



**G E M E I N D E O B E R K U L M**

# **Baugebührenreglement Einwohnergemeinde Oberkulm**

vom 23.11.2023

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 1 Grundsatz	2
Art. 2 Ordentlicher Aufwand	2
Art. 3 Verwaltungsgebühr	2 - 3
Art. 4 Gebühren nach Aufwand (Kostenrahmen)	3
Art. 5 Spezielle Aufwendungen	3
Art. 6 Sicherstellung, Fälligkeit, Verzugszins und Vollstreckung	4
Art. 7 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	4
<b>Anhang I – Gesuchsablauf</b>	<b>5</b>
<b>Anhang II – Verordnung externe Bauverwaltung</b>	<b>6 - 7</b>

Die Einwohnergemeindeversammlung Oberkulm beschliesst, gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i) des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) vom 19.12.1978 (Stand 01.01.2023), § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesezt, BauG) vom 19.01.1993 (Stand 01.01.2022), § 24 Abs. 1 des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz (Brandschutzgesezt, BSG) vom 21.02.1989 (Stand 01.01.2022), § 35 des Energiegeseztes des Kantons Aargau (EnergieG) vom 17.01.2012 (Stand 01.09.2012) und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberkulm das nachstehende Reglement.

Die in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.

## **Art. 1 Grundsatz**

<sup>1</sup> Entscheide in Bausachen sowie die Behandlung von Voranfragen, Vorentscheide und Baugesuche sind gebührenpflichtig. Die Aufwendungen der externen Bauverwaltung werden nach effektivem Aufwand weiterverrechnet. Es gelten die vom Gemeinderat genehmigten Ansätze gemäss Anhang II.

<sup>2</sup> Die Gebühren und Publikationskosten werden auch geschuldet, wenn

- von einer erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird;
- das Baugesuch abgelehnt oder zurückgezogen wird.

## **Art. 2 Aufwand**

<sup>1</sup> Der Aufwand für die Behandlung von Anfragen und Baugesuchen umfasst alle Aufwendungen der Gemeindeverwaltung sowie der externen Bauverwaltung gemäss Anhang I inkl. aller administrativer Aufwendungen sowie die behördlich vorgesehenen Statistiken und Meldungen.

## **Art. 3 Verwaltungsgebühr**

<sup>1</sup> Die Gebühren für die Behandlung von Gesuchen in Bausachen durch die Gemeindeverwaltung (Geschäftskontrolle, Protokollverwaltung, Besprechungen, Entscheide, Administration und dgl.) werden wie folgt festgelegt:

a) Vorentscheid: 1 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung einer Baubewilligung	min. CHF 150.00 – max. CHF 400.00
b) Baubewilligungen / Projektänderungen / Entscheide: 2 ‰ der voraussichtlichen Bausumme	min. CHF 150.00 – max. CHF 800.00
c) Heizungs- und Speicheranlagen:	Pauschal CHF 150.00
d) Grundbucheintragungen: Grundbucheintragungen, die durch Entscheide der Behörde entstehen	Pauschal CHF 50.00

<sup>2</sup> Der Aufwand für die Behandlung und Bewilligung von Solaranlagen wird nicht in Rechnung gestellt.

<sup>3</sup> Die Bausumme umfasst alle Bau- und Planungsarbeiten für Rückbau, Sanierung, Umbau und Neubau sowie die Umgebungsarbeiten nach den SIA-Normen ohne MwSt. Bei Neubauten berechnet aufgrund der kubischen Berechnung, bei Umbauten und Sanierungen gelten die wertvermehrenden Investitionen.

Sind die Angaben des Gesuchstellers über die voraussichtlichen Baukosten offensichtlich unzutreffend, setzt der Gemeinderat die Gebühr aufgrund der zu erwartenden Baukosten fest.

<sup>4</sup> Besondere Gesuche und Verfahren, welche ausserordentliche Verwaltungsaufwendungen ergeben wie z.B. Öffentlichkeitsarbeiten für Mobilfunkanlagen und dgl., werden nach Aufwand der Gemeindeverwaltung in Rechnung gestellt, max. CHF 10'000.00.

<sup>5</sup> Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist gemäss § 31 VRPG unentgeltlich.

#### **Art. 4**

##### **Gebühren nach Aufwand**

<sup>1</sup> Die Kosten für die Behandlung von Anfragen und Gesuchen nach Art. 1 und 2 durch die externe Bauverwaltung hat der Gesuchsteller zusätzlich zur Verwaltungsgebühr nach Art. 3 zu übernehmen. Die Kosten berechnen sich nach dem effektiven Aufwand.

<sup>2</sup> Der Kostenrahmen bei vollständig eingereichten und bewilligungsfähigen Gesuchen ist der Verordnung Externe Bauverwaltung gemäss Anhang II zu entnehmen und umfasst die Aufwendungen unter «Ordentliches Verfahren» gemäss Anhang I.

<sup>3</sup> Besprechungen, Vorabklärungen, Vorab-Beurteilungen, Beratungen, Zustellung von Unterlagen sowie die Mehraufwendungen infolge mangelhafter Unterlagen, Projektänderungen, ungenügender Profilierung, nicht bewilligungsfähiger Projekte, aussergewöhnlicher Vorschläge, Ausnahmebewilligungen, Koordination mit anderen Verfahrensbeteiligten Stellen, Einwendungsverfahren und dgl. Werden gemäss effektivem Aufwand dem Gesuchsteller zusätzlich zum Kostenrahmen hiervor in Rechnung gestellt.

<sup>4</sup> Für die Behandlung und Bewilligung von Solaranlagen wird eine Reduktion der Kosten von CHF 80.00 gewährt.

#### **Art. 5**

##### **Spezielle Aufwendungen**

<sup>1</sup> Die Kosten für die Publikation in den amtlichen Publikationsorganen werden nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Fachgutachten, Rechtsgutachten, Expertisen, Modelle und dgl. Werden vom Gemeinderat gestützt auf entsprechende Offerten verfügt. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

<sup>3</sup> Die Kosten für zusätzliche oder spezielle Publikationen, Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen in den Bereichen Brandschutz, Lärmschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Zivilschutz und dergleichen, Beizug von Fachleuten sowie für den Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz sind durch den Gesuchsteller zu entrichten.

**Art. 6****Sicherstellung, Fälligkeit, Verzugszins und Vollstreckung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt Kostenvorschüsse, Akontozahlungen sowie Bankgarantien zu verlangen. Diese werden nicht verzinst.

<sup>2</sup> Die nach diesem Reglement fällig werdenden Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft des kommunalen Entscheids bzw. nach Zustellung der Rechnung fällig, auch wenn von den erteilten Baubewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

<sup>3</sup> Die Anfechtung des Bauentscheids hindert die Fälligkeit der Gebührenrechnung nicht, sofern diese nicht eigenständig angefochten worden ist.

<sup>4</sup> Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins geschuldet. Dieser richtet sich nach der Zinsregelung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

<sup>5</sup> Rechtskräftige Entscheide und Zahlungsverfügungen werden nach den Vorschriften des SchKG vollstreckt. Sie stehen vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen im Sinne von Art. 80 SchKG gleich.

**Art. 7****Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Gebührenreglement tritt per 1. Januar 2024 in Kraft. Es ersetzt das Gebührenreglement in Bausachen der Gemeinde Oberkulm beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002 (Anhang I der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberkulm).

<sup>2</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 23. November 2023.

**Namens des Gemeinderates****GEMEINDERAT OBERKUM**

Gemeindeammann:



Gemeindeschreiberin:



## Anhang I

### Gesuchsablauf

#### Ordentliches Verfahren

#### 1 Vorentscheid / Baugesuch

- 1.1 Eingang / Geschäftskontrolle
- 1.2 Vorprüfung
- 1.3 Auftrag zur Kontrolle der Bauprofile
- 1.5 Prüfung der Unterlagen Werke, kommunaler Brandschutz, procap, Energie, Schall, Statik u.a.
- 1.7 Baugesuchsprüfung und Gebührenberechnung
- 1.8 Antrag, Entscheid, Versand

#### 3 Ausführungsphase

- 3.1 Baufreigabe
- 3.2 Genehmigungen
- 3.3 Baukontrollen gemäss § 58 BauV

#### 4 Bauvollendung

- 4.1 Abschluss Bauobjekt
- 4.2 Kostenberechnung
- 4.4 Archivierung

#### 5 Weitere Arbeiten

5.1 Projektänderungen aufgrund von Baukontrollen oder Eingaben der Gesuchsteller sind Zusatzaufwendungen, welche vollumfänglich dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt werden.

5.2 Die Zusatzaufwendungen sind nicht im Kostenrahmen nach Art. 4 enthalten und werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

#### Zusatzaufwendungen

#### 0 Voranfrage

- 0.1 Beratungen / Augenschein / Aufnahmen
- 0.2 Vorprüfung / Unterlagenergänzungen
- 0.3 Prüfung der Unterlagen für kantonale Gesuche nach § 63 BauG
- 0.4 Werke und weitere Unterlagen nach Bedarf
- 0.5 Mithilfe Fachbericht
- 0.6 Stellungnahme / Antrag / Zustellung
- 0.9 Diverses

- 1.2 Unterlagenergänzungen
- 1.3 Augenschein / Aufnahmen
- 1.4 Prüfung der Unterlagen für kantonale Gesuche nach § 63 BauG

- 1.6 Mithilfe Fachbericht

- 1.9 Diverses

#### 2 Einwendungsverfahren

- 2.1 Eingangsprotokoll
- 2.2 Vernehmlassungen
- 2.3 Einigungsverhandlungen
- 2.4 Entscheid
- 2.5 Mithilfe Beschwerdeverfahren
- 2.9 Diverses

- 3.1 Kontrolle der verlangten Nachlieferungen

- 3.9 Diverses

- 4.2 Definitive Gebührenberechnung

- 4.3 Nachkontrollen

- 4.9 Diverses



**G E M E I N D E O B E R K U L M**

# **Verordnung Externe Bauverwaltung**

vom 23.11.2023

Der Gemeinderat Oberkum beschliesst, gestützt auf das Baugebührenreglement der Einwohnergemeinde Oberkum vom 01.01.2024, die nachstehende Verordnung. Die in dieser Gebührenordnung verwendeten Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.

## **Art. 1 Allgemeines**

<sup>1</sup> Mit dieser Verordnung werden die Honoraransätze festgesetzt, die der externen Bauverwaltung geschuldet werden.

<sup>2</sup> Die Honoraransätze beinhalten sämtliche Nebenkosten für Fahrzeuge, EDV, Kopierkosten, Spesen, Versicherungen und dgl.

<sup>3</sup> Die Rechnungsstellung erfolgt an die Gemeindeverwaltung Oberkum.

<sup>4</sup> Die Mehrwertsteuer ist in den Ansätzen nicht enthalten.

## **Art. 2 Honoraransätze der Mitarbeiter der Bauverwaltung (pro h)**

Bauverwalter	CHF	144.00
Bauverwalter Stellvertreter	CHF	132.00
Techn. Sachbearbeiter I	CHF	116.00
Techn. Sachbearbeiter II	CHF	106.00
Mitarbeiter Administration	CHF	100.00

## **Art. 3 Kostenrahmen**

Bei vollständig eingereichten Gesuchen ergeben sich für das ordentliche Verfahren der Phasen 1 bis 4 gemäss Anhang I die nachstehenden Kosten:

• Heizungs- und Speicheranlagen	CHF	300.00	bis	CHF	400.00
• Kleinbauten	CHF	400.00	bis	CHF	800.00
• Um- An- und Anbauten	CHF	800.00	bis	CHF	3'000.00
• Einfamilienhäuser	CHF	2'000.00	bis	CHF	3'400.00
• Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser bis 5 Whg.	CHF	3'000.00	bis	CHF	7'300.00
• Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr Whg.	CHF	6'000.00	bis	CHF	13'800.00
• Arealüberbauungen, Grossprojekte	CHF	8'000.00	bis	CHF	18'000.00
• Spezialfälle nach Absprache, mind.	CHF	300.00			

## **Art. 4 Anpassungen und Änderungen**

Der Gemeinderat entscheidet über Anpassungen und Änderungen dieser Verordnung aufgrund von Teuerung und anderer veränderter Grundlagen.

### **Namens des Gemeinderates**

#### **GEMEINDERAT OBERKUM**

Gemeindeamann:      Gemeindeschreiberin:

 