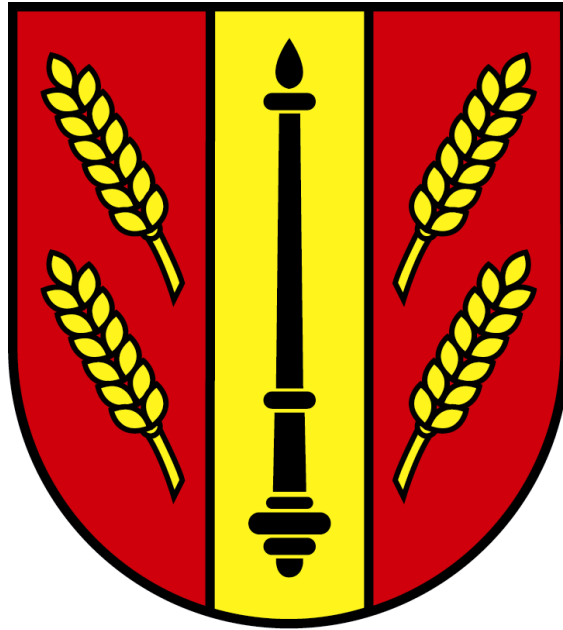


GEMEINDE EIKEN



SYNOPSIS

GEBÜHRENREGLEMENT ZUR BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (GEBR-BNO)

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	Die Gemeindeversammlung Eiken erlässt, gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. I des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Stand: 1. Juli 2024) folgendes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (GebR-BNO):
§ 1 Grundsatz, Behandlungs-Gebühren ¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren setzen sich aus dem Aufwand der Verwaltung und der Behörde, sowie den Kosten der externen Fachstellen (u.a. externe Bauverwaltung) für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheiden zusammen, und werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.	§ 1 Grundsätze ¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren des Baugesuchverfahrens setzen sich aus dem Aufwand der Verwaltung (siehe § 2) sowie den Kosten der externen Fachstellen (Drittkosten, siehe § 5) zusammen und werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. ² Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.
Verfahren	§ 2 Verwaltungsgebühr – Vorentscheide / Baugesuche ¹ Für die Verwaltungsgebühr im ordentlichen Baugesuchverfahren (§ 59 Baugesetz, BauG) wird die Bausumme gemäss SIA-Norm 416 (Bauten, Umgebung, ohne Landkosten) beigezogen. ² Die Berechnung der Bausumme gemäss SIA-Norm 416 ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen.
² Die Kosten der Gemeinde betragen: a) Voranfragen Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und der Verwaltung festgesetzt. b) Vorentscheide nach § 62 BauG Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und der Verwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Baugesuche festgesetzt. Die Gebühr für den Vorentscheid wird bei Erteilung der Baubewilligung nicht angerechnet. c) Bewilligte Baugesuche - 0.5‰ der errechneten Bausumme (Berechnung nach SIA-Norm), mindestens aber Fr. 150.00.	³ Die Verwaltungsgebühr bemisst sich wie folgt: a) Vorentscheid nach § 62 BauG; 3‰ der Bausumme b) Ordentliche Baugesuche; - 3‰ der Bausumme, aber höchstens CHF 50'000.00 - mindestens CHF 300.00, im vereinfachten Verfahren CHF 200.00 und bei Mitwirkung durch andere Behörden mindestens CHF 500.00

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung														
- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 150.00 ohne öffentliche Ausschreibung Fr. 200.00 mit öffentlicher Ausschreibung															
d) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche Gemäss vorstehenden Gebühren für bewilligte Baugesuche.	⁴ Die Verwaltungsgebühr ist auch bei abgewiesenen und nicht realisierten Baugesuchen geschuldet und wird nicht reduziert. ⁵ Die im Vorentscheid bezahlte Gebühr wird beim ordentlichen Baugesuchungsverfahren nicht angerechnet. ⁶ Die Verwaltungsgebühr wird auf die minimale Verwaltungsgebühr von CHF 300.00 reduziert, sofern die Baugesuchsprüfung durch externe Fachpersonen vorgenommen und deren Kosten gemäss § 5 weiterverrechnet wird.														
	§ 3 Verwaltungsgebühr – Vollzugskontrollen und Übrige Kosten ¹ Für Kontrollen und Prozessschritte werden den Baugesuchstellern nachfolgende Pauschalen zusammen mit der Baubewilligungsverfügung in Rechnung gestellt. <table> <tr> <th></th><th>Pauschalgebühren</th></tr> <tr> <td>Aktueller Stundenansatz für Zusatzaufwände¹</td><td>CHF 165.00</td></tr> <tr> <td>Schnurgerüstkontrolle bei Absteckung durch ein Geometerbüro</td><td>Nach Aufwand</td></tr> <tr> <td>Leitungseinmessung</td><td>Nach Aufwand</td></tr> <tr> <td>Rohbaukontrolle</td><td>CHF 350.00</td></tr> <tr> <td>Schlusskontrolle (Bezugskontrolle ohne Umgebung)</td><td>CHF 150.00</td></tr> <tr> <td>Umgebungskontrolle</td><td>CHF 200.00</td></tr> </table> ¹ gemäss SIA-Ordnung 103 Ingenieurarbeiten		Pauschalgebühren	Aktueller Stundenansatz für Zusatzaufwände ¹	CHF 165.00	Schnurgerüstkontrolle bei Absteckung durch ein Geometerbüro	Nach Aufwand	Leitungseinmessung	Nach Aufwand	Rohbaukontrolle	CHF 350.00	Schlusskontrolle (Bezugskontrolle ohne Umgebung)	CHF 150.00	Umgebungskontrolle	CHF 200.00
	Pauschalgebühren														
Aktueller Stundenansatz für Zusatzaufwände ¹	CHF 165.00														
Schnurgerüstkontrolle bei Absteckung durch ein Geometerbüro	Nach Aufwand														
Leitungseinmessung	Nach Aufwand														
Rohbaukontrolle	CHF 350.00														
Schlusskontrolle (Bezugskontrolle ohne Umgebung)	CHF 150.00														
Umgebungskontrolle	CHF 200.00														

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	§ 4 Korrektur Baubewilligungsgebühren ¹ Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, beim Regionalen Steueramt den definitiven Steuerwert anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss § 2 Abs. 1 dieses Reglements zu vergleichen. Für die Deklaration beim Bauge-such gilt die SIA Kostenberechnung als Massstab. ² Bei wesentlichen Abweichungen zwischen der deklarierten Bausumme und dem Steuerwert kann die Gemeinde mit separater Verfügung korrigierte und auf die Steuerschätzung basierende Baubewilligungsgebühren verrechnen (Nachbelas-tung oder Gutschrift). ³ Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von CHF 250.00 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für ex-terne Arbeiten).
Leistungen ³ In den 0.5‰ der errechneten Bausumme sind insb. die formelle Prüfung, die Er-fassung im System, die öffentliche Publikation, die Baubewilligung sowie die ver-langten Statistiken enthalten.	(§ 2 Abs. 3 / § 5)
Kleinbauten, geringfügige Um-, An- und Aufbauten ⁴ Als Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten gelten namentlich Vorhaben ohne Bezug zu den Werkleitungen, zur Siedlungsentwässerung, zum Grundwasser oder zur Gefahrenkarte Hochwasser, zum Ortsbild und ohne Erfor-dernis von vertraglichen Vereinbarungen. Die vorstehend aufgeführten Gebühren setzen vollständige und korrekte Akten voraus.	(§ 2 Abs. 3)
Externe Kosten ⁵ Die Kosten der externen Fachstellen werden separat verrechnet.	§ 5 Verrechnung Drittkosten von Fachleuten ¹ Die Gemeinde kann gemäss kommunaler Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Dritte und Fachleute mit Aufgaben der Bauverwaltung beauftragen. ² Die Kosten für Dritte sind verursachergerecht weiter zu verrechnen. Erfolgen all-gemeine, fachliche Beratungen des Gemeinderates geht dieser Aufwand zu Las-ten der Gemeinde.

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	³ 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 ersichtlich. ⁴ Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegebene Kosten werden der Bauherrschaft weiterverrechnet: a) Formelle und materielle Prüfung Baugesuch mit Bericht an Gemeinderat b) Prüfung Ortsbildschutz in der Dorfkernzone c) Ergänzende Fachgutachten, Expertisen d) Prüfung Brandschutz e) Prüfung hindernisfreies Bauen (Procap) f) Prüfung von energetischen Massnahmen g) Amtsblatt Publikationen h) Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung i) Fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen j) Rechtliche Beratung / Auskünfte / Voranfragen k) Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Zwischen- und Schlusskontrollen, Nachkontrollen Entwässerung, Umgebung und dergleichen) l) Messungen und Kontrollen (Leitungen, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme-, Zivilschutz, Vollzug Natur- und Umweltschutz, Denkmalschutz und dergleichen) ⁵ 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.
Reduktionen ⁶ Ab einer Bausumme von mehr als 2 Mio. Fr. kann der Gemeinderat eine angemessene Reduktion im Verhältnis zum effektiven Aufwand bewilligen.	(§ 2 Abs. 3)

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
	§ 6 Leistungen der eigenen Bauverwaltung ¹ Beratungen und Auskünfte der eigenen Bauverwaltung sind grundsätzlich in der Verwaltungsgebühr (§ 2) enthalten. Ausserordentlich aufwändige Besichtigungen, Kontrollarbeiten und Besprechungen der Bauverwaltung werden gemäss § 9 verrechnet.
	§ 7 Unverbindliche Stellungnahmen ¹ Für unverbindliche gemeinderätliche Stellungnahmen wird keine Gebühr erhoben; allfällige Drittkosten werden gemäss § 5 dieses Reglements weiterverrechnet.
§ 2 Besonderer Aufwand Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Planänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung, von Vorschriften des übergeordneten Rechts oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind die Kosten in jedem Fall zu ersetzen.	§ 8 Kosten aufgrund mangelhafter und / oder unvollständiger Unterlagen / Mehr- / Zusatzaufwand ¹ Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Projektänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, der Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so werden die Kosten der Bauherrschaft weiterverrechnet. ² Der Stundenansatz wird jährlich durch den Gemeinderat an die SIA-Ordnung 103 Ingenieurarbeiten «Kategorie C» angepasst. ³ Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 5 dieses Reglements. ⁴ Diese Mehraufwendungen sind in den im Anhang ausgeführten Erfahrungswerten nicht enthalten und stellen ausserordentliche Mehr-/Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
§ 3 Zusätzliche Kosten ¹ Die Kosten für zusätzliche oder spezielle Publikationen, Profil- und Baukontrollen gemäss § 58 BauV sowie die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen in den Bereichen, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme- und Zivilschutz und dergleichen, Beizug von Fachleuten sowie für den Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz etc. sind durch den Verursacher zu ersetzen.	(§ 5 Abs. 4)
² Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren an die Abwasseranlagen, Wasserversorgung usw. richten sich nach den speziellen Reglementen, vertraglichen Vereinbarungen und Bestimmungen.	§ 9 Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Benützungsgebühren / Sicherungsgebühren ¹ Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren sowie Sicherungsgebühren 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 (z.B. Erschliessungsfinanzierungsreglement).
³ Die zusätzlichen Kosten bei der Mitwirkung und der Bewilligung durch andere Behörden werden weiterverrechnet.	(§ 5 Abs. 4)
	§ 10 Verfahrenskosten bei Einwendungen ¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen und das Baugesuch zum selben Zeitpunkt. Dieses erstinstanzliche Einwendungsverfahren ist gemäss § 31 lit. c Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) kostenlos; es werden auch keine Parteikosten vergütet. ² Vorbehalten bleiben die Regelungen des VRPG (§ 31 Abs. 4) zu den Kosten der Expertisen.

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
§ 4 Benützung von öffentlichem Grund und Boden ¹ Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschuttmulden, Baracken etc.) wird eine Gebühr von Fr. 5.- pro m2 und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. ² Wiederherstellungsarbeiten auf öffentlichem Grund und Boden (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.	<i>(Regelung im künftigen Erschliessungsfinanzierungsreglement)</i>
§ 5 Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantie Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen oder Bankgarantien einzuverlangen. Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.	§ 11 Kostenvorschüsse / Akontozahlungen / Bankgarantie ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und / oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen. ² Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.
§ 6 Fälligkeit / Schuldner	§ 12 Schuldner / Haftung ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen und / oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen. ² Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.
¹ Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren-/Kostenentscheides zur Zahlung fällig. ² Schuldner sind der Baugesuchsteller, respektive der Verursacher der erbrachten Leistungen. Der Schuldner bleibt gegenüber der Gemeinde bis zur definitiven Bauabnahme zahlungspflichtig. ³ Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz (VRPG § 6) geschuldet.	§ 13 Fälligkeit / Verzugszins / Baustopp ¹ Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- / Kostenentscheides zur Zahlung fällig. ² Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins, welcher sich nach § 6 Abs. 1 VRPG richtet, geschuldet. ³ Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist der Gemeinderat berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.

Rechtskräftiges Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung	Geändertes Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
§ 7 Inkrafttreten / Anwendung auf hängige Baugesuche Das Gebührenreglement tritt am 1. Januar 2017 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar.	§ 14 Schlussbestimmungen ¹ Das Gebührenreglement tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche, Voranfragen und Vorentscheide anwendbar.
§ 8 Aufhebung bisherigen Rechts Durch dieses Reglement wird aufgehoben: Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Dezember 2000	² Durch dieses Reglement wird das bisherige Gebührenreglement zur BNO vom 25. November 2016 aufgehoben.

Auftragsnummer	K001.001.231.00
Status	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung / Aargauer Bauverwalter
Verfassungsdatum	10. Oktober 2025 Kontrolle: 
Dateiname	2025_10_10_Synopse_Gebührenreglement_BNO_Eiken.docx