

Merkblatt – Bauen in Bahnnähe

Sicherheit bei Arbeiten in Bahnnähe



Datum	Version	Name	Bemerkung
01.07.2021	1.0	Andreas Thoma	Final Version
01.03.2022	1.1	Andreas Thoma	Final Version
01.01.2024	2.0	Andreas Thoma	Final Version

Inhaltsverzeichnis

1	Gemeinsam für mehr Sicherheit	4
1.1	Gefahren im Bahnverkehr	4
1.2	Grundsätzliche Sicherheitsüberlegungen	4
1.3	Sicherheitsauflagen der Schweizerischen Südostbahn AG	4
2	Meldepflicht	5
2.1	IST-Zustand	5
2.2	Meldepflicht an die SOB	5
2.3	Vorgehen: Meldung an die SOB vor der Erstellung des Baugespanns	5
2.4	Prozess: Baubewilligungsverfahren (Vorprüfung, Publikation und Aussteckung)	6
2.5	SOB-Kontakt	6
3	Mögliche Auflagen für Arbeiten / Bauen in Bahnnähe	7
3.1	Sicherheitspersonal	12
3.2	SOB-Kontakt	12
4	Aufwände Entschädigungsansätze für Dritte	13
4.1	Vorabklärungen	13
4.2	Ortstermine	13
4.3	Prüfung Baugesuch	13
4.4	Entschädigungsansatz	13
5	Entschädigungsansätze für Dritte – Grundbuch- und Vertragswesen	14

1 Gemeinsam für mehr Sicherheit

1.1 Gefahren im Bahnverkehr

Jeder Unfall ist einer zu viel. Allein im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe sind es gemäss SUVA über 50'000 im Jahr. Die Komponente «Bauen in Bahnnähe» erhöht den Gefahrenbereich erheblich und wird als zusätzliche Gefahr oft unterschätzt. Im Vergleich zum Strassenverkehr hat ein Auto die Möglichkeit, auszuweichen – ein Zug nicht. Zudem haben Schienenfahrzeuge einen wesentlich längeren Bremsweg. Hinzu kommen die 15'000 Volt der Fahrleitung: Unfälle unter Einschluss der Fahrleitung enden leider meist tödlich.



1.2 Grundsätzliche Sicherheitsüberlegungen

Bei der Montage bzw. Demontage von Baugespannen gilt es, den örtlichen Gefahrenbereich genau zu analysieren. Dabei sind sämtliche möglichen Gefahren zu ermitteln.

1.3 Sicherheitsauflagen der Schweizerischen Südostbahn AG

Gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG) bedürfen Bauten und Anlagen Dritter, welche

- Bahngrundstücke beanspruchen oder an solche angrenzen, sowie
- die Betriebssicherheit beeinträchtigt könnten,

der Zustimmung der betroffenen Bahnunternehmung. Es handelt sich somit um eine eisenbahnrechtliche Spezialbewilligung, ohne die das Bauvorhaben nicht realisiert werden darf.

2 Meldepflicht

2.1 IST-Zustand

Das Baugespann wird üblicherweise meist vor der Publikation im Amtsblatt (gemäss EBG Art. 18m) bzw. vor dem Zusenden der Bauanzeige an die SOB zwecks Stellungnahme errichtet. Folglich ist es unmöglich, dem Unternehmen Auflagen zur Bahnsicherheit seitens SOB bezüglich der Montage des Baugespanns aufzuerlegen.

2.2 Meldepflicht an die SOB

Um die Bahnsicherheit jederzeit gemäss EBG Art. 18m zu gewährleisten, ist die SOB zwingend **2 Wochen vor der Montage** des Baugespanns zu informieren. Anschliessend hat das Unternehmen die notwendigen SOB-Sicherheitsauflagen umzusetzen.

Wichtig:

Ein Baugespann in Bahnnähe darf nicht ohne Bewilligung der SOB aufgestellt werden.

Das Baugespann ist ein Bestandteil des Bauprojektes und fällt ebenfalls unter Art. 18m des EBG.



2.3 Vorgehen: Meldung an die SOB vor der Erstellung des Baugespanns

Die zuständige bewilligungspflichtige Behörde (Kanton, Gemeinde usw.) informiert die jeweilige Bauherrschaft bei Kenntnisnahme von einer Baueingabe in Bahnnähe über die Meldepflicht bei der SOB bezüglich Bahnsicherheit. Dies geschieht noch vor der Erstellung des Baugespanns.

Mögliche Sicherheitsauflagen:

- Ein SOB-Sicherheitswärter begleitet die Baugespann-Arbeiten in Bahnnähe, um die Bahnsicherheit sicherzustellen.
- Die SOB klärt ab, ob man die Metallvisiere erden muss.
- Die SOB klärt ab, ob die Visiere eventuell das Lichtraumprofil verletzen.
- Die SOB klärt ab, ob der gewünschte Erstellungstermin möglich ist bzw. sich mit eigenen SOB-Projekten überkreuzt.

2.4 Prozess: Baubewilligungsverfahren (Vorprüfung, Publikation und Aussteckung)

Das Baubewilligungsverfahren ist in der Regel unterteilt in ein Anzeigeverfahren und ein ordentliches Verfahren.

Bauvorhaben im Anzeigeverfahren sind in der Regel weder auszustecken noch zu publizieren.

Ordentliches Verfahren:

- **Vorprüfung**
Eingehende Gesuche sind von der örtlichen Baubehörde und den kantonalen Fachstellen auf ihre Vollständigkeit zu prüfen. Allfällige Ergänzungen der Unterlagen sind innerhalb einer vorgegebenen Zeit (gemäss Weisung der jeweiligen Baubehörde) beim Gesuchsteller nachzufordern.
- **Information an die SOB**
Die SOB ist von den Projektverantwortlichen über die baldig zu erwartende Aussteckung (Baugespann) mit einer Vorlaufzeit von mindestens 2 Wochen zu informieren. Die Bauvisiere dürfen ohne Einwilligung der SOB nicht aufgestellt werden. Es besteht sonst eine Gefährdung der Bahnsicherheit.
- **Publikation und Aussteckung**
Das Bauvorhaben ist nach erfolgter Freigabe der SOB durch die Bauherrschaft auszustecken. Die Gemeinde publiziert das Bauvorhaben im Amtsblatt und legt dieses während einer festgelegten Zeit (gemäss Weisung der jeweiligen Baubehörde) öffentlich auf.
- **SOB-Stellungnahme zum Baugesuch**
Gemäss EBG Art. 18m ist der SOB das Baugesuch zur Stellungnahme zuzustellen. Es handelt sich somit um eine eisenbahnrechtliche Spezialbewilligung, ohne die das Bauvorhaben nicht realisiert werden darf. Die SOB-Stellungnahme ist zudem ein zwingender Bestandteil der Baubewilligung.

Mindestens 5 Wochen vor Baubeginn muss die Bauherrschaft mit der SOB einen Termin für die Baubesprechung vor Ort vereinbaren. Bei der Baubesprechung sind die ausführenden Unternehmer soweit notwendig (gemäss Einladung von SOB) ebenfalls anwesend.

2.5 SOB-Kontakt

Die SOB können Sie im Zusammenhang mit der Montage bzw. Demontage eines Baugespanns wie folgt kontaktieren:

Schweizerische Südostbahn AG

Andreas Thoma
Fachverantwortlicher Bauten
Stationsstrasse 52
8833 Samstagern

Direkt: +41 58 580 72 53
anlagenmanagement@sob.ch

Für mehr Sicherheit und weniger Unfälle braucht es den Einsatz und die Zusammenarbeit aller Beteiligten. (SUVA)

3 Mögliche Auflagen für Arbeiten / Bauen in Bahnnähe

Gemäss Art. 18m vom Eisenbahngesetz (EBG)

Allgemeine Bestimmungen	
Zweck	<p>¹ Die Auflagen zu Bauten Dritter gewährleisten die Einhaltung eines sicheren und störungsfreien Zugverkehrs.</p> <p>² Die Auflagen zu Bauten Dritter sind als zwingender Bestandteil in die Baubewilligung aufzunehmen.</p>
Geltungsbereich	<p>¹ Sämtliche Auflagen zu Bauten Dritter gelten für Bauten und Anlagen Dritter, die das Bahngrundstück der SOB beanspruchen oder an solche angrenzen.</p> <p>² Sämtliche Auflagen zu Bauten Dritter gelten während der gesamten Bauphase.</p> <p>³ Über die Bauphase hinaus gelten folgende Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Zweck b. Geltungsbereich, Abs. 1 und 3 c. Rechtsnachfolge d. Bahndamm und Bahndamböschung e. Meteorwasser, Abs. 1 f. Bepflanzung g. Nichtionisierende Strahlung, Abs. 4 h. Immissionsduldungspflicht, Abs. 2 i. Verankerungen, Abs. 1 j. Grenzhag
Rechtsnachfolge	Sämtliche Auflagen zu Bauten Dritter sind auf Rechtsnachfolger zu überbinden unter Schadenersatzpflicht zu Lasten der Bauherrschaft bei Unterlassung.
Haftung	Die Bauherrschaft hat das Risiko von Beschädigungen der Bahnanlagen und Bahnbauten sowie der Beeinträchtigung des Bahngebiets und Bahnbetriebs mit einer Bauherrenhaftpflichtversicherung zu versichern.
Bestimmungen zur Fahrbahn	
Bahndamm und Bahndamm-böschung	Die Standfestigkeit des Bahndammes der Bahndamböschung, sowie der Fahrleitungsmasten muss jederzeit gewährleistet sein.

Durchleitungsrecht	<p>¹ Für die Unterquerung der Fahrbahn ist ein Dienstbarkeitsvertrag zur Durchleitung notwendig.</p> <p>² Durchleitungsrechte sind gegen entsprechende Entschädigung auf 25 oder 50 Jahre mit vollständiger Verlegungspflicht zu Lasten des Berechtigten ins Grundbuch einzutragen.</p> <p>Zudem ist eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 400.00 zzgl. MWST an die SOB zu leisten.</p> <p>³ Allfällig bereits getroffene Durchleitungs- bzw. Leitungsbaurechtsvereinbarungen zwischen den Berechtigten und der SOB über Leitungen, die durch die neue Durchleitung rückgebaut werden, sind schriftlich aufzuheben.</p>
Unterquerung der Fahrbahn	<p>¹ Die Unterquerung der Fahrbahn muss im rechten Winkel zum Gleis gemacht werden.</p> <p>² Die Unterquerung muss mindestens 2.50 m unterhalb der Schwellenoberkante erstellt werden (SN Norm 67260).</p> <p>³ Fundamente (z.B. Mastfundamente) dürfen nicht tangiert werden.</p> <p>⁴ Der Standort für die Start- bzw. Zielgrube, wie auch die zusätzlich notwendigen Sicherheitsmassnahmen, werden vor Ort im Rahmen der Erstbegehung durch die SOB (Bauten Dritter) festgelegt.</p>
Spülbohrung - Rammvortrieb	Der Standort für die Start- bzw. Zielgrube, wie auch die zusätzlich notwendigen Sicherheitsmassnahmen, werden vor Ort im Rahmen der Erstbegehung durch die SOB (Bauten Dritter) festgelegt.
Aushubmaterial	Das Aushubmaterial darf das Bahnterrain nicht gefährden (Rutschungen, herunterkollernde Steine usw.). Es sind genügend Sicherheitsmassnahmen in Absprache mit der SOB zu treffen.
Bepflanzung	<p>¹ Bäume und Pflanzen sind so zu unterhalten und zurückzuschneiden, dass diese nicht in das Lichtraumprofil der Bahn hineinragen und die Bahnanlagen nicht gefährden.</p> <p>² Art. 21 des Eisenbahngesetzes und das Reglement I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume» müssen eingehalten werden.</p>
Abgrenzung des Bauplatzes	<p>¹ Der Bauplatz ist gegenüber dem Bahnterrain durch geeignete Massnahmen (Bauwand, Schutzgerüst, Abschränkungen usw.) in Absprache mit der SOB abzugrenzen.</p> <p>² Geschieht die Abgrenzung durch ein Schutzgerüst, so sind die Bestimmungen «Schutzgerüst» des Dritten Teils einzuhalten.</p>

Arbeiten in Gleisnähe	<p>¹ Bei Arbeiten in Gleisnähe (ab Gleisachse bis 5m Gleisabstand) müssen die Sicherheitsmassnahmen bei Arbeiten im Gleisbereich (R RTE 20100 des VöV) eingehalten werden.</p> <p>² Bei diesen Arbeiten muss ein Sicherheitschef der SOB auf der Baustelle anwesend sein, der nötigenfalls durch einen Sicherheitswärter der SOB unterstützt wird.</p> <p>³ Die SOB kann jederzeit, auch während der Bauphase, entsprechende Sicherheitsmassnahmen verlangen.</p>
Bestimmungen zum Fahrstrom	
Gefahr des elektrischen Stroms	<p>¹ Die Schutzmassnahmen beim Betrieb von Kranen, Hebezeugen und Baumaschinen in der Nähe von Bahnanlagen gemäss den Vorgaben der SUVA (Form 4838) resp. R RTE 20600 müssen eingehalten werden.</p> <p>² Die allfällige Erdung der Krane und der weiteren Baumaschinen muss vor Baubeginn mit der SOB abgesprochen werden.</p>
Schutzgerüst	<p>¹ Die Planung eines Schutzgerüsts muss vor Baubeginn mit der SOB abgesprochen werden.</p> <p>² Die Schutzmassnahmen gemäss den Vorgaben des R RTE 20600 müssen eingehalten werden.</p> <p>³ Beim Bau eines Schutzgerüsts sind Vorkehrungen zu treffen, so dass mit längeren Stangen ein Mindestabstand von 5m zum nächstgelegenen spannungsführenden Teil der Fahrleitung nicht unterschritten wird.</p> <p>⁴ Bei der Verwendung eines Stahlbaugerüsts muss dieses durch SOB Fahrstrom geerdet werden.</p> <p>⁵ Die Freigabe des Schutzgerüsts erfolgt durch SOB Fahrstrom.</p>
Bestimmungen zu Immissionen	
Lärm	<p>¹ Gemäss Art. 34 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) muss die Bauherrschaft von neuen oder wesentlich geänderten Gebäuden den Nachweis erbringen, dass die Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 4 LSV eingehalten werden.</p> <p>² Es ist Sache der Baubewilligungsbehörde, diesen Nachweis zu verlangen oder zu erbringen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der LSV zu prüfen.</p> <p>³ Allfällige Lärmschutzwände, die ein Näherbaurecht erfordern, müssen die Anforderungen der Schweizer Norm SN 671250b (SNV-VSS) erfüllen.</p>

Nichtionisierende Strahlung	<p>¹ Für die Beurteilung der Einhaltung der NISV, insbesondere des Anlagegrenzwertes, ist ein Nachweis erforderlich. Dieser stützt sich auf drei relevante Verordnungen und Normen ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. SR 814.710 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) b. EN 50110 Betrieb von elektrischen Anlagen (ESTI) c. EN 50121 Bahnanwendungen – Elektromagnetische Verträglichkeit (ESTI) <p>² Für die NISV-Berechnung relevante Teile sind auszuweisen und im Nachweis der zu erwartenden Magnetfeldemissionen aufzuführen.</p> <p>³ Es ist Sache der Baubewilligungsbehörde, diesen Nachweis zu verlangen oder zu erbringen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der NISV zu prüfen.</p> <p>⁴ Hinsichtlich der Auswirkungen auf Maschinen, Geräte und EDV-Anlagen ist die Bauherrschaft selbst dafür verantwortlich, die entsprechenden Vorkehrungen gegen störende Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb zu treffen.</p>
Körperschall	<p>Gestützt auf das Vorsorgeprinzip (Art. 21 des Umweltschutzgesetzes, USG, SR 814.01) und das Eisenbahngesetz (Art. 19 und 21) hat die Bauherrschaft selbst für einen angemessenen baulichen Schutz gegen Körperschall und Erschütterungen zu sorgen und steht diesbezüglich in der Verantwortung. Insbesondere ist auf eine erschütterungs-unempfindliche Bauweise zu achten.</p>
Immissionsduldungspflicht	<p>¹ Es ist eine Immissionsduldungspflicht im Grundbuch zu Lasten der Bauherrschaft und zu Gunsten der SOB einzutragen. Zudem ist eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 400.00 zzgl. MWST an die SOB zu leisten.</p> <p>² Einwirkungen irgendwelcher Art, wie Lärm, Schmutz, Staub, elektromagnetische Auswirkungen, Körperschall aufgrund von Bahnunterhaltsarbeiten und dergleichen, die sich aus dem Bestand, Betrieb und Unterhalt der bestehenden und allfällig künftig zu erweiternden Bahnanlagen ergeben, sind zu dulden und akzeptieren.</p>
Näher- oder Grenzbaurecht	<p>¹ Falls der Neubau ein Näher- oder Grenzbaurecht erfordert, muss ein Eintrag ins Grundbuch erfolgen.</p> <p>² Die Entschädigung wird im Rahmen des Grundbucheintrages festgelegt. Zudem ist eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 800.00 zzgl. MWST an die SOB zu leisten</p>

Grenzhag	Gemäss jeweiliger SOB Stellungnahme.
Kontrollen und Fristen	
Kontrollmessungen	<p>¹ Vor Baubeginn hat eine Kontrollmessung (Nullmessung inkl. Einem Kontroll- und Alarmierungskonzept) der Gleisanlage (Masten und beide Schienen) entlang dem Baugrundstück in einem Raster von 5m zu erfolgen.</p> <p>² Der Zustand der übrigen Anlageteile (z.B. Kabelkanal, Gehweg, Böschung) muss ebenfalls vor Baubeginn dokumentiert werden.</p> <p>³ Während der Bauzeit muss ein entsprechendes Kontrollmessprogramm eingehalten werden.</p> <p>⁴ Die Intervall- und Schlussmessung werden von SOB Geomatik vorgegeben (siehe dazu die Auflagen von SOB Fahrstrom).</p>
Fristen	<p>¹ Die Terminfestlegung für die Erstbegehung vor Ort hat bis fünf Wochen vor Baubeginn zu erfolgen.</p> <p>² Folgende Auflagen sind per Baubeginn einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. LSV-Nachweis b. NISV-Nachweis c. Sämtliche Grundbucheintragungen d. Sämtliche Dienstbarkeitsverträge e. Vertragsabschluss für temporäre Verankerung f. Zustandsaufnahme g. Kontrollmessung (Nullmessung) h. Zustandsdokumentation der Anlageteile <p>³ Folgende Fristen sind nach Baubeginn einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kontrollmessungen während des Baus gemäss Kontrollmessprogramm b. Abschlussmeldung bis 1 Monat nach Bauende c. Einreichung der abschliessenden Pläne bis 1 Monat nach Bauende d. Abschlussmessung bis 2 Monate nach Bauende
Kosten	
Kosten	<p>¹ Sämtliche Kosten, welche im Zusammenhang mit Auflagen zu Bauten Dritter entstehen, sind durch die Bauherrschaft zu tragen.</p> <p>² Die durch die Bauherrschaft zu tragenden Kosten umfassen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kosten für die bauliche Umsetzung der Auflagen zu Bauten Dritter b. Kosten für Aufwendungen und Kontrollen der SOB c. Kosten für den Nachweis der Einhaltung der LSV-Immissionsgrenzwerte d. Kosten für den Nachweis der Einhaltung der NISV-Grenzwerte

	<ul style="list-style-type: none"> e. Kosten sämtlicher Kontrollmessungen Dritter f. Kosten sämtlicher Grundbucheintragungen g. Kosten für die Erstellung der Abgrenzung des Bauplatzes h. Kosten für die Bauherrenhaftpflichtversicherung <p>³ Das Merkblatt «Entschädigungsansätze für Dritte» findet Anwendung.</p>
--	---

Wichtig:

Für Leitungsquerungen bzw. Erdsondenbohrungen im Tunnelbereich der SOB, werden zusätzliche Auflagen notwendig. Für diesbezügliche Abklärungen bitten wir Sie uns zu kontaktieren.

3.1 Sicherheitspersonal

Für Arbeiten in Bahnnähe ist Sicherheitspersonal notwendig, damit die Bahnsicherheit gewährleistet ist. Das Sicherheitspersonal ist mit einem Vorlauf von 25 Arbeitstagen über das Antragsformular für Sicherheitspersonal auf der SOB-Website (www.sob.ch) zu bestellen. Ihre Anfrage prüfen wir schnellstmöglich und geben Ihnen eine Rückmeldung.

Die tägliche Höchstarbeitszeit bei Sicherheitspersonal innerhalb einer einzelnen Dienstschicht beträgt 9 Stunden. Die 9 Stunden beinhalten die An- wie auch Rückfahrt des jeweiligen Fachdiensts Standort (bei Einsatz im Südnetz entfallen beim Fachdienst Fahrstrom rund 3 Stunden auf Fahrzeit, im Ostnetz je nach Ort). Nach spätestens 5 Stunden Einsatz folgt eine Pause von mindestens 30 Minuten.

Besteht das Risiko, dass der Einsatz inkl. Anfahrt länger als 9 Stunden dauert, muss zwingend vorab ein zweiter Mitarbeiter bestellt werden. Die fortführenden Arbeiten sind ansonsten nicht sichergestellt bzw. werden eingestellt.

Bekannte Verschiebungen von Arbeitseinsätzen sind spätestens 5 Arbeitstage im Voraus zu melden (ausgenommen Witterung), andernfalls werden die Leistungen verrechnet.

3.2 SOB-Kontakt

Die SOB können Sie im Zusammenhang mit geplanten Arbeiten in Bahnnähe wie folgt kontaktieren:

Schweizerische Südostbahn AG

Andreas Thoma
 Fachverantwortlicher Bauten
 Stationsstrasse 52
 8833 Samstagern

Direkt: +41 58 580 72 53
 oder anlagenmanagement@sob.ch

4 Aufwände Entschädigungsansätze für Dritte

Leistungen die durch den Fachverantwortlichen Bauten oder Fachpersonal SOB für Dritte erbracht werden, müssen gemäss Art. 19 Abs. 2 Satz 2 EBG an den Auftraggeber in Rechnung gestellt werden. Die SOB Aufwände für Dritte werden subventionsrechtlich korrekt und kostendeckend weiterverrechnet.

4.1 Vorabklärungen

Vorabklärungen werden im Grundsatz ab der ersten Kontaktaufnahme von Dritten in Rechnung gestellt.

Vorabklärungen beinhalten grundsätzlich sämtliche Arbeiten in Bahnnähe, die eine Prüfung der Bahnsicherheit erfordern. Davon betroffen sind auch Anfragen hinsichtlich geplanter und aktueller Bauvorhaben sowie Drittaufträge.

4.2 Ortstermine

Begehungen vor Ort (Baustellen, Arbeitsstellen, etc.) werden inkl. Fahrtkosten an Dritte in Rechnung gestellt.

Bei Notwendigkeit werden SOB Fachdienste (zB. Fahrbahn, Fahrstrom, etc.) zur Begehung hinzugezogen.

4.3 Prüfung Baugesuch

Prüfungen von Baugesuchen werden der jeweiligen Bauherrschaft bzw. Auftraggeberschaft im Grundsatz in Rechnung gestellt.

4.4 Entschädigungsansatz

Für den Fachverantwortlichen Bauten und weiteres Fachpersonal der SOB werden einheitlich pro Person CHF 140.- / h in Rechnung gestellt.

5 Entschädigungsansätze für Dritte – Grundbuch- und Vertragswesen

01.01.2024

Administratives	
<ul style="list-style-type: none"> Einmalige Bearbeitungsgebühr bei erstmaligem Vertragsabschluss (ohne Vorteil für die Bauherrschaft z.B. Hagpflicht, Immissionsduldungspflicht, Durchleitungsrechte etc.) Ohne Augenschein inkl. allfälligem Notariatstermin sowie Baubegleitung und Sicherheitskosten 	CHF 400.– zzgl. MWST
<ul style="list-style-type: none"> Einmalige Bearbeitungsgebühr bei erstmaligem Vertragsabschluss (mit Vorteil Bauherrschaft/Eigentum z.B. Baurechte, etc.) Ohne Augenschein inkl. allfälligem Notariatstermin sowie Baubegleitung und Sicherheitskosten 	CHF 800.– zzgl. MWST
Keine Bearbeitungsgebühren bei Miet- und Pachtverträgen	
<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung / Änderung eines bestehenden Vertrages (exkl. Pächter-/Mieterwechsel) 	CHF 400.– zzgl. MWST
<ul style="list-style-type: none"> Begehung je Std. vor Ort für alle Fachdienste 	CHF 140.– zzgl. MWST

Durchleitungsgebühr	
<ul style="list-style-type: none"> Erdverlegte Leitungen (z.B. Fernwärme-, Abwasser-, Gas-, Elektroleitungen etc.) und Schächte, einmalig pro m (auf max. 25 oder 50 Jahre) Hinweis: Jeweils kommunales Erschliessungsreglement beachten, teilweise keine Entschädigungspflicht Datenleitungen zusätzlich verrechnen 	siehe «Entschädigungsansätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland» des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg
<ul style="list-style-type: none"> Freileitungen und Masten (auf max. 25 oder 50 Jahre) Datenleitungen zusätzlich verrechnen 	siehe Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten» des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg

Landverkäufe	
Grundsätzlich keine, kleine Arrondierungen ausgenommen	

Baurechte	
<ul style="list-style-type: none"> • Einmalige Gebühr bei Wohn- und Gewerbegebäude (Renditeobjekte) <p>Berechnungsvariante 1 / Straffläche:</p> <p>Fläche (Straffläche) auf SOB-Grundstück gemäss Abstandsbild x aktueller Bodenpreis x 75%</p> <p>Berechnungsvariante 2 / Nutzflächengewinn:</p> <p>Ertragswert der gewonnenen Mehrnutzfläche (durch die Einräumung des Näher- oder Grenzbaurechtes) – erforderliche Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einmalige Gebühr bei Wohn- und Gewerbegebäude (gemeinnützig) <p>In solchen Fällen kann in Absprache mit den Vorgesetzten die Landwertreduktion bis um 50% betragen. Ansonsten gleiche Berechnungsformel wie oben.</p> <p>Für die vorn genannten Berechnungen gilt immer eine Mindestgebühr von CHF 1'200.– exkl. Arbeitsaufwand SOB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erker und Balkone ausgenommen Bauzone, dann höhere Entschädigung • Einmalige Gebühr für Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Taubenschlag, etc.) exkl. Aufwände SOB <p><u>Baurechte (inkl. Überbaurechte)</u></p> <p>Pro m², in Abhängigkeit des örtlichen Baulandpreises, davon 75%,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion auf 40% vom Bodenpreis, wenn Dauer < 25 Jahre 	<p>Pauschalgebühr: CHF 600.–</p> <p>Pauschalgebühr: CHF 600.–</p>

Verankerungen	
<p>Einmalige Gebühr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permanente Anker weniger als 5m in unser Areal oder mehr als 5m unter der Oberfläche (Grundbucheintrag) 	<p>m à CHF 15.– Bauzone / m à CHF 5.– für übrige Zonen</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Permanente Anker mehr als 5m in unserem Areal in weniger als 5m Tiefe (Grundbucheintrag) 	<p>In Abhängigkeit der Fläche und örtlichem Landpreis pro m²</p>

Gebühren für die Benutzung von Anlageteilen (ST)	
<ul style="list-style-type: none"> Jährliche Benützung SOB-Kabelkanal, Entschädigung Kabelkanal pro m/Jahr (Preis I-TI-ST) Preis je nach Durchmesser und Anzahl Fasern 	CHF 7.– bis CHF 50.– zzgl. MWST Indexierung jährlich
<ul style="list-style-type: none"> Glasfasern mieten pro Glasfaserpaar / Jahr / m (Preis I-TI-ST) Preis je nach Auslastung und Nachfrage 	CHF 0.50 bis CHF 1.80 zzgl. MWST Indexierung jährlich
<ul style="list-style-type: none"> Verteilung an einer Wand Entschädigung pro 1m Breite / Jahr 	CHF 1'200.– zzgl. MWST Indexierung jährlich
<ul style="list-style-type: none"> Höheneinheit in einem Rack Pro HE / Jahr (Achtung Stromverbrauch) 	CHF 100.– zzgl. MWST Indexierung jährlich
<ul style="list-style-type: none"> Ein Rack im Technikraum Pro Rack / Jahr (Achtung Stromverbrauch) 	CHF 2'500.– zzgl. MWST Indexierung jährlich
<ul style="list-style-type: none"> Funkantenne Pro Standort / Jahr (Achtung Stromverbrauch) 	CHF 1'500.– zzgl. MWST Indexierung jährlich

Miet- und Pachtverträge	
<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Pachtverträge 	CHF 1.00.–/a/Jahr ohne MWST
<ul style="list-style-type: none"> Mietverträge (Gärten) 	CHF 5.00.–/m ² /Jahr ohne MWST Mindestgebühr: CHF 100.–/Jahr
<ul style="list-style-type: none"> Mietverträge (Gewerblich genutztes Land) 	CHF 10.–/m ² /Jahr zzgl. MWST
<ul style="list-style-type: none"> Mietverträge (Wiesland, nicht gewerblich genutzt) 	CHF 0.50/m ² /Jahr ohne MWST
<ul style="list-style-type: none"> Mietverträge (Parkplätze) 	In Abhängigkeit der örtlichen Parkplatzmiete zzgl. MWST CHF 30.– bis CHF 100.–/12m ²