

26. Juli 2021

Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) – Arbeitspapier für die Revision

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage / Auftrag	2
2.	Anpassungen Reglement (synoptische Darstellung)	2
3.	Kostendeckung (Vollkosten)	8
4.	Kostenvergleich mit neuen Gebühren.....	9
5.	Vergleich mit anderen Gemeinden	9
6.	Gebührenbeispiele	10
7.	Fazit	10

1. AUSGANGSLAGE / AUFTRAG

Das aktuelle Reglement über die Gebühren im Bauwesen wurde am 8. Mai 2006 vom Einwohnerrat genehmigt und trat am 15. Juni 2006 in Kraft. Auf Grund des Alters des Reglements hinterfragte die Abteilung Baugesuche die Aktualität und die Kostendeckung der Baubewilligungsgebühren. Sie bat den Leiter Finanzen um eine Stellungnahme zur Kostendeckung mit dem Resultat, dass eine signifikante Unterdeckung besteht.

Am 24. Februar 2020 beauftragte der Gemeinderat die Abteilung Baugesuche damit, das Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) zu überarbeiten. Ziel war die Einführung auf 1. Januar 2021. Dieser Termin wurde verschoben, weil vorgesehen war, das Abwasserreglement ebenfalls zu überarbeiten. Eine gleichzeitige Einführung wurde vom Bereich Planung, Bau und Umwelt als sinnvoll und zielführend erachtet.

Aufgrund der Komplexität kann das Abwasserreglement nicht rechtzeitig überarbeitet werden. Deshalb soll das Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) unabhängig davon auf den 1. Januar 2022 eingeführt werden.

2. ANPASSUNGEN REGLEMENT (SYNOPTISCHE DARSTELLUNG)

Aktuelles Reglement (seit 15. Juni 2006 in Kraft)	Revidiertes Reglement	Bemerkungen	
I. Baugesuchsgebühren	I. Baugesuchsgebühren		
§ 1 Behandlungsgebühren	§ 1 Behandlungsgebühren		
1 Für die Behandlung von Baugesuchen werden folgende Behandlungsgebühren erhoben:	1 Für die Behandlung von Baugesuchen werden folgende Behandlungsgebühren erhoben:		
a) Vorentscheid:	0,5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme	a) Bewilligte Baugesuche	3.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme bis zu CHF 10 Mio.
b) Baubewilligung:	2 ‰ der voraussichtlichen Bausumme		2.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für den CHF 10 Mio. übersteigenden Betrag.
c) Abgelehnte Baugesuche:	0,5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme		2.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für den CHF 20 Mio. übersteigenden Betrag.
d) Projektänderungen:	Gebühr nach Zeitaufwand		
e) Rückzug Baugesuch:	Reduktion der ordentlichen Baubewilligungsgebühr entsprechend dem Stand des Verfahrens beim Rückzug		
f) Zweckänderungen, Beseitigung von Gebäuden und weitere Baugesuchsverfahren gemäss § 59 BauG ohne Bausumme:	Gebühr nach Zeitaufwand	b) Ablehnung	1.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme nach Aufwand
		c) Rückzug	nach Aufwand
		d) Projektänderungen	nach Aufwand
		e) Umnutzungen, Abbrüche von Gebäuden und weitere Baugesuchsverfahren gemäss § 59 BauG ohne Bausumme	nach Aufwand
		f) Vorläufige Stellungnahmen	nach Aufwand
		g) Vorentscheide	nach Aufwand

2 Die Minimalgebühr beträgt bei lit. a bis f Fr. 200.-.

2 Die Minimalgebühr für lit. a bis g beträgt CHF 250.00.

3 Für sämtliche Gebühren, die sich nach Aufwand bestimmen, gilt der degressiv gestaffelte Tarif für bewilligte Baugesuche gemäss § 2 Abs. 1 lit. a für eine Bausumme von CHF 1 Mio. als Kostendach.

§ 2 Bemessungsgrundlage

1 Die voraussichtliche Bausumme entspricht den mutmasslichen für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen geschätzten Baukosten.

2 Sind die Angaben des Gesuchstellers über die voraussichtliche Bausumme offensichtlich unzutreffend, setzt der Gemeinderat die Gebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest.

§ 2 Bemessungsgrundlage

1 Für Bauten, Anlagen und Umbauten richtet sich die Höhe der Gebühr nach der Bausumme des Baukostenplans (BKP 2 Gebäude + BKP 3 Betriebseinrichtungen + BKP 4 Umgebung).

Falls kein Baukostenplan erstellt wird, gilt der offerierte Preis des Unternehmers und der Aufwand der Eigenleistungen oder die vom Architektur- oder Bauingenieurunternehmen veranschlagten Baukosten gemäss Kostenschätzung

2 Sind die Angaben der Gesuchstellenden über die voraussichtliche Bausumme offensichtlich unzutreffend, setzt der Gemeinderat die Gebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest.

§ 3 Besonderer Aufwand

1 Bei Bauvorhaben, welche einen ausserordentlichen Zeitaufwand verursachen, kann der Gemeinderat auf den Ansätzen gemäss § 1 einen Zuschlag von bis zu 50 % erheben.

Mangelhafte Unterlagen, zusätzliche Kontrollen

2 Bei Mehraufwand wegen unvollständiger oder mangelhafter Unterlagen sowie für zusätzliche Kontrollen und Massnahmen wegen Nichtbeachtung von Bauvorschriften wird eine nach Zeitaufwand bemessene Gebühr erhoben.

§ 3 Besonderer Aufwand / Mehraufwand

Bei Mehraufwand infolge von unvollständigen oder mangelhaften Baugesuchsunterlagen sowie für zusätzliche Kontrollen und Massnahmen aufgrund der Nichtbeachtung von Bauvorschriften wird eine nach Zeitaufwand bemessene Gebühr erhoben. Nachforderungen für ausserordentliche Aufwendungen können auch nach Erteilung der Baubewilligung gestellt werden.

§ 4 Reduktion der Gebühr

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

§ 4 Von den Gebühren erfasste Leistungen

Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten der Gemeindebehörden erhoben, namentlich für Profilkontrollen, veranlassen der Publikation, formelle und materielle Prüfung des Gesuches, Ausfertigung von Berichten zu Händen anderer Amtsstellen, Durchführung des Einwendungsverfahrens, Ausfertigung der Bewilligung, Stellungnahme in Rechtsmittelverfahren und weitere Vollzugsmassnahmen (exkl. Ersatzvornahmeverfahren).

§ 5 Von den Gebühren erfasste Leistungen

Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten der Gemeindebehörden erhoben, namentlich z.B. für Profilkontrollen, Veranlassen der Publikation, formelle und materielle Prüfung des Gesuches, Ausfertigung von Berichten zu Händen anderer Amtsstellen, Durchführung des Einspracheverfahrens, Ausfertigung der Bewilligung, Stellungnahme in Rechtsmittelverfahren, Baukontrollen und weitere Vollzugsmassnahmen.

§ 5 Zusätzliche Kosten

Zu Lasten der Gesuchstellenden gehen (zusätzlich zu den Gebühren gemäss § 1):

- a) die Kosten für den Beizug externer Fachleute oder regionaler Stellen für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen sowie die Einholung von Fachgutachten, wenn das Gesetz es vorschreibt oder wenn der Gemeinderat es als nötig erachtet.
- b) die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendigen Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramme, usw.),
- c) die Kosten für die vom Gemeinderat verfüigten Anmerkungen im Grundbuch
- d) spezielle Beaufsichtigungen, Messungen, usw.

§ 6 Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen

Zu Lasten des Gesuchstellers gehen (zusätzlich zu den Gebühren gemäss § 1):

- die Kosten für den Beizug externer Fachleute oder regionaler Stellen für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen, wenn das Gesetz es vorschreibt oder wenn der Gemeinderat es als nötig erachtet.
- die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendigen Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramme, usw.)
- die Kosten für die vom Gemeinderat verfüigten Anmerkungen im Grundbuch
- die Modellkosten des Bauobjektes zur Eingliederung in das Gemeindemodell
- die Kopien (Fr. 0.50/Fotokopie) und Porti im Rahmen von Einspracheverfahren zu Lasten der Bauherrschaft
- die Druckkosten für die Abgabe von Reglementen und Plänen.

§ 6 Unbenutzt abgelaufene Baubewilligung

Bei unbenutzt abgelaufener Baubewilligung wird auf schriftliches Begehren der Gesuchstellenden 1/5 der bezahlten Baubewilligungsgebühr zurückerstattet.

§ 7 Unbenutzt abgelaufene Baubewilligung

Bei unbenutzt abgelaufener Baubewilligung wird auf schriftliches Begehren des Gesuchstellers 1/3 der bezahlten Baubewilligungsgebühr zurückerstattet.

§ 7 Baukontrolle

Für ausserordentliche Abklärungen, Besichtigungen oder Kontrollen in Zusammenhang mit Zuwiderhandlungen gegen Bauvorschriften oder Auflagen der Baubewilligung wird eine Gebühr nach Aufwand erhoben.

II. Brandschutzgebühren*

§ 8 Brandschutzgebühren

Zusätzlich zu den Baugesuchsgebühren werden folgende Brandschutzgebühren erhoben:

Ansatz allgemein

a) Bearbeitung von Baugesuchen, Aufwand für Baukontrollen, Schlussabnahme (einschliesslich Feuerungsanlagen, soweit die Gemeinde zuständig ist), Beratung von Eigentümern und Bauherren hinsichtlich Brandschutz: je nach dem erfahrungsgemässen, durchschnittlichen Aufwand für das bearbeitete Objekt Fr. 100.- bis Fr. 1'500.- je Baubewilligung bzw. pro Gebäude;

Besonders aufwändige Kontrollen

b) Für besonders aufwändige Kontrollen, für Abmahnungen bei Nichtbefolgung der Erfüllung von Auflagen und Beratungen von Fall zu Fall wird entsprechend dem Zeitaufwand separat Rechnung gestellt.

* Brandschutzvorschriften, vorzunehmende Kontrollen und Liste der Bauten, für die eine kantonale Brandschutzbewilligung notwendig ist, siehe Brandschutzverordnung (BSV, SAR 585.111).

II. Sondernutzungsplanung

§ 8 Sondernutzungsplanung

1 Die Grundeigentümerschaften, welche von privaten Sondernutzungsplänen einen Nutzen haben, leisten nach Massgabe der Grundstücksfläche und/oder des Nutzens, Beiträge an die Kosten für die Erstellung und Änderung der Sondernutzungspläne.

2 Als Kosten der Erstellung und Änderung gelten namentlich:

- a) Erarbeitung der Sondernutzungspläne, sofern diese nicht bereits durch Private erstellt wurden
- b) Erstellen von Fachgutachten, welche das Gesetz vorschreibt
- c) Erstellen von weiteren Fachgutachten, Dienstbarkeiten, öffentlich-rechtlichen Verträgen
- d) Aufwand Verwaltung
- e) Publikationskosten

3 Die Beiträge setzen sich aus den Kosten gemäss Abs. 2 zusammen.

4 Die Beiträge werden mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans durch das zuständige kantonale Departement fällig.

5 Zahlungspflichtig ist die im Zeitpunkt der Genehmigung des Sondernutzungsplanes durch das zuständige kantonale Departement im Grundbuch eingetragene Grundeigentümerschaft.

III. Gemeinsame Bestimmungen

§ 9 Auslagen, Publikationskosten

Die der Gemeinde belasteten Gebühren und Auslagen anderer Amtsstellen sowie die Publikationskosten werden dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

III. Brandschutzgebühren

§ 9 Brandschutzgebühren

Zusätzlich zu den Baugesuchsgebühren werden folgende Brandschutzgebühren erhoben:

- a) Bearbeitung von Baugesuchen, Aufwand für Baukontrollen, Schlussabnahme (einschliesslich Feuerungsanlagen, soweit die Gemeinde zuständig ist), Beratung von Eigentümer- und Bauherrschaften hinsichtlich Brandschutz: je nach dem erfahrungsgemässen, durchschnittlichen Aufwand für das bearbeitete Objekt CHF 100.00 bis CHF 1'500.00 je Baubewilligung, bzw. pro Gebäude
 - b) Für besonders aufwändige Kontrollen, für Abmahnungen bei Nichtbefolgung der Auflagen und Beratungen wird entsprechend dem Zeitaufwand separat Rechnung gestellt.
-

§ 10 Verrechnung nach Zeitaufwand

Bei Verrechnung nach Zeitaufwand wird der Stundenansatz im Rahmen der Empfehlungen der Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) vom Gemeinderat festgesetzt.

IV. Andere Kosten

§ 10 Auslagen für Kopien und Scans

1 Kopien oder Scans von archivierten Baugesuchsunterlagen (inkl. Versand) werden den Bestellenden nach Aufwand verrechnet.

2 Plankopien (Grossformat) im Rahmen der öffentlichen Auflage werden den Bestellenden nach Aufwand verrechnet.

3 Scans und Versand im Rahmen der öffentlichen Auflage werden den Bestellenden nach Aufwand verrechnet.

§ 11 Festsetzung der Gebühren

1 Die Gebühren werden in der Regel im Entscheid des Gemeinderates festgesetzt.

Rechnungsstellung

2 Zusammen mit dem Entscheid wird dem Gesuchsteller eine Rechnung für die Gebühren und Auslagen zugestellt.

Rechnung der Verwaltung

3 Ergeht kein Entscheid bzw. ist die Bewilligung an die Bauverwaltung delegiert, stellt die Verwaltung Rechnung. Wird die Rechnung nicht beglichen, oder auf Verlangen des Zahlungspflichtigen, erlässt die Verwaltung eine Zahlungsverfügung, die innert 20 Tagen beim Gemeinderat angefochten werden kann.

Fälligkeit

4 Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach der Zustellung des Entscheides bzw. der Rechnung oder wenn Beschwerde erhoben wird, nach Eintritt der Rechtskraft zu bezahlen.

Verzugszins

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

Vollstreckung

6 Rechtskräftige Entscheide und Zahlungsverfügungen werden nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vom 11. April 1889 vollstreckt. Sie stehen vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen im Sinne von Art. 80 SchKG gleich.

V. Gemeinsame Bestimmungen

§ 11 Auslagen, Publikationskosten

Die der Gemeinde belasteten Gebühren und Auslagen anderer Amtsstellen sowie die Publikationskosten werden den Gesuchstellenden in Rechnung gestellt.

IV. Schlussbestimmungen

§ 12 Inkrafttreten

1 Dieses Reglement tritt mit der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses in Kraft.

2 Ab diesem Zeitpunkt sind der Gebührentarif gemäss Anhang I der Bauordnung der Gemeinde Wohlen vom 24. April 1978 und alle diesem Reglement widersprechenden Erlasse aufgehoben.

§ 12 Verrechnung nach Zeitaufwand

Bei Verrechnung nach Zeitaufwand wird ein Stundenansatz von CHF 80.00 bis 150.00 (exkl. MWST), abhängig von Funktion und Erfahrung der bearbeitenden Person festgelegt.

§ 13 Übergangsbestimmungen

Das Baugebührenreglement ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens bei den Gemeindebehörden hängigen Baugesuche anwendbar.

§ 13 Festsetzung der Gebühren

1 Die Gebühren werden im Entscheid des Gemeinderates festgesetzt.

2 Zusammen mit dem Entscheid wird den Gesuchstellenden eine Rechnung für die Gebühren und Auslagen zugestellt.

3 Gebühren und Kosten werden mit Rechtskraft des Entscheides fällig.

4 Auf fällige Gebühren und Kosten ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

5 Rechtskräftige Entscheide und Zahlungsverfügungen werden nach der Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vom 23. September 1996 (Beschluss), Inkrafttreten am 1. Januar 1997, vollstreckt. Sie stehen vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen im Sinne von Art. 80 SchKG gleich.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 14 Übergangsrecht

Das Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens bei den Gemeindebehörden hängigen Baugesuche anwendbar.

§ 15 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Es ersetzt auf diesen Zeitpunkt das bisherige Reglement vom 15. Juni 2006.

3. KOSTENDECKUNG (VOLLKOSTEN)

Löhne		CHF / Jahr	
Personalkosten 3 Stellen brutto *		336'000	
Sozialkosten	15 %	50'400	386'400
Andere Kosten			
Arbeitsplatz (Raummiete, Mobiliar, IT)		50'250	
Anteil Weiterbildung	1 %	3'360	
Anteil Büromaterial		1'200	
Anteil Verwaltungskosten	2 %	6'720	61'530
Total Vollkosten		447'930	
Baubewilligungsgebühren	2014	206'412	
	2015	282'742	
	2016	211'930	
	2017	178'634	
	2018	208'534	
	2019	244'916	
	2020	334'075	
Ertrag, Durchschnitt 7 Jahre		238'177.52	
Unterdeckung		209'752	

* 3 Stellen auf Basis Budget 2020 der involvierten Mitarbeitenden

4. KOSTENVERGLEICH MIT NEUEN GEBÜHREN

Vergleich 2014-2020:

Jahr	Bewilligungsgebühren	Anzahl Baugesuche	Gebühren CHF / BG
2014	206'412	176	1'172
2015	282'742	178	1'588
2016	211'930	222	954
2017	178'634	207	862
2018 *	208'534	192	1'086
2019	244'916	181	1'353
2020	334'075	235	1'422
Durchschnitt	238'178	198	1'203

* Nicht inbegriffen: BG Rebberg, Arealüberbauung Bergmatte

Vergleich mit neuen Gebühren für durchschnittlich 198 Baugesuche:

	Gebühren CHF / BG	Bewilligungsgebühren	Unterdeckung
mit 2.0 ‰	1'203	238'178	209'752
mit 2.5 ‰	1'504	297'792	150'138
mit 3.0 ‰	1'805	357'390	90'540

5. VERGLEICH MIT ANDEREN GEMEINDEN

	Reglement vom	Bemerkungen
Wohlen alt	2.0 ‰	8. Mai 2006 Keine weiteren Unterteilungen nach Bausumme
Wohlen neu	3.0 ‰	1. Januar 2022 Unterteilung 3.0 ‰ bis 10 Mio.; 2.5 ‰ 10 bis 20 Mio.; 2.0 ‰ über 20 Mio.
Aarau	3.0 ‰	1. März 2012 Unterteilung 3.0 ‰ bis 10 Mio.; 2.0 ‰ über 10 Mio.
Baden	2.5 ‰	28. Januar 2014 Unterteilung 2.5 ‰ bis 10 Mio.; 2.0 ‰ 10 bis 20 Mio.; 1.5 ‰ über 20 Mio.
Bremgarten	2.0 ‰	17. Januar 2008 Keine weiteren Unterteilungen nach Bausumme
Lenzburg	2.0 ‰	3. Dezember 1999 Keine weiteren Unterteilungen nach Bausumme
Muri	1.5 ‰	25. Juni 2015 Keine weiteren Unterteilungen nach Bausumme
Villmergen	2.5 ‰	11. September 2018 Keine weiteren Unterteilungen nach Bausumme
Wettingen	2.5 ‰	6. September 2018 Unterteilung 2.5 ‰ bis 10 Mio.; 2.0 ‰ 10 bis 20 Mio.; 1.5 ‰ über 20 Mio.

6. GEBÜHRENBEISPIELE

	EFH	MFH 6 WHG	Überbauung mit 30 WHG	Arealüberbauung mit 200 WHG	Gartenhaus / Geräteschuppen	Doppelgarage / Carport	Swimmingpool	Sichtschutzwand / Einfriedungen
Bausumme CHF	1'000'000	3'600'000	12'000'000	59'000'000	5'000	25'000	30'000	8'000
mit 2.0 ‰ (aktuell)	2'000	7'200	24'000	118'000	Minimalgebühr 200	Minimalgebühr 200	Minimalgebühr 200	Minimalgebühr 200
mit 2.5 ‰	2'500	9'000	30'000	147'500	Minimalgebühr	Minimalgebühr	Minimalgebühr	Minimalgebühr
mit 3.0 ‰	3'000	10'800	36'000	177'000	Minimalgebühr	Minimalgebühr	Minimalgebühr	Minimalgebühr
Nach revidiertem Reglement	3'000 (3.0 ‰)	10'800 (3.0 ‰)	30'000 (2.5 ‰)	188'000 (2.0 ‰)	250 (Minimalgebühr)	250 (Minimalgebühr)	250 (Minimalgebühr)	250 (Minimalgebühr)

3.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme bis zu einer Bausumme von CHF 10 Mio.

2.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für den CHF 10 Mio. übersteigenden Betrag.

2.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für den CHF 20 Mio. übersteigenden Betrag.

7. FAZIT

Die Vergleiche mit Gemeinden mit ähnlichen Einwohnerzahlen zeigen auf, dass die geplante Erhöhung der Gebühren plausibel und notwendig ist um dem Verursacherprinzip näher zu rücken. Da jedoch neben den eigentlichen Baugesuchsverfahren diverse andere Dienstleistungen (Service Public) angeboten werden und auch Rechtsverfahren behandelt werden müssen, die nicht durch Gebühren gedeckt werden, soll weiterhin keine Eigenwirtschaftlichkeit angestrebt werden.