



Synopse Baugebührenreglement Waltenschwil – Stand 09.09.2024

Erläuterungen zur Formatierung

Information

Änderungsvorschlag

Bestätigte Änderung

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Die Einwohnergemeindeversammlung Waltenschwil beschliesst gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978, § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, § 66 der Bau- und Nutzungsordnung Waltenschwil vom 22. November 2013 sowie auf die §§ 30 Abs. 3 lit. b und 37 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) vom 04. September 2007 folgendes.

Gebührenreglement in Bausachen**Baugebührenreglement der Gemeinde Waltenschwil**

Die Einwohnergemeindeversammlung Waltenschwil beschliesst gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978, § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, § 66 der Bau- und Nutzungsordnung Waltenschwil vom 20. Mai 2015.

§ 1 Gegenstand und Zweck

Dieses Reglement regelt die Gebührenerhebung der Gemeinde Waltenschwil im Bauwesen. Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit den Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten und der Amtshandlungen des Bauwesens der Gemeinde Waltenschwil im Allgemeinen erhoben.

§ 2 Gebührenpflichtige Leistungen

¹ Auskünfte und Beratungen bis zu einem Zeitaufwand von maximal einer Stunde sind unentgeltlich. Auskünfte und Beratungen mit einem Zeitaufwand über einer Stunde sind gebührenpflichtig.

² Prüfungen, Stellungnahmen und Entscheide im Bau-, Planungs- und Umweltrecht und damit zusammenhängenden Rechtsgebieten sowie Kontrollen und administrative Arbeiten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Bauherrschaft sind gebührenpflichtig.

³ Baupolizeilich erforderliche Kontrollen und Massnahmen wegen der Verletzung von Vorschriften oder Entscheiden sind gebührenpflichtig.

⁴ Die Sondernutzung von öffentlichem Grund ist gebührenpflichtig.

§ 1 Allgemeines

Entscheide, Stellungnahmen und Kontrollen in Bau-, Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Brandschutz- und Energiebelangen, Belangen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung sowie die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit sind gebührenpflichtig. Die Gemeinde erhebt kostendeckende Gebühren.

§ 3 Bemessungsgrundlagen

¹ Als Bemessungsgrundlage der Gebührenerhebung dient die Bausumme oder der effektive Zeitaufwand in Stunden.

² Die Bausumme bemisst sich nach den voraussichtlichen Baukosten inklusive der Kosten für die Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten (BKP 1, 2 und 4) und inklusive der Mehrwertsteuer. Der Gesuchsteller hat die Bausumme sofern möglich mittels kubischer Berechnung SIA-Norm 416 oder mittels der Elementmethode nachvollziehbar zu deklarieren.

³ Ist die von der Bauherrschaft deklarierte Bausumme nicht nachvollziehbar, wird sie an die Bauherrschaft zur Neudeklaration zurückgewiesen. Bleibt die Bausumme strittig, beauftragt der Gemeinderat ein Baukostengutachten. **Liegt die Bausumme des Gutachtens mehr als 20% über der von der Bauherrschaft deklarierten Bausumme, sind die Kosten des Gutachtens durch die Bauherrschaft zu tragen, andernfalls durch die Gemeinde.**

Die 20 % korrelieren mit der Genauigkeit einer Grobkostenschätzung gemäss SIA.

⁴ Die Stundenansätze für die Gebühren nach Zeitaufwand gemäss §§ 4 und 5 werden vom Gemeinderat festgelegt und auf der Homepage www.waltenschwil.ch publiziert.

§ 2 Behandlungsgebühren

Für die Behandlung von Baugesuchen, beschwerdefähigen Vorentscheide und Voranfragen/Vorprüfungen durch die Baupolizeibehörde sind folgende Gebühren zu entrichten:

a) Voranfragen/Vorprüfungen Nach Aufwand, mindestens Fr. 50.00

b) Beschwerdefähige Vorentscheide

Nach Aufwand ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mindestens jedoch Fr. 250.00

c) Baugesuche

Nach Bausumme, mindestens Fr. 250.00

§ 4 Gebühren

¹ Der Auskunft oder Beratung ersuchenden Person sowie der Bauherrschaft werden folgende Gebühren in Rechnung gestellt:

a) Auskünfte und Beratungen mit einem Zeitaufwand über einer Stunde

Gebühr nach Zeitaufwand

b) Voranfragen und Vorentscheide

Gebühr nach Aufwand, minimal CHF 300.-, maximal entsprechend der Gebühr für Baugesuche

c) Baugesuche

Für Bausummen bis CHF 10'000.00 beträgt die Gebühr pauschal CHF 250.00

Für Bausummen von CHF 10'000.00 bis 50'000.00 beträgt die Gebühr CHF 400.00 zusätzlich 7 ‰ der Bausumme über CHF 10'000.00

Für Bausummen von CHF 50'000.00.- bis 200'000.00 beträgt die Gebühr CHF 680.00 zusätzlich 6 ‰ der Bausumme über CHF 50'000.00

Für Bausummen von CHF 200'000.00 bis 1'000'000.00 beträgt die Gebühr CHF 1'580.00 zusätzlich 5 ‰ der Bausumme über CHF 200'000.00

Für Bausummen von CHF 1'000'000.00 bis 3'000'000.00 beträgt die Gebühr CHF 5'580.00 zusätzlich 4 ‰ der Bausumme über CHF 1'000'000.00

[Austarierung gemäss Besprechung mit dem Gemeinderat vom 19.08.2024](#)

Für Bausummen ab CHF 3'000'000.00
beträgt die Gebühr CHF 13'580.00
zusätzlich 3 ‰ der Bausumme über CHF 3'000'000.00

d) Geringfügige Bauvorhaben (Reklamen, Wärmepumpen, Gartenhaus etc.)

Nach Aufwand, mindestens Fr. 100.00

e) Änderungseingaben

Nach Aufwand, mindestens Fr. 150.00

d) Projektänderungen

Gebühr nach Zeitaufwand, minimal CHF 250.00,
maximal CHF 2'000.00

e) Zurückgezogene und abgewiesene Baugesuche

Gebühr nach Zeitaufwand, minimal CHF 250.00,
maximal entsprechend der Gebühren für Baugesuche.

f) Baupolizeiliche Kontrollen und Massnahmen

wegen der Verletzung von Vorschriften und Entscheiden
Gebühr nach Zeitaufwand, maximal CHF 2'000.00

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird

² Die Gebühren sind geschuldet, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird. **Verzichtet die Bauherrschaft auf die Realisierung eines Bauvorhabens mit noch gültiger Baubewilligung, kann sie beim Gemeinderat eine Rückerstattung von 25 % der Gebühren für Baugesuche (ohne «Zusätzlicher Aufwand» gemäss § 5) beantragen.**

Damit kann berücksichtigt werden, dass der Aufwand für die Baukontrollen entfällt.

³ In den Gebühren von Absatz 1 nicht enthalten sind die folgenden Kosten, die der Bauherrschaft separat nach effektivem Anfall in Rechnung gestellt werden:

- Publikationen
- Kantonale Prüfungen und Stellungnahmen
- Prüfungen zum Brandschutz und der Energiegesetzgebung
- Weitere Prüfungen, Stellungnahmen und Fachgutachten (z.B. Fachgutachten zum Ortsbild und zu Arealüberbauungen, Lärmgutachten)
- Weitere für die Beurteilung notwendiger Unterlagen (z.B. Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramm)
- Rechtsberater, Experten, Geometer, Notar und

Grundbuch

§ 3 Entschädigungen

a) Die Kosten für Baugesuche, Vorabklärungen, Vorentscheide, Gutachten, Änderungseingaben, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute, sind durch die Bauherrschaft zu entrichten.

b) Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt-, Wärme-, Schall-, Lärm- und Zivilschutz sowie Farbberater); Baukontrollen gemäss jeweiliger Baubewilligung sowie Brandschutz und Kanalkontrollen sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu entrichten.

§ 5 Gebührenerhöhung und Gebührenreduktion

¹ Geht einer Baubewilligung eine Voranfrage oder ein Vorentscheid voraus, wird die dort erhobene Gebühr zur Hälfte der Baubewilligungsgebühr angerechnet.

Vorschlag zur Diskussion

c) Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu bezahlen.

² Entstehen wegen mangelhafter oder geänderter Planung oder unsorgfältiger Bauausführung Mehraufwendungen wie z.B. zusätzliche Abklärungen und Baukontrollen, Nachprüfungen, zusätzliche administrative Aufwendungen und dgl., so ist der damit verbundene Zeitaufwand zusätzlich zu entschädigen.

³ Der Gemeinderat kann die Gebühren reduzieren, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Gebührensätze im Einzelfall unangemessen wäre.

Die Härtefallklausel lehnt sich an die Ausnahmebestimmung von § 67 Baugesetz an. Die gelisteten Bedingungen müssen kumulativ (und-Bestimmung) erfüllt sein. Die Klausel ist mit grosser Zurückhaltung anzuwenden.

§ 4 Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes im Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute werden folgende Gebühren erhoben:

Gebühren für Nutzung öffentlicher Strassen/Trottoirs monatl. Fr. 5.00 pro m² (Kranstellung, Handwerkerparkplätze, mindestens Fr. 100.00 pro Nutzung

§ 6 Sondernutzung von öffentlichem Grund

Die temporäre Sondernutzung von öffentlichem Grund, namentlich für Krane, Gerüste, Mulden, Baracken, Abstellplätze und dgl., bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gebühr beträgt pro m² und Monat CHF 5.00, minimal CHF 250.00. Angebrochene Kalendermonate werden als Ganze berechnet. Die Reinigung und allfällige

Neuer Vorschlag auf Grundlage der Besprechung mit dem Gemeinderat vom 19.08.2024

Gebühren für Nutzung Gemeindeland (z.B. Humusdeponie) monatl. Fr. 1.50 pro m² mindestens Fr. 100.00 pro Nutzung

Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers bzw. der Bauherrschaft.

Wiederherstellung nach Vorgabe der Gemeinde gehen zu Lasten des Sondernutzungsberechtigten.

§ 5 Feuerungskontrolle

a) Die für die Kontrolle durch das zugelassene Servicegewerbe entstehenden administrativen Kosten beim amtlichen Feuerungskontrolleur und der Gemeindeverwaltung werden in geeigneter Weise den Anlagebetreibern überbunden

b) Die Gebühr für diesen Aufwand muss kostendeckend sein.

c) Der Gemeinderat kann die Administration extern vergeben.

§ 6 Fälligkeit, Verzugszins

a) Die Gebühren werden mit Rechtskraft des Bauentscheides fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

b) Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins in der Höhe des Zinses der Aargauischen Kantonalbank für erste variable Hypothek geschuldet.

c) Der Gemeinderat ist berechtigt, vom Gesuchsteller einen Kostenvorschuss zu verlangen oder die Gebühren und Entschädigungen durch Bankgarantie sicherstellen zu lassen. Geleistete Kostenvorschüsse werden nicht ver-

§ 7 Fälligkeit, Einsprachemöglichkeit und Verzugszins

¹ Die Gebühren werden im Entscheid des Gemeinderates festgelegt.

² Wird kein materieller Entscheid durch den Gemeinderat gefällt, so stellt die Verwaltung die Rechnung für die Gebühr aus. Gegen die Gebührenrechnung der Verwaltung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Gemeinderat Einsprache geführt werden.

³ Die Gebühren sind innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Gebührenentscheids zu bezahlen.

⁴ Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins geschuldet. Dieser richtet sich nach der Zinsregelung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

⁵ Der Gemeinderat ist berechtigt, vom Gesuchsteller einen Kostenvorschuss zu verlangen oder die Gebühren und Entschädigungen durch Bankgarantie sicherstellen zu lassen. Geleistete Kostenvorschüsse werden nicht ver-

zinst.

§ 7 Inkrafttreten, Anwendung auf hängige Baugesuche

Dieses Gebührenreglement tritt mit der Rechtskraft des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar. Durch dieses Reglement werden alle bisherigen Bestimmungen aufgehoben.

Von der Einwohnergemeindeversammlung Waltenschwil beschlossen am 22. November 2019.

GEMEINDERAT WALTENSCHWIL
Michel Christen, Gemeindeammann
Frank Koch, Gemeindeschreiber

zinst.

§ 8 Inkraftsetzung, Übergangsbestimmung

Dieses Gebührenreglement tritt mit der Rechtskraft des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft und ist auf alle nachher eingehenden Baugesuche anwendbar. Es ersetzt das Gebühren-Reglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 22. November 2019.

Von der Einwohnergemeindeversammlung Waltenschwil beschlossen am xx. yyyyyyy 2024.

GEMEINDERAT WALTENSCHWIL
Simon Zubler, Gemeindeammann
Frank Koch, Gemeindeschreiber