

REGLEMENT ÜBER DIE GEBÜHREN IM BAUWESEN (BAUGEBÜHRENREGLEMENT)

Stand: Gemeindeversammlung 21. November 2024

INHALTSVERZEICHNIS

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	3
§ 1	Gegenstand und Zweck.....	3
II	GEBÜHREN FÜR DIE BERATUNG SOWIE DIE BEHANDLUNG VON BAUGESUCHEN ...	3
§ 2	Auskünfte, Beratungen und Anfragen	3
§ 3	Behandlungsgebühren.....	3
§ 4	Bemessungsgrundlage.....	4
§ 5	Ordentlicher Aufwand.....	5
§ 6	Besonderer Aufwand und Mehraufwand.....	5
§ 7	Reduktion der Gebühr.....	5
§ 8	Auslagen.....	5
§ 9	Ausnahme von der Gebührenpflicht.....	6
III	WEITERE GEBÜHREN.....	6
§ 10	Sondernutzungsplanung.....	6
§ 11	Benützung von öffentlichem Grund	6
§ 12	Gebühren für Kontrollen nach LRV für Öl- und Gasheizungen mit einer Leistung von weniger als 1 MW.....	7
IV	VERFAHREN	7
§ 13	Festsetzung der Gebühr, Vollzug, Vollstreckung.....	7
§ 14	Inkrafttreten	8
§ 15	Aufhebung bisherigen Rechts.....	8
V	ANHÄNGE	9
	Anhang 1 / Stundenansatz	9
	Anhang 2 / Bauphasenplan	10

Die Einwohnergemeinde Unterkulm erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, § 58 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterkulm (BNO) vom 04. März 2020 sowie § 20 Abs. 2 lit. i) des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (GG) das nachstehende Reglement.

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Gegenstand und Zweck

- 1 Dieses Reglement regelt die Kostentragung für Amtshandlungen der Gemeinde im Bauwesen.
- 2 Die Behandlung von Gesuchen um Vorentscheide, Baugesuchen und Voranfragen ist gebührenpflichtig. Soweit die Gebühr nach Aufwand zu entrichten ist, gilt der Stundenansatz gemäss Anhang 1.

II GEBÜHREN FÜR DIE BERATUNG SOWIE DIE BEHANDLUNG VON BAUGESUCHEN

§ 2 Auskünfte, Beratungen und Anfragen

- 1 Für Auskünfte und Beratungen sowie für die Behandlung von Anfragegesuchen wird auf der Grundlage des effektiv geleisteten Aufwandes eine Gebühr verlangt, sofern mehr als eine halbe Stunde aufgewendet wurde. Es gilt der in Anhang 1 festgelegte Stundenansatz.
- 2 Diese Gebühr wird unabhängig von den Kosten eines nachfolgenden Verfahrens gemäss § 3 dieses Reglements in Rechnung gestellt.

§ 3 Behandlungsgebühren

- 1 Für die Behandlung von Vorentscheid- und Baugesuchen werden die folgenden Behandlungsgebühren erhoben:

a) Vorentscheid:

Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und der Verwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche festgesetzt, mindestens jedoch Fr. 500.00.

Dieser Betrag wird nicht an die Gebühr für ein allfällig nachfolgendes Baubewilligungsverfahren angerechnet.

- b) Baubewilligung:
4 ‰ der voraussichtlichen Bausumme (bis Fr. 10 Mio.), mindestens jedoch Fr. 500.00.
Liegt die Bausumme über Fr. 10 Mio., reduziert sich der Ansatz auf der über Fr. 10 Mio. liegenden Bausumme auf 2 ‰.
- c) Abgelehnte Baugesuche:
4 ‰ der voraussichtlichen Bausumme, mindestens jedoch Fr. 500.00.
Bei geringem Aufwand oder aus Gründen der Billigkeit kann die Gebühr angemessen reduziert werden.
- d) Projektänderungen:
2 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für geringfügige Anpassungen und 4 ‰ für übrige Anpassungen, mindestens jedoch Fr. 500.00.
- e) Rückzug des Baugesuchs:
Reduktion der ordentlichen Gebühr gemäss lit. b) entsprechend dem Stand des Verfahrens beim Rückzug, mindestens jedoch Fr. 500.00.
- f) Bei Zweckänderungen, Beseitigungen von Gebäuden und weiteren Baugesuchsverfahren gemäss § 59 BauG ohne Bausumme erfolgt die Verrechnung nach effektivem Aufwand, mind. Fr. 500.00 bis max. Fr. 6'000.00. Es gilt der in Anhang 1 festgelegte Stundenansatz.
- ² Die Gebühren gemäss lit. a) bis e) vorstehend dürfen den Totalbetrag von Fr. 60'000.00 nicht überschreiten.

§ 4 Bemessungsgrundlage

- ¹ Die voraussichtliche Bausumme (einschliesslich Umgebung) entspricht den mutmasslichen, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen geschätzten Baukosten bzw. nach Umgebungsflächen geschätzten Umgebungskosten.
- ² Die Bemessung der voraussichtlichen Bausumme orientiert sich an den Angaben der Gesuchstellenden. Sind die Angaben der Gesuchstellenden offensichtlich unzutreffend, setzt der Gemeinderat die Gebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest.

§ 5 Ordentlicher Aufwand

- 1 Der ordentliche Aufwand wird durch die Gebühren gemäss § 3 gedeckt und umfasst die Aufwendungen der kommunalen Behörde und/oder einer externen Bauverwaltung gemäss Bauphasenplan Ziffern 0 bis 5 (Anhang 2) für die formelle und materielle Prüfung des Gesuchs, erstmalige Publikation im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, Durchführung des Einwendungsverfahrens, Ausfertigung der Bewilligung, Stellungnahme in Rechtsmittelverfahren, Baukontrollen und weitere Vollzugsmassnahmen sowie die behördlich vorgesehenen Statistiken.
- 2 Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist gemäss § 31 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) unentgeltlich.

§ 6 Besonderer Aufwand und Mehraufwand

- 1 Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche, Plan- oder Projektänderungen Mehrarbeiten oder werden wegen Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung, von Vorschriften des übergeordneten Rechts oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Baukontrollen etc. notwendig, so sind die Kosten in jedem Fall zusätzlich zu entrichten. Der Gemeinderat ist berechtigt, diese Kosten bereits im Zeitpunkt einer Rückweisung zu erheben.
- 2 Der Aufwand für diese Leistungen wird erfasst und ist mit der Gebührenrechnung auszuweisen. Der Aufwand richtet sich nach dem Stundenansatz gemäss Anhang 1.
- 3 Die Kosten eines allfälligen Beschwerdeverfahrens werden nach Massgabe der Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) getragen.

§ 7 Reduktion der Gebühr

Liegt der effektive Verwaltungsaufwand (einschliesslich Kontrollen und Vollzug) erheblich unter den ordentlichen Gebühren, kann der Gemeinderat die Gebühr ausnahmsweise angemessen reduzieren.

§ 8 Auslagen

Die Kosten für zusätzliche oder spezielle Publikationen, Schnurgerüst-, Profil- und Baukontrollen gemäss § 58 der Bauverordnung (BauV) sowie die Kosten beispielsweise für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Grundbuchanmerkungen, Messungen und Kontrollen in den Bereichen Brand-, Lärm- Schall-, Wärme- und Zivilschutz und dergleichen, für den Beizug von Fachleuten sowie für den Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz sind durch die Verursachenden nach effektivem Aufwand zu tragen.

§ 9 Ausnahme von der Gebührenpflicht

Bei öffentlichen Bauten der Einwohnergemeinde mit einer Bausumme unter Fr. 100'000.00 wird auf die Erhebung von Gebühren verzichtet.

III WEITERE GEBÜHREN

§ 10 Sondernutzungsplanung

- 1 Die Grundeigentümer/innen haben an die Kosten von Sondernutzungsplanungen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge zu zahlen. Die Kostentragung wird im Beitragsplanverfahren oder vertraglich geregelt. Fehlt eine rechtsgültige Regelung, wird der Aufwand nach effektiven Kosten weiterverrechnet.
- 2 Als Kosten der Erstellung und Änderung von Sondernutzungsplänen gelten insbesondere:
 - a) Aufwand des Planungsbüros
 - b) Erstellen des Fachgutachtens
 - c) Erstellen weiterer Gutachten, Dienstbarkeiten und Verträge
 - d) Aufwand der Gemeindeverwaltung und der externen Bauverwaltung nach effektivem Aufwand gemäss den Ansätzen in Anhang 1
 - e) Publikationskosten
- 3 Zahlungspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der kantonalen Genehmigung des Sondernutzungsplans im Grundbuch als Grundeigentümer/in eingetragen ist. Vertragliche Regelungen zwischen allen beteiligten Grundeigentümer/innen bleiben vorbehalten.

§ 11 Benützung von öffentlichem Grund

- 1 Für die Benützung des öffentlichen Grundes (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Mulden, Baracken etc.) wird gemäss Reglement Erschliessungsfinanzierung eine monatliche Gebühr von Fr. 5.00 pro m² erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Hinzu kommt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von Fr. 80.00.
- 2 Für Grabenaufbrüche wird eine pauschale Gebühr von Fr. 150.00 erhoben.
- 3 Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen nach effektivem Aufwand auf Kosten der Verursachenden. Sind Bauherrschaft und Verursachende nicht identisch, so haften sie solidarisch.
- 4 Strassen sind nach Aufbrüchen wieder fachmännisch auf Kosten der Verursachenden instand zu stellen. Schäden (z. B. Risse im Belag um Flickstelle), welche durch unsachgemässe Instandstellung des Strassenbelages herrühren, sind von der Bauherrschaft auf ihre Kosten zu beheben.

- 5 Werden an der Reparaturstelle auch nach Ablauf der Garantiefrist Mängel (wie z. B. Setzungen, Risse bei Belagsfuge etc.) festgestellt, sind diese zu Lasten der Bewilligungsnehmenden oder deren Rechtsnachfolgenden instand zu stellen. Kommen diese der Aufforderung der Gemeinde nicht nach, so kann diese den Auftrag an Dritte unter Kostenfolge für die Bewilligungsnehmenden oder deren Rechtsnachfolgende erteilen.

§ 12 Gebühren für Kontrollen nach LRV für Öl- und Gasheizungen mit einer Leistung von weniger als 1 MW

- 1 Die für die Kontrolle durch das zugelassene Servicegewerbe entstehenden administrativen Kosten bei der mit der amtlichen Feuerungskontrolle beauftragten Person und bei der Verwaltung der Einwohnergemeinde Unterkulm sind durch die Anlagebetreibenden zu tragen.
- 2 Die Gebühr für diesen Aufwand beträgt Fr. 43.00. Die Gebühr ist an die Vorgaben der Koordinationsstelle Feuerungskontrolle des Kantons Aargau (KFA) gebunden. Allfällige Preiserhöhungen sind vorbehalten und werden vollumfänglich weiterverrechnet.
- 3 Der Gemeinderat kann die Administration anderen Personen oder Organisationen übertragen.
- 4 Die Gebühr ist anlässlich der Kontrolle mittels Kauf einer durch das zugelassene Servicegewerbe zu lösenden Vignette voranzubezahlen.

IV VERFAHREN

§ 13 Festsetzung der Gebühr, Vollzug, Vollstreckung

- 1 Die Gebühren werden in der Regel im Entscheid des Gemeinderates festgesetzt und sind zur Zahlung fällig, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht oder wenn eine Anfrage nicht weiterverfolgt wird.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen sowie Bankgarantien zu verlangen. Diese werden nicht verzinst.
- 3 Wird kein materieller Entscheid getroffen, namentlich bei Beratungen oder bei Anfragen, stellt die Verwaltung eine Rechnung für die Gebühr aus. Wird diese Rechnung nicht beglichen, erlässt die Verwaltung eine Zahlungsverfügung.
- 4 Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach der Zustellung des Entscheids bzw. der Rechnung oder, wenn dagegen Einsprache beim Gemeinderat erhoben wird, nach Eintritt der Rechtskraft zu bezahlen.
- 5 Die Anfechtung des Bauentscheids hindert die Fälligkeit der Gebührenrechnung nicht, sofern diese nicht eigenständig angefochten worden ist.

§ 14 Inkrafttreten

Dieses Gebührenreglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung per 01. Januar 2025 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar.

§ 15 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Unterkulm vom 01. Juli 2012 wird per 31. Dezember 2024 aufgehoben.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 21. November 2024,

GEMEINDERAT UNTERKULM

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat

Emil Huber

Beat Baumann

V ANHÄNGE

Anhang 1 / Stundenansatz

Gebühren nach Aufwand (§ 1 Abs. 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 6 Abs. 2, § 10 Abs. 2)

- 1 Der Stundenansatz für die Verrechnung von Gebühren beträgt Fr. 135.00 (Stundenmitteltarif).
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, den Stundenansatz der Teuerung entsprechend anzupassen.

Anhang 2 / Bauphasenplan

0 Voranfrage / Vorentscheid

- 0.1 Eingang, Register
- 0.2 *Augenschein / Aufnahmen an Ort **
- 0.3 *Vollständigkeit, Nachbestellungen **
- 0.4 kantonale Eingaben BVU, AGV, AGV-HWS, SR, AWA
- 0.5 Werke (Medien), BS kommunal, *pro cap, Energie, Schall, Statik usw. **
- 0.6 *Fachgutachten **
- 0.7 Prüfung, Checkliste
- 0.8 Entwurf Entscheid, Versand
- 0.9 Diverses

1 Baugesuch

- 1.1 Eingang, Register
- 1.2 *Baugespannkontrolle, Augenschein **
- 1.3 *Vollständigkeit, Nachbestellungen **
- 1.4 Kantonale Eingaben BVU, AGV, AGV-HWS, SR, AWA
- 1.5 Werke (Medien), BS kommunal, *pro cap, Energie, Schall, Statik usw. **
- 1.6 *Fachgutachten **
- 1.7 Prüfung, Checkliste
- 1.8 Entwurf Entscheid, Versand
- 1.9 Diverses

3 Einwendungsverfahren

- 3.1 Eingangsprotokoll
- 3.2 Vernehmlassungen
- 3.3 Einigungsverhandlungen
- 3.4 Entscheid
- 3.5 Diverses

4 Bauphase

- 4.1 Plankontrollen, Genehmigungen
- 4.2 Baukontrollen
- 4.9 Diverses

5 Bauvollendung

- 5.1 Bauendkontrolle
- 5.2 *Nachkontrollen **
- 5.3 Def. Gebührenberechnung
- 5.4 Archivierung
- 5.9 Diverses

6 Projektänderungen nach Bewilligung *

- 6.1 Eingang, Register
- 6.2 *Baugespannkontrollen, Augenschein*
- 6.3 *Vollständigkeit, Nachbestellungen*
- 6.4 *Kantonale Eingaben BVU, AGV, AGV-HWS, SR, AWA usw.*
- 6.5 *Werke (Medien), BS kommunal, pro cap, Energie, Schall, Statik usw.*
- 6.6 *Fachgutachten*
- 6.7 *Prüfung, Checkliste*
- 6.8 *Entwurf Entscheid, Versand*
- 6.9 *Diverses*

7 Beschwerdeverfahren

- 7.9 Diverses

*** Gilt als besonderer Aufwand und Mehraufwand gemäss § 6 oder als Auslage gemäss § 8 und ist zusätzlich zur Gebühr gemäss § 3 nach effektivem Aufwand zu finanzieren.**