

# **Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO)**

gemäss § 20 Abs. 2 lit. i des Gemeindegesetzes

Stand Aktenauflage EGV 18.11.2022

## Inhalt

§1 Grundsätze .....	3
§2 Gebühren Vereinfachtes Baugesuchverfahren, Projektänderungen .....	3
§3 Verwaltungsgebühr ordentliches Baugesuchverfahren, Reduktion Einreichung e-bau .....	3
§4 Korrektur Baubewilligungsgebühren .....	3
§5 Verrechnung Drittkosten von Fachleuten .....	4
§6 Verbindliche Voranfragen (Vorentscheid gemäss § 62 BauG) .....	4
§7 Unverbindliche Stellungnahmen .....	4
§8 Kosten aufgrund Mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen, Mehr- / Zusatzaufwand .....	4
§9 Erschliessungs-beiträge, Anschlussgebühren, Benützungsggebühren .....	4
§10 Benützung von öffentlichem Grund und Boden .....	5
§11 Verfahrenskosten bei Einwendungen .....	5
§12 Kostenvorschüsse, Akontozahlungen, Bankgarantie .....	5
§13 Schuldner, Haftung .....	5
§14 Fälligkeit, Verzugszins, Baustopp .....	5
§15 Schluss-bestimmungen .....	5
§16 Aufhebung bisherigen Rechts .....	5
Beschluss Einwohnergemeindeversammlung .....	5
Anhang 1 - Beispielberechnungen (basierend auf Erfahrungswerten) .....	6
Anhang 2 - Geschätzte Drittkosten .....	8

## §1 Grundsätze

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren des Baugesuchsverfahrens setzen sich aus dem Aufwand der Verwaltung (§ 3) sowie den Kosten der externen Fachexperten (Drittkosten gemäss § 5) zusammen. Sie werden der Bauherrschaft verrechnet.

<sup>2</sup> Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.

<sup>3</sup> Extern anfallende Kosten werden zu den Selbstkosten weiterverrechnet.

<sup>4</sup> Die Gebühren sind auch geschuldet, wenn rechtskräftige bewilligte Bauten nicht realisiert, Baugesuche abgewiesen oder vor Behandlung im Gemeinderat zurückgezogen werden.

<sup>5</sup> Im Anhang sind Erfahrungswerte (Berechnungsbeispiele für Baukosten ohne Anschlussgebühren) als Information für die Bauherrschaft aufgelistet. Der Gemeinderat überprüft den Anhang periodisch und aktualisiert die Erfahrungswerte.

## §2 Gebühren Vereinfachtes Baugesuchverfahren, Projektänderungen

<sup>1</sup> Für Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten (§ 61 Baugesetz, BauG) und Projektänderungen (§ 52 Bauverordnung, BauV) werden folgende Gebühren erhoben:

- a) Wenn das Gesuch nicht öffentlich ausgeschrieben und keine direkt betroffenen Nachbarn angeschrieben werden müssen: CHF 100.00
- b) Öffentliche Ausschreibung und / oder mit schriftlicher Mitteilung an die direkt betroffenen Nachbarn (auch Auswärtige): CHF 200.00

<sup>2</sup> Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss § 5 dieses Reglements werden auch beim vereinfachten Baugesuchverfahren und für Projektänderungen an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

<sup>3</sup> Wird das Baugesuch digital eingereicht, wird die Verwaltungsgebühr um CHF 100.00 reduziert.

## §3 Verwaltungsgebühr ordentliches Baugesuchverfahren, Reduktion Einreichung

<sup>1</sup> Grundlage für die Verwaltungsgebühr im ordentlichen Baugesuchverfahren (§ 59 Baugesetz, BauG) ist die Bausumme gemäss SIA-Norm 116 (Bauten, Umgebung, ohne Landkosten).

<sup>2</sup> Die Berechnung der Bausumme gemäss SIA-Norm 116 ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen.

<sup>3</sup> Die Verwaltungsgebühr beträgt 1.5 Promille der Bausumme gemäss § 3 Abs.1. Die Mindestgebühr beträgt CHF 300.00, die Maximalgebühr CHF 5'000.00.

<sup>4</sup> Wird das Baugesuch digital über separates Tool (bspw. e-bau) eingereicht, wird die Verwaltungsgebühr um 20% oder mindestens CHF 100.00 reduziert. Die Reduktion wird gewährt, sobald das entsprechende Tool im Einsatz ist.

## §4 Korrektur Baubewilligungsgebühren

<sup>1</sup> Die Gemeindekanzlei ist berechtigt, bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) die definitiven Brandversicherungssummen anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss § 3 Abs. 1 dieses Reglements zu vergleichen.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von CHF 100.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).

**§5 Verrechnung  
Drittkosten von  
Fachleuten**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann gemäss kommunaler Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Dritte und Fachleute mit Aufgaben der Bauverwaltung beauftragen.

<sup>2</sup> Die Kosten für Dritte (u.a. externe Bauverwaltung) sind verursachergerecht weiter zu verrechnen. Allgemeine, fachliche Beratungen des Gemeinderates gehen zu Lasten der Gemeinde.

<sup>3</sup> Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu ortsüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapporten. Im Anhang sind die zu erwartenden Kosten für verschiedenartige Bauvorhaben auf Grund von Erfahrungswerten beispielhaft ersichtlich.

<sup>3</sup> Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindekanzlei in Auftrag gegebene Kosten werden der Bauherrschaft weiterverrechnet:

- a) Prüfung Baugesuch mit Bericht an den Gemeinderat;
- b) Prüfungen Ortsbildschutz in der Dorfkernzone;
- c) Ergänzende Fachgutachten, Expertisen;
- d) Brandschutzbewilligungen;
- e) Hindernisfreies Bauen (procap);
- f) Prüfung von energetischen Massnahmen;
- g) Dichtigkeitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen;
- h) Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung;
- i) Fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen;
- j) Allfällige Ausarbeitung Entwurf Baubewilligung von Baugesuchen für Gemeinderat;
- k) Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Zwischen- und Schlusskontrollen, Nachkontrollen Entwässerung, Umgebung und drgl.);
- l) Messungen und Kontrollen (Leitungs-, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme-, Zivilschutz, Vollzug Natur- und Umweltschutz, Denkmalschutz und drgl.).

<sup>4</sup> Die effektiven Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden (z.B. Kanton) werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

**§6 Verbindliche  
Voranfragen  
(Vorentscheid gemäss  
§ 62 BauG)**

<sup>1</sup> Für die Berechnung der Gebühren für verbindliche Entscheide im Rahmen von Voranfragen sind die §§ 2, 3 und 5 dieses Reglements anwendbar.

<sup>2</sup> Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des Baugesuchs nicht angerechnet.

**§7 Unverbindliche  
Stellungnahmen**

<sup>1</sup> Für gemeinderätliche Stellungnahmen wird keine Gebühr erhoben.

<sup>2</sup> Müssen bei Bedarf Dritte für eine Stellungnahme beigezogen werden, werden die Kosten gemäss § 5 dieses Reglements weiterverrechnet.

**§8 Kosten aufgrund  
Mangelhafter und /  
oder unvollständiger  
Unterlagen, Mehr- /  
Zusatzaufwand**

<sup>1</sup> 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 und drgl. notwendig, werden die internen Kosten der Bauherrschaft weiterverrechnet.

<sup>2</sup> Das gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 5 dieses Reglements.

<sup>3</sup> Diese Mehraufwendungen sind in den im Anhang ausgeführten Erfahrungswerten nicht enthalten und stellen ausserordentliche Mehr-/Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.

**§9 Erschliessungs-  
beiträge,  
Anschlussgebühren,  
Benützungsgebühren**

Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren an die Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Elektroversorgung und Kommunikation (Internet, TV, Telefon) etc. richten sich nach den speziellen Reglementen, separaten vertraglichen Vereinbarungen und/oder Bestimmungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts (u.a. kommunales Erschliessungsfinanzierungsreglement).

<b>§10 Benützung von öffentlichem Grund und Boden</b>	<p>1 Der Gemeinderat erhebt für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) eine Gebühr von CHF 150.00 bis zu CHF 1'000.00 je Fall.</p> <p>2 Für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von CHF 3.00 pro m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.</p> <p>3 Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers, sofern dieser nicht selbst für die Arbeiten sorgt.</p>
<b>§11 Verfahrenskosten bei Einwendungen</b>	<p>1 Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen und das Baugesuch zum selben Zeitpunkt. Dieses erstinstanzliche Einwendungsverfahren ist gemäss § 31 lit. c. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) kostenlos; es werden keine Parteikosten vergütet.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Regelungen des VRPG (§ 31 Abs. 4) zu den Kosten von Expertisen.</p>
<b>§12 Kostenvorschüsse, Akontozahlungen, Bankgarantie</b>	<p>1 Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und/oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten verlangen.</p> <p>2 Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.</p>
<b>§13 Schuldner, Haftung</b>	<p>1 Für Gebühren und von Dritten anfallende Kosten, welche gemäss diesem Reglement weiterverrechnet werden, haftet die Bauherrschaft.</p> <p>2 Bauherrschaft ist, wer zum Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheids als Bauherrschaft im Baugesuch genannt ist.</p>
<b>§14 Fälligkeit, Verzugszins, Baustopp</b>	<p>1 Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren-/Kostenentscheides zur Zahlung fällig.</p> <p>2 Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins, welcher sich nach § 6 Abs. 1 VRPG richtet, geschuldet.</p> <p>3 Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist der Gemeinderat berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.</p>
<b>§15 Schlussbestimmungen</b>	<p>Das Gebührenreglement tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Es ist auf alle ab 2023 hängigen Baugesuche anwendbar.</p>
<b>§16 Aufhebung bisherigen Rechts</b>	<p>Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Herznach vom 1. August 2017, welches von der Gemeindeversammlung am 2. Juni 2017 genehmigt wurde, sowie das der Gemeinde Ueken vom 1. Januar 2016, welches von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2015 genehmigt wurde, werden per 31. Dezember 2022 aufgehoben.</p>
<b>Beschluss Einwohnergemeindeversammlung</b>	<p><i>Beschluss Einwohnergemeindeversammlung (EGV): Rechtskraft Beschluss EGV.</i></p>

**Anhang 1 - Beispielberechnungen** (basierend auf Erfahrungswerten)  
Stand 31.08.2022 – nach Sitzung UK

Die nachstehenden Erfahrungswerte dienen der allgemeinen und ungefähren Schätzung von Baugesuchkosten. Die Anschlussgebühren, die in den Beispielen nicht enthalten sind, richten sich nach dem separaten Erschliessungsfinanzierungsreglement. Die dargestellten Kostenschätzungen informieren die Bauherrschaft über die ungefähr zu erwartenden Kosten. Die individuellen Kosten können je nach konkretem Einzelfall variieren und die Totale der Kostenbeispiele unter- und übersteigen. Der Gemeinderat überprüft die Beispiele periodisch und passt dieses soweit notwendig an, wenn sich die Organisationsform der Bauverwaltung und/oder die ortsüblichen Ansätze der externen Dienstleister wesentlich ändern.

Für Bauten ausserhalb Bauzone und Gewerbebauten werden in der Regel dieselben kommunalen Gebühren wie für Bauten in den Wohnzonen verrechnet. Die kantonale Bewilligungsbehörde stellt zusätzlich separate Gebühren in Rechnung.

**1) Klein-/ Anbauten, Stützmauern, Einfriedungen**

Ohne Brandschutz, ohne externe Entwässerungsprüfung

Arbeitsgattung	Ansatz /approximative Kosten	Vereinfachtes Verfahren (§ 2)	Ordentliches Verfahren (§ 3)
Verwaltungsgebühr	Minimalgebühr	CHF 100.00	CHF 200.00
Drittkosten	keine	--	--
Schlusskontrolle		CHF 100.00	CHF 100.00
<b>Total Kosten</b>		<b>CHF 200.00</b>	<b>CHF 300.00</b>

**2) Klein-/Anbaute (Gartenhaus, Carport, etc.)**

mit Brandschutz und externer Prüfung Entwässerung

Arbeitsgattung	Ansatz /approximative Kosten	Vereinfachtes Verfahren (§ 2)	Ordentliches Verfahren (§ 3)
Verwaltungsgebühr	Minimalgebühr	CHF 100.00	CHF 200.00
Drittkosten	Brandschutz	CHF 150.00	CHF 150.00
Drittkosten	Entwässerung	CHF 300.00	CHF 300.00
Schlusskontrolle		CHF 100.00	CHF 100.00
<b>Total Kosten</b>		<b>CHF 650.00</b>	<b>CHF 750.00</b>

**3) Neubau Einfamilienhaus mit Bausumme CHF 1 Mio.**

Arbeitsgattung	Ansatz / approximative Kosten	Ordentliches Verfahren (§ 3) Wohnzone	Ordentliches Verfahren (§ 3) Dorfkernzone
Verwaltungsgebühr	1.5 Promille	CHF 1'500.00	CHF 1'500.00
Drittkosten	Externe Prüfung	CHF 2'000.00	CHF 2'000.00
Drittkosten	Brandschutz	CHF 600.00	CHF 600.00
Drittkosten	Energienachweis NEM	CHF 500.00	CHF 500.00
Drittkosten	Beurteilung Ortsbild	--	CHF 800.00
Externe Rohbaukontrolle	Annahme CHF 700.-	CHF 700.00	CHF 700.00
Externe Schlusskontrolle	Annahme CHF 800.-	CHF 800.00	CHF 800.00
<b>Total Kosten</b>		<b>CHF 6'100.00</b>	<b>CHF 6'900.00</b>

#### 4) Sanierung / Umbau mit Bausumme CHF 100'000

Einfachere Renovationsarbeiten und Umbauten, Dorfkernzone ohne Fassadenänderung

Arbeitsgattung	Ansatz / approximative Kosten	Ordentliches Verfahren (§ 3) Wohnzone	Ordentliches Verfahren (§ 3) Dorfkernzone
Verwaltungsgebühr	1.5 Promille	CHF 300.00	CHF 300.00
Drittkosten	Externe Prüfung	CHF 0.00	CHF 0.00
Drittkosten	Brandschutz	CHF 400.00	CHF 400.00
Drittkosten	Energienachweis NEM	CHF 300.00	CHF 300.00
Drittkosten	Beurteilung Ortsbild	--	--
Externe Rohbaukontrolle	keine	--	--
Schlusskontrolle	--	CHF 100.00	CHF 100.00
<b>Total Kosten</b>		<b>CHF 1'100.00</b>	<b>CHF 1'100.00</b>

#### 5) Sanierung / Umbau mit Bausumme CHF 250'000

Komplexere Umbauten, Änderung Entwässerung, Änderung Fassade

Arbeitsgattung	Ansatz / approximative Kosten	Ordentliches Verfahren (§ 3) Wohnzone	Ordentliches Verfahren (§ 3) Dorfkernzone
Verwaltungsgebühr	1.5 Promille	CHF 750.00	CHF 750.00
Drittkosten	Externe Prüfung	CHF 800.00	CHF 800.00
Drittkosten	Brandschutz	CHF 500.00	CHF 500.00
Drittkosten	Energienachweis NEM	CHF 400.00	CHF 400.00
Drittkosten	Beurteilung Ortsbild	--	CHF 800.00
Externe Rohbaukontrolle	Annahme CHF 700.-	CHF 0.00	CHF 0.00
Externe Schlusskontrolle	Annahme CHF 800.-	CHF 600.00	CHF 600.00
<b>Total Kosten</b>		<b>CHF 3'050.00</b>	<b>CHF 3'850.00</b>

#### 6) Baubewilligungsgebühr Mehrfamilienhaus mit Bausumme CHF 5 Mio.

Arbeitsgattung	Ansatz / approximative Kosten	Ordentliches Verfahren (§ 3) Wohnzone	Ordentliches Verfahren (§ 3) Dorfkernzone
Verwaltungsgebühr	1.5 Promille	CHF 7'500.00	CHF 7'500.00
Reduktion Verwaltungsgebühr	Maximalgebühr	-CHF 2'500.00	-CHF 2'500.00
Drittkosten (Anhang 2)	Externe Prüfung	CHF 5'500.00	CHF 5'500.00
Drittkosten (Anhang 2)	Brandschutz	CHF 1'600.00	CHF 1'600.00
Drittkosten (Anhang 2)	Energienachweis NEM	CHF 700.00	CHF 700.00
Drittkosten	Beurteilung Ortsbild	--	CHF 800.00
Drittkosten	Procap / Arealüberbauung	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00
Externe Rohbaukontrolle		CHF 1'300.00	CHF 1'300.00
Externe Schlusskontrolle		CHF 1'500.00	CHF 1'500.00
<b>Total Kosten</b>		<b>CHF 18'100.00</b>	<b>CHF 18'900.00</b>

#### Einreichung der Baugesuchunterlagen auf dem digitalen Weg (§ 3)

Werden die Gesuchunterlagen digital eingereicht, reduziert sich die Verwaltungsgebühr um 20 % bzw. minimal um CHF 100.00.

## Anhang 2 - Geschätzte Drittkosten

### 1) Geschätzte Kosten Externe Bauverwaltung in CHF

Bauvorhaben	Prüfung Baugesuch	Vollzugskontrolle
Neubau EFH	1900 - 2400	700 - 1000
Neubau MFH (5 Einheiten)	4000 - 6000	1200 - 1600
Neubau Carport /Klein- und Anbaute	100 - 1000	300 - 500
Neubau Sichtschutz/Stützmauer	300 - 500	300 - 500
Umbau /Sanierung	1700 - 2400	400 - 1000

### 2) Geschätzte Kosten Prüfung Energienachweis (NEM) / Brandschutz in CHF

Bauvorhaben	NEM*		Brandschutz	
	Prüfung Baugesuch		Prüfung Baugesuch	Vollzugskontrolle
Neubau EFH	300 - 600		300 - 700	Inkl.
Neubau MFH (bis 5 Einheiten)	400 - 800		600 - 1600	Inkl.
Neubau Carport /Klein- und Anbaute	-		0 - 300	Inkl.
Umbau /Sanierung EFH	300 - 800		300 - 700	Inkl.
Umbau / Sanierung MFH (bis 5 Einheiten)	200 - 600		600 - 1600	Inkl.

\* Bei Energienachweis (NEM) erfolgt die Vollzugskontrolle durch eine Selbstdeklaration des Bauherrn.

### 3) Lärmgutachten, Ortsbildschutz, Fachgutachten etc.

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

### 4) Mehr- / Zusatzaufwand gemäss § 8 in diesem Reglement

Mehraufwendungen in Folge Einholung erneuter Unterlagen, Augenscheine vor Ort etc. sind in den obigen Aufwandabschätzungen nicht enthalten. Diese werden nach den jeweiligen Aufwendungen weiterverrechnet.