

GEMEINDE MOOSLEERAU

KANTON AARGAU

Baugebührenreglement

01. Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

§ 1	Zweck.....	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Baugesuchsgebühren.....	3
§ 4	Publikationen.....	4
§ 5	Baukontrollen	4
§ 6	Externe Prüfungen und Kontrollen.....	4
§ 7	Zusätzliche Aufwendungen.....	4
§ 8	Spezielle Aufwendungen	4
§ 9	Benützung von öffentlichem Grund und Boden.....	4
§ 10	Externe Bauverwaltung	4
§ 11	Wiederherstellung öffentlicher Anlagen	5
§ 12	Fälligkeit der Gebühren und Kosten	5
§ 13	Inkraftsetzung.....	5
§ 14	Übergangsbestimmungen.....	5

Die Einwohnergemeinde Moosleerau erlässt gestützt auf die übergeordneten Bestimmungen des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz BauG) vom 01. September 1993, des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz GG) vom 19. Dezember 1978 und § 48 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Moosleerau vom 25. November 2022 das folgende Baugebührenreglement.

Die in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

§ 1 Zweck

¹Das Baugebührenreglement erlässt die Bestimmungen über die Gebühren im Bauwesen (Voranfragen, Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen, etc.) und die Benutzung von öffentlichem Grund und Boden.

§ 2 Geltungsbereich

¹Das Baugebührenreglement findet Anwendung für alle im Gemeindegebiet eingereichten Voranfragen, Vorentscheide, Baugesuche und Strassenbenützungsbewilligungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben.

§ 3 Baugesuchsgebühren

¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Voranfragen und Vorentscheide durch den Gemeinderat (inkl. der Leistungen der Gemeindeverwaltung) sind folgende einmaligen Gebühren zu entrichten:

- a) Voranfragen
Nach Aufwand; mindestens Fr. 100.00, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung
- b) Vorentscheide
Nach Aufwand; mindestens 0.5 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung
- c) Baubewilligungen
2.5 ‰ der errechneten Bausumme für die ersten Fr. 500'000.00, 2.0 ‰ ab Fr. 500'000.00; für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 250.00
Kleinbauten sowie geringfügige Um-, An- und Aufbauten nach Aufwand; mindestens aber Fr. 150.00
- d) Abgelehnte Baugesuche
Nach Aufwand, im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche
- e) Zurückgezogene Baugesuche
Nach Aufwand, im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche
- f) Projekt- und Planänderungen
Nach Aufwand, mindestens Fr. 50.00

§ 4 Publikationen

¹Die Kosten für Publikationen werden dem Baugesuchsteller weiterverrechnet.

§ 5 Baukontrollen

¹Die Aufwendungen für die durch die Gemeinde oder die externe Bauverwaltung durchgeführten Baukontrollen sind in den Baubewilligungsgebühren enthalten. Davon ausgenommen sind die Kosten der externen Kontrollen gemäss § 6 dieses Reglements.

§ 6 Externe Prüfungen und Kontrollen

¹Zusätzlich gebührenpflichtig sind die Kontrollen für die durch externe Fachleute vorzunehmenden Prüfungen und Kontrollen, namentlich im Bereich Ortsplanung / Ortsbildberatung (z.B. Fachgutachten), Umweltschutz, Feuerpolizei, Energiegesetzgebung, Zivilschutz/Schutzraum, Tankanlage/Heizung, Schnurgerüst, etc. Diese Aufwendungen werden separat nach Aufwand verrechnet.

§ 7 Zusätzliche Aufwendungen

¹Entstehen infolge Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentlichen Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen, usw. notwendig, so werden diese Kosten dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt. Der zeitliche Mehraufwand wird in der Gebührenrechnung separat ausgewiesen.

§ 8 Spezielle Aufwendungen

¹Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind voll zu ersetzen.

§ 9 Benützung von öffentlichem Grund und Boden

¹Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken, etc.) sowie auch Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.00 pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Eine Verrechnung erfolgt erst bei einem fälligen Betrag über Fr. 50.00.

§ 10 Externe Bauverwaltung

¹Wird die Behandlung eines Baugesuches durch den Gemeinderat an eine externe Bauverwaltung delegiert, werden deren Kosten nach effektivem Aufwand, jedoch im Kostenrahmen gemäss Anhang II, der Bauherrschaft weiterverrechnet.

²In den im Anhang II festgelegten Ansätzen sind folgende Bauverwaltungstätigkeiten der externen Bauverwaltung enthalten:

- Prüfung der Gesuchsunterlagen ab Eingang
- Triage der Unterlagen an externe Stellen, z.B. Kanton, Brandschutz
- Profilkontrolle
- Detaillierte Prüfung der Baugesuchsunterlagen und Erstellen der Baubewilligung
- Anfragen und Korrespondenzen im, in Relation zum Bauvorhaben, üblichen Umfang
- Baukontrollen und -abnahme

³Der Stundenansatz der externen Bauverwaltung muss durch diese nach buchhalterischen Grundsätzen berechnet sein (Abgeltung der effektiven Kosten; siehe Anhänge I und II).

⁴Wenn das eingereichte Baugesuch mangelhaft ist (§ 7), gegen das Baugesuch eine oder mehrere Einwendungen eingegangen sind oder auf Wunsch der Bauherrschaft Projekt- oder Bauherrenbesprechungen abgehalten werden, wird der effektive Mehraufwand der externen Bauverwaltung (z.B. Vorbereitung und Durchführung von Einwendungsverhandlungen, Augenscheine, Sitzungen etc.) zusätzlich zu den Ansätzen gemäss Anhang II der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Der zeitliche Mehraufwand wird in der Gebührenrechnung separat ausgewiesen. Dagegen wird derjenige (z.B. Versand von Einwendungen an Bauherrschaft, Versand der Antwort an Einwender, Fristenkontrolle, etc.) des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung nicht verrechnet (inkludiert in der Gebühr gemäss § 3).

⁵Erfolgt die Behandlung des Baugesuchs durch eine externe Bauverwaltung ist der Minderaufwand des Gemeinderates durch eine Reduktion der Promille-Gebührenansätze in § 3 um 50% zu berücksichtigen. Die um 50% reduzierten Promille-Gebühren entsprechen dem Administrationsaufwand des Gemeinderates bzw. der Gemeindeverwaltung.

§ 11 Wiederherstellung öffentlicher Anlagen

¹Notwendige Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, Reparatur, usw.) von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen hat der Verursacher selbständig zu tätigen.

²Sofern der Verursacher diese Wiederherstellungsarbeiten nicht selbständig vornimmt, gehen die Kosten dafür zu Lasten des Verursachers oder, wenn kein Verursacher ermittelt werden kann, auf Kosten der Bauherrschaft.

§ 12 Fälligkeit der Gebühren und Kosten

¹Die Gebühren und Kosten werden innert 30 Tagen seit der Zustellung des Entscheides oder der Gebührenrechnung fällig. Sie werden auch geschuldet, wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird (§ 3 lit. c).

²Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

³Werden die Gebühren und Kosten nicht innert Frist bezahlt, werden die Forderungen mittels rechtlichen Inkassos eingefordert. Für die zweite Mahnung werden Mahngebühren von Fr. 30.00 erhoben. Muss die Betreuung eingeleitet werden, ist dafür eine Umtriebsgebühr von Fr. 100.00 geschuldet.

Soweit geleistete Zahlungen zurückerstattet werden müssen, erfolgt keine Verzinsung.

§ 13 Inkraftsetzung

¹Dieses Reglement tritt durch den rechtskräftigen Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. November 2023 in Kraft.

§ 14 Übergangsbestimmungen

¹Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter einem früheren Reglement eingetreten ist, werden durch das neue Reglement nicht berührt.

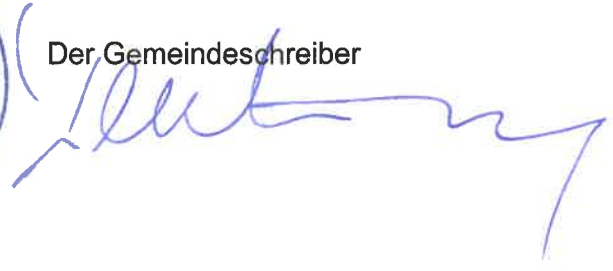
²Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gebührenreglements in Bausachen hängigen Anträge werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 17 November 2023

Der Gemeindeammann



Der Gemeindegemeinschafter



Anhänge zur Kostenregelung der externen Bauverwaltung

Anhang I

Der Stundenansatz der Regionalen Bauverwaltung Schöffland beträgt CHF 110 / h.

Anhang II

Baugesuche, welche von einer externen Bauverwaltung geprüft werden, werden je nach Grösse und Umfang in eine der folgenden Kategorien eingereiht. Die Kosten bemessen sich nach dem effektiven Zeitaufwand, dürfen die folgenden Werte aber nicht unter- oder überschreiten.

Die Beurteilung des Bauvorhabens über dessen Einreihung in die entsprechende Kategorie erfolgt durch die externe Bauverwaltung und wird mit der schriftlichen Baubewilligung (inkl. Rechtsmittelbelehrung) eröffnet.

Kategorie I – Einfache Bauvorhaben mind. CHF 250.00 max. CHF 550.00

(Fassadenveränderungen, Dachflächenfenster, Verglasungen, Sichtschutz, Wände, Tür- und Fensteröffnungen, Carport, Solaranlagen, Poolbauten, Wärmepumpen) *

Kategorie II – Mittlere Bauvorhaben mind. CHF 600.00 max. CHF 1'100.00

(Wintergärten, Umbauten, Dachaufbauten, Umnutzungen, Scheunen, Silos, Remisen) *

Kategorie III – komplexere Bauvorhaben mind. CHF 1'200.00 max. CHF 2'500.00

(Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, MFH-Überbauungen, Einstellhallen, Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten) *

*Aufzählung nicht abschliessend

Anhang III

Anwendungsbeispiel:

Bauvorhaben:	Neubau Einfamilienhaus
Bausumme:	CHF 1'000'000.00
Zone:	Kernzone = Fachgutachten durch den Ortsplaner
Einreihung:	Kategorie III
Stundenaufwand	
externe Bauverwaltung:	12 h à CHF 110.00
Mehraufwendungen:	Dienstbarkeitsvertrag Näherbaurecht einfordern und kontrollieren → 1 h

Beispielrechnung Baubewilligung:

a) Bewilligungsgebühr gemäss Anhang BNO	CHF	1'125.00
b) Begutachtung des Baugesuches durch die externe Bauverwaltung	CHF	1'320.00
e) Mehraufwand Bauverwaltung	CHF	110.00
d) Prüfung der energetischen Massnahmen (extern, nach Aufwand)	CHF	200.20
e) Fachgutachten durch den Ortsplaner (extern, nach Aufwand)	CHF	1'500.00
f) Publikationskosten (extern, nach Aufwand)	CHF	75.00
g) Prüfung kommunaler Brandschutz (extern, nach Aufwand)	CHF	350.00
f) Zuzüglich	CHF	<u>800.00</u>
Total	CHF	<u>5'480.20</u>