)

Vom Stadtrat am 26.06.2018 auf den 01.07.2018 in Kraft gesetzt

Inhaltsverzeichnis

I. Generelle Bestimmungen	1
Art. 1 Grundsätze	1
Art. 2 Begriff der Erschliessungsanlagen	1
Art. 3 Begriff der Anlagekosten	1
Art. 4 Sicherstellung und Verzinsung	1
Art. 5 Ausserordentliche Härtefälle	1
Art. 6 Indexierung der einmaligen Gebühren	1
Art. 7 Verfahren und Rechtsschutz	2
II. Erschliessungsbeiträge	2
Art. 8 Grundsatz	2
Art. 9 Bemessungsgrundsätze	2
Art. 10 Sonderfälle	2
Art. 11 Kostenüberwälzung	3
Art. 12 Schuldner / Fälligkeit der Beiträge	3
Art. 13 Veranlagung	3
III. Anschlussgebühren	3
Art. 14 Grundsatz	3
Art. 15 Gebührenpflicht / Schuldner	3
Art. 16 Bemessungsgrundlagen / Gebührenhöhe	4
Art. 17 Fälligkeit	4
IV. Wiederkehrende Benutzungsgebühren	5
Art. 18 Grundsatz	5
Art. 19 Gebührenpflicht / Schuldner	5
Art. 20 Bemessungsgrundlagen / Gebührenhöhe	5
Art. 21 Kostentransparenz	6
Art. 22 Einsichtsrecht	6
Art. 23 Fälligkeit	6
V. Gebühren für Baupolizei / Planungskosten / Ersatzabgaben	6
Art. 24 Baupolizei	6
Art. 25 Planungskosten	6
Art. 26 Ersatzabgaben für fehlende Spiel- und Abstellplätze	7
VI. Schlussbestimmungen	7
Art. 27 Inkrafttreten	7
Art. 28 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	7

Gestützt auf die §§ 24, 47 ff. sowie 105 des Thurgauischen Planungs- und Baugesetzes vom 1. April 1996 (PBG), die §§ 10 ff. des Thurgauischen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 5. März 1997 (EG GSchG) sowie Art. 29 b. Ziffer 1 und 4¹ Gemeindeordnung erlässt die Stadt Kreuzlingen hiermit das nachfolgende Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen:

I. Generelle Bestimmungen

- | | |
|---|---|
| Art. 1
Grundsätze | <ol style="list-style-type: none">1 Die Stadt Kreuzlingen erhebt zur Finanzierung ihrer öffentlichen Erschliessungsanlagen Erschliessungsbeiträge sowie Anschlussgebühren und wiederkehrende Benutzungsgebühren.2 Im Weiteren erhebt die Stadt Kreuzlingen für ihre baupolizeilichen Verrichtungen Gebühren gemäss diesem Reglement. |
| Art. 2
Begriff der Erschliessungsanlagen | <ol style="list-style-type: none">1 Erschliessungsanlagen im Sinne dieses Reglementes sind insbesondere öffentliche Strassen, Fuss- und Radwege, Trottoirs, Plätze, verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen, Beleuchtungsanlagen, Werkleitungen für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie elektrische Energie und die Kanalisation mit den jeweils zugehörigen Nebenanlagen.2 Private Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten ab Gemeindestrasse, Fusswege, Vorplätze, Hauszuleitungen und –anschlüsse bis und mit Anschluss an die Werkleitung oder an die Kanalisation werden von diesem Reglement nicht erfasst. Ihre Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der entsprechenden Grundeigentümer. |
| Art. 3
Begriff der Anlagekosten | Als Anlagekosten gelten die Kosten der Gestaltungsplanung im Sinne von § 24 PBG (soweit sie die Erschliessung betreffen), des Landerwerbs und des Erwerbs anderer dinglicher Rechte, der Projektierung und Bauleitung, die Baukosten und Bauzinsen sowie allfällige Kosten für Anpassungen, Inkonvenienzschädigungen, Vermarkung, Vermessung, Grundbuchgebühren und Lastenbereinigung. |
| Art. 4
Sicherstellung und Verzinsung | <ol style="list-style-type: none">1 Zur Sicherstellung von Beiträgen und Gebühren können von den Grundeigentümern nach Massgabe des Baufortschrittes angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten bis zu höchstens 50 % der mutmasslich anfallenden Beträge erhoben werden.2 Für Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren besteht neben der persönlichen Haftung des Schuldners ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss § 68 des Thurgauischen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1991, welches ohne Eintragung in das Grundbuch sämtlichen anderen Pfandrechten vorgeht.3 Werden Beiträge und Gebühren nicht innert 30 Tagen ab Fälligkeit bezahlt, so sind die ausstehenden Beträge zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentliche Körperschaften zu verzinsen. |
| Art. 5
Ausserordentliche Härtefälle | Wo die vorschriftskonform festgesetzten Beiträge und Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, kann die Stadt Kreuzlingen nach pflichtgemässigem Ermessen abweichende Verfügungen treffen. |
| Art. 6
Indexierung der | Der Stadtrat kann die in diesem Reglement sowie den zugehörigen Tarifblättern Nrn. 1 - 3 festgesetzten Ansätze für Anschlussgebühren (in |

¹ Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018

einmaligen Gebühren	Schweizerfranken) periodisch der Bauteuerung anpassen. Massgebend ist der Schweizerische Baupreisindex für den Tiefbau (massgeblicher Stand 1. April 2004: 111.2 Punkte auf der Basis Oktober 1998: 100 Punkte). Eine Anpassung ist möglich, wenn sich der Index seit der letzten Anpassung um mindestens zehn Punkte verändert hat.
Art. 7 Verfahren und Rechtsschutz	Für das Verfahren sowie den Rechtsschutz gelten die Bestimmungen des PBG sowie des Thurgauischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Februar 1984 (VRG).

II. Erschliessungsbeiträge

Art. 8 Grundsatz	<ol style="list-style-type: none">1 Grundeigentümer werden unter den Voraussetzungen von § 52 PBG zu Erschliessungsbeiträgen herangezogen.2 Ein besonderer Vorteil im Sinne von § 52 PBG entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück eine Zugangs- oder Anschlussmöglichkeit an eine Erschliessungsanlage erhält und es entweder überbaut oder in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist (als überbaubar gelten dabei in der Regel Grundstücke in der Bauzone gemäss Zonenplan). Ein besonderer Vorteil und damit die Beitragspflicht ist auch dann gegeben, wenn die Erschliessungsanlage nicht genutzt wird.
Art. 9 Bemessungsgrundsätze	<ol style="list-style-type: none">1 Die Stadt Kreuzlingen legt die durch die Erschliessungsanlage als erschlossen geltenden Grundstücke im Perimeter fest. Von deren Fläche sind jene Teilflächen abzuziehen, die aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaubar und für die Ausnützung nicht anrechenbar sind.2 Die Stadt Kreuzlingen verlegt die ihr anfallenden Anlagekosten für die Erschliessungsanlage prozentual nach Massgabe des den erschlossenen Grundstücken erwachsenden Vorteils auf die Grundeigentümer. Sie berücksichtigt dabei die massgebliche Fläche und die Ausnutzungsziffer der einzelnen Grundstücke (Gewichtung der massgeblichen Grundstücksfläche mit der Ausnutzungsziffer) sowie den Abstand von der Erschliessungsanlage (in der Regel 50 % Reduktion für die als mitereschlossen geltende zweite Bautiefe ab Erschliessungsanlage).
Art. 10 Sonderfälle	<ol style="list-style-type: none">1 Dienen einem Grundstück wegen seiner Tiefe oder Nutzung Erschliessungsanlagen von mehreren Seiten, so ist die Grundstücksfläche im jeweiligen Perimeterplan den jeweiligen Erschliessungen anteilig zuzuordnen, und der Grundeigentümer hat sich entsprechend dem jeweiligen Mehrwert der verschiedenen Teilflächen an den Kosten der Erschliessungen zu beteiligen.2 Die Zuordnung zu verschiedenen Verkehrserschliessungen wird dabei in der Regel wie folgt vorgenommen: Bei sich kreuzenden Strassen wird auf dem Grundstück die winkelhalbierende, bei parallel verlaufenden Strassen die Mittellinie gezogen.3 Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone, für welche die Gemeinde Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die doppelte anrechenbare Bruttogeschossfläche als Fläche im Sinne von Art. 9 Abs. 1.4 Muss eine Erschliessungsanlage allein wegen einem oder mehreren Verursachern grösser als üblich dimensioniert erstellt werden, so gehen die entsprechenden Mehrkosten in der Regel voll zu deren Lasten. Dasselbe gilt, wenn Ausbauten oder Korrekturen allein wegen einzelnen Verursachern erforderlich werden.

- Art. 11
Kostenüberwälzung
- 1 Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern insgesamt zu tragende Kostenanteil beträgt (in % der massgeblichen Anlagekosten):
 - 100 % für Erschliessungsstrassen und -wege
 - 70 % für Sammelstrassen
 - 50 % für Hauptverkehrs- und Staatsstrassen
 - 100 % für alle übrigen Erschliessungsanlagen
 - 2 Für Nebenanlagen wie Trottoirs, Park- und Wendeplätze sowie verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen gelten die Ansätze derjenigen Anlagekategorie, der sie zugeordnet sind.
 - 3 Bei Verkehrsanlagen, die den Kategorien von Abs. 1 nicht eindeutig zugeordnet werden können, legt der Stadtrat die Zuordnung zu den unter Abs. 1 ausgeführten Ansätzen fest.
 - 4 Dient eine Erschliessungsanlage oder Teile davon auch einem Grundstück ausserhalb des Erschliessungsperimeters (weil dieses einstweilen keinen besonderen Vorteil erfährt; z. B. Grundstücke im Richtplangebiet, angrenzendes Landwirtschaftsgebiet usw.), ist dies bei der Festlegung der zu überwälzenden Anlagekosten zu berücksichtigen.
- Art. 12
Schuldner / Fälligkeit der Beiträge
- 1 Schuldner der Beiträge ist der Grundeigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlage.
 - 2 Die Beiträge entstehen mit der Fertigstellung des Bauwerkes und werden mit der Rechtskraft des definitiven Kostenverteilers fällig.
 - 3 Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum.
 - 4 Die Stundung von Beiträgen ist möglich. Sie richtet sich nach § 50 PBG.
- Art. 13
Veranlagung
- Die Veranlagung richtet sich nach §§ 53 ff. PBG (provisorischer sowie definitiver Kostenverteiler).

III. Anschlussgebühren

- Art. 14
Grundsatz
- Die Stadt Kreuzlingen erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau der Werkleitungen und der zugehörigen zentralen Anlagen sowie der öffentlichen Kanalisation und der zentralen Abwasserreinigungsanlagen.
- Art. 15
Gebührenpflicht / Schuldner
- 1 Anschlussgebühren werden vom Grundeigentümer oder, wo ein Baurecht begründet ist, vom Baurechtsnehmer (im Zeitpunkt der Fertigstellung des Anschlusses) geschuldet, dessen Baute oder Anlage an eine Werkleitung oder öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.
 - 2 Bei baulichen Veränderungen oder bei Nutzungsänderungen angeschlossener Liegenschaften oder bei Bau oder Ausbau der Werkleitungen, der zugehörigen zentralen Anlagen, der öffentlichen Kanalisation oder der zentralen Abwasserreinigungsanlagen gemäss Art. 14 sind ergänzende Anschlussgebühren (Differenz zwischen neu berechneten und bereits erhobenen Anschlussgebühren) geschuldet. Massgeblich sind auch diesbezüglich die Bemessungsgrundlagen von Art. 16.
 - 3 Bei Wiederaufbau eines abgebrochenen oder durch Elementargewalt zerstörten Gebäudes werden früher geleistete Anschlussgebühren angerechnet.

- 4 Bei einer Reduktion der Belastung oder der Wohneinheiten besteht kein Anspruch auf Rückerstattung von Anschlussgebühren.
- Art. 16
Bemessungsgrundlagen / Gebührenhöhe
- 1 Wasser:
Für jede angeschlossene Liegenschaft wird pro Anschlussleitung eine Anschlussgebühr abhängig vom maximalen Durchfluss des Wasserzählers (m^3/h) und dem Löschwasserbedarf (m^3/h) einer allfälligen Sprinkleranlage oder anderen Löscheinrichtung gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben. Die Kosten für notwendige Verstärkungen im Netz, die durch Brandschutzanlagen veranlasst werden, hat der Verursacher zusätzlich zu übernehmen.
- 2 Elektrizität:
Pro Anschluss wird unabhängig von der Art der Baute eine Grundgebühr gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben. Zusätzlich werden weitere Anschlussgebühren je Wohneinheit bei Wohnbauten und nach der Dimensionierung der Anschlusssicherung bei Gewerbe-, Industrie-, Landwirtschafts- und öffentlichen Bauten gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben.
- 3 Kanalisation:
Die Anschlussgebühr wird einerseits in Abhängigkeit von der Abwasserfracht und andererseits abhängig von der Grösse der angeschlossenen und entwässerten Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Abflussbeiwertes gemäss GEP erhoben. Sie wird wie folgt berechnet:
1. abhängig von der Abwasserfracht:
bis vier Einwohnergleichwerte (EWG) wird eine Grundgebühr gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang verrechnet. Für jeden zusätzlichen ganzen EWG wird ein Zuschlag gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang erhoben.
- Ein EWG = $62 m^3$ Frischwasserbezug pro Jahr gewichtet mit dem folgenden Faktor für Schmutzstofffracht:
- a) für häusliches Abwasser gilt der Gewichtungsfaktor 1
b) für gewerbliches oder industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor für die Ermittlung der Einwohnergleichwerte anhand der Abwasserbelastung durch die kantonale Fachstelle ermittelt. Es gelten die Gewichtungsfaktoren Hydraulik (GH), Oxidation (GOX), Phosphat (GP) und Schlamm (GS) gemäss den Richtlinien VSA/FES. Bei Saisonbetrieben sind die Werte massgebend, die an mindestens 15 Tagen im Kalenderjahr erreicht oder überschritten werden.
2. abhängig von der Grösse der entwässerten Fläche:
 m^2 angeschlossene und entwässerte Grundstücksfläche x Abflussbeiwert gemäss GEP x Ansatz gemäss Tarifblatt Nr. 1 im Anhang.
- Für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne ausgeschiedene Parzellenfläche ist als Grundstücksfläche deren doppelte anrechenbare Bruttogeschlossfläche massgebend.
- Art. 17
Fälligkeit
- Die Anschlussgebühren werden mit dem Anschluss der jeweiligen Liegenschaft an die Werkleitung bzw. Kanalisation fällig. Bei ergänzenden Anschlussgebühren (Art. 15 Abs. 2) werden sie mit der Fertigstellung der diese auslösenden Arbeiten fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung zu bezahlen.

IV. Wiederkehrende Benutzungsgebühren

- Art. 18
Grundsatz
- 1 Die Stadt Kreuzlingen erhebt wiederkehrende Benutzungsgebühren, welche die Kosten von Betrieb, Unterhalt, Erneuerung sowie Kontrolle von Kanalisation und zentralen Abwasserreinigungsanlagen zu decken haben.
 - 2 Für die übrigen Erschliessungsbereiche (Elektrizität, Wasser, Gas) gelten weiterhin die jeweiligen separaten Reglemente samt Tarifblättern.
- Art. 19
Gebührenpflicht /
Schuldner
- 1 Voraussetzung zur Erhebung wiederkehrender Gebühren bildet die Tatsache des Anschlusses einer Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation.
 - 2 Schuldner der wiederkehrenden Gebühren ist der Grundeigentümer oder, wo ein Baurecht begründet ist, der Baurechtsnehmer, von dessen Liegenschaft aus die öffentliche Kanalisation benützt wird.
- Art. 20
Bemessungsgrundlagen /
Gebührenhöhe
- 1 Die wiederkehrenden Gebühren sind nach Massgabe des Kostendeckungs- und Verursacherprinzips unter Einbezug der Kosten für die Amortisation bzw. Werterhaltung der Kanalisation sowie der zentralen Abwasserreinigungsanlagen festzulegen.
 - 2 Die wiederkehrenden Gebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einer auf der Bezugsmenge bzw. der Anlagenbelastung basierenden Verbrauchsgebühr.
 - 3 Die wiederkehrenden Gebühren berechnen sich wie folgt:

Die Grundgebühr wird nach den m² angeschlossener und entwässerter Grundstücksfläche, multipliziert mit dem Abflussbeiwert gemäss GEP und einem Ansatz pro m² gemäss Tarifblatt Nr. 2 im Anhang berechnet.

Die Verbrauchsgebühr richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch in m³, multipliziert mit einem Gewichtungsfaktor für die Schmutzstofffracht sowie einem Ansatz pro m³ Frischwasserverbrauch gemäss Tarifblatt Nr. 2 im Anhang.

Für häusliches Abwasser gilt der Gewichtungsfaktor 1. Für gewerbliches oder industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor anhand der Abwasserbelastung ermittelt. Es gelten die Gewichtungsfaktoren der Anschlussgebühren gemäss Art. 16. Bei Saisonbetrieben sind die Werte massgebend, die an mindestens 15 Tagen pro Kalenderjahr erreicht oder überschritten werden.

Besondere Bestimmungen:
 1. Für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne ausgeschiedene Parzellenfläche ist als Grundstücksfläche die doppelte anrechenbare Bruttogeschossfläche massgebend.
 2. Weicht bei einem angeschlossenen und entwässerten Grundstück die tatsächliche Überbauung / Versiegelung erheblich vom durch den Abflussbeiwert gemäss GEP ausgedrückten Mass ab, so kann eine entsprechende Anpassung der Grundgebühr vorgenommen werden.¹
 3. Sind keine Wasserzähler vorhanden, gilt für Wohnungen bis vier Zimmer ein jährlicher Frischwasserverbrauch von 248 m³ (= 4

¹ Fassung gemäss Revision vom 12.06.2008, in Kraft gesetzt auf 01.07.2009

EWG); für jedes weitere Zimmer zusätzlich 62 m³ (= 1 EWG).

4. Wird das bezogene Frischwasser nachgewiesenermassen und rechtmässig zu einem wesentlichen Teil nicht der Kanalisation zugeführt, so ist eine entsprechende Reduktion der Verbrauchsgebühr vorzunehmen. Wird Wasser, das nachgewiesenermassen nicht aus der öffentlichen Wasserversorgung stammt, der Kanalisation zugeleitet, so ist eine entsprechende Erhöhung der Verbrauchsgebühr vorzunehmen.
 5. Für neue Bauten oder Betriebe werden in den beiden Jahren nach erfolgtem Anschluss provisorische Abwassermengen, basierend auf Erfahrungswerten vergleichbarer Bauten oder Betriebe, eingesetzt und danach die definitive Gebühr festgesetzt. Allfällige Differenzen werden nachbelastet bzw. zurückerstattet.
 6. Die Stadt Kreuzlingen kann zu Lasten der betroffenen Verbraucher Mengenmessungen anordnen.
- 4 Der Stadtrat kann in begründeten Fällen abweichende Verfügungen oder vertragliche Regelungen auf der Grundlage des Verursacher- und Rechtsgleichheitsprinzips treffen.
 - 5 Zur Abgeltung der Entwässerung gemeindeeigener Anlagen wie z. B. Strassen etc. wird die Grundgebühr nach diesem Artikel erhoben.
 - 6 Die Ansätze pro m² Grundstücksfläche (bei der Grundgebühr) sowie pro m³ Frischwasserverbrauch (bei der Verbrauchsgebühr) werden durch den Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates anhand der Grundsätze von Abs. 1 festgelegt.

Art. 21
Kostentransparenz Die Kosten für die Abwasserreinigung (Abwasserreinigungsanlagen mit Einschluss der Pumpwerke und Kanalisationen) sind getrennt von den Kosten für die öffentlichen Meteorwasserleitungen auszuweisen.

Art. 22
Einsichtsrecht Die Grundlagen für die Berechnung der Abgaben des Abwasserbereichs sind öffentlich zugänglich zu machen.

- Art. 23
Fälligkeit
- 1 Die wiederkehrenden Gebühren werden mindestens einmal jährlich erhoben. Zusätzlich können Akontorechnungen gestellt werden.
 - 2 Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

V. Gebühren für Baupolizei / Planungskosten / Ersatzabgaben

Art. 24
Baupolizei

- 1 Für die Durchführung baupolizeilicher Aufgaben (Baubewilligungs- und Baukontrollverfahren usw.) werden vom Gesuchsteller entsprechend dem Zeit-, Arbeits- und Materialaufwand Gebühren gemäss Tarifblatt Nr. 3 im Anhang erhoben.

- 2 Haftung, Stundung, Erlass, Teuerungsanpassung usw. dieser Gebühren richten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Gebührenreglementes der Stadt Kreuzlingen vom 20. Januar 1994.

Art. 25
Planungskosten

- 1 Die Kosten für Gestaltungsplanungen werden gestützt auf Art. 26 BauR teilweise auf die Grundeigentümer der vom Perimeter erfassten Grundstücke überwält.

- 2 Im Regelfall werden dabei 80 % der anfallenden Kosten überwält. Sofern an einer Gestaltungsplanung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, kann der Überwältigungssatz angemessen reduziert werden.
 - 3 Der zu überwältende Kostenanteil wird auf die Grundeigentümer nach Massgabe der vom Perimeter erfassten Grundstücksfläche (gewichtet mit der Ausnutzungsziffer) verlegt.
 - 4 Planungskostenanteile entstehen mit Erlass des entsprechenden Gestaltungsplanes durch die Stadt Kreuzlingen und werden mit der kantonalen Genehmigung desselben fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Fälligkeit zahlbar.
- Art. 26
Ersatzabgaben für
fehlende Spiel- und
Abstellplätze
- 1 Kann ein Baugesuchsteller Spiel- oder Abstellplätze im Sinne von §§ 70 ff. PBG, insbesondere § 71 sowie 73, nicht erstellen, so hat er eine Ersatzabgabe gemäss Tarifblatt Nr. 3 im Anhang zu leisten.
 - 2 Geleistete Ersatzabgaben werden in der Jahresrechnung der Stadt Kreuzlingen separat ausgewiesen und zweckgebunden für die Erstellung sowie den Unterhalt öffentlicher Spielplätze bzw. Parkierungsanlagen eingesetzt.
 - 3 Ersatzabgaben entstehen mit Erteilung der entsprechenden Baubewilligung und werden mit Rechtskraft derselben fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Fälligkeit zu bezahlen.

VI. Schlussbestimmungen

- Art. 27
Inkrafttreten
- Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch das zuständige Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Stadtrat festzusetzenden Termin hin in Kraft.
- Art. 28
Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts
- 1 Folgende Reglemente oder Bestimmungen werden aufgehoben:
 - Reglement für die Netzkostenbeiträge vom 21. Dezember 1982
 - Art. 21 Abs. 6 des Reglementes für die Abgabe elektrischer Energie vom 25. März 1976
 - Art. 6 Abs. 1 Ziffern 2, 2.1 und 2.2 des Reglementes über die Abgabe von Wasser durch die städtische Wasserversorgung mit Installations- und Konzessionsvorschriften vom 9. Februar 1967 gemäss Teilrevision vom 3. Mai 1973
 - Art. 1 und 3 des Tarifs über die Abgabe von Wasser vom 1. April 2003
 - Gebührentarif Ziffer 6 "Bauwesen" zum Gebührenreglement vom 20. Januar 1994
 - 2 Folgende Bestimmungen werden geändert:
 - Reglement für die Abgabe elektrischer Energie vom 25. März 1976

Art. 21

 - 1 Die Kosten für die Erstellung der Hausanschlussleitung bis und mit Anschlusssicherung gehen zu Lasten des Grundeigentümers oder, wo ein Baurecht begründet ist, zu Lasten des Baurechtnehmers.

Art. 21

 - 5 Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren für Neuanschlüsse richtet sich nach dem Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen.

– Baureglement vom 27. Mai 1999 Art. 26

Art. 26

1 Die Gemeinde kann die Planungskosten für Gestaltungspläne bis max. 80 % gemäss den Kriterien von § 24 PBG auf die betroffenen Grundeigentümer überwälzen. Die Bemessungsgrundsätze sind im Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen festgelegt.

Art. 41

3 Von der Pflicht zur Erstellung eines Spielplatzes kann in Einzelfällen gegen Leistung einer Ersatzabgabe befreit werden, wenn die Erstellung nicht möglich ist, wenn sich ein Verzicht zum Schutze des Ortsbildes aufdrängt oder wenn ein Spielplatz für die betreffende Baute oder Anlage sinnwidrig wäre. Die Bemessung der Ersatzabgaben wird im Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen festgelegt.

Art. 42

7 Die Bemessung der Ersatzabgaben wird im Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen festgelegt.

Art. 44

Für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben erhebt die Stadt Gebühren gemäss Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen.

3 Im Übrigen gelten mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes alle früheren Bestimmungen über Beiträge und Gebühren in den vorgenannten Bereichen als aufgehoben, soweit sie mit diesem Reglement im Widerspruch stehen.

Anhänge

- Tarifblatt Nr. 1: Anschlussgebühren
- Tarifblatt Nr. 2: Wiederkehrende Benutzungsgebühren
- Tarifblatt Nr. 3: Gebühren für Baupolizei / Ersatzabgaben

Anhang 1

Tarifblatt Nr. 1: Anschlussgebühren (vgl. Art. 14 ff. BGR)

(Ansätze exkl. Mehrwertsteuer)

1. Wasser

Für sämtliche Gebäude wird pro Anschlussleitung eine Anschlussgebühr abhängig vom maximalen Durchfluss des Wasserzählers (m³/h) und dem Löschwasserbedarf (m³/h) einer allfälligen Sprinkleranlage (oder anderen Löscheinrichtung) erhoben. Die Anschlussgebühr beträgt CHF 300.-- pro m³/h maximaler Durchfluss des Wasserzählers, im Minimum aber CHF 1'500.--, und zusätzlich CHF 300.-- je m³/h Löschwasserbedarf für Sprinkleranlagen. Der maximale Durchfluss entspricht in der Regel dem zweifachen Wert des auf dem Wasserzähler angegebenen Nenndurchflusses (Q_n in m³/h).

2. Elektrizität

2.1 Grundgebühr

Für jeden Anschluss ist bei allen Bauten und Anlagen eine Grundgebühr von CHF 1'200.— zu entrichten.

2.2 Zusätzliche Anschlussgebühren

Neben der Grundgebühr sind folgende zusätzliche Anschlussgebühren geschuldet:

a) Wohnbauten

Wohnbauten mit 1 bis 8 Wohneinheiten, pro Wohneinheit CHF 800.—

für jede weitere Wohneinheit zusätzlich CHF 600.—

b) Gewerbe, Industrie-, Landwirtschafts- und öffentliche Bauten (Niederspannung)

pro Ampère Nennauslösestrom der Anschlusssicherung CHF 50.—

Für Wohneinheiten in solchen Bauten sind zusätzlich Anschlussgebühren gemäss lit. a) vorstehend zu entrichten.

c) Sonderfälle

Für Hochspannungsbezüger werden separate Vereinbarungen getroffen.

3. Kanalisation

Grundgebühr bis und mit 4 Einwohnerequivalente (EWG) CHF 3500.—

Zuschlag pro zusätzlichen ganzen EWG CHF 800.—

Ansatz pro m² angeschlossene und entwässerte Grundstücksfläche CHF 1.50

Anhang 2

Tarifblatt Nr. 2: Wiederkehrende Benutzungsgebühren

(vgl. Art. 18 ff. BGR)

(Ansätze exkl. Mehrwertsteuer)

Kanalisation

Ansatz pro m ² angeschlossene und entwässerte Grundstücksfläche (Grundgebühr)	CHF	0.20 ¹
Ansatz pro m ³ Frischwasserverbrauch (Verbrauchsgebühr)	CHF	1.30

¹ Fassung gemäss Revision vom 12.06.2008, in Kraft gesetzt auf 01.07.2009

Anhang 3

Tarifblatt Nr. 3: Gebühren für Baupolizei / Ersatzabgaben (vgl. Art. 24 ff. BGR)

(Ansätze exkl. Mehrwertsteuer)

Bauwesen

Nr.		Ansatz in CHF	mind./max. Gebühr CHF
1	Bauanfrage (schriftlich beantwortet)		
1.1	Abklärung von Baumöglichkeiten ohne Projektvorlage	10.--/100 m ² Grundstücksfläche	mind. 120.--
1.2	Bauanfrage mit Vorlage von Projektskizzen	25 % der entsprechenden Baubewilligungsgebühr	mind. 200.--
2	Vorentscheid		
2.1	Basierend auf Vorprojekt mit Ausnützungsberechnungen etc., mit abgeschlossenem Gesuchsverfahren	50 % der entsprechenden Baubewilligungsgebühr	mind. 200.-- zuzüglich Nrn 3.01 + 3.02
3	Baugesuch / Baubewilligung		
3.01	Pauschale für Publikation und Planaufgabe	50.--/Planaufgabe	
3.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.--/Anstösser	
3.03	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus	3.50/m ² BGF	mind. 500.--
3.04	3 oder mehr identische EFH oder Reihenhaus-Einheiten, MFH	3.--/m ² BGF	mind. 1'000.-- max. 20'000.--
3.05	Geschäftshaus, Laden, Büro, Restaurant, priv. Heim/Klinik, Bank, Schulhaus und ähnliches, einschliesslich zugehörige Wohnungen	2.50/m ² BGF	mind. 1'000.--
3.06	Gewerbe- und Industriebaute, Treibhaus, Lagerhaus, Scheune, Stall und ähnl., einschliesslich zugehörige Wohnungen (je nach Art der Ausnützungsberechnung: Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer):		
3.061	bis 2'000 m ² BGF	0.30/m ³ Baumasse oder 1.--/m ² BGF	
3.062	2'001 m ² bis 5'000 m ² BGF	0.25/m ³ Baumasse oder 0.80/m ² BGF	
3.063	5'001 m ² bis 10'000 m ² BGF	0.20/m ³ Baumasse oder 0.70/m ² BGF	
3.064	ab 10'001 m ² BGF	0.15/m ³ Baumasse oder 0.60/m ² BGF	max. 20'000.--
3.07	Kleinbaute jeglicher Art mit weniger als 15 m ² überbauter Fläche wie Automat, Velounterstand, Rampe, Mauer, Vorbaute, Markise, Dachflächenfenster, Antenne, Pergola und ähnliches, pauschal je Gesuch	100.--	
3.08	Freistehende Garage oder Garageneinbau in bestehendes Gebäude (wird nur für separate Baubewilligungen erhoben)	100.-- für die 1. Boxe, 30.-- für jede weitere Boxe	
3.09	Sammelgarage (Einstellhalle) ober- bzw. unterirdisch (wird nur für separate Baubewilligungen erhoben)	30.--/Platz	mind. 200.--
3.10	Nebengebäude mit mehr als 15 m ² überbauter Fläche	2.-- /m ² BGF	mind. 100.--
3.11	Provisorische Baute inkl. Wohn- bzw. Verkaufswagen und Fahrnisbaute	50 % der entsprechenden Baubewilligungsgebühr	mind. 100.--

3.12	Umbau mit Zweck- bzw. Fassadenänderungen, Änderung der Wohnungsanzahl, Einbau von Küchen und Bädern, Chemi- nées, Kaminen und ähnlichem, wesentliche Projektänderungen	50 % der entspre- chenden Baube- willigungsgebühr (bezogen auf den umgebauten Teil)	mind. 100.--
3.13	An- oder Aufbaute, Aufstockung, Erweiterungsbaute, Pro- jekterweiterung	Baubewilligungs- gebühr gemäss 3.01 bis 3.07	mind. 100.--
3.14	Bauliche Änderungen von Fassaden ohne inneren Umbau	100.-- bis 100 m ² Fassadenfläche, 20.-- je weitere ganze oder teil- weise 100 m ²	
3.15	Reine Zweckänderung einer bewilligungspflichtigen Baute	20 - 50 % der entsprechenden Baubewilligungs- gebühr	mind. 100.--
3.16	Firmen- bzw. Reklametafeln von nicht mehr als 1.0 m ² Fläche sowie Leuchtreklamen	60.-- für einseitige, 100.-- für doppel- seitige Objekte	
3.17	Tankstelle, Tank- bzw. Siloanlage	2.50/m ³ Tankinhalt	mind. 100.--
3.171	Für zusätzliche Bauten (wie Kleinbauten, freistehende Gara- gen, Nebengebäude, provisorische Bauten)	Baubewilligungs- gebühr gemäss 3.07 bis 3.11	
3.18	Oelfeuerungsanlagen: Sanierungen sind baubewilligungsge- bührenfrei (inkl. Tankersatz bis höchstens 2'000 l zusätzlich)		
3.181	Feuerung	100.--/Kessel samt Brenner	
3.182	Tank, allgemein	5.--/m ³ Tankinhalt	mind. 100.--/Tank
3.183	Bei Kunststofftanks		mind. 100.--/Batterie
3.19	Hauskanalisations- und sonstige Entwässerungsanlagen		
3.191	- ohne Sonderbauwerk	100.--/Gesuch	
3.192	- mit Sonderbauwerk	120.--/Gesuch	
3.20	Lager-, Ausstellungs-, Abstell- und Ablagerungsplatz, Terrain- veränderungen, Verringerung von Grünfläche, Abbaubetrieb	20.--/100 m ² Flä- che	mind. 100.--
3.21	Abbruch von Gebäude oder Gebäudeteil	200.-- bis 100 m ² überbaute Fläche, 50.-- je weitere ganze oder teil- weise 100 m ² Fläche	
3.211	Sofern Vorkehren für Verkehr und Sicherheit erforderlich	100.-- zusätzlich	
3.22	Änderung eines bereits bewilligten Baugesuches (in unterge- ordnetem Ausmass)	25 % der entspre- chenden Baube- willigungsgebühr	mind. 150.-- zuzüglich Nrn 3.01 und 3.02
3.221	Rückweisung zur Überarbeitung	25 % der entspre- chenden Baube- willigungsgebühr	mind. 200.--
3.23	Verlängerung einer Baubewilligung, pauschal	100.--	
3.24	Ablehnung eines Baugesuches	50 % der entspre- chenden Baube- willigungsgebühr	mind. 120.--
4 Gutachten, externe Kontrollen			
4.1	Gutachten, Kontrollen durch Dritte etc. werden nach effektivem Aufwand weiterverrechnet		
5 Ersatzabgaben und Benutzung von öffentlichem Grund			
5.1	Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze, je Platz: - In den Zonen mit einer AZ bis und mit 1.15 - In allen übrigen Zonen	4'000.-- 6'000.--	
5.2	Ersatzabgabe für fehlende Kinderspielplätze	6.--/m ² BGF	
5.3	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für eine Baumass- nahme o.ä. (angefangene Monate werden voll berechnet)	CHF 3.--/m ² pro Monat	mind. 60.--

6	Baukontrollen		
6.1	Die Aufwendungen für die reglementarischen Baukontrollen sind in den Gebühren der Gruppe 3 enthalten.		
6.2	Das Einschneiden des Schnurgerüsts erfolgt im Auftrag des Baugesuchstellers durch einen eidg. dipl. Geometer. Dieser stellt direkt Rechnung an den Auftraggeber.		
6.3	Eisenabnahme Schutzraum	460.--/Schutzraum	
6.4	Zusätzliche Kontrollen infolge von Baumängeln, Planabweichungen etc., pro Kontrolle		mind. 100.-- max. 500.--
7	Besondere Massnahmen		
7.1	Einstellung bzw. Verbot von Bau- oder Abbrucharbeiten		mind. 200.-- max. 500.--
7.2	Nutzungsverbot		mind. 200.-- max. 500.--
7.3	Ersatzvornahmen erfolgen nach Aufwand gemäss verwaltungsinternem Ansatz Art. 12 Gebührentarif zum Gebührenreglement, zuzüglich effektiver Aufwand beigezogener Dritter		mind. 200.--
8	Rauchgaskontrolle		
8.1	Erstkontrolle	104.--	
8.2	Turnuskontrolle: ¹		
	Einstufige Brenner	76.--	
	Zweistufige Brenner	100.--	
	Zweistoffbrenner	92.--	
8.3	Nachkontrolle:		
	Einstufige Brenner	75.--	
	Zweistufige Brenner	86.--	
	Zweistoffbrenner	104.--	
8.4	Kontrolle Holzfeuerungen:		
	Erstkontrolle	58.--	
	Turnuskontrolle	45.--	

¹ Änderung gemäss Stadtratsbeschluss 2015-102 vom 12.05.2015



CH-3003 Bern PUE;

POST CH AG

Bauverwaltung Kreuzlingen
Anthony Sarno, Leiter Stadtplanung
Hauptstrasse 88
Postfach
8280 Kreuzlingen 1

Per E-Mail: antonio.sarno@kreuzlingen.ch

Aktenzeichen: PUE-52-85

Ihr Zeichen:

Bern, 9. Oktober 2023

Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen - nBGR

Sehr geehrter Herr Sarno

Besten Dank für Ihre Eingabe vom 7. September 2023 in oben genannter Angelegenheit.

Der Preisüberwacher nimmt zur Kenntnis, dass die Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) Anpassungen der Bestimmungen des BGR erfordert und dabei gleichzeitig die Gebühren überprüft werden.

Eine summarische Prüfung der Gebühren im Bauwesen hat keinen Hinweis auf einen Preismissbrauch gemäss Preisüberwachungsgesetz (PüG, SR 942.20) ergeben. Der Preisüberwacher verzichtet daher auf die Abgabe einer formellen Empfehlung. Insofern ist die Pflicht zur Konsultation gemäss Art. 14 des Preisüberwachungsgesetzes (PüG, SR 942.20) Ihrerseits diesbezüglich erfüllt. Allgemein appelliert der Preisüberwacher grundsätzlich in Gebührenfragen zur Mässigung. Werden Aufträge (Beizug von Spezialisten etc.) zudem extern vergeben, sind die Regelungen über das öffentliche Beschaffungswesen zu berücksichtigen, damit auch die Tarife möglichst tief gehalten werden können.

Bei den Anschlussgebühren empfiehlt der Preisüberwacher der Gemeinde Kreuzlingen, darauf zu achten, dass sich die Anschlussgebühren für keinen Liegenschaftstyp um mehr als 20 % verändern. Grundsätzlich ist zudem nachweisbar sicherzustellen, dass einmalige Anschlussgebühren und Erschliessungsbeiträge in der Rechnung kongruent als Einnahmen berücksichtigt werden, soweit in diese die entsprechenden Aufwände für die Erstellung von Anschlüssen und die Erschliessung als Aufwände verbucht werden.

Der Preisüberwacher nimmt des Weiteren zur Kenntnis, dass er bei Anpassungen der wiederkehrenden

Preisüberwachung PUE
Einsteinstrasse 2
3003 Bern
Tel. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>





Gebühren für Abwasser und Wasser konsultiert wird.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben mit
freundlichen Grüssen

Beat Niederhauser
Geschäftsführer und Stellvertreter des
Preisüberwachers



Niederhauser Beat GBR9J0
09.10.2023

Info: admin.ch/esignature | validator.ch



CH-3003 Bern PUE:

POST CH AG

Bauverwaltung Kreuzlingen
Anthony Sarno, Leiter Stadtplanung
Hauptstrasse 88
Postfach
8280 Kreuzlingen 1

Per E-Mail: antonio.sarno@kreuzlingen.ch

Aktenzeichen: PUE-52-161

Ihr Zeichen:

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

Prüfung des Beitrag- und Gebührenreglements für öffentliche Erschliessungsanlagen, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei und Ersatzabgaben (BGR) – Stand 07. Juli 2025 nacherster Lesung im Stadtrat

Sehr geehrter Herr Sarno

Mit Schreiben vom 14. Juli 2025 haben Sie uns die Unterlagen in rubrizierter Angelegenheit zur Prüfung vorgelegt.

Nach einer summarischen Prüfung der eingereichten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass der Preisüberwacher auf eine erneute vertiefte Prüfung und die erneute Abgabe einer formellen Stellungnahme verzichtet.

Wir begrüssen, dass Sie sich mit dem Schreiben des Preisüberwachers vom 9. Oktober 2023 auseinandergesetzt habt, der Antrag vom 9. Oktober 2023 zur Anpassung der Anschlussgebühren um maximal 20 % wird nichtsdestotrotz aufrechterhalten.

Erlauben Sie uns noch einen Hinweis zu den Fotokopiegebühren: Ihre Tarife (CHF 1 pro Seite) scheinen im Vergleich mit Art. 14 der Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0; https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1969/760_780_777/de) eher hoch zu sein.

Preisüberwachung PUE
Einsteinstrasse 2
3003 Bern
Tel. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>





Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen hat. Danach sind alle Anforderungen gemäss Art. 14 PüG erfüllt.

Freundliche Grüsse



Meierhans Stefan X9IB3X
25.08.2025

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Stefan Meierhans
Preisüberwacher

Departement für Bau und Umwelt
 Generalsekretariat
 Rechtsdienst

Geht an: **ASAR**

Eing. 17. Jan. 2024

Sekretariat: **DSCH**



Departement für Bau und Umwelt, 8510 Frauenfeld

Stadt Kreuzlingen
 Bauverwaltung Kreuzlingen
 Hauptstrasse 88
 Postfach
 8280 Kreuzlingen 1

MAIL: MSCH, EZUE, JVET,
 SPOT, KBRA, JVAP

058 345 64 08, matthias.becker@tg.ch
 1048/2023 DBU-002
 8510 Frauenfeld, 15. Januar 2024

Politische Gemeinde Kreuzlingen Vorprüfung Totalrevision Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 24. August 2023 wurde für die Stadt Kreuzlingen ein neues Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen zur Vorprüfung eingereicht (siehe § 5 Abs. 2 i.V.m. § 11 PBG).

Zum vorgelegten Beitrags- und Gebührenreglement sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Es ist darauf hinzuweisen, dass wenn die Legislative oder die Exekutive einer Gemeinde für die Festsetzung der Tarife zuständig sind, diese gemäss Art. 14 ff. des Preisüberwachungsgesetzes (PüG; SR 942.20) vorgängig der Preisüberwachung in Bern zur Konsultation vorzulegen sind (Ausnahme im Bereich der Elektrizität gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Stromversorgung [StromVG; SR. 734.7] i.V.m. Art. 15 Abs. 1 PüG). Die Stellungnahme des Preisüberwachers hat sodann in die Entscheidung der Behörde miteinzufliessen bevor die Tarife der Gemeindelegislative vorgelegt werden. Eine Verletzung der sich aus Art. 14 PüG ergebenden Pflichten begründet eine Bundesrechtswidrigkeit und führt im Beschwerdefall zur Aufhebung des angefochtenen Aktes (zur Missachtung der Konsultation i.S.v. Art. 15 PüG; Urteil des BVGer C-2921/2014 vom 12. April 2018, E 4.2.2.).

Bezeichnung des Reglements:

Das eingereichte Reglement trägt die Bezeichnung "Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen". Dabei gilt es zu beachten, dass der Begriff des "Bauwesens" weitergeht als die Bestimmungen zu Beiträgen, Gebühren und der Baupolizei. Daher empfehlen wir, die Bezeichnung des Reglements anzupassen.

Verwaltungsgebäude
 Promenade, Postfach, 8510 Frauenfeld
 T +41 58 345 62 20
 www.dbu.tg.ch, generalsekretariat.dbu@tg.ch

2/3

Art. 3 Abs. 1:

Als Erschliessungsanlagen gelten diejenigen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, die erforderlich sind, damit Grundstücke entsprechend den Nutzungsplänen genutzt werden können. Dabei regelt § 36 Abs. 2 PBG den Umfang der Erschliessungspflicht abschliessend. Dieser ist genüge getan, wenn die Verkehrsanlagen (Strassen und Trottoirs), die Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die für die Abwasserbeseitigung und die zugehörigen zentralen Anlagen vorliegen. Dementsprechend muss der Teil mit den "*Anlagen der Nah- und Fernwärme*" gestrichen werden, damit die Bestimmung genehmigt werden kann.

Art. 8:

Es ist festzuhalten, dass gestützt auf § 38 Abs. 1 PBG die Erschliessungsbeiträge (nach § 43 PBG), die Anschlussgebühren (nach § 49 Abs. 1 PBG), die Ersatzabgaben (§ 87 und § 89 PBG) als auch die Baupolizeigebühren (§ 119 PBG) durch die Gemeindelegislative zu erheben sind. Dies beschlägt in diesem Kontext auch die Tariffestlegung. Lediglich bei den Tarifen der wiederkehrenden Gebühren im Sinne des § 49 Abs. 2 PBG besteht die Möglichkeit, deren Festlegung an die Gemeindeexekutive zu delegieren oder unter Verzicht der Erhebung durch die Gemeinde die Aufgabe der Erneuerung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen vollständig an andere öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Unternehmen zu übertragen. Im vorliegenden Reglement wird diese Kompetenz nach Themenbereichen breit gestreut, weshalb sich die Frage stellt, ob dies wirklich im Sinne der Gemeinde ist. Darüber hinaus ist auch unklar, was mit dem "*Bereich der Strassen*" gemeint ist. Diese Bestimmung ist zu überarbeiten.

Art. 20 Abs. 1 Ziff. 3 lit. a.:

In dieser Bestimmung wird auf die "*jeweils aktuellen Normen und Richtlinien des Vereins Schweizer Abwasserfachleute (VSA/FES)*" verwiesen. Dabei handelt es sich um einen dynamischen Verweis. Da es sich jedoch bei dem Verein Schweizer Abwasserfachleute um ein Rechtsinstitut des Privatrechts handelt und diesen keine Gesetzgebungskompetenz zusteht, ist zwingend ein statischer Verweis zu verwenden. Dies ist einfach mittels der Ergänzung eines Datums der Vorschrift möglich. Darüber hinaus empfehlen wir diese Bestimmungen als Anhang beizufügen.

Art. 21:

Zwar kann die Bestimmung genehmigt werden, dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass lediglich der Anspruch auf Anschlussgebühren mit dem Zeitpunkt des Anschlusses entsteht.

Art. 29:

Die Bestimmung ist nicht genehmigungsfähig, da das kantonale Recht diese Thematik abschliessend regelt. Die Beiträge an die Planungskosten müssen gemäss § 27a PBG angemessen sein und auf den Einzelfall angepasst werden. Daher raten wir von einer

3/3

prozentualen Festlegung im Vorfeld ab. Darüber hinaus ist anzumerken, dass Beiträge nicht entstehen, sondern dass der Anspruch auf Beiträge entsteht.

Anhang 3:

- In 2.1 werden Vorentscheide als eine eigene Position aufgeführt. Da es sich bei Vorentscheiden nach § 108 PBG jedoch um selbstständige Bauentscheide handelt, die das gleiche Verfahren durchlaufen (Abs. 2), ist unklar, warum eine Unterscheidung vorgenommen wurde. Zudem ist es unklar, ob die entsprechenden Kosten des Vorentscheids bei den Tarifen von Nr. 4 angerechnet werden.
- Aus Nr. 7.1 und 7.2 ist nicht ersichtlich welche Bemessungskriterien für die Festlegung der Kausalabgaben gelten.

Bestimmung des Musterreglements:

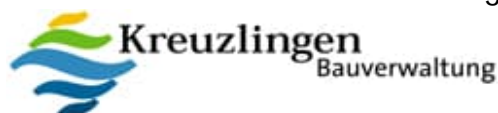
Nach der spezialgesetzlichen Regelung von § 11 EG GSchG ist die Finanzierung mit wiederkehrenden Gebühren anzustreben, soweit keine Erschliessungsbeiträge für diese Fälle erhoben werden. Aus Art. 23 Abs. 2 lässt sich entnehmen, dass wiederkehrende Gebühren für die Kanalisationen erhoben werden. Auf die Bestimmungen Art. 18 Abs. 2 sowie Art. 22 Abs. 2 des Musterreglements wurde jedoch verzichtet. Die Bestimmungen erlauben es den politischen Gemeinden auch wiederkehrende Gebühren für den Ausbau der Kanalisationen zu erheben, weshalb wir deren Aufnahme empfehlen.

Freundliche Grüsse

Departement für Bau und Umwelt
Generalsekretariat
Rechtsdienst


Matthias D. Becker, MLaw

Berechnung Alt



Berechnung Anschlussgebühr Kanalisation

Baugesuch Nr.: 2023-0077

GEP-Zone: WG70

Parzellen Nr.: 6674

Objekt: Neubau MFH mit TG

Anzahl Zimmer neu: 20.0 Anzahl Zimmer alt: -
 Anzahl Beschäftigte: => EWG

Baugebiet:

Grünstück fläche	Abfluss- koeffizient	Ansatz Fr.	Betrag Fr.
W 33	0.25	1.50	-
W 50	0.30	1.50	-
W 70	0.35	1.50	-
W 90	0.40	1.50	-
Dorfzone	0.45	1.50	-
Cityzone	0.50	1.50	-
WG 50	622.00	0.35	326.55
WG 70	0.35	1.50	-
WG 90	0.45	1.50	-
WG 100	0.45	1.50	-
I + G 1	0.60	1.50	-
I + G 2	0.60	1.50	-
OE A	0.30	1.50	-
OE B	0.10	1.50	-
OE C	0.20	1.50	-
Campingzone	0.10	1.50	-
Freihaltezone	0.10	1.50	-
Kleingartenzone	0.10	1.50	-
Erholungs u. Freizeitzone	0.10	1.50	-
Strassen	0.80	1.50	-
Bahngelände	0.50	1.50	-

Zwischentotal 1: 326.55

Grundgebühr: bis und mit 4 EWG = 4.5 Zimmer 3'500.00
 Zuschlag pro weiterer EWG = 1 Zimmer

Anzahl: à Fr. 800.00 12'400.00

Zwischentotal 2: 16'226.55

Abzug Grundgebühr: -0.00

Abzug best. Zimmer: -0.00

Zwischentotal 3: 16'226.55

Mehrwertsteuer 8.1% 1'314.35

TOTAL Anschlussbeitrag inkl. Mwst. 17'540.90

Berechnung Anschlussgebühr Kanalisation

Baugesuch Nr.: 2023-0077

GEP-Zone: WA105

Parzellen Nr.: 6674

Objekt: Neubau MFH mit TG

Anzahl Zimmer neu: 20.0 Anzahl Zimmer alt: -
Anzahl Beschäftigte: => EWG

Baugebiet:

Grunstück fläche	Abfluss- koeffizient	Ansatz Fr.	Betrag Fr.	
W50	0.25	1.50	-	
W80	0.30	1.50	-	
W105	0.35	1.50	-	
W135	0.40	1.50	-	
D	0.45	1.50	-	
Z	0.50	1.50	-	
WA80	0.35	1.50	-	
WA105	622.00	0.35	1.50	326.55
WA135	0.45	1.50	-	
WA145	0.45	1.50	-	
AG	0.60	1.50	-	
AI	0.60	1.50	-	
OE	0.30	1.50	-	
SpB	0.80	1.50	-	
C	0.10	1.50	-	
FH	0.10	1.50	-	
KG	0.10	1.50	-	
EF	0.10	1.50	-	
VfSa	0.80	1.50	-	
VfSi	0.80	1.50	-	
VfBa	0.50	1.50	-	
L	0.30	1.50	-	

		Zwischentotal 1:	326.55
Grundgebühr:	bis und mit 2 EWG = 2 Zimmer (10-50m2)		2'000.00
	Zuschlag pro weiterer EWG = 1 Zimmer		
Anzahl:	<input type="text" value="18.00"/>	à Fr. 800.00	14'400.00
		Zwischentotal 2:	16'726.55
Abzug Grundgebühr:	<input type="text" value="nein"/>		0.00
Abzug best. Zimmer:	<input type="text" value="-"/>		-0.00
		Zwischentotal 3:	16'726.55
		Mehrwertsteuer 8.1%	1'354.85
		TOTAL Anschlussbeitrag inkl. Mwst.	18'081.40

Berechnung Anschlussgebühr Kanalisation

Baugesuch Nr.: 2022-0239

GEP-Zone: W33

Parzellen Nr.: 9335 neu

Objekt: **Neubau EFH mit Tiefgarage**

Anzahl Zimmer neu: 4.0 Anzahl Zimmer alt: -

Anzahl Beschäftigte: => EWG

Baugebiet:

	Grundstück fläche	Abfluss- koeffizient	Ansatz Fr.	Betrag Fr.
W 33	290.00	0.25	1.50	108.75
W 50		0.30	1.50	-
W 70		0.35	1.50	-
W 90		0.40	1.50	-
Dorfzone		0.45	1.50	-
Cityzone		0.50	1.50	-
WG 50		0.35	1.50	-
WG 70		0.35	1.50	-
WG 90		0.45	1.50	-
WG 100		0.45	1.50	-
I + G 1		0.60	1.50	-
I + G 2		0.60	1.50	-
OE A		0.30	1.50	-
OE B		0.10	1.50	-
OE C		0.20	1.50	-
Campingzone		0.10	1.50	-
Freihaltezone		0.10	1.50	-
Kleingartenzone		0.10	1.50	-
Erholungs u. Freizeitzone		0.10	1.50	-
Strassen		0.80	1.50	-
Bahngelände		0.50	1.50	-

Zwischentotal 1: 108.75

Grundgebühr: bis und mit 4 EWG = 4.5 Zimmer 3'500.00
Zuschlag pro weiterer EWG = 1 Zimmer

Anzahl: à Fr. 800.00 -

Zwischentotal 2: 3'608.75

Abzug Grundgebühr: 0.00

Abzug best. Zimmer: -0.00

Zwischentotal 3: 3'608.75

Mehrwertsteuer 8.1% 292.31

TOTAL Anschlussbeitrag inkl. Mwst. 3'901.06

Berechnung Anschlussgebühr Kanalisation

Baugesuch Nr.: 2022-0239

GEP-Zone: W50

Parzellen Nr.: 9335 neu

Objekt: **Neubau EFH mit Tiefgarage**

Anzahl Zimmer neu: 4.0 Anzahl Zimmer alt: -
Anzahl Beschäftigte: => EWG

Baugebiet:

	Grundstück fläche	Abfluss- koeffizient	Ansatz Fr.	Betrag Fr.
W50	290.00	0.25	1.50	108.75
W80		0.30	1.50	-
W105		0.35	1.50	-
W135		0.40	1.50	-
D		0.45	1.50	-
Z		0.50	1.50	-
WA80		0.35	1.50	-
WA105		0.35	1.50	-
WA135		0.45	1.50	-
WA145		0.45	1.50	-
AG		0.60	1.50	-
AI		0.60	1.50	-
OE		0.30	1.50	-
SpB		0.80	1.50	-
C		0.10	1.50	-
FH		0.10	1.50	-
KG		0.10	1.50	-
EF		0.10	1.50	-
VfSa		0.80	1.50	-
VfSi		0.80	1.50	-
VfBa		0.50	1.50	-
L		0.30	1.50	-

	Zwischentotal 1:	108.75
Grundgebühr:	bis und mit 2 EWG = 2 Zimmer (10-50m2)	2'000.00
	Zuschlag pro weiterer EWG = 1 Zimmer	
Anzahl:	<input type="text" value="2.00"/> à Fr. 800.00	1'600.00
	Zwischentotal 2:	3'708.75
Abzug Grundgebühr:	<input type="text" value="nein"/>	0.00
Abzug best. Zimmer:	<input type="text" value="0.0"/>	-0.00
	Zwischentotal 3:	3'708.75
	Mehrwertsteuer 8.1%	300.41
	TOTAL Anschlussbeitrag inkl. Mwst.	4'009.16

Gebühren für Neubau Einfamilienhaus mit Tiefgarage (nach altem Recht / BGF)
 Bündtweg 2b, Parzelle Nr. 9335

Ziff.		Ansatz	mind./max. Gebühr CHF	vorhanden	Gebühr CHF
3	Baugesuch / Baubewilligung				
3.01	Pauschale für Publikation und Planaufgabe	50.- / Planaufgabe		1	50.00
3.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.- / Anstösser		4	80.00
3.03	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus	3.50 / m ² BGF	mind. 500.-	290 m ² BGF	1'015.00
	Total Gebühren				1'145.00

Gebühren für Neubau Einfamilienhaus mit Tiefgarage (nach neuem Recht / HNF)
 Bündtweg 2b, Parzelle Nr. 9335

Ziff.		Ansatz	mind./max. Gebühr CHF	vorhanden	Gebühr CHF
1	Publikation				
1.01	Pauschale für Publikation und Planaufgabe	50.- / Planaufgabe		1	50.00
1.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.- / Anstösser		4	80.00
4	Baugesuch / Baubewilligung				
4.01	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus	7.50 / m ² HNF	mind. 750.-	204 m ² HNF	1'530.00
	Total Gebühren				1'660.00

1:1-Vergleich, ohne Berücksichtigung kumulativer Positionen

Gebühren für Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage (nach altem Recht / BGF)
 Neptunstrasse 4, Parzelle Nr. 9337

Ziff.		Ansatz	mind./max. Gebühr CHF	vorhanden	Gebühr CHF
3	Baugesuch / Baubewilligung				
3.01	Pauschale für Publikation und Planaufgabe	50.- / Planaufgabe		1	50.00
3.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.- / Anstösser		4	80.00
3.04	3 oder mehr identische EFH oder Reihenhauseinheiten, MFH	3.00 / m ² BGF	mind. 1'000.- max. 20'000.-	1'937 m ² BGF	5'811.00
	Total Gebühren				5'941.00

Gebühren für Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage (nach neuem Recht / HNF)
 Neptunstrasse 4, Parzelle Nr. 9337

Ziff.		Ansatz	mind./max. Gebühr CHF	vorhanden	Gebühr CHF
1	Publikation				
1.01	Pauschale für Publikation und Planaufgabe	50.- / Planaufgabe		1	50.00
1.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.- / Anstösser		4	80.00
4	Baugesuch / Baubewilligung				
4.02	3 oder mehr identische EFH- od. R'EFH, Mehrfamilienhaus	5.00 / m ² HNF	mind. 1'500.-	1'486 m ² HNF	7'430.00
	Total Gebühren				7'560.00

1:1-Vergleich, ohne Berücksichtigung kumulativer Positionen

Gebühren für Neubau Gewerbebau mit Autohandel und 2 Wohnungen (nach altem Recht / BMZ) Seetalstrasse 87, Parzelle Nr. 5191

Ziff.		Ansatz	mind./max. Gebühr CHF	vorhanden	Gebühr CHF
3	Baugesuch / Baubewilligung				
3.01	Pauschale für Publikation und Planauflage	50.- / Planauflage		1	50.00
3.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.- / Anstösser		2	40.00
3.06	Gewerbe- und Industriebaute, Treibhaus, Lagerhaus, Scheune, Stall und ähnl., einschliesslich zugehörige Wohnungen, je nach Art der Ausnützungsberechnung: AZ oder BMZ				
3.061	bis 2'000 m ² BGF	0.30 / m ³ BMZ		3'127 m ³ BMZ	938.10
	Total Gebühren				1'028.10

Gebühren für Neubau Gewerbebau mit Autohandel und 2 Wohnungen (nach neuem Recht / BMZ) Seetalstrasse 87, Parzelle Nr. 5191

Ziff.		Ansatz	mind./max. Gebühr CHF	vorhanden	Gebühr CHF
1	Publikation				
1.01	Pauschale für Publikation und Planauflage	50.- / Planauflage		1	50.00
1.02	Pauschale für Anstössermitteilung	20.- / Anstösser		2	40.00
4	Baugesuch / Baubewilligung				
4.04	Gewerbe- und Industriebauten einschliesslich zugehöriger Wohnungen sowie land- oder forstwirtschaftliche Bauten einschliesslich zugehöriger Wohnungen (inkl. Treibhaus, Lagerhaus, Scheune, Stall und ähnliches)				
4.041	bis 8'000 m ³ BMZ, pro m ³	0.40 / m ³ BMZ		3'127 m ³ BMZ	1'250.80
	Total Gebühren				1'340.80

1:1-Vergleich, ohne Berücksichtigung kumulativer Positionen