



Aarau, 19. Dezember 2011
GV 2010 - 2013 /213

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Revision des Gebührenreglements in Bausachen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das heute gültige Gebührenreglement in Bausachen ist zusammen mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau am 24. März 2003 vom Einwohnerrat beschlossen worden und bedarf nach 9 Jahren aus verschiedenen Gründen der Überarbeitung.

1. Ausgangslage

Dieses Revisionsvorhaben kann und soll unabhängig und vorgezogen zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt werden und es erlauben, einen bescheidenen Gebührenertrag zu generieren. Der Stadtrat erteilte dem Stadtbauamt anlässlich der 1. Budgetberatung im August 2011 den Auftrag, einen entsprechenden Reglementsentwurf auszuarbeiten.

2. Kostendeckung

Für die Produktgruppe 61 (Baubewilligungswesen ist ein Kostendeckungsgrad von (äusserst bescheidenen) mindestens 50 % festgelegt. Dieser erreichte 2008 53 % und 2009 64 %. Er ist stark baukonjunkturabhängig und wird insbesondere von grossen Vorhaben positiv beeinflusst. In vergleichbaren Städten der Schweiz geht man von durchschnittlichen Kostendeckungsgraden zwischen 60 und 75 % aus, die erreicht werden sollten, wie eine mündlich durchgeführte Umfrage des Stadtbauamts ergab. Eine Eigenwirtschaftlichkeit steht indessen nicht zur Diskussion, weil die Gebührenhöhe bei kleinen Vorhaben nicht in Einklang mit dem Prüf- und Kontrollaufwand gebracht werden kann. Eine Erhöhung des Kostendeckungsgrades allgemein unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit der Gebührenhöhe, der öffentlichen und der privaten Interessen ist hingegen ein Gebot der Stunde.

3. Revisionsbedarf

Nebst der generellen Erhöhung der Kostendeckung gibt es in einzelnen Positionen einen formellen Revisionsbedarf bei den nachstehenden Ziffern:

- Ziff. 1.1 Vorentscheide (§ 62 BauG) erfordern nebst einer Publikation und öffentlichen Auflage einen erheblichen Koordinationsaufwand, weshalb die Minimalgebühr von Fr. 200.– auf Fr. 500.– angehoben werden sollte.
- Ziff. 1.2 Die bausummenabhängige Baubewilligungsgebühr mit der Staffelung bei Bausummen von mehr als Fr. 10 Mio. hat sich bewährt. Eine Umfrage in Gemeinden und Städten im Kanton Aargau zeigte, dass die Promilleansätze in den meisten Fällen bei 2.5 ‰ liegen. In Gränichen und Zofingen werden 3 ‰ der Bausumme als Baubewilligungsgebühr erhoben (Aktenbeilage 3). Eine Erhöhung um 0.5 ‰ auf 3 ‰ analog der Gemeinde Gränichen und der Stadt Zofingen erscheint durchaus angemessen. Zudem wird vorgeschlagen, die Minimalgebühr in bescheidenem Rahmen von Fr. 200.– auf Fr. 300.–, u. a. teuerungsbedingt, anzupassen.
- Ziff. 1.4 Das Baugesetz des Kantons Aargau vom 1. September 1993 lässt seit seiner Einführung am 1. April 1994 keinen Raum mehr für die Erstreckung von Baubewilligungen und Vorentscheiden. Eine erteilte Baubewilligung hat eine Geltungsdauer von zwei Jahren, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids (§ 65 Abs. 1 BauG). Dementsprechend bestand schon bei der Beschlussfassung des Gebührenreglements im Jahre 2003 kein Regelungsbedarf mehr für eine Erstreckung der Baubewilligungsfrist.
- Stattdessen wird vorgeschlagen, in Ziff. 1.4 die Kosten für den Rückzug von Baugesuchen und Vorentscheidsgesuchen unmittelbar vor einem Entscheid durch den Stadtrat zu regeln. Dieser Fall kommt in der Praxis hin und wieder vor (6 solche Rückzüge im Jahr 2010) und ist nicht vergleichbar mit dem in Ziff. 1.6 geregelten Fall des Verzichts auf die Ausführung bei einer erteilten Bewilligung. Aus Gründen der Praktikabilität und der Angemessenheit sollen diese Kosten, in Analogie zur unveränderten Ziff. 1.3, ebenfalls nach Aufwand verrechnet werden.
- Ziff. 1.5 Eine hälftige Bewilligungsgebühr im Falle der Abweisung eines Baugesuches ist im Ansatz falsch. Dies weil im Baubewilligungsverfahren ein nahezu gleich grosser administrativer Aufwand erbracht werden muss, wie bei einem Baugesuch, dem eine Baubewilligung erteilt werden kann. Einzig das Formulieren von Auflagen sowie die Baukontrollen entfallen. Von daher ist nicht einzusehen, weshalb die Abweisung eines Baugesuches nur die Hälfte der Bewilligungsgebühr kosten soll. Gemessen an den zu erbringenden Leistungen erscheint eine Verrechnung von 75 % der Bewilligungsgebühr sachgerechter.
- Ziff. 1.6 Eine hälftige Bewilligungsgebühr im Falle eines Verzichts auf die Bauausführung ist angesichts des verwaltungsseitig geleisteten, grossen administrativen Aufwands nicht angemessen. Auch in diesem Fall erscheint die Erhebung von 75 % der Baubewilligungsgebühr adäquater.

- Ziff. 1.7 In Anlehnung an Ziff. 1.1 und 1.2 sollen die Kosten bei Baugesuchen für geringfügige Bauvorhaben moderat angehoben und der Text angepasst werden.
- Ziff. 1.8 Die Behandlung von Gesuchen bezüglich Ölfeuerungen und Öltanks obliegt nicht mehr den Gemeinden, weshalb diese Ziffer aufzuheben ist.
- Stattdessen sollen die Kosten für Reklamegesuche im Gebührenreglement für Bausachen eine Grundlage erhalten. Reklamegesuche verursachen regelmässig einen in etwa gleichen Aufwand und sollen zu einem Pauschalbetrag von Fr. 300.– bewilligt werden.
- Ziff. 1.9 Die Kosten für übrige Entscheide in Bausachen sollen nicht durch die heute gültigen fixen Ansätze von Fr. 100.– bis Fr. 500.–, sondern durch eine der jeweiligen Sache gerechter werdende Verrechnung, welche sich am Aufwand orientiert, abgegolten werden. Da es sich in der Regel nicht um einen grossen Aufwand und somit um vergleichsweise geringe Kosten handelt, erscheint eine Regelung, wie sie die heutige Ziff. 1.3 vorsieht, angezeigt.
- Ziff. 1.10 Nebst mangelhaften Eingaben ist in der Praxis häufig der Fall von unvollständigen Unterlagen und Angaben festzustellen, welche bei der Prüfstelle zu einem zusätzlichen Aufwand führen. Es erscheint deshalb wesensgerecht, die Prüfung von mangelhaften wie auch von unvollständigen Baugesuchen mit einem Zuschlag zu belegen, wie dies bereits heute der Fall ist.
- Ziff. 2.2 Für die Herausgabe von Plänen aus früheren Bauakten sollen die Leihkosten pro Monat zur teilweisen Deckung der Unkosten von Fr. 20.– auf Fr. 30.– angehoben werden.
- Ziff. 3. Verzicht auf den letzten (sachfremden) Satzteil.
- Ziff. 4. Mit Ziff. 4. soll die Grundlage bezeichnet und geschaffen werden, damit die allenfalls erforderlichen zusätzlich anfallenden Kosten den Gesuchstellern überbunden werden können.
- Ziff. 5. In einer neuen Ziffer 5 soll die Grundlage für die Berechnung von Gebühren nach Aufwand geschaffen werden, wie sie in Ziff. 1.3, 1.4, 1.9 und 1.10 vorgesehen. Für die zur Verrechnung gelangenden Tarife werden die schweizweit verwendeten Empfehlungen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) herangezogen, welche in der Regel jährlich angepasst werden. Der zugrunde zu legende Stundenansatz der Kategorie D entspricht der Funktion eines Bautechnikers oder eines Bauleiters, im Jahre 2011 mit einem Stundenansatz von zur Zeit Fr. 132.–. Aus Gründen der Einfachheit soll einheitlich der Stundenansatz der Kategorie D Anwendung finden. Bei Verrechnungen nach Aufwand berücksichtigt der Stadtrat die Angemessenheit und Verhältnismässigkeit, so dass die Gebühren, im Vergleich zu der Verrechnung nach Bausumme, in einem vertretbaren Rahmen ausfallen.

4. Zu erwartender Mehrertrag in Folge der Revision

Im Jahre 2010 sind 193 Baubewilligungen gemäss Ziff. 1.2 erteilt worden. Davon sind rund 101 Baubewilligungen mit der Minimalgebühr von Fr. 200.– verrechnet worden. Die vorgeschlagene Gebührenerhöhung (Fr. 300.– statt Fr. 200.–) würde bei einer gleich bleibenden Anzahl von Baugesuchen mit Minimalgebühr einen Mehrertrag von rund Fr. 10'000.– generieren. Ausgehend von den Fallzahlen des Jahres 2010 ist über alle Positionen des Gebührenreglements mit Mehreinnahmen von ca. Fr. 45'000.– und somit mit einer Kostendeckung von 70 bis 75 % zu rechnen.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen

- 5.1 Das heutige Gebührenreglement in Bausachen wurde am 24. März 2003 vom Einwohnerrat beschlossen. Es trat am 25. Juni 2003 in Kraft. Auch seine Revision fällt in den Zuständigkeitsbereich des Einwohnerrates.
- 5.2 Der Preisüberwacher teilt mit Schreiben vom 7. Dezember 2011 mit, dass er von den vorgesehenen Gebührenanpassungen mit Interesse Kenntnis genommen habe und auf die Abgabe einer Empfehlung verzichte.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Revision des Gebührenreglements in Bausachen bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Stadtschreiber
Dr. Marcel Guignard Dr. Martin Gossweiler

Anhang:

- Revision des Gebührenreglements in Bausachen (Synopsis)

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Kopie Schreiben Preisüberwachung vom 7. Dezember 2011
- Baubewilligungsgebühren verschiedener Gemeinden