



# Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 20 Abs. 2 lit. i des Gemeindegesetzes

---

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom **XX.XX.XXXX**

## NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Yves Keiser

Svenja Schmid

---

Die Einwohnergemeinde Oeschgen erlässt, gestützt auf

- § 5 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, SAR 713.100) vom 19. Januar 1993
- § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, SAR 171.100) vom 19. Dezember 1978
- § 52 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oeschgen (BNO) vom 22. November 2023 (Genehmigung Regierungsrat am 5. März 2014) inkl. Teiländerungen

das folgende Gebührenreglement:

- Gebührenpflicht**
- § 1**
- <sup>1</sup> Schriftliche Stellungnahmen zu Voranfragen und Entscheide in Bau-sachen sind gebührenpflichtig.
- <sup>2</sup> Die Gebühren sind kostendeckend zu erheben.
- <sup>3</sup> Soweit die Gebühr nach Aufwand zu entrichten ist, gelten die vom Gemeinderat festgelegten Ansätze gemäss Anhang 1.
- <sup>4</sup> Die Gebühren sind auch geschuldet, wenn rechtskräftige bewilligte Bauten nicht realisiert, Baugesuche abgewiesen oder vor Behandlung im Gemeinderat bzw. bei der Bauverwaltung zurückgezogen werden.
- Gebühren**
- § 2**
- Die Gebühren werden wie folgt festgesetzt:
- a) Für Voranfragen mit schriftlicher Stellungnahme  
Nach effektivem Aufwand gemäss § 7 des Gebührenreglements.
- b) Für beschwerdefähige Vorentscheide  
0.50 % der Bausumme, mindestens CHF 200.00.  
Gebühren für Vorentscheide werden bei der Behandlung des Baugesuches nicht angerechnet.
- c) Für bewilligte Baugesuche im ordentlichen Verfahren  
Bis zu einer Bausumme von CHF 25'000.00 wird eine Baubewilligungsgebühr von pauschal CHF 300.00 erhoben.  
Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 25'000.00 bis CHF 100'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.70 % erhoben.

Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 100'000.00 bis CHF 500'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.60 % erhoben.

Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 500'000.00 bis CHF 1'000'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.50 % erhoben.

Für den Teil der Bausumme zwischen CHF 1'000'000.00 bis CHF 5'000'000.00 wird zusätzlich eine Gebühr von 0.40 % erhoben.

Für den Teil der Bausumme, welcher CHF 5'000'000.00 übersteigt, wird zusätzlich eine Gebühr von 0.30 % erhoben.

- d) Für bewilligte Baugesuche im vereinfachten Verfahren (Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten gemäss § 61 BauG), Reklamegesuche, Firmenbeschriftungen und dergleichen:

0.50 % der Bausumme, mindestens CHF 500.00.

- e) Für abgewiesene Baugesuche im vereinfachten Verfahren werden  $\frac{2}{3}$  der ordentlichen Gebühren, mindestens CHF 150.00 erhoben.

- f) Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss § 9 dieses Reglements werden bei vereinfachten und ordentlichen Baugesuchsverfahren an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

- g) Projektänderungen noch nicht bewilligter Baugesuche, die eine neue öffentliche Auflage erfordern:

Zusätzlich  $\frac{1}{4}$  der ordentlichen Bewilligungsgebühr;  
mindestens CHF 100.00

- h) Projektänderungen bewilligter Baugesuche, die eine neue öffentliche Auflage erfordern:

Zusätzlich  $\frac{1}{3}$  der ordentlichen Bewilligungsgebühr;  
mindestens CHF 100.00

- i) Für abgewiesene Baugesuche:

$\frac{2}{3}$  der ordentlichen Bewilligungsgebühr,  
mindestens CHF 300.00

- j) Zurückgezogene Baugesuche

Reduktion der ordentlichen Gebühr, entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens bei Rückzug, mind. CHF 200.00.

### § 3

#### Öffentlicher Grund

<sup>1</sup> Für die Benützung des öffentlichen Grundes (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Mulden, Baracken usw.) wird eine monatliche Gebühr von CHF 5.00 pro m<sup>2</sup> erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Hinzu kommt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von CHF 100.00.

<sup>2</sup> Für Grabenaufbrüche wird eine Gebühr von CHF 10.00 pro m<sup>2</sup> erhoben. Hinzu kommt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von CHF 150.00.

<sup>3</sup> Die Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) sind durch den Verursacher zu veranlassen und gehen auf dessen Kosten.

### § 4

#### Ordentlicher Aufwand

<sup>1</sup> Die Bewilligungsgebühr umfasst in der Regel folgende Tätigkeiten:

- a) Bekanntmachung des Gesuches (Verfassung der Publikation, Orientierung weiterer Amtsstellen, betroffene auswärtige Grundeigentümer usw.);
- b) Profilkontrolle;
- c) Materielle Prüfung des Gesuches;
- d) Ausfertigung von Berichten zuhanden anderer Amtsstellen;
- e) Durchführung des Einwendungsverfahrens;
- f) Ausfertigung des Entscheides über das Baugesuch;
- g) Stellungnahmen in Rechtsschutzverfahren.

<sup>2</sup> Enthalten sind auch Baukontrollen, die namentlich folgende Tätigkeiten einschliessen:

- a) Beaufsichtigung der Bauausführung;
- b) Festlegung der Bauplatzinstallation;
- c) Rohbauabnahme;
- d) Bauabnahme.

<sup>3</sup> Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist gemäss § 31 VRPG unentgeltlich. Vorbehalten bleiben die Regelungen zu den Kosten der Expertisen (§ 31 Abs. 4 VRPG).

<sup>4</sup> Allfällige Drittkosten werden gemäss § 9 dieses Reglements weiterverrechnet.

<i>Reduktion der Gebühren</i>	<p>§ 5</p> <p><sup>1</sup> Liegt der effektive Verwaltungsaufwand erheblich unter den ordentlichen Baubewilligungsgebühren, kann der Gemeinderat die Gebühr angemessen reduzieren.</p> <p><sup>2</sup> Eine digitale Eingabe des Baugesuches hat keine Reduktion der Gebühren zur Folge.</p>
<i>Korrektur der Baube- willigungsgebühren</i>	<p>§ 6</p> <p><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.</p> <p><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).</p> <p><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).</p>
<i>Leistungen der Bau- verwaltung</i>	<p>§ 7</p> <p><sup>1</sup> Beratungen und Auskünfte der Bauverwaltung ohne schriftliche Stellungnahme sind kostenlos.</p> <p><sup>2</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, Besprechungen usw. notwendig, so werden die Kosten der Bauherrschaft weiterverrechnet.</p> <p><sup>3</sup> Der Stundenansatz wird vom Gemeinderat festgelegt.</p> <p><sup>4</sup> Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 9 dieses Reglements.</p> <p><sup>5</sup> Diese Mehraufwendungen sind in den im Anhang ausgeführten Erfahrungswerten nicht enthalten und stellen ausserordentliche Mehr-/Zusatzaufwände zum ordentlichen Baugesuchsverfahren dar.</p>

§ 8

Fachgutachten

Der Gemeinderat ist berechtigt, zu Lasten der Gesuchsteller neutrale Fachgutachten einzuholen, zum Beispiel wenn

- Das Ortsbild wesentlich berührt wird;
- Juristische Probleme aufgeworfen werden;
- Ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden;
- Ausnahmegewilligung.

§ 9

Verrechnung Drittkosten von Fachleuten

<sup>1</sup> Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu ortsüblichen Ansätzen der jeweiligen Fachleute. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapparat. Im Anhang 2 sind die zu erwartenden Kosten für verschiedenartige Bauvorhaben auf Grund von Erfahrungswerten ersichtlich.

<sup>2</sup> Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegebenen Dienstleistungen werden der Bauherrschaft weiterverrechnet:

- Publikationskosten
- Prüfung Ortsbildschutz in der Dorfkernzone
- Ergänzende Fachgutachten, Expertisen
- Brandschutzbewilligung
- Hindernisfreies Bauen (procap)
- Prüfung von energetischen Massnahmen
- Dichtigkeitsprüfungen und Kanal-TV-Aufnahmen
- Prüfung und Beratung in der Liegenschaftsentwässerung
- Fachliche Beratung, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen

<sup>3</sup> Die effektiven Kosten bei Mitwirkung und Bewilligung durch andere Behörden (z. Bsp. Kanton) werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

§ 10

Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren, Benützunggebühren

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

- Zahlungspflicht*
- § 11
- <sup>1</sup> Für Gebühren und von Dritten anfallende Kosten, welche gemäss diesem Reglement weiterverrechnet werden, haftet die Bauherrschaft.
- <sup>2</sup> Bauherrschaft ist, wer zum Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheides als Bauherrschaft im Baugesuch genannt ist.
- <sup>3</sup> Die Gebühr wird innert 30 Tagen nach deren Zustellung fällig. Die Anfechtung des Bauentscheids hindert die Fälligkeit der Gebührenrechnung nicht, sofern diese nicht eigenständig angefochten worden ist.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen und/oder Bankgarantien zur Sicherstellung von Gebühren und Kosten zu verlangen. Geleistete Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen werden nicht verzinst.
- <sup>5</sup> Nach Ablauf der Fälligkeit ist ein Verzugszins, welcher sich nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG, SAR 271.200) vom 4. Dezember 2007 richtet, geschuldet.
- <sup>6</sup> Werden Gebühren und Kosten trotz erfolgter Mahnung nicht beglichen, ist der Gemeinderat berechtigt, einen sofortigen Baustopp zu verfügen.
- Rückerstattung*
- § 12
- Bei unbenutzt abgelaufenen Baubewilligungen wird 1/3 der bezahlten Baubewilligungsgebühr auf Gesuch hin zurückerstattet. Der Anspruch auf Rückerstattung verfällt 3 Monate nach Ablauf der Baubewilligung.
- Rechtsschutz*
- § 13
- Gebührenrechnungen der Verwaltung können innert 10 Tagen beim Gemeinderat angefochten werden. Bei Entscheiden des Gemeinderates kann gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden.
- Inkrafttreten*
- § 14
- Dieses Gebührenreglement tritt mit Eintritt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche anwendbar.
- Aufhebung bisheriges Recht*
- § 15
- Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oeschgen vom 1. Januar 2015, welches von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2014 genehmigt wurde, wird auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements aufgehoben.