

SYNOPSIS GEBÜHRENREGLEMENT LEIBSTADT

Nebentitel	Aktuelles Gebührenreglement	Vorschlag neues Gebührenreglement
<i>Kein Nebentitel</i>		<p>Die Einwohnergemeinde Leibstadt erlässt, gestützt auf</p> <ul style="list-style-type: none"> – § 5 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 – § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, SAR 171.100) vom 19. Dezember 1978 – § 46 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Leibstadt (BNO) vom 15. November 2019 <p>das folgende Gebührenreglement:</p>
<i>Gebührenpflicht</i>	<p>§ 1</p> <p>Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig.</p>	<p>§ 1</p> <p>¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig.</p> <p>²Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.</p> <p>³Soweit die Gebühr nach Aufwand zu entrichten ist, gelten die vom Gemeinderat festgelegten Ansätze gemäss Anhang 1.</p> <p>⁴Die Gebühren sind auch geschuldet, wenn rechtskräftige bewilligte Bauten nicht realisiert, Baugesuche abgewiesen oder vor Behandlung im Gemeinderat bzw. bei der Bauverwaltung zurückgezogen werden.</p>
<i>Gebühren</i>	<p>§ 1</p> <p>Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:</p> <p>a) Vorentscheide nach § 62 BauG</p>	<p>§ 2</p> <p>Die Gebühren werden wie folgt festgesetzt:</p> <p>a) Für Voranfragen mit schriftlicher Stellungnahme</p>

	<p>Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Baugesuche festgesetzt. Die Gebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung nicht angerechnet.</p> <p>b) Bewilligte Baugesuche</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.5 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Norm 416 geschätzten Baukosten, mindestens Fr. 200.--. Für Industrie- und Gewerbebauten kann der Gemeinderat eine angemessene Reduktion im Verhältnis zum effektiven Aufwand bewilligen. - Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten, Fr. 100.-- bis Fr. 200.--. - Bei der Überprüfung eines Baugesuches durch ein externes Büro kann der Bauherrschaft bis zu 1/3 der Baubewilligungsgebühren erlassen werden. <p>c) Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche Nach Aufwand der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.</p> <p>Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.</p>	<p>Nach effektivem Aufwand gemäss § 7 des Gebührenreglements.</p> <p>b) Für beschwerdefähige Vorentscheide 0.50 ‰ der Bausumme, mindestens CHF 200.00. Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des Baugesuches nicht angerechnet.</p> <p>c) Für bewilligte Baugesuche Bis zu einer Bausumme von CHF 25'000.00 wird eine Baubewilligungsgebühr von pauschal CHF 500.00 erhoben.</p> <p>Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 25'000.00 bis CHF 100'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.60 % erhoben.</p> <p>Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 100'000.00 bis CHF 500'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.50 % erhoben.</p> <p>Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 500'000.00 bis CHF 1'000'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.45 % erhoben.</p> <p>Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 1'000'000.00 bis CHF 5'000'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.30 % erhoben.</p> <p>Für den Teil der Bausumme, welcher CHF 5'000'000.00 übersteigt, wird zusätzlich eine Gebühr von 0.20 % erhoben.</p> <p>d) Für bewilligte Baugesuche im vereinfachten Verfahren (Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten gemäss § 61 BauG), Reklamegesuche, Firmenbeschriftungen und dergleichen:</p> <p>1.00 ‰ der Bausumme, mindestens CHF 250.00.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Für abgewiesene Baugesuche im vereinfachten Verfahren werden 2/3 der ordentlichen Gebühren, mindestens CHF 150.00 erhoben.</p> <p>Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss § 9 dieses Reglements werden auch beim vereinfachten Baugesuchsverfahren an die Bauherrschaft weiterverrechnet.</p> <p>e) Projektänderungen noch nicht bewilligter Baugesuche, die eine neue öffentliche Auflage erfordern:</p> <p>Zusätzlich 1/4 der ordentlichen Bewilligungsgebühr; mindestens CHF 100.00</p> <p>f) Projektänderungen bewilligter Baugesuche, die eine neue öffentliche Auflage erfordern:</p> <p>Zusätzlich 1/3 der ordentlichen Bewilligungsgebühr; mindestens CHF 100.00</p> <p>g) Für abgewiesene ordentliche Baugesuche:</p> <p>2/3 der ordentlichen Bewilligungsgebühr, mindestens CHF 300.00</p> <p>h) Zurückgezogene Baugesuche Reduktion der ordentlichen Gebühr, entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens bei Rückzug, mindestens CHF 200.00.</p>
<p>Öffentlicher Grund</p>	<p>§ 4</p> <p>Wiederherstellungsarbeiten auf öffentlichem Grund und Boden (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.</p>	<p>§ 3</p> <p>¹Für die Benützung des öffentlichen Grundes (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Mulden, Baracken usw.) wird eine monatliche Gebühr von CHF 5.00 pro m² erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Hinzu kommt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von CHF 80.00.</p>

		<p>²Für Grabenaufbrüche wird eine pauschale Gebühr von CHF 150.00 erhoben.</p> <p>³Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und Normen (Reinigung, allfällige Reparaturen) sind durch den Verursacher zu veranlassen und gehen auf dessen Kosten.</p>
<p><i>Ordentlicher Aufwand</i></p>	<p>§ 4</p>	<p>§ 4</p> <p>¹Die Bewilligungsgebühr umfasst in der Regel folgende Tätigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bekanntmachung des Gesuches (Verfassung der Zeitungspublikation, Orientierung weiterer Amtsstellen, betroffene auswärtige Grundeigentümer usw.); b) Profilkontrolle; c) Materielle Prüfung des Gesuches; d) Ausfertigung von Berichten zuhanden anderer Amtsstellen; e) Durchführung des Einwendungsverfahrens; f) Ausfertigung des Entscheides über das Baugesuch; g) Stellungnahmen in Rechtsschutzverfahren. <p>²Enthalten sind auch Baukontrollen, die namentlich folgende Tätigkeiten einschliessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Beaufsichtigung der Bauausführung; b) Festlegung der Bauplatzinstallation; c) Rohbauabnahme; d) Bauabnahme. <p>³Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist gemäss § 31 VRPG unentgeltlich. Vorbehalten bleiben die Regelungen zu den Kosten der Expertisen (§ 31 Abs. 4 VRPG).</p> <p>⁴ Allfällige Drittkosten werden gemäss § 9 dieses Reglements weiterverrechnet.</p>

<p><i>Reduktion der Gebühren</i></p>		<p>§ 5</p> <p>¹Liegt der effektive Verwaltungsaufwand erheblich unter den ordentlichen Baubewilligungsgebühren, kann der Gemeinderat die Gebühr angemessen reduzieren.</p> <p>²Eine digitale Eingabe des Baugesuches hat keine Reduktion der Gebühren zur Folge.</p>
<p><i>Korrektur der Baubewilligungsgebühren</i></p>		<p>§ 6</p> <p>¹Die Gemeindekanzlei ist berechtigt, bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) die definitiven Brandversicherungssummen anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss Baueingabe zu vergleichen.</p> <p>²Bei wesentlichen Abweichungen zwischen der deklarierten Bausumme und dem AGV-Gebäudewert kann die Gemeindekanzlei mit separater Verfügung korrigierte und auf den Brandversicherungswerten basierende Baubewilligungsgebühren verrechnen (Nachbelastung oder Gutschrift).</p> <p>³Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von CHF 500.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).</p>
<p><i>Leistungen der Bauverwaltung</i></p>	<p>§ 2</p> <p>Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Plan-änderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung von den Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind die Kosten in jedem Fall zu ersetzen.</p>	<p>§ 7</p> <p>¹Beratungen und Auskünfte der Bauverwaltung ohne schriftliche Stellungnahme sind im Normalfall kostenlos.</p> <p>²Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Projektänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von den Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen,</p>

		<p>Besichtigungen, Kontrollen, Besprechungen usw. notwendig, so werden die Kosten der Bauherrschaft weiterverrechnet.</p> <p>³Der Stundenansatz wird vom Gemeinderat festgelegt.</p> <p>⁴Die Weiterverrechnung gemäss Abs. 2 gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 9 dieses Reglements.</p> <p>⁵Diese Mehraufwendungen sind in den im Anhang 2 ausgeführten Erfahrungswerten nicht enthalten und stellen ausserordentliche Mehr-/Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.</p>
<i>Fachgutachten</i>		<p>§ 8</p> <p>Der Gemeinderat ist berechtigt, zu Lasten der Gesuchsteller neutrale Fachgutachten einzuholen, zum Beispiel, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Ortsbild wesentlich berührt wird; – Juristische Probleme aufgeworfen werden; – Ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden; – Ausnahmebewilligungen beantragt werden.
<i>Verrechnung Drittkosten von Fachleuten</i>	<p>§ 3</p> <p>¹ Die Kosten für Publikation, externe Baugesuchsprüfung, Profil- und Baukontrollen gemäss § 40 ABauV sowie die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen in den Bereichen, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme- und Zivilschutz und dergleichen, Beizug von Fachleuten sowie für den Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz usw. sind durch den Verursacher zu ersetzen. Die Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden werden weiterverrechnet.</p> <p>² Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren an die Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Elektroversorgung, Telekommunikation usw. richten sich nach</p>	<p>§ 9</p> <p>¹Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu ortsüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapport. Im Anhang 2 sind die zu erwartenden Kosten für verschiedenartige Bauvorhaben auf Grund von Erfahrungswerten ersichtlich.</p> <p>²Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegebenen Dienstleistungen werden der Bauherrschaft weiterverrechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publikationskosten – Prüfung Ortsbildschutz in der Dorfkernzone – Ergänzende Fachgutachten, Expertisen – Brandschutzbewilligung

	<p>den speziellen Reglementen, vertraglichen Vereinbarungen und Bestimmungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hindernisfreies Bauen (procap) - Prüfung von energetischen Massnahmen - Dichtigkeitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen - Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung - Einmass Wasser und Abwasser - Fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen <p>³Die effektiven Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden (z. Bsp. Kanton) werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.</p>
<p><i>Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren, Benützungsgebühren</i></p>		<p>§ 10</p> <p>Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren an die Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Elektroversorgung und Kommunikation (Internet, TV, Telefon) usw. richten sich nach den speziellen Reglementen, separaten vertraglichen Vereinbarungen und/oder Bestimmungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts (z. Bsp. Erschliessungsfinanzierungsreglement).</p>
<p><i>Zahlungspflicht</i></p>	<p>§ 5</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen oder Bankgarantien einzuverlangen. Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.</p> <p>§ 6</p> <p>¹ Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- / Kostenentscheides zur Zahlung fällig.</p> <p>² Schuldner ist der Baugesuchssteller respektive der Verursacher.</p>	<p>§ 11</p> <p>¹Für Gebühren und von Dritten anfallende Kosten, welche gemäss diesem Reglement weiterverrechnet werden, ist die Bauherrschaft zahlungspflichtig.</p> <p>²Bauherrschaft ist, wer zum Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheides als Bauherrschaft im Baugesuch genannt ist.</p> <p>³Die Gebühr wird innert 30 Tagen nach deren Zustellung fällig. Die Anfechtung des Bauentscheides hindert die Fälligkeit der Gebührenrechnung nicht, sofern diese nicht eigenständig angefochten worden ist.</p>

	<p>³ Nach Ablauf der Zahlungspflicht ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet.</p>	<p>⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und/oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen. Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.</p> <p>⁵ Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins von 5% geschuldet.</p> <p>⁶ Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist der Gemeinderat berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.</p>
<i>Rechtsschutz</i>		<p>§ 12</p> <p>Gebührenrechnungen der Verwaltung können innert 10 Tagen beim Gemeinderat angefochten werden. Bei Entscheiden des Gemeinderates kann gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden.</p>
<i>Inkrafttreten</i>	<p>§ 7</p> <p>Das Gebührenreglement tritt auf den 4. November 2009 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängige Baugesuche anwendbar.</p>	<p>§ 13</p> <p>Dieses Gebührenreglement tritt mit Eintritt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche anwendbar.</p>
<i>Aufhebung bisheriges Recht</i>	<p>§ 8</p> <p>Durch dieses Reglement werden aufgehoben: - Gebühren gemäss Bauordnung vom 15. Juni 1984</p>	<p>§ 14</p> <p>Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Leibstadt vom 4. November 2009, welches von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2009 genehmigt wurde, wird auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements aufgehoben.</p>

Anhang 1

zum Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Gebühren nach Aufwand

Die Gebühr beträgt CHF 125.- pro Stunde.

Anhang 2

zum Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Berechnungsbeispiele

1. Gebühren für ein Einfamilienhaus, Bausumme CHF 1'000'000.00

Baubewilligungsgebühr									CHF	5'200.00	
Bausumme	CHF	0.00	bis	CHF	25'000.00	=	CHF	25'000.00	Pauschale	CHF	500.00
Bausumme	CHF	25'000.00	bis	CHF	100'000.00	=	CHF	75'000.00	0.60 %	CHF	450.00
Bausumme	CHF	100'000.00	bis	CHF	500'000.00	=	CHF	400'000.00	0.50 %	CHF	2'000.00
Bausumme	CHF	500'000.00	bis	CHF	1'000'000.00	=	CHF	500'000.00	0.45 %	CHF	2'250.00
Bausumme	CHF	1'000'000.00	bis	CHF	5'000'000.00	=	CHF	4'000'000.00	0.30 %	CHF	0.00
Bausumme	CHF	5'000'000.00 und mehr				=	CHF	0.00	0.20 %	CHF	0.00
Publikation									CHF	250.00	
Brandschutzbewilligung									CHF	500.00	
Energetischer Nachweis									<u>CHF</u>	<u>300.00</u>	
Total									CHF	5'980.00	

2. Gebühren für ein Mehrfamilienhaus, Bausumme CHF 5'000'000.00

Baubewilligungsgebühr									CHF	17'200.00	
Bausumme	CHF	0.00	bis	CHF	25'000.00	=	CHF	25'000.00	Pauschale	CHF	500.00
Bausumme	CHF	25'000.00	bis	CHF	100'000.00	=	CHF	75'000.00	0.60 %	CHF	450.00
Bausumme	CHF	100'000.00	bis	CHF	500'000.00	=	CHF	400'000.00	0.50 %	CHF	2'000.00
Bausumme	CHF	500'000.00	bis	CHF	1'000'000.00	=	CHF	500'000.00	0.45 %	CHF	2'250.00
Bausumme	CHF	1'000'000.00	bis	CHF	5'000'000.00	=	CHF	4'000'000.00	0.30 %	CHF	12'000.00
Bausumme	CHF	5'000'000.00 und mehr				=	CHF	0.00	0.20 %	CHF	0.00
Publikation									CHF	250.00	
Brandschutzbewilligung									CHF	2'500.00	
Energetischer Nachweis									<u>CHF</u>	<u>1'500.00</u>	
Total									CHF	21'450.00	

3. Gebühren für einen Carport, Bausumme 20'000.00 (vereinfachtes Verfahren)

Baubewilligungsgebühr									CHF	250.00
Brandschutzbewilligung									CHF	200.00
Energetischer Nachweis									<u>CHF</u>	<u>0.00</u>
Total									CHF	450.00

Lärmgutachten, Ortsbildschutz, Fachgutachten usw.

Ausserordentliche Aufwendungen für Fachspezialisten wie beispielweise Lärmgutachten oder Ortsbildfragen werden nach Aufwand zu ortsüblichen Tarifen weiterverrechnet. Eine allgemeine Aufwandabschätzung ist nicht möglich.

Mehr-/Zusatzaufwand gemäss § 7 in diesem Reglement

Mehraufwendungen in Folge Einholung erneuter Unterlagen, Augenscheine vor Ort usw. sind in den obigen Aufwandabschätzungen nicht enthalten. Diese werden nach Aufwand gemäss Anhang 1 erhoben.

Weitere Kosten

Je nach Bautätigkeit können noch Kosten für das Einmessen von Werkleitungen sowie für die Anschlussgebühren erhoben werden.