

Entwurf

informative Auflage

Zusammenarbeitsvertrag Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren

zwischen der

Einwohnergemeinde Wohlen (Sitzgemeinde),
vertreten durch den Gemeinderat

und der

Einwohnergemeinde Frauenkappelen (Anschlussgemeinde),
vertreten durch den Gemeinderat

betreffend Übertragung aller operativen Arbeiten in Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren
an die Einwohnergemeinde Wohlen

Stand: 15.03.2024

Entwurf

1. Gegenstand des Vertrags

¹ Die Sitzgemeinde führt eine Bauverwaltung im Sinne von Art. 33 Abs. 3 Baugesetz (BauG).

² Die Anschlussgemeinde beauftragt die Sitzgemeinde im Rahmen dieses Vertrags mit den operativen Arbeiten im Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren. Dies betrifft insbesondere:

- Baurechtliche Auskünfte
- Fachliche Begleitung der Baubewilligungsbehörde in Baubewilligungs- und Baupolizeifragen
- Entgegennahme und Prüfung von Voranfragen
- Entgegennahme von Baugesuchen
- Formelle und materielle Gesuchsprüfung
- Verfahrensführung nach Koordinationsgesetz (KoG)
- Vorbereitung und administrative Begleitung von Einspracheverhandlungen
- Vorbereitung der Bauentscheide, von Wiederherstellungsverfügungen, Benützungs- und Betretungsverboten sowie Verfügungen zur Ersatzvornahme
- Administrative Unterstützung der Baubewilligungsbehörde in Baubeschwerdeverfahren
- Durchführen von Baukontrollen (u.a. Profilkontrolle, Schnurgerüstabnahme etc.); allenfalls unter Beizug von externen Fachstellen
- Vorbereitende Handlungen zur Verlängerung von Baubewilligungen oder zum Widerruf von Baubewilligungen
- Administrative Arbeiten beim Erheben von baupolizeilichen Anzeigen
- Vorbereiten der Sitzungen der Bau- und Verkehrskommission der Anschlussgemeinde inkl. Versand der Traktanden
- Teilnahme an der Sitzung der Bau- und Verkehrskommission der Anschlussgemeinde inkl. Protokollführung
- Archivieren der Baudossiers

³ Bauvoranfragen und Baugesuche werden auch weiterhin bei der Gemeindeverwaltung Frauenkappelen entgegengenommen und diesfalls an die Gemeinde Wohlen weitergeleitet.

⁴ Die Kompetenzen zum Erlass von Bauentscheiden (Art. 36ff BauG), von Verfügungen im Rahmen von Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, Benützungs- und Betretungsverboten und Ersatzvornahmen (Art. 45 ff BauG) zur Verlängerung von Baubewilligungen (Art. 42 BauG) sowie zum Widerruf von Baubewilligungen (Art. 43 BauG) verbleiben ausschliesslich bei der Anschlussgemeinde für Geschäfte, die nur die Anschlussgemeinde betreffen. Ebenso führt die Anschlussgemeinde auf ihrem Gemeindegebiet die Kontrollen der Wasser- und Abwasseranlagen durch.

2. Sitz der Bauverwaltung | Anwendbares Recht

¹ Die Bauverwaltung befindet sich in der Gemeinde Wohlen. Die Sitzgemeinde stellt die nötigen Räumlichkeiten und Arbeitsplätze zur Verfügung. Sie werden über eine Entschädigung abgegolten.

² Die materiellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Anschlussgemeinde werden von diesem Zusammenarbeitsvertrag nicht betroffen und gelangen in jedem Verfahren zur Anwendung.

³ Im Übrigen ist das Recht der Sitzgemeinde anwendbar; einschliesslich der Gebührenordnung in Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren. Alle mit der Aufgabenübertragung in Verbindung stehenden Rechte und Pflichten werden von dieser begründet.

3. Gebührenerhebung in Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren

Die Anschlussgemeinde verfügt im Rahmen der Bauentscheide, von Wiederherstellungsverfügungen und Benützungs- und Betretungsverboten, der Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen sowie dem Bewilligungswiderruf auf Antrag der Sitzgemeinde, die gestützt auf den Gebührentarif der Sitzgemeinde geschuldeten Gebühren. Sie ist dabei an den Antrag der Sitzgemeinde gebunden.

4. Mitwirkungsrechte der Anschlussgemeinde

Der Anschlussgemeinde stehen die folgenden Mitwirkungsrechte zu:

- Regelmässiger Informationsaustausch (z.B. alle zwei Wochen) zwischen den zuständigen Personen der Sitz- und der Anschlussgemeinde
- Jährlicher Informationsaustausch zwischen der Delegation der Anschlussgemeinde und der Sitzgemeinde.
- Einblick in alle Unterlagen der Bauverwaltung, einschliesslich die Unterlagen der Rechnungsführung, soweit ein Sachverhalt die Anschlussgemeinde betrifft.
- Bei Bedarf Beizug bei ortsbaulichen Fragen (z.B. Fachberatung)

5. Pflichten der Anschlussgemeinde

¹ Die Anschlussgemeinde beantragt beim Kanton die volle Baubewilligungskompetenz.

² Die Anschlussgemeinde schafft die für die Auslagerung der Aufgaben erforderliche Rechtsgrundlage und passt diese jeweils zeitgerecht den veränderten Gegebenheiten an.

³ Sie definiert die Zuständigkeiten für die Aufgaben gemäss Art. 1 Abs. 4 in einem Reglement und überträgt diese ins Funktionendiagramm.

⁴ Sie koordiniert die Sitzungstätigkeit der Bau- und Verkehrskommission der Anschlussgemeinde mit den Sitzungsterminen von Behörden und Fachstellen in der Sitzgemeinde.

⁵ Die Anschlussgemeinde gewährt der Sitzgemeinde Einsicht in die für die Auftragserledigung notwendigen Rechts- und Planungsgrundlagen sowie Daten. Soweit technisch möglich, sind Zugänge zu digitalen Daten zu schaffen.

⁶ Sie informiert die Sitzgemeinde unverzüglich über alle das Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren betreffende Änderungen von Erlassen, Planungsmassnahmen, Katastern, Daten usw.

⁷ Das Bauverwaltungspersonal der Anschlussgemeinde bleibt bei der Anschlussgemeinde angestellt, auch wenn es nach Inkrafttreten dieses Vertrags für Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren in der Sitzgemeinde arbeitet.

6. Pflichten der Sitzgemeinde

¹ Die Sitzgemeinde stellt die fristgerechte Bearbeitung der Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren in hoher Qualität sicher.

² Sie definiert eine für die Anschlussgemeinde verantwortliche Person, die den fachlichen und organisatorischen Austausch im operativen Tagesgeschäft zwischen der Bauverwaltung und den Verantwortlichen der Anschlussgemeinde sicherstellt.

³ Das Personal der Bauverwaltung der Sitzgemeinde bleibt bei der Sitzgemeinde angestellt.

⁴ Der Bauverwaltung der Sitzgemeinde obliegen alle Zuständigkeiten für die Verfahrensführung und -leitung. Sie kann die dafür notwendigen Leitverfügungen gestützt auf die Zuständigkeiten gemäss Organisationsverordnung (Ovo) der Sitzgemeinde erlassen.

⁵ Im Übrigen ergeben sich die Abgrenzungen zu den Zuständigkeiten zwischen der Sitzgemeinde und der Anschlussgemeinde aus dem Funktionendiagramm der Sitzgemeinde.

⁶ Die Dossiers werden in der Sitzgemeinde in einem separaten Archivabteil archiviert. Die bestehenden Dossiers verbleiben bis auf Weiteres in der Anschlussgemeinde archiviert.

7. Finanzierung | Kostenschlüssel

¹ Die Sitzgemeinde führt die Bauverwaltung in eigener Kompetenz und trägt das wirtschaftliche Risiko.

² Zur Verrechnung der Kosten zwischen Anschlussgemeinde und Sitzgemeinde werden die Bruttobesoldungskosten der Angestellten der Anschlussgemeinde gemäss ihrem Anstellungsgrad bezüglich Bauverwaltung berechnet. Von diesen Bruttobesoldungskosten schuldet die Anschlussgemeinde 10% für die Infrastruktur sowie die Kosten externer Mandate (z.B. Brandschutz). Diese Kosten sind von der Anschlussgemeinde an die Sitzgemeinde zu entrichten.

³ Die Bruttobesoldungskosten verteilen sich gemäss Beispiel der Sitzgemeinde jeweils zur Hälfte auf die Arbeiten von Bauinspektor/in und Sachbearbeitung. Für die Bruttobesoldungskosten der Anschlussgemeinde wird sich am Lohn der Angestellten von Ende 2024 orientiert. Der Betrag wird bei Bedarf an die Lohnentwicklung angepasst.

⁴ Basierend auf den Verrechnungsmodalitäten gemäss Absatz 2 stellt die Sitzgemeinde den gesamten Betrag jeweils bis zum 30. Januar des betreffenden Jahres der Anschlussgemeinde in Rechnung. Die Begleichung der Rechnung ist innert 30 Tagen zur Zahlung durch die Anschlussgemeinde an die Sitzgemeinde fällig.

⁵ Die Sitzgemeinde ist für das Inkasso sämtlicher Gebühren gemäss Gebührentarif der Sitzgemeinde und die Rückerstattungen der Aufwendungen Dritter (Auslagen, Fachberichte, Honorare, Porti etc.) zuständig. Der Teil der Gebühreneinnahmen von den operativen Aufgaben der

Anschlussgemeinde, der nicht anderweitig fakturiert wird, ist der Anschlussgemeinde auszu-zahlen. Die von der Sitzgemeinde eingenommenen Gebühren werden ca. vierteljährlich mit der Anschlussgemeinde abgerechnet.

8. Vertragsbeginn und Kündigung

¹ Dieser Vertrag gilt für eine feste Vertragsdauer von 5 Jahren, nachher auf unbestimmte Zeit.

² Er kann durch eine der Vertragsparteien unter Beachtung der festen Vertragsdauer nach Absatz 1 und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

³ Vorbehalten bleiben Änderungen oder die Aufhebung dieses Vertrags im gegenseitigen Ein-vernehmen.

9. Änderungen dieses Vertrags

¹ Die Gemeinderäte der Sitzgemeinde und der Anschlussgemeinde können diesen Vertrag je-derzeit im gegenseitigen Einverständnis anpassen.

² Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit der Stimmberechtigten bei wesentlichen Vertragsände-rungen.

10. Anschluss weiterer Gemeinden

Der Anschluss weiterer Gemeinden ist möglich. Es ist die Zustimmung beider an diesem Ver-trag beteiligten Gemeinden erforderlich.

11. Folgen einer Beendigung des Vertrags

¹ Bei einer Vertragsbeendigung gehen die bei der Bauverwaltung vorhandenen Daten, soweit diese die Anschlussgemeinde betreffen, und durch die Bauverwaltung nicht endgültig vernichtet werden, ins Eigentum der Anschlussgemeinde über.

² Die Kosten zur Datenübernahme und Vernichtung trägt die Anschlussgemeinde.

³ Die archivierten Dossiers werden an die Anschlussgemeinde ausgehändigt.

Entwurf

12. Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt per 1. Januar 2025 in Kraft.

Wohlen,
Einwohnergemeinde Wohlen
Namens des Gemeinderats

B. Müller, Gemeindepräsident

T. Peter, Gemeindeschreiber

Frauenkappelen,
Einwohnergemeinde Frauenkappelen
Namens des Gemeinderats

M. Wyttenbach, Präsident

R. Hämmerli, Geschäftsleiterin