GEMEINDE
Leibstadt

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 20 Abs. 2 lit. i des Gemeindegesetzes

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2024

Stand	**gültig ab**
Einführung / in Kraft	01.01.2025
Änderung	

GEMEINDERAT LEIBSTADT

Gemeindeammann:	Gemeindeschreiberin I
Michaela Vögeli	*Larissa Knecht*

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
§ 1	Gebührenpflicht	3
§ 2	Gebühren	3
§ 3	Öffentlicher Grund	5
§ 4	Ordentlicher Aufwand	5
§ 5	Reduktion der Gebühren	5
§ 6	Korrektur der Baubewilligungsgebühren	6
§ 7	Leistungen der Bauverwaltung	6
§ 8	Fachgutachten	6
§ 9	Verrechnung Drittkosten von Fachleuten	7
§ 10	Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren, Benützungsgebühren	7
§ 11	Zahlungspflicht	7
§ 12	Rechtschutz	8
§ 13	Inkrafttreten	8
§ 14	Aufhebung bisheriges Recht	8

ANHANG

Anhang 1	9
Anhang 2	10

Die Einwohnergemeinde Leibstadt erlässt, gestützt auf

- § 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 26. Juni 2009 (Stand 15. November 2019)

das folgende Gebührenreglement:

§ 1

Gebührenpflicht

[1]Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig.

[2]Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.

[3]Soweit die Gebühr nach Aufwand zu entrichten ist, gelten die vom Gemeinderat festgelegten Ansätze gemäss Anhang 1.

[4]Die Gebühren sind auch geschuldet, wenn rechtskräftige bewilligte Bauten nicht realisiert, Baugesuche abgewiesen oder vor Behandlung im Gemeinderat bzw. bei der Bauverwaltung zurückgezogen werden.

§ 2

Gebühren

Die Gebühren werden wie folgt festgesetzt:

a) Für Voranfragen mit schriftlicher Stellungnahme

Nach effektivem Aufwand gemäss § 7 des Gebührenreglements.

b) Für beschwerdefähige Vorentscheide
0.50 ‰ der Bausumme, mindestens CHF 200.00.
Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des Baugesuches nicht angerechnet.

c) Für bewilligte Baugesuche
Bis zu einer Bausumme von CHF 25'000.00 wird eine Baubewilligungsgebühr von pauschal CHF 500.00 erhoben.

Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 25'000.00 bis CHF 100'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.60 % erhoben.

Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 100'000.00 bis CHF 500'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.50 % erhoben.

Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 500'000.00 bis CHF 1’000'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.45 % erhoben.

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.

Für den Teil der Bausumme, welcher CHF 5'000'000.00 übersteigt, wird zusätzlich eine Gebühr von 0.20 % erhoben.

d) Für bewilligte Baugesuche im vereinfachten Verfahren (Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten gemäss § 61 BauG), Reklamegesuche, Firmenbeschriftungen und dergleichen:

1.00 ‰ der Bausumme, mindestens CHF 250.00.
Für abgewiesene Baugesuche im vereinfachten Verfahren werden 2/3 der ordentlichen Gebühren, mindestens CHF 150.00 erhoben.

Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss § 9 dieses Reglements werden auch beim vereinfachten Baugesuchsverfahren an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

e) Projektänderungen noch nicht bewilligter Baugesuche, die eine neue öffentliche Auflage erfordern:

Zusätzlich 1/4 der ordentlichen Bewilligungsgebühr; mindestens CHF 100.00

f) Projektänderungen bewilligter Baugesuche, die eine neue öffentliche Auflage erfordern:

Zusätzlich 1/3 der ordentlichen Bewilligungsgebühr; mindestens CHF 100.00

g) Für abgewiesene ordentliche Baugesuche:

2/3 der ordentlichen Bewilligungsgebühr, mindestens CHF 300.00

h) Zurückgezogene Baugesuche
Reduktion der ordentlichen Gebühr, entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens bei Rückzug, mindestens CHF 200.00.

§ 3

Öffentlicher Grund

[1]Für die Benützung des öffentlichen Grundes (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Mulden, Baracken usw.) wird eine monatliche Gebühr von CHF 5.00 pro m^2 erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Hinzu kommt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von CHF 80.00.

[2]Für Grabenaufbrüche wird eine pauschale Gebühr von CHF 150.00 erhoben.

[3]Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und Normen (Reinigung, allfällige Reparaturen) sind durch den Verursacher zu veranlassen und gehen auf dessen Kosten.

§ 4

Ordentlicher Aufwand

[1]Die Bewilligungsgebühr umfasst in der Regel folgende Tätigkeiten:

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.

[2]Enthalten sind auch Baukontrollen, die namentlich folgende Tätigkeiten einschliessen:

a) Beaufsichtigung der Bauausführung;
b) Festlegung der Bauplatzinstallation;
c) Rohbauabnahme;
d) Bauabnahme.

[3]Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist gemäss § 31 VRPG unentgeltlich. Vorbehalten bleiben die Regelungen zu den Kosten der Expertisen (§ 31 Abs. 4 VRPG).

[4] Allfällige Drittkosten werden gemäss § 9 dieses Reglements weiterverrechnet.

§ 5

Reduktion der Gebühren

[1]Liegt der effektive Verwaltungsaufwand erheblich unter den ordentlichen Baubewilligungsgebühren, kann der Gemeinderat die Gebühr angemessen reduzieren.

[2]Eine digitale Eingabe des Baugesuches hat keine Reduktion der Gebühren zur Folge.

§ 6

Korrektur der Baubewilligungs-gebühren

[1]Die Gemeindekanzlei ist berechtigt, bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) die definitiven Brandversicherungssummen anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss Baueingabe zu vergleichen.

[2]Bei 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).

[3]Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von CHF 500.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).

§ 7

Leistungen der Bauverwaltung

[1]Beratungen und Auskünfte der Bauverwaltung ohne schriftliche Stellungnahme sind im Normalfall kostenlos.

[2]Entstehen 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, Besichtigungen, Kontrollen, Besprechungen usw. notwendig, so werden die Kosten der Bauherrschaft weiterverrechnet.

[3]Der Stundenansatz wird vom Gemeinderat festgelegt.

[4]Die Weiterverrechnung gemäss Abs. 2 gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 9 dieses Reglements.

[5]Diese Mehraufwendungen sind in den im Anhang 2 ausgeführten Erfahrungswerten nicht enthalten und stellen ausserordentliche Mehr-/Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.

§ 8

Fachgutachten

Der Gemeinderat ist berechtigt, zu Lasten der Gesuchsteller neutrale Fachgutachten einzuholen, zum Beispiel, wenn

- Das Ortsbild wesentlich berührt wird;
- Juristische Probleme aufgeworfen werden;
- Ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden;
- Ausnahmebewilligungen beantragt werden

§ 9

Verrechnung Drittkosten von Fachleuten

[1]Die 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.

[2]Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegebenen Dienstleistungen werden der Bauherrschaft weiterverrechnet:

- Publikationskosten
- Prüfung Ortsbildschutz in der Dorfkernzone
- Ergänzende Fachgutachten, Expertisen
- Brandschutzbewilligung
- 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

[3]Die 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.

§ 10

Erschliessungs-beiträge, Anschlussgebühren, Benützungsgebühren

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).

§ 11

Zahlungspflicht

[1]Für Gebühren und von Dritten anfallende Kosten, welche gemäss diesem Reglement weiterverrechnet werden, ist die Bauherrschaft zahlungspflichtig.

[2]Bauherrschaft ist, wer zum Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheides als Bauherrschaft im Baugesuch genannt ist.

[3]Die Gebühr wird innert 30 Tagen nach deren Zustellung fällig. Die Anfechtung des Bauentscheids hindert die Fälligkeit der Gebührenrechnung nicht, sofern diese nicht eigenständig angefochten worden ist.

[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.

[5]Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

[6]Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist der Gemeinderat berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.

§ 12

Rechtschutz

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.

§ 13

Inkrafttreten

Dieses Gebührenreglement tritt mit Eintritt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche anwendbar.

§ 14

Aufhebung bisheriges Recht

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.

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										CHF	300.00
Total										**CHF**	**6'250.00**

---

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										CHF	1'500.00
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	CHF	0.00
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.