



Gemeinde
Freienwil

Gemeinderat

Schulstrasse 2
5423 Freienwil

Tel. 056 222 35 40
info@freienwil.ch

Gebührenreglement in Bausachen

RSF 7.0.8

Vom Gemeinderat verabschiedet am:

12.05.2025

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:

26.06.2025

Inkraftsetzung per:

01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Grundlage.....	3
§ 2	Grundsätze	3
§ 3	Gebühren Bauwesen	3
§ 4	Externe Fachleute	3
§ 5	Gesuchs- und Baubewilligungsgebühren	4
§ 6	Gebühren Brandschutz	5
§ 7	Benützung von öffentlichem Grund / Wiederherstellung	5
§ 8	Zusätzliche Aufwendungen	5
§ 9	Verfahrenskosten bei Einwendungen	6
§ 10	Korrektur Baubewilligungsgebühr.....	6
§ 11	Kostenvorschüsse, Akontozahlung, Bankgarantie	6
§ 12	Schuldner / Haftung	6
§ 13	Fälligkeit Gebühren / Zahlung	6
§ 14	Festlegung der Gebühren	6
§ 15	Aufhebung bisherigen Rechts, Inkrafttreten	7
Anhang I		8

§ 1 Grundlage

¹ Die Einwohnergemeinde Freienwil beschliesst, gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i) des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 sowie § 5 Abs. 2 und § 103 des Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 nachfolgendes Gebührenreglement.

§ 2 Grundsätze

¹ Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Baugesuchen, Voranfragen, Vorentscheiden, Strassenaufbrüchen, meldepflichtigen Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen, Gebühren. Soweit die Gebühr nach Aufwand zu entrichten ist, sind die Ansätze gemäss Anhang I anwendbar.

² Für alle in diesem Reglement nicht erwähnten Bewilligungen, Aufsichtsfunktionen und Anordnungen kann eine nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung des Geschäfts berechnete Gebühr erhoben werden.

³ Für im öffentlichen Interesse oder für gemeinnützige Zwecke und Institutionen kann die Bewilligungsinstanz auf die Erhebung von Gebühren verzichten.

⁴ In Härtefällen oder bei besonderen Umständen können die Gebühren vom Gemeinderat teilweise oder ganz erlassen werden.

⁵ Eine Gebührenanpassung (Anhang) fällt in die Kompetenz des Gemeinderates.

⁶ Die Abwasser- und Wassergebühren werden gemäss Erschliessungsfinanzierungsreglement verrechnet.

§ 3 Gebühren Bauwesen

¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren setzen sich aus den Kosten der Verwaltung und den Kosten der externen Fachleute (gemäss § 4) zusammen. Die Gebühren werden der Bauherrschaft verrechnet.

² Die Gebühren sind grundsätzlich kostendeckend zu erheben.

³ Extern anfallende Kosten werden zu den Selbstkosten weiterverrechnet.

⁴ Grundlage für die Gebühr ist die Bausumme gemäss SIA-Norm 116 (Bauten, Umgebung, ohne Landkosten). Die Berechnung der vorgenannten Bausumme ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

§ 4 Externe Fachleute

¹ Der Gemeinderat kann Arbeiten im Bauwesen, Prüfungen und Kontrollen an externe Fachleute (Dritte) vergeben.

² Die Kosten Dritter sind verursachergerecht weiter zu verrechnen. Sie werden zusätzlich erhoben. Die Verrechnung der Drittkosten erfolgt zu ortsüblichen Ansätzen gemäss Anhang I. Verrechnet wird der effektive Aufwand gemäss Regierapporten.

³ Folgende vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindkanzlei in Auftrag gegebene Arbeiten werden der Bauherrschaft weiterverrechnet:

- a) Beratungen und Vorentscheide;
- b) Baupolizeiliche Prüfung mit Bericht an Gemeinderat oder Ausarbeitung Entwurf Baubewilligung (externe Bauverwaltung);
- c) Prüfungen und Beratungen Ortsbildschutz;
- d) Ergänzende Fachgutachten, wie kommunaler Brandschutz, energetische Massnahmen, Lärmschutzgutachten, behindertengerechtes Bauen (Procap), ergänzende Fachgutachten und Expertisen;
- e) Prüfung und Beratung betreffend Liegenschaftsentwässerung;
- f) Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Bezugs-, Umgebungs- und Schlusskontrollen, Zwischen- und Nachkontrollen);
- g) Messungen und Kontrollen (Leitungs-, Brand-, Lärm-, Schallkontrollen, Wärme).
- h) Alle im Zusammenhang mit Baugesuchen von behördlicher Seite verfügbaren Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch.
- i) Fachliche Beratung des Gemeinderates, Teilnahme an Augenscheinen und Besprechungen;
- j) Strassenaufbruchbewilligungen

⁴ Die effektiven Kosten bei Mitwirkungen und Bewilligungen durch andere Behörden z.B. Kanton werden entweder direkt von diesen Fachstellen oder von der Gemeinde an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

§ 5 Gesuchs- und Baubewilligungsgebühren

- a) Unverbindliche Voranfragen / behördliche Auskünfte

Im Rahmen von Vorabklärungen (vor Baugesuchseinreichung) besteht Anrecht auf unentgeltliche behördliche Auskünfte von max. 2 Stunden pro Bauobjekt. Bei Voranfragen zu Projekten mit benötigtem Fachgutachten Ortsbild besteht Anrecht auf Auskünfte des Fachgutachters Ortsbild von max. 4 Stunden.

Für darüberhinausgehenden Aufwand werden die effektiven Kosten in Rechnung gestellt.

- b) Verbindliche Vorentscheide (Vorentscheid gemäss § 62 BauG)

0.5 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens aber CHF 300; ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

- c) Ordentliche Baugesuchsverfahren (§ 59 BauG)

Standardgebühr: 2.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme

Die Mindestgebühr beträgt CHF 300.

Die Maximalgebühr beträgt CHF 10'000.

Bei Baugesuchen mit benötigtem Fachgutachten Ortsbild erfolgt eine Reduktion der Standardgebühr von 10% (d.h. 0.2 ‰).

Bei Bauvorhaben, an denen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, kann die Bewilligungsgebühr reduziert werden.

Werden baupolizeiliche Arbeiten durch externe Fachleute ausgeführt, so wird die Bewilligungsgebühr gemäss Anhang I reduziert. Die Reduktion erfolgt daher, dass der Aufwand der administrativen Bauverwaltung durch die Auslagerung an die externen Fachpersonen abnimmt.

- d) Kleinbauten und geringfügige Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 61 BauG)
Mindestgebühr CHF 300, ansonsten nach Aufwand.
Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss § 4 dieses Reglements werden an die Bauherrschaft weiterverrechnet.
Für Baukontrollen von Klein- und Anbauten sowie geringfügige Bauvorhaben wird eine Pauschalgebühr von CHF 300 verrechnet.
- e) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche
Mindestgebühr CHF 300, ansonsten nach Aufwand.
Die Gebühren sind auch geschuldet, wenn Baugesuche vor der Behandlung im Gemeinderat zurückgezogen, Baugesuche abgewiesen oder rechtskräftig bewilligte Bauten nicht realisiert werden.
Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss §§ 4 und 5 a) - d) dieses Reglements werden an die Bauherrschaft weiterverrechnet.
- f) Projektänderungen / Planänderungen
Mindestgebühr CHF 300, ansonsten nach Aufwand.
Der effektive Aufwand für externe Dienstleistungen gemäss §§ 4 und 5 a) - d) dieses Reglements wird an die Bauherrschaft weiterverrechnet.
- g) Meldepflichtige Anlagen wie Solaranlage, Wärmepumpen etc.
Pauschalgebühr CHF 300.
- j) Strassenaufbruchgesuche
Pauschalgebühr pro Strassenaufbruchgesuch CHF 300.
Umfangreiche Gesuche oder Mehraufwände werden nach Aufwand verrechnet.
- h) Reklamegesuch
Pauschalgebühr pro Reklamegesuche CHF 200.
Umfangreiche Gesuche oder Mehraufwände werden nach Aufwand verrechnet.

§ 6 Gebühren Brandschutz

¹ Die Gemeinde Freienwil erhebt für die Behandlung von Brandschutzgesuchen und für Brandschutzkontrollen gemäss § 4 und Anhang I pro Bauprojekt bzw. Gebäude oder Anlage Gebühren, deren Höhe sich im Einzelnen nach dem erforderlichen Verwaltungsaufwand richtet.

§ 7 Benützung von öffentlichem Grund / Wiederherstellung

¹ Für die bewilligte Benützung von öffentlichem Grund und Boden im Zusammenhang mit der Ausführung von Bauten (Gerüste, Deponien, Lagerplatz, Baustellenparkplatz, Baracken, usw.) wird nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr gemäss Anhang I erhoben.

² Notwendige Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, Reparaturen usw.) von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen gehen auf Kosten des Verursachers oder, wenn kein Verursacher ermittelt werden kann, auf Kosten der Bauherrschaft.

§ 8 Zusätzliche Aufwendungen

¹ Entstehen aufgrund Einreichung mangelhafter und / oder unvollständiger Baugesuchsunterlagen oder durch Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsvorschriften, von den Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder durch das Nichtbefolgen der Bau- und Nutzungsvorschriften ausserordentliche Aufwendungen wie Kontrollen, Besichtigungen, usw. werden diese der Bauherrschaft zusätzlich in Rechnung gestellt.

² Dies gilt sinngemäss auch für Drittkosten gemäss § 4 dieses Reglements.

§ 9 Verfahrenskosten bei Einwendungen

¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen und das Baugesuch zum selben Zeitpunkt. Dieses erstinstanzliche Einwendungsverfahren ist gemäss dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) kostenlos; es werden keine Parteikosten vergütet.

² Vorbehalten bleiben die Regelungen des VRPG zu den Kosten von Expertisen.

§ 10 Korrektur Baubewilligungsgebühr

¹ Bei offensichtlich zu tief angegebener Bausumme ist der Gemeinderat berechtigt, nach Fertigstellung der Baute eine Baukostenabrechnung einzufordern oder bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) die definitiven Versicherungssummen anzufragen und diese mit der deklarierten Bausumme gemäss Art. 21 Abs. 1 dieses Reglements zu vergleichen.

Bei wesentlichen Abweichungen zwischen der ausgewiesenen Bausumme und den effektiven Baukosten oder dem AGV-Gebäudewert, kann der Gemeinderat mit separater Verfügung korrigierte Bewilligungsgebühren erheben.

Als wesentlich gilt eine Gebührenabweichung von CHF 200 pro Einzelfall (Verwaltungsgebühr und allfällig auf der Bausumme basierende Kosten für externe Arbeiten).

§ 11 Kostenvorschüsse, Akontozahlung, 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.

§ 12 Schuldner / Haftung

¹ Für Gebühren und von Dritten anfallende Kosten, welche gemäss diesem Reglement weiterverrechnet werden, haftet die Bauherrschaft.

² Die Bauherrschaft ist, wer zum Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheids als Bauherrschaft genannt ist.

§ 13 Fälligkeit Gebühren / Zahlung

¹ Die Bewilligungsgebühren werden mit der Baubewilligung fällig und sind vor Baubeginn resp. Baufreigabe, spätestens innert 30 Tagen, zu bezahlen.

² Die Kosten für die Bauberatung und für Baukontrollen werden mit der Rechnungsstellung durch die Gemeindeverwaltung fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

§ 14 Festlegung der Gebühren

¹ Die Festlegung der Gebühren erfolgt im vorgegebenen Rahmen durch Gemeinderatsbeschluss und wird im Anhang I diesem Gebührenreglement beigelegt.

§ 15 Aufhebung bisherigen Rechts, Inkrafttreten

¹ Das Gebührenreglement erlangt Gültigkeit nach Eintritt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26.06.2025 und tritt gemäss Entscheid des Gemeinderates ab 01.01.2026 in Kraft.

² Der bisherige Gebührentarif in Bausachen der Gemeinde Freienwil vom 18.06.1998 und das Reglement über die Gebühren in Brandschutzangelegenheiten vom 03.12.1993 werden aufgehoben.

³ Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gebührenreglements noch hängigen Gesuche, Anfragen und Verfahren werden nach Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

Freienwil, 12.05.2025

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann Der Gemeindeschreiber

Othmar Suter Stephan Weibel

Anhang I

A)

Gebühren externe Fachleute (gemäss § 4)

Arbeitsaufwand Externe Bauverwaltung max. CHF 165 / h

Arbeitsaufwand Ortsbildschutzbeauftragter max. CHF 185 / h
(insbesondere Gutachten)

B)

Gebühren Brandschutz (gemäss §§ 4 und 6)

Arbeitsaufwand Brandschutz max. CHF 140 / h

- a) Ausstellung von Brandschutzbewilligungen
CHF 60 - CHF 2'000
- b) Bau- und Abnahmekontrollen von Feuerungsanlagen
CHF 150 - CHF 300
- c) Ausserordentliche Kontrollen / Abnahmen (Kontrollen, Rapporte und Verfügungen)
Max. CHF 140 / h nach Aufwand inkl. Spesen

C)

Gesuchs – und Bewilligungsgebühren (gemäss § 5 Ziff. c)

Reduktion der Bewilligungsgebühr durch externe Fachleute

Bausumme	Reduktion der Standardgebühr
Unter CHF 500'000	20 % (somit 1.6 ‰)
Ab CHF 500'000 bis unter CHF 1'000'000	30 % (somit 1.4 ‰)
Ab CHF 1'000'000 bis unter CHF 2'000'000	40 % (somit 1.2 ‰)
Ab CHF 2'000'000	50 % (somit 1.0 ‰)

D)

Benützung von öffentlichem Grund (gemäss § 7 Abs. 1)

Gebühr für die bewilligte Benützung von öffentlichem Grund und Boden im Zusammenhang mit der Ausführung von Bauten CHF 5.00 à m² / Monat