



Verordnung zur Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben der Stadt Sempach

(Baugebührenverordnung)

vom 04. Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Grundlage	3
Art. 3	Gebührenpflicht	3
Art. 4	Grundsätze (Art. 50 BZR)	3
II.	Gebühren	3
Art. 5	Gebührenarten	3
Art. 6	Gebühren im ordentlichen Bewilligungsverfahren	4
Art. 7	Pauschalgebühr im vereinfachten Baubewilligungsverfahren	4
Art. 8	Drucksachen und Reproduktionskosten	5
Art. 9	Rückzug eines Gesuches	5
Art. 10	Erstberatung / Vorabklärungen	5
Art. 11	Gebühren beim Erlass von Sondernutzungsplänen und bei baukosten-unabhängigen Bewilligungsentscheiden	6
Art. 12	Rechnungsstellung	6
III.	Schlussbestimmung	6
Art. 13	Inkrafttreten	6

Der Stadtrat erlässt, gestützt auf die Gemeindeordnung der Stadt Sempach vom 23. September 2007 sowie Art. 50 BZR vom 12. Mai 2022 folgende Verordnung zur Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenordnung):

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dieser Verordnung regelt der Stadtrat die Höhe der Gebühren im Zusammenhang mit planungs- und baurechtlichen Aufgaben gemäss Art. 50 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Stadt Sempach, wie administrative und technische Abklärungen, Auskünfte, Aufwendungen, Bewilligungen, Genehmigungen, Kontrollen, Nachführungen.

Art. 2 Grundlage

- ¹ Gemäss § 212 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Sie können insbesondere auch in Fällen, in denen diese nicht durch Entscheid zu erledigen sind, Gebühren verlangen.
- ² Die Gemeinden erlassen für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung (§ 212 Abs. 4 PBG).
- ³ Soweit die vorliegende Verordnung keine Regelung enthält, gelten die besonderen Bestimmungen des Bundes und des Kantons, insbesondere die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden.

Art. 3 Gebührenpflicht

Gebührenpflichtig ist unter Vorbehalt der besonderen Regelungen, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat.

Art. 4 Grundsätze (Art. 50 BZR)

- ¹ Bei der Festsetzung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - a. Die verwaltungsinternen und -externen Aufwendungen (inkl. z.B. Auslagen für die Beurteilung durch die Ortsbildkommission, die Durchführung von Expertisen und Baukontrollen) sind vollumfänglich abzugelten.
 - b. Die Aufwendungen für die Beurteilung von vereinfachten Bauvorhaben im Sinne von § 198 PBG können mit Pauschalen verrechnet werden. Für alle übrigen Bauvorhaben ist die Gebühr nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung festzulegen.
 - c. Die Spruchgebühr des Stadtrates ist für die einzelnen Verfahrenskategorien abzustufen und mit Pauschalen zu verrechnen.
- ² Der Bereich Raum, Umwelt und Energie (RUE) kann Teilrechnungen stellen und/oder Kostenvorschüsse verlangen.

II. Gebühren

Art. 5 Gebührenarten

- ¹ Es wird zwischen den folgenden Gebühren im Zusammenhang mit planungs- und baurechtlichen Aufgaben unterschieden:
 - a. Gebühren im ordentlichen Baubewilligungsverfahren
 - b. Pauschalgebühren im vereinfachten Baubewilligungsverfahren und bei Reklamen
 - c. Gebühren beim Erlass von Sondernutzungsplänen und bei baukostenunabhängigen Entscheiden
 - d. Beratungsaufwand und Leistungen Dritter

Art. 6 Gebühren im ordentlichen Bewilligungsverfahren

¹ Die effektiven Aufwendungen werden für jedes Baugesuch im ordentlichen Bewilligungsverfahren inkl. Baukontrolltätigkeiten (Schnurgerüstabnahmen, Begutachtungen, Kontrollen, Abnahmen etc.) berechnet.

² Zu den effektiven Aufwendungen zählen insbesondere:

a. Zeitaufwand des verwaltungseigenen Personals

- | | |
|---------------------|----------------|
| - Bereichsleiter | Fr. 175.00 / h |
| - Sachbearbeiter | Fr. 145.00 / h |
| - Bauadministration | Fr. 115.00 / h |

Dabei werden folgende Minimalgebühren in Rechnung für die unter lit. a.) erfassten Leistungen im ordentlichen Bewilligungsverfahren in Rechnung gestellt:

- | | |
|---|------------|
| - Planänderung: Mindestgebühr | Fr. 200.00 |
| - Verlängerung Baubewilligung | Fr. 200.00 |
| - Übertragung Baubewilligung | Fr. 200.00 |
| - Abweisungs-, Nichteintretens, Vor- und Feststellungsentscheid | Fr. 200.00 |
| - Entscheid bei Wiedererwägungsgesuch | Fr. 200.00 |

b. Aufwendungen der Ortsbildkommission

- | | |
|---|----------------|
| - effektiver Personalaufwand (Triage etc.) | Fr. 180.00 / h |
| - Sitzung Ortsbildkommission (oder mindestens 3 Mitglieder) | Fr. 360.00 / h |
| - Begleitung von Bauprojekten durch Mitglieder | Fr. 180.00 / h |

Je Sitzung werden mindestens 15 Minuten verrechnet.

c. Spruchgebühr des Stadtrats

- | | |
|---|------------|
| - Normales Bauprojekt
(Neu- / Umbauten EFH, MFH bis 4 Wohneinheiten) | Fr. 375.00 |
| - Grosses Bauprojekt (übrige Neu- und Umbauten) | Fr. 750.00 |
| - zusätzlicher Entscheid im gleichen Bewilligungsverfahren | Fr. 150.00 |

d. Übrige Kosten

Die extern anfallenden Kosten für die Publikation, Ausfertigung, Leistungen Dritter (Ingenieur- und Architektenbüros, Juristische Beratung), insbesondere baurechtliche Abklärungen und Baukontrolltätigkeiten, werden separat nach effektivem Aufwand verrechnet.

Unter den Baukontrolltätigkeiten werden unter anderem mitgezählt:

- Schnurgerüstabnahme
- Begutachtung Nachweis der energetischen Massnahmen
- Kontrolle Detailpläne Kanalisation
- Kanalisationsabnahmen (offener Graben, nach Bauvollendung)
- Baustellenkontrollen zur Einhaltung der Umweltvorschriften
- Berechnung provisorische und definitive Anschlussgebühr Abwasser / Frischwasser

Art. 7 Pauschalgebühr im vereinfachten Baubewilligungsverfahren

¹ Die Aufwendungen für die Beurteilung von vereinfachten Bauvorhaben im Sinne von § 198 PBG und § 53, Abs. 2, lit. e PBV, können mit Pauschalen verrechnet werden.

² Die Höhe der Pauschale liegt bei Fr. 525.00.

³ Bei offensichtlich unrichtiger Angabe der mutmasslichen Baukosten durch die Gesuchsteller wird die Pauschalgebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten durch den Stadtrat respektive durch den Bereich RUE erhoben. Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Berechnung der Pauschalgebühr zugrunde gelegten Baukosten, bleibt eine Nachforderung von Pauschalgebühren vorbehalten. Auf Verlangen des Stadtrats bzw. des Bereichs RUE kann auch eine Bauabrechnung nachverlangt werden.

- ⁴ Zusätzlich zur Pauschalgebühr werden übrige von Dritten verrechnete Ausgaben für die Publikation, Ausfertigung, Porti, Telefone, Grundbuchanmerkungen, baurechtliche Abklärungen, usw. separat verrechnet.
- ⁵ Bei ungenügender Qualität der eingereichten Baugesuche oder bei ausserordentlichen Aufwendungen infolge unvollständiger Unterlagen oder Einsprachen erhöht sich die Gebühr nach dem effektiven Zusatzaufwand.

Art. 8 Drucksachen und Reproduktionskosten

- ¹ Einzelne Kopien von Grundbuchplänen, Werkleitungskataster 1:500 und Schachtkarten, Höhenkurvenpläne 1:500, Altstadtfassaden 1:100 und Bauakten, welche für Bauprojekte im Gemeindegebiet verwendet werden, werden kostenlos abgegeben.
- ² Für die Abgabe von Drucksachen respektive Kopien von Planunterlagen und Akten in grosser Anzahl (je Bauprojekt über 100 Kopien) können folgende Tarife angewendet werden:
- | | |
|--|----------|
| - Fotokopien schwarz-weiss A3 und A4 (für die erste Seite) | Fr. 2.00 |
| - Fotokopien schwarz-weiss A4 (ab der zweiten Seite pro Stück) | Fr. 0.20 |
| - Fotokopien schwarz-weiss A3 (ab der zweiten Seite pro Stück) | Fr. 0.40 |
| - Fotokopien farbig A3 und A4 (für die erste Seite) | Fr. 3.00 |
| - Fotokopien farbig A4 (ab der zweiten Seite pro Stück) | Fr. 1.00 |
| - Fotokopien farbig A3 (ab der zweiten Seite pro Stück) | Fr. 2.00 |
- ³ Für die Abgabe von Dokumenten sind die folgenden Tarife anzuwenden:
- | | |
|---|-----------|
| - Planungs- und Baugesetz | Fr. 10.00 |
| - Strassengesetz | Fr. 5.00 |
| - Bau- und Zonenreglement (inkl. Pläne) | Fr. 10.00 |
| - Übrige kommunale Verordnungen | Fr. 5.00 |

Art. 9 Rückzug eines Gesuches

- ¹ Bei Rückzug eines Gesuches im ordentlichen Bewilligungsverfahren für Neu-, Um-, An- und Aufbauten oder eines Gesuches um Verlängerung der Baubewilligung wird eine Grundgebühr im Normalfall erhoben von:
- bei vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 7: 20 bis 100 % der gemäss Art. 7 verrechenbaren Gebühren
 - bei den übrigen Verfahren: 100 % der aufgelaufenen Kosten

Art. 10 Erstberatung / Vorabklärungen

- ¹ Der Bauherr hat vor Einreichung des Baugesuchs Anspruch auf eine kostenlose Erstberatung durch die Mitarbeitenden des Bereichs RUE im Umfang von maximal 30 Minuten. Anschliessend kommt der Aufwand gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a.) zur Anwendung.
- ² Für weitere Aufgaben, wie Vorabklärungen und Voranfragen, sowie für Baugesuche, die zurückgezogen werden, auf die nicht eingetreten wird oder die abgewiesen werden, wird eine Gebühr nach dem Zeitaufwand des betroffenen Personals erhoben.
- ³ Die Aufwendungen für Vorabklärungen und Voranfragen, die innert einer Frist von sechs Monaten keine Gesuchseingabe zur Folge haben, werden nachträglich nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt. Führt eine Vorabklärung oder Voranfrage innert der genannten Frist zu einem Gesuch, werden die Aufwendungen für die Vorabklärung oder die Voranfrage mit der ordentlichen Gebühr verrechnet.
- ⁴ Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

Art. 11 Gebühren beim Erlass von Sondernutzungsplänen und bei baukosten-unabhängigen Bewilligungsentscheiden

- ¹ Sondernutzungspläne im Sinne dieser Verordnung sind Gestaltungs- und Bebauungspläne.
- ² Die Gebühr für die Beratung, Prüfung, Begutachtung und Genehmigung von Sondernutzungsplänen durch die Stadt Sempach wird nach Zeitaufwand des betroffenen Personals erhoben.
- ³ Zusätzliche Aufwendungen für die Begutachtung der Sondernutzungspläne durch die Ortsbildkommission und für die Aufwendungen beim Erlass des Bebauungsplans an der Gemeindeversammlung werden nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.
- ⁴ Bei baukostenunabhängigen Bewilligungsentscheiden (Bsp. Verlängerungen von Baubewilligungen, Planänderungen, Umnutzungsbewilligungen) wird die Gebühr durch die Stadt Sempach nach Zeitaufwand des betroffenen Personals erhoben.
- ⁵ Die Aufwendungen Dritter werden separat verrechnet.

Art. 12 Rechnungsstellung

- ¹ Die Rechnungsstellung erfolgt mit der Zustellung der Baubewilligung oder des Entscheids. Es können Akonto-Rechnungen gestellt oder Vorschüsse verlangt werden.
- ² Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Versand der Rechnung.

III. Schlussbestimmung

Art. 13 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt rückwirkend auf den 4. Juli 2023 in Kraft und gilt für alle noch nicht entschiedenen Gesuche und für alle noch nicht in Rechnung gestellten Aufgaben.

Sempach, 24. Januar 2024

Stadtrat Sempach

sig. Jürg Aebi, Stadtpräsident

sig. Adrian Felber, Stadtschreiber