



**Gemeinde
EMMEN**

Verordnung über die Erhebung von Gebühren für planungs- und
baurechtliche Aufgaben der Gemeinde Emmen
(Planungs- und Baugebührenverordnung)

vom

19. Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zuständigkeit
- Art. 3 Arten
- Art. 4 Bemessung
- Art. 5 Übrige Kosten
- Art. 6 Sicherstellung

II. Gebühren in Planungsverfahren

1. Gebühren im Gestaltungsplanverfahren

- Art. 7 Aufstellen, Abändern, Prüfung, Genehmigung
- Art. 8 Begutachtung durch Stadtbildkommission

2. Gebühren im Ortsplanungs- und Bebauungsplanverfahren

- Art. 9 Ortsplanungsverfahren
- Art. 10 Bebauungsplanverfahren

III. Gebühren im Baubewilligungsverfahren

1. Gebühr nach Zeitaufwand

- Art. 11 Neu-, Um-, An- und Aufbauten

2. Grundgebühr

- Art. 12 Spruchgebühr
- Art. 13 Verlängerung / Übertragung Baubewilligung
- Art. 14 Planänderung
- Art. 15 Zweckänderung
- Art. 16 Vorzeitiger Baubeginn
- Art. 17 Abweisung eines Baugesuchs
- Art. 18 Rückzug eines Baugesuchs
- Art. 19 Nichteintreten, Vorentscheid, Feststellungsentscheid, Einsprachen
- Art. 20 Vorabklärungen
- Art. 21 Beratungen am Schalter
- Art. 22 Baukontrollen
- Art. 23 Übrige Aufgaben

3. Gebührenzuschläge

- Art. 24 Ausnahmbewilligung
- Art. 25 Begutachtung durch Stadtbildkommission
- Art. 26 Nachführungen

IV. Gebühren im Reklambewilligungsverfahren

- Art. 27 Grundgebühr

V. Weitere Gebühren

- Art. 28 Gutachten, Amtsberichte
- Art. 29 Umgebungs- und Gestaltungspläne
- Art. 30 Behördliche Anordnungen
- Art. 31 Beschaffung von Bauakten aus dem Archiv
- Art. 32 Kopien

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 33 Hängige Verfahren
- Art. 34 Inkrafttreten

Der Gemeinderat Emmen erlässt gestützt auf Art. 59 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen und das Gebührengesetz des Kantons Luzern folgende Baugebührenverordnung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Verordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Es regelt die Pflicht zur Leistung von kommunalen Gebühren für das Planungsverfahren, für das Baubewilligungsverfahren, für das Reklamebewilligungsverfahren sowie für Gutachtertätigkeiten und für die Erstellung von Amtsberichten.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat erhebt die Gebühren.

² Der Gemeinderat kann durch Beschluss die Befugnis zur Erhebung von Gebühren der zuständigen Direktion übertragen.

Art. 3 Arten

Es werden Grundgebühren, Gebühren nach Zeitaufwand und Gebührenzuschläge erhoben.

Art. 4 Bemessung

¹ Die Bemessung der Gebühr erfolgt nach festen Ansätzen, nach Gebührenrahmen oder nach Zeitaufwand.

² Wird die Gebühr nach Gebührenrahmen berechnet, sind für die Bemessung die Bedeutung der Sache, der Schwierigkeitsgrad und der zeitliche Bearbeitungsaufwand massgebend. Für besonders umfangreiche und zeitraubende Geschäfte kann die Gebühr bis zum Anderthalbfachen des Maximalansatzes erhöht werden.

³ Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, sind für deren Bemessung die Stundenansätze der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden massgebend. Für beigezogene Fachleute ist der vom Kanton angewendete Stundenansatz massgebend.

Art. 5 Übrige Kosten

Zu den Gebühren gemäss Art. 3 werden zusätzlich die Publikationskosten, Zustellungen, Ausfertigungen, Augenscheine, Reisekosten, Porti, Mahnkosten, Grundbuchanmerkungen etc. entsprechend dem effektiven Aufwand erhoben.

Art. 6 Kostenvorschuss und Fälligkeit

¹ Gebühren und übrige Kosten gemäss diesem Reglement werden mit der Amtshandlung fällig. Sie können sogleich gefordert und geleistet werden.

² Wird für Gebühren und übrige Kosten eine Rechnung ausgestellt, tritt die Fälligkeit mit der Zustellung der Rechnung ein.

³ Wird die Rechnung nicht innert 30 Tagen beglichen, ist die zahlungspflichtige Person zu mahnen.

⁴ Der Gemeinderat oder die berechtigte Direktion kann vom Gebührenpflichtigen die mutmasslich zu leistenden Gebühren und übrigen Kosten mittels eines Kostenvorschusses sicherstellen lassen.

⁵ Wird der Kostenvorschuss nicht geleistet, muss auf das Gesuch nicht eingetreten werden.

II. Gebühren im Planungsverfahren

1. Gestaltungsplanverfahren

Art. 7 Aufstellen, Abändern, Prüfung, Genehmigung

Die Spruchgebühr für das Aufstellen, das Abändern, die Prüfung und die Genehmigung von Gestaltungsplänen beträgt mindestens Fr. 3'000.00 und maximal Fr. 15'000.00.

Art. 8 Begutachtung durch die Stadtbildkommission

¹ Die Auslagen für die Begutachtung von Gestaltungsplänen durch die Stadtbildkommission bemessen sich nach deren Aufwand.

2. Ortsplanungs- und Bebauungsplanverfahren

Art. 9 Ortsplanungsverfahren

¹ Die Kosten für das Ortsplanungsverfahren werden gemäss § 64a Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern durch die Gemeinde oder die interessierten Grundeigentümer getragen.

² Dient das Ortsplanungsverfahren der Realisierung eines bestimmten Vorhabens, überbindet die Gemeinde die Kosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern.

³ Die Kosten für den Aufwand der Gemeinde werden nach Zeitaufwand (CHF 140.- pro Stunde) oder pauschal pro Arbeitsschritt erhoben und in Rechnung gestellt gemäss Tabelle im Anhang 1. Im Übrigen werden die entstandenen Kosten, beispielsweise der externen Fachpersonen, weiterverrechnet.

⁴ Einigen sich die Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

Art. 10 Bebauungsplanverfahren

¹ Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern durch die Gemeinde oder die Grundeigentümern getragen.

² Erwirtschaften den Grundeigentümern durch den Bebauungsplan erhebliche Vorteile, überbindet die Gemeinde die Kosten für die Vorbereitung, die Ausarbeitung und den Erlass des Bebauungsplanes ganz oder teilweise den Grundeigentümern.

³ Die Kosten für den Aufwand der Gemeinde werden nach Zeitaufwand (CHF 140.- pro Stunde) oder pauschal pro Arbeitsschritt erhoben und in Rechnung gestellt gemäss Tabelle im Anhang 2. Im Übrigen werden die entstandenen Kosten, beispielsweise der externen Fachpersonen, weiterverrechnet.

⁴ Einigen sich die Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

III. Gebühren im Baubewilligungsverfahren

1. Gebühr nach Zeitaufwand

Art. 11 Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie Projektänderungen

¹ Für die Entgegennahme und Prüfung, Ausschreibung, Besprechungen, Korrespondenzen, Vorbereitung des Entscheides und die Bearbeitung im Allgemeinen wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet. Die ersten 3 Stunden werden nicht berechnet und sind in der Spruchgebühr gemäss Art. 12 Abs. 1 enthalten.

² Es wird generell ein Tarif von Fr. 140.--. pro Stunde verrechnet.

2. Grundgebühren

Art. 12 Spruchgebühr

¹ Die Spruchgebühr des Gemeinderates beträgt:

Baukosten Fr.	Gebühr Fr.
bis 50'000.00	1.0 ‰
50'000.00 – 100'000	5.3 ‰
100'000.00 – 1'000'000.00	4.4 ‰
1'000'000.00 – 5'000'000.00	3.4 ‰
5'000'000.00 – 10'000'000.00	2.3 ‰
ab 10'000'000	1.3 ‰

Beispiel: Bausumme Fr. 12'600'000.00

50'000.00	1%	500.00
50'000.00	5.3 ‰	265.00
900'000.00	4.4 ‰	3'960.00
4'000'000.00	3.4 ‰	13'600.00
5'000'000.00	2.3 ‰	11'500.00
2'600'000.00	1.3 ‰	3'380.00

Total Fr. 33'205.00

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--. Die maximale Spruchgebühr beträgt Fr. 120'000.--.

³ Bei offensichtlich falscher bzw. fehlender Angabe der mutmasslichen Baukosten durch den Bauherrn wird die Spruchgebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten durch den Gemeinderat oder der zuständigen Direktion erhoben.

⁴ Der Gemeinderat oder die zuständige Direktion kann eine Bauabrechnung verlangen. Die Nachforderung von Spruchgebühren bleibt vorbehalten.

Art. 13 Verlängerung / Übertragung Baubewilligung

Für die Prüfung und den Entscheid über die Verlängerung oder die Übertragung von Baubewilligungen wird eine Grundgebühr von Fr. 200.-- erhoben.

Art. 14 Planänderung

¹ Für die Prüfung und den Entscheid über Planänderungen wird die Grundgebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

Art. 15 Zweckänderung

¹ Für die Prüfung und den Entscheid über eine Zweckänderung wird die Grundgebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

Art. 16 Vorzeitiger Baubeginn

¹ Für die Prüfung und den Entscheid über Gesuche eines vorzeitigen Baubeginns wird die Grundgebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--, sofern über das Gesuch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens entschieden wird.

Art. 17 Abweisung eines Baugesuchs

¹ Für die Abweisung eines Gesuchs für Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie Projektänderungen wird eine Grundgebühr von 70 % der Spruchgebühr gemäss Art. 12 Abs. 1 erhoben.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

Art. 18 Rückzug eines Baugesuchs

¹ Bei Rückzug eines Gesuchs für Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie Projektänderungen wird eine Grundgebühr von 30 % der Spruchgebühr gemäss Art. 12 Abs. 1 erhoben.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

Art. 19 Nichteintreten, Vorentscheid, Feststellungsentscheid

¹ Für Nichteintretensentscheide sowie für Vor- und Feststellungsentscheide wird die Grundgebühr nach Zeitaufwand berechnet.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

Art. 20 Vorabklärungen / Vorprüfungen

Für die Prüfung und die Stellungnahme zu Vorabklärungen und Vorprüfungen wird die Grundgebühr nach Zeitaufwand erhoben.

Art. 21 Beratungen am Schalter

Für Beratungen am Schalter werden keine Gebühren erhoben.

Art. 22 Kontrollen

¹ Für die Baukontrollen, Rohbau- und Schlusskontrollen wird eine Grundgebühr von 30 % der Spruchgebühr gemäss Art. 12 Abs. 1 erhoben.

² Für alle übrigen Kontrollen, wie Kontrolle Bauprofile, Schnurgerüste, Festlegung der Erdgeschosshöhen, Kontrolle und Bewilligung der Wärmeisulationsberechnungen inkl. Kontrolle vor Ort, Feuerschaukontrolle, Nachkontrollen, insbesondere über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen usw., wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.

Art. 23 Übrige Aufgaben

¹ Die Grundgebühr für die Erfüllung aller übrigen nicht ausdrücklich aufgeführten baurechtlichen Aufgaben wird unter Vorbehalt besonderer Regelungen nach Zeitaufwand erhoben.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

3. Gebühreuzuschläge

Art. 24 Ausnahmbewilligung

Für die Erteilung von Ausnahme-/Sonderbewilligungen wird eine zusätzliche Gebühr von je Fr. 200.00 erhoben.

Art. 25 Begutachtung durch Stadtbildkommission

Für die Begutachtung eines Bauprojekts durch die Stadtbildkommission wird die Gebühr nach deren Sitzungsgeldern und dem verwaltungsinternen Aufwand festgelegt.

Art. 26 Nachführungen Grundbuchpläne

¹ Die Gebühr für die Nachführung der Grundbuchpläne richtet sich nach dem Reglement über die Nachführung der Grundbuchvermessung im Kanton Luzern. Die Berechnung und Rechnungsstellung erfolgt durch die zuständige kantonale Behörde.

² Die Gebühr für die Aufnahme und Nachführung der Kanalisation im Leitungskataster durch das Leitungsbüro wird nach Zeitaufwand erhoben.

IV. Gebühren im Reklamebewilligungsverfahren

Art. 27 Grundgebühr

¹ Die Grundgebühr richtet sich nach der Grösse der Reklameanlage und den durchschnittlichen Frequenzen des Lokals bzw. Strassenabschnitts. Als Beurteilungsgrundlage hierfür dienen die kommunalen Reklamerichtlinien.

² Die Spruchgebühr beträgt mindestens Fr. 200.-- und maximal Fr. 2'000.--.

³ Im Weiteren wird auf die Gebühren im Baubewilligungsverfahren verwiesen.

V. Übrige Gebühren

Art. 28 Gutachten, Amtsberichte und zusätzlicher Planungsaufwand

¹ Die Kosten für Gutachten und Amtsberichte sind unter Vorbehalt besonderer Regelungen vom Gebührenpflichtigen zu tragen.

² Werden im Rahmen des Planungsverfahrens Aufgaben übernommen, die einzelnen Grundeigentümern einen erheblichen Vorteil verschaffen, werden diese nach Stundenaufwand (CHF 140.- pro Stunde) verrechnet.

Art. 29 Umgebungs- und Bepflanzungspläne

¹ Bei Umgebungs- und Bepflanzungsplänen wird die Gebühr für die Entgegennahme und Prüfung, Besprechungen, Korrespondenzen, Vorbereitung des Entscheides und die Bearbeitung im Allgemeinen nach Zeitaufwand berechnet.

² Die Mindestgebühr beträgt Fr. 200.--.

Art. 30 Behördliche Anordnungen

¹ Für behördliche Anordnungen, wie die Einstellung von Bauarbeiten, nachträgliches Einfordern von Plänen und Gesuchen, die Anordnung und Umsetzung von Ersatzmassnahmen usw. wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² Für die Prüfung nachträglich eingereicherter Unterlagen wird die Gebühr gemäss Abs. 1 zusätzlich zu den übrigen Gebühren erhoben.

Art. 31 Beschaffung von Bauakten aus dem Archiv

Für die Beschaffung von Bauakten aus dem Archiv zwecks Einsicht oder Erstellung von Fotokopien wird eine Gebühr von Fr. 20.-- bis Fr. 100.-- erhoben.

Art. 32 Kopien

Für das Erstellen von Kopien wird eine Gebühr von Fr. 2.00 (A3 farbig), Fr. 1.00 (A3 schwarzweiss), Fr. 1.00 (A4 farbig) und Fr. 0.50 (A4 schwarzweiss) pro Kopie erhoben. Bei Kopieraufträgen ab bestehenden Plänen oder ab einem Volumen von mehr als 20 Kopien wird der Aufwand zusätzlich in Rechnung gestellt.

Kopien welche in Auftrag gegeben werden müssen, wird die Rechnung Dritter mit einem Zuschlag von 10% weiterverrechnet.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 33 Hängige Verfahren

Die beim Inkrafttreten dieser Verordnung hängigen Verfahren sind nach der neuen Verordnung zu entscheiden.

Art. 34 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat (Variante: am 1. Januar 2011) in Kraft.

Emmenbrücke, 1. Januar 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident
Dr. Th. Willi

Gemeindeschreiber
P. Vogel

Änderungen

- Artikel 9, 10 und 28 geändert sowie Anhänge 1 und 2 neu eingefügt; Entscheid Gemeinderat vom 22. Juni 2016 mit Inkrafttreten am 1. Juli 2016.
- Artikel 5- 12, 17, 18, 20, 24, 25, 30 und 31 sowie Anhänge 1 und 2 geändert; Entscheid Gemeinderat vom 7. Dezember 2016 mit Inkrafttreten am 1. Dezember 2016
- Artikel 9-13 und 28 geändert; Entscheid Gemeinderat vom 6. Juni 2018 mit Inkrafttreten am 1. Juni 2018
- Artikel 12, 19, 22 und 32 geändert; Entscheid Gemeinderat vom 18. Dezember 2019 mit Inkrafttreten am 1. Februar 2020

ANHANG 1

Verrechnung der Kosten über das Ortsplanungsverfahren gemäss Art. 9 Abs. 3

Aufgabe	Teilaufgabe	Verrechnung	Kosten in CHF	rechtliche Grundlage
Ortsplanungsverfahren (ZP, BZR)	Vorabklärung	--		PBG § 64a Abs. 2
	Entwurf/ Prüfung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 700.-	
	kantonale Vorprüfung*	pauschal	700.-	
	Begleitung Überarbeitung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 280.-	
	Mitwirkung**	pauschal	700.-	
	Erarbeitung Mitwirkungsbericht	nach Aufwand (Stunden)	mind. 280.-	
	Begleitung Überarbeitung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 420.-	
	öffentliche Auflage***	pauschal	700.-	
	Einspracheverhandlungen****	pro Sitzung	700.-/ Sitzung	
	Begleitung Überarbeitung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 700.-	
	Einwohnerrat	pauschal	1'400.-	
	Referendumsfrist	--		
	Entscheid Regierungsrat	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)		
	Externe Planer	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)		
	Vorprüfung durch Kanton	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)		
weitere Kosten (Publikationen udgl.)	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)			
Fachgutachten und -beurteilungen	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)			

* Koordination Unterlagen, Verabschiedung GR z.Hd. VP, Anschreiben an BUWD, ggf. Erläuterungen an Kanton, exkl. Kosten für die Vorprüfung durch Kanton in Rechnung gestellt.

** Verabschiedung durch GR z.Hd. MW, Information Bevölkerung über Homepage, Emmenmail, Bereitstellen Unterlagen

*** Verabschiedung GR z.Hd. öffentlicher Auflage, Anschreiben Grundeigentümer und Anstösser, Bereitstellen Unterlagen

**** Einladungen, Protokolle, Vor- und Nachbereitung

ANHANG 2

Verrechnung der Kosten über das Bebauungsplanverfahren gemäss Art. 10 Abs. 3

Aufgabe	Teilaufgabe	Verrechnung	Kosten in CHF	rechtliche Grundlage
Bebauungspläne	Vorabklärung	--		PBG § 66 Abs. 1
	Entwurf/ Prüfung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 1'400.-	
	kantonale Vorprüfung*	pauschal	1'400.-	
	Begleitung Überarbeitung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 1'400.-	
	Mitwirkung**	pauschal	1'400.-	
	Informationsveranstaltung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 1'400.-	
	Erarbeitung Mitwirkungsbericht	nach Aufwand (Stunden)	mind. 1'400.-	
	Begleitung Überarbeitung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 1'400.-	
	öffentliche Auflage***	pauschal	1'400.-	
	Einspracheverhandlungen****	pro Sitzung	700.-/ Sitzung	
	Begleitung Überarbeitung	nach Aufwand (Stunden)	mind. 1'400.-	
	Einwohnerrat	pauschal	2'800.-	
	Referendumsfrist	--		
	Entscheid Regierungsrat	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)		
	Externe Planer	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)		
Vorprüfung durch Kanton	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)			
weitere Kosten (Publikationen udgl.)	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)			
Fachgutachten und -beurteilungen	nach Aufwand (Rechnungsbetrag)			

* Koordination Unterlagen, Verabschiedung GR z.Hd. VP, Anschreiben an BUWD, ggf. Erläuterungen an Kanton, exkl. Kosten für die Vorprüfung durch Kanton in Rechnung gestellt.

** Verabschiedung durch GR z.Hd. MW, Information Bevölkerung über Homepage, Emmenmail, Bereitstellen Unterlagen

*** Verabschiedung GR z.Hd. öffentlicher Auflage, Anschreiben Grundeigentümer und Anstösser, Bereitstellen Unterlagen

**** Einladungen, Protokolle, Vor- und Nachbereitung