Gemeinde Holziken

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Holziken

beschlossen von der Gemeindeversammlung am
23. November 2026

Die Einwohnergemeinde Holziken erlässt gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden, § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen, § 55 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Holziken vom 22. Juni 2026, § 30 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (EG UWR) sowie die weiteren einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen das nachstehende Gebührenreglement.

I. Bau- und Planungsgebühren

§ 1 Grundsatz, Geltungsbereich, Gebührenpflicht

[1] Dieses Reglement regelt die Gebühren und Kosten, welche die Gemeinde für die Behandlung von Bau- und Reklamegesuchen (Prüfung, Entscheid und baupolizeiliche Kontrollen) sowie für Sondernutzungsplanungen, für die Kontrolle von Feuerungsanlagen, für Verfahren über die Unterschutzstellung kommunaler Baudenkmäler (§ 23 BNO) und für die Benützung von öffentlichem Grund erhebt.

[2] Gebührenpflichtig ist, wer eine gebührenpflichtige Amtshandlung beantragt oder durch sein Verhalten veranlasst.

[3] Bei Bau-, Vorentscheid-, Melde- und Reklameverfahren ist die Bauherrschaft gebührenpflichtig. Die Grundeigentümerschaft, welche dem Gesuch zugestimmt hat, haftet mit der Bauherrschaft solidarisch für sämtliche Gebühren und Auslagen des Verfahrens.

[4] Mehrere Bauherrschaften sowie mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haften solidarisch.

[5] Bei baupolizeilichen Verfahren und Vollstreckungsmassnahmen sind die Verursachenden sowie die für den rechtswidrigen Zustand verantwortlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gebührenpflichtig. Sie haften solidarisch.

[6] Nicht Gegenstand dieses Reglements sind Gebühren und Kosten anderer Behörden und Stellen, die diese gestützt auf eigene Rechtsgrundlagen direkt in Rechnung stellen, namentlich des Kantons, der Aargauischen Gebäudeversicherung sowie des Nachführungsgeometers für die Nachführung der amtlichen Vermessung (§ 47 Abs. 3 KGeoIV).

§ 2 Bewilligungsgebühren

[1] Für Verfahren und Entscheide in Bausachen werden folgende Gebühren erhoben:

a) Für Baubewilligungen und Reklamegesuche wird die Gebühr nach dem degressiv gestaffelten Tarif gemäss Anhang 1 erhoben. Die Gebühr umfasst die ordentlichen Leistungen der Gemeinde und einer beauftragten externen Bauverwaltung gemäss Bauphasenplan in Anhang 2, die erstmalige Publikation einschliesslich Portoauslagen sowie die einmaligen ordentli-

chen Baukontrollen. Für Gesuche um Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahmen wird die Gebühr abweichend von Anhang 1 nach Aufwand gemäss § 9 Abs. 1 erhoben; sie beträgt mindestens CHF 400.00 und höchstens CHF 30'000.

b) Für Vorentscheide: Nach Aufwand gemäss dem Tarif von § 9 Abs. 1
c) Für Nachtragsbewilligungen (Projektänderungen, Nachträge): Nach Aufwand gemäss dem Tarif von § 9 Abs. 1
d) Für den Rückzug eines Baugesuchs oder Vorentscheidgesuchs vor dem Entscheid: Nach Aufwand gemäss dem Tarif von § 9 Abs. 1
e) Bei Abweisung eines Baugesuchs: 75 % der Gebühr gemäss lit. a. Wird eine erteilte Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben, werden 25 % der erhobenen Gebühr zurückerstattet.
f) Für Baustopp- oder Vollstreckungsverfügungen: Nach Aufwand gemäss dem Tarif von § 9 Abs. 1
g) Für übrige Entscheide in Bausachen: Nach Aufwand gemäss dem Tarif von § 9 Abs. 1
h) Für die Erstellung und Ausfertigung von Vereinbarungen: Nach Aufwand gemäss dem Tarif von § 9 Abs. 1

[2] Die Mindestgebühr für Baubewilligungen und Reklamegesuche gemäss Abs. 1 lit. a beträgt CHF 400.00.

[3] Die ordentliche Baubewilligungsgebühr nach Abs. 1 lit. a beträgt höchstens CHF 70'000.

[4] Für Bauten und Anlagen, die dem Gemeinderat gemäss § 61a des Baugesetzes (BauG) lediglich meldepflichtig sind, ist eine Gebühr von CHF 150.00 für den anfallenden Prüf- und Kontrollaufwand geschuldet.

[5] Für Gebühren gemäss Abs. 1 lit. b bis e, g und h gilt, soweit dem Verfahren ein Bauvorhaben mit bestimmbarer Bausumme zugrunde liegt, die nach Anhang 1 berechnete Baubewilligungsgebühr als Kostendach. Für Verfahren ohne bestimmbare Bausumme wird die Gebühr nach Aufwand gemäss § 9 erhoben und beträgt höchstens CHF 30'000. Ausserordentliche Aufwendungen gemäss § 4 bleiben vorbehalten.

[6] Steht die tarifmässige Gebühr im Einzelfall in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der staatlichen Leistung, reduziert der Gemeinderat die Gebühr von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angemessen.

[7] Wird auf die Ausführung eines bewilligten Bauvorhabens verzichtet oder erlischt die Baubewilligung ungenutzt, werden auf schriftliches Gesuch hin 25 % der Gebühr nach Abs. 1 lit. a zurückerstattet, sofern mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen wurde und noch keine Kontrollen gemäss § 6 Abs. 1 lit. b bis f stattgefunden haben. Das Gesuch ist spätestens ein Jahr nach dem Erlöschen der Baubewilligung einzureichen. Die verbleibende Gebühr darf die Mindestgebühr nach Abs. 2 nicht unterschreiten. Auslagen gemäss § 8 werden nicht zurückerstattet.

§ 3 Bemessungsgrundlagen

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

[2] Wo kein Baukostenplan erstellt wird, gilt der offerierte Preis des Unternehmers und der Aufwand der Eigenleistungen oder die vom Architekten oder Bauingenieuren veranschlagten Baukosten gemäss Kostenschätzung.

[3] Ist die deklarierte Bausumme offensichtlich falsch, kann der Gemeinderat sie aufgrund erfahrungsgemässer Werte (Bsp. Gebäudeschätzung Aargauische Gebäudeversicherung (AGV)) festlegen.

[4] Liegen die tatsächlichen Baukosten oder die Schätzung der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) um mehr als 20 % über der deklarierten Bausumme, kann der Gemeinderat die Gebühr nachträglich auf dieser Grundlage neu festsetzen. Die Neufestsetzung ist spätestens zwei Jahre nach der Schlusskontrolle zu verfügen.

§ 4 zusätzliche Aufwendungen

[1] Entstehen infolge Einreichung mangelhafter Baugesuche über die gemäss Anhang 2 abgegoltenen Leistungen hinausgehende Mehrarbeiten oder sind durch Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen sowie Zuwiderhandlung gegen die Bauvorschriften ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Begleitungen, Kontrollen usw. notwendig, so werden diese Kosten, soweit sie nicht bereits durch eine Gebühr gemäss § 2 Abs. 1 lit. b bis h erfasst sind, zusätzlich nach Aufwand gemäss § 9 Abs. 1 in Rechnung gestellt.

§ 5 Behördliche Auskünfte, Dienstleistungen

[1] Die Bauherrschaft hat Anrecht auf unentgeltliche behördliche Auskünfte in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben von einer Stunde pro Baugesuch. Längere Beratungen und Auskünfte werden nach Zeitaufwand gemäss § 9 Abs. 1 in Rechnung gestellt.

[2] Die Herausgabe von Plänen und Unterlagen aus früheren Bauakten erfolgt nach Zeitaufwand zum halben Tarif von § 9 Abs. 1 und wird in Rechnung gestellt.

[3] Kopien von Plänen und Unterlagen werden wie folgt verrechnet:

- A4 schwarz-weiss CHF 0.20 pro bedruckte Seite
- A3 schwarz-weiss CHF 0.40 pro bedruckte Seite
- A4 farbig CHF 0.50 pro bedruckte Seite
- A3 farbig CHF 1.00 pro bedruckte Seite

§ 6 Baukontrollen

[1] Folgende Kontrollen werden im Zusammenhang mit einem Baugesuch durch die Bauverwaltung Holziken oder durch eine von ihr beauf-

tragte externe Stelle vorgenommen. Die einmaligen Kontrollen in der Auflistung lit. a bis f sind in der Baubewilligungsgebühr enthalten.

a) Profilkontrolle
b) Rohbaukontrolle
c) Brandschutzkontrolle
d) Bezugskontrolle
e) Schlusskontrolle
f) Umgebungskontrolle

Jede weitere Kontrolle ist kostenpflichtig nach Aufwand gemäss § 9 Abs. 1.

[2] Folgende sind bereits ab der ersten Kontrolle kostenpflichtig:

a) Nachkontrollen: nach Aufwand gemäss Tarif von § 9 Abs. 1
b) Baukontrollen ausserhalb Baubewilligungsverfahren: nach Aufwand gemäss Tarif von § 9 Abs. 1
c) Kontrolle Herstellung rechtmässiger Zustand: nach Aufwand gemäss Tarif von § 9 Abs. 1

§ 7 Einwendungen

[1] Das Einwendungsverfahren ist für die einwendende Partei grundsätzlich kostenlos. Der ordentliche Verwaltungsaufwand für die Behandlung der Einwendungen ist in der Baubewilligungsgebühr enthalten.

[2] Zusatzaufwand, der durch das Verhalten einer Partei verursacht wird, kann dieser nach Massgabe von § 31 VRPG auferlegt werden. Die Kosten notwendiger Expertisen können den Parteien nach Massgabe ihres Interesses an der Sache auferlegt werden.

[3] Die Kosten von Rechtsmittelverfahren richten sich nach dem VRPG.

§ 8 Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzlicher Unterlagen

[1] Die ordentlichen Leistungen der Gemeinde und einer von ihr beauftragten externen Bauverwaltung gemäss § 2 Abs. 1 lit. a und Anhang 2 sind mit der Baubewilligungsgebühr vollständig abgegolten.

[2] Zusätzlich zu den Gebühren werden die effektiven, ausgewiesenen Kosten notwendiger besonderer Leistungen Dritter einschliesslich einer darauf entfallenden Mehrwertsteuer als Auslagen erhoben, namentlich für:

a) Fachgutachten und Begutachtungen gemäss §§ 27, 34, 44, 45 und 54 BNO;
b) Fachberatungen nach § 5 BNO;
c) besondere Gutachten zu kommunalen Baudenkmälern nach § 23 BNO, ausgenommen bei Verfahren, die der Gemeinderat von Amtes wegen einleitet;
d) besondere Statik-, Lärm-, Schall-, Energie-, Ortsbild-, Hochwasser- oder Umweltschutzgutachten;
e) Grundbuchanmerkungen und besondere amtliche Bescheinigun-

gen;
f) Werkleitungseinmasse und Werkkatasternachführung;
g) Kanal-TV und Dichtheitsprüfungen;
h) zusätzliche oder besondere Publikationen

[3] Kosten externer Fachstellen werden von der Gemeinde als Auslagen weiterverrechnet. Eine direkte Rechnungsstellung durch externe Fachstellen an die gebührenpflichtige Person bleibt vorbehalten, sofern diese dem vorgängig zugestimmt hat oder dies gesetzlich vorgesehen ist.

[4] Bei voraussichtlichen Drittkosten von mehr als CHF 1'500 holt die Gemeinde vor Auftragserteilung eine Offerte oder Kostenschätzung ein und informiert die gebührenpflichtige Person über den voraussichtlichen Kostenrahmen. Überschreiten die voraussichtlichen Kosten den mitgeteilten Kostenrahmen um mehr als 20 %, ist die gebührenpflichtige Person vorgängig darüber zu informieren. Vorbehalten bleiben dringliche Massnahmen.

§ 9 Aufwandtarif

[1] Für Leistungen der Gemeinde und der von ihr beauftragten externen Bauverwaltung, die nach diesem Reglement ausdrücklich zusätzlich nach Aufwand zu bemessen sind, beträgt der Stundenansatz CHF 120.00. Die Abrechnung erfolgt in Einheiten von 15 Minuten; angebrochene Einheiten werden voll verrechnet.

[2] Die ordentlichen Leistungen gemäss § 2 Abs. 1 lit. a und Anhang 2 sind mit der Baubewilligungsgebühr abgegolten und dürfen nicht zusätzlich nach Aufwand verrechnet werden.

[3] Der Stundenansatz wird entsprechend der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise gegenüber dem Indexstand November 2026 angepasst. Massgebend ist jeweils der Indexstand des Monats November. Die Anpassung erfolgt auf Beginn des folgenden Kalenderjahres. Der angepasste Ansatz wird auf die nächsten CHF 5.00 gerundet.

§ 10 Sondernutzungsplanungen

[1] Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen die Kosten der Erstellung und Änderung von Sondernutzungsplanungen nach Massgabe der ihnen entstehenden wirtschaftlichen Sondervorteile. Die Kostentragung wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder Beitragsplan geregelt.

[2] Zu den Kosten gehören insbesondere:
a) die Aufwendungen der Planungsbüros;
b) Fachgutachten und weitere Abklärungen;
c) Dienstbarkeiten, Verträge und Grundbuchgeschäfte;
d) die Aufwendungen der Gemeinde und der externen Bauverwaltung nach § 9;
e) Publikations- und Verfahrenskosten.

[3] Kommt kein öffentlich-rechtlicher Vertrag zustande, setzt der Ge-

meinderat die Beitragspflichtigen und deren Kostenanteile in einem Beitragsplan fest. Sind nur wenige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen, kann die Festsetzung durch Einzelverfügung erfolgen. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach § 35 BauG.

§ 11 Kontrolle von Feuerungsanlagen

[1] Die Kosten der periodischen Kontrolle von Öl- und Gasfeuerungsanlagen trägt die Inhaberin oder der Inhaber der Anlage.

[2] Der Aufwand der Gemeinde für die Kontrolle von Feuerungsanlagen, insbesondere für Registerführung, Mahnungen, Nachkontrollen und Verfügungen, wird der Inhaberin oder dem Inhaber der Anlage nach Aufwand gemäss § 9 Abs. 1 verrechnet.

[3] Vom Gemeinderat angeordnete Kontrollen und Messungen durch den amtlichen Feuerungskontrolleur werden nach den zwischen dem amtlichen Feuerungskontrolleur und der Gemeinde vereinbarten Ansätzen verrechnet. Die Kosten der Kontrollvignette werden weiterverrechnet.

II. Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

§ 12 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

[1] Für die vorübergehende Benutzung von öffentlichem Grund und Boden der Gemeinde (Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen, Deponien, Bauschutt, Grabenaufbrüche, Lagerplätze, Baustellenparkplätze, Imbissbuden usw.) wird für die beanspruchte Fläche eine Gebühr von CHF 2.00 pro m² und Monat erhoben. Die Mindestgebühr beträgt CHF 100.00. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.

[2] Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen etc.) gehen zusätzlich zu Lasten der Verursachenden.

III. Zahlungsmodalitäten

§ 13 Fälligkeit

[1] Gebühren und Auslagen werden im Sachentscheid oder mit separater Gebührenverfügung festgesetzt. Sie werden 30 Tage nach Zustellung fällig. Die Rechnungsstellung kann separat erfolgen.

[2] Für voraussichtlich erhebliche besondere Aufwendungen und Auslagen kann die Gemeinde angemessene Akontozahlungen oder Kostenvorschüsse verlangen. Die Behandlung des Gesuchs kann von der Leistung des Kostenvorschusses abhängig gemacht werden.

§ 14 Verzug

[1] Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ohne Mahnung ein Verzugszins gemäss § 6 Abs. 1 VRPG fällig.

§ 15 Rückerstattung

[1] Soweit geleistete Zahlungen zurückerstattet werden müssen, erfolgt keine Verzinsung.

§ 16 Mehrwertsteuer (MWST)

[1] Die hoheitlichen Gebühren nach diesem Reglement verstehen sich ohne Mehrwertsteuer. Bei der Weiterverrechnung effektiver Drittkosten wird eine darauf entfallende Mehrwertsteuer als Bestandteil der Auslage mitverrechnet.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 17 Inkrafttreten

[1] Dieses Reglement tritt gleichzeitig mit der Bau- und Nutzungsordnung vom 22. Juni 2026 in Kraft, frühestens jedoch am 1. Januar 2027 und nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 23. November 2026.

[2] Für Gesuche, über die im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht entschieden wurde, werden die Gebühren nach diesem Reglement festgesetzt.

[3] Für Gesuche, über die vor dem Inkrafttreten entschieden wurde, richten sich sämtliche Gebühren und Auslagen nach bisherigem Recht, auch für Leistungen, die nach dem Inkrafttreten erbracht werden, insbesondere Baukontrollen und Bauabnahmen.

§ 18 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Holziken vom 24. Juni 2019 wird mit Inkrafttreten dieses Reglements aufgehoben; § 17 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

§ 19 Anhänge

[1] Die Anhänge 1 und 2 bilden integrierenden Bestandteil dieses Reglements.

A1 Anhang 1: Degressiv gestaffelte Tarife für die Baubewilligungsgebühren

§ A1-1

[1] Tarif

Bausumme	Ansatz	Gebührenrahmen
Bis CHF 30’000	Mindestgebühr	CHF 400
CHF 30'001 bis CHF 100’000	10.0‰	CHF 400 bis CHF 1’100
CHF 100'001 bis CHF 1'000’000	8.0‰	CHF 1’100 bis CHF 8’300
CHF 1'000'001 bis CHF 5'000’000	5.5‰	CHF 8’300 bis CHF 30’300
CHF 5'000'001 bis CHF 10'000'000	4.0‰	CHF 30’300 bis CHF 50’300
Ab CHF 10'000'001	2.0‰	Ab CHF 50’300.00 bis max. CHF 70’000

Die Ansätze werden kumulativ angewendet. Jeder Ansatz gilt ausschliesslich für denjenigen Teil der Bausumme, der innerhalb der jeweiligen Tarifstufe liegt.

§ A1-2 Berechnungsbeispiele

[1] Bausumme von CHF 30'000 (Kleinbaute)

Tarif	Gebühren
Bis CHF 30'000, Mindestgebühr	CHF 400

[2] Bausumme von CHF 850'000 (EFH)

Tarif	Gebühren
Bis CHF 30'000, Mindestgebühr	CHF 400
(CHF 100'000 – CHF 30'000) × 10.0‰ =	+ CHF 700.00
(CHF 850'000 – CHF 100'000) × 8.0‰ =	+ CHF 6'000.00
Total	CHF 7’100
3 Bausumme von CHF 6’000’000 (MFH)	**Gebühren**
Bis CHF 30'000, Mindestgebühr	CHF 400
(CHF 100'000 – CHF 30'000) × 10.0‰ =	+ CHF 700.00
(CHF 1'000'000 – CHF 100'000) × 8.0‰ =	+ CHF 7'200.00
(CHF 5'000'000 – CHF 1'000'000) × 5.5‰ =	+ CHF 22'000.00
(CHF 6'000'000 – CHF 5'000'000) × 4.0‰ =	+ CHF 4'000.00
Total	CHF 34'300.00

A2 Anhang 2: Bauphasenplan und Umfang der ordentlichen Baubewilligungsgebühr

Phase	Durch die ordentliche Gebühr abgegoltene Leistungen
1 Eingang und formelle Prüfung	Eingang und Registrierung; Aktenführung; erstmalige Vollständigkeitsprüfung; einmalige Aufforderung zur Ergänzung; gewöhnliche Weiterleitung an kantonale Stellen, Werke, AGV und weitere Fachstellen; Profilkontrolle; erstmalige Publikation und öffentliche Auflage.
2 Materielle Prüfung und Entscheid	Ordentliche bau-, planungs-, umwelt-, energie- und brandschutzrechtliche Prüfung; gewöhnliche Korrespondenz und Koordination; Erstellen des Prüfberichts; Antrag an den Gemeinderat; Ausfertigung und Zustellung des Entscheids.
3 Einwendungsverfahren	Registrierung und administrative Behandlung der Einwendungen; gewöhnlicher Schriftenwechsel; Vorbereitung und Durchführung einer Einigungsverhandlung; Behandlung der Einwendungen im Baubewilligungsentscheid.
4 Bauphase	Prüfung der einzureichenden Ausführungsunterlagen; einmalige Rohbaukontrolle; einmalige Brandschutzkontrolle; einmalige Bezugskontrolle; einmalige Schlusskontrolle; einmalige Umgebungskontrolle; Protokollierung der Kontrollen.
5 Bauvollendung	Abschlusskontrolle der Akten; Prüfung der Erledigung der Auflagen; Abrechnung allfälliger zusätzlicher Gebühren und Auslagen; Archivierung; gesetzlich vorgeschriebene Statistiken und Abschlussarbeiten.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

Gemeindeammann:	Gemeindeschreiber
Jacqueline Hausmann	*Marco Bieri*