



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 10. März 2022 / ps

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2022 / 15

Baugebührenordnung

Das Wichtigste in Kürze

Gemäss § 38 Abs. 12 der Gemeindeordnung verfügt der Einwohnerrat Erlasse von Reglementen, in denen Gebühren und Beiträge festgelegt werden.

Die aktuelle Baugebührenordnung stammt aus dem Jahr 1996 und soll den aktuellen Verhältnissen angepasst werden. Die Gebühren sind nicht kostendeckend und sollen erhöht werden.

Ein Gerichtsurteil stellte 2019 fest, dass die aktuelle Gebührenordnung Mängel aufweist, sodass nicht alle Auslagen der Gemeinde für die Prüfung von Gesuchen an die Gesuchsteller weiterbelastet werden können. Auch dieses Manko soll mit der überarbeiteten Baugebührenordnung korrigiert werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Die Baugebührenordnung mit Anhang 1 "Baugebühren-Tarif" wird genehmigt.
- b) Die Baugebührenordnung mit Anhang 1 "Baugebühren-Tarif" wird nach Erlangen der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die aktuelle Baugebührenordnung stammt aus dem Jahre 1996. Im Jahr 2014 wurde sie infolge entsprechender gesetzlicher Änderungen im Baubewilligungsverfahren um zwei Kostenpunkte erweitert.

Die Kosten für die Prüfung eines Baugesuchs und die Ausstellung einer Baubewilligung bestehen einerseits aus den eigentlichen Baubewilligungsgebühren. Diese werden als Promilleersatz der voraussichtlichen Baukosten bzw. mit einem Mindestbetrag pro Gesuch erhoben und stellen die Entschädigung für die Eigenleistungen der Gemeinde dar. Andererseits entstehen der Gemeinde Auslagen für externe Kontrollen und Prüfungen, die in gleicher Höhe den Gesuchstellern zusammen mit den Baubewilligungsgebühren weiter verrechnet werden.

Da die Bewilligungsgebühren teilweise im Verhältnis zu den Baukosten erhoben werden und sich diese ähnlich wie die allgemeine Teuerung seit 1996 entwickelt haben, konnte auch ein Teil der Kostensteigerungen im Bewilligungsverfahren abgedeckt werden.

Allerdings haben sich in den vergangenen Jahren die administrativen Aufwendungen aufgrund zusätzlicher Aufgaben deutlich gesteigert. Diese wurden beispielsweise durch

- das Beschaffen von Gutachten bezüglich Energetik, Lärmschutz und Behindertengleichstellung
- vermehrte Einsprachen und Rechtsverfahren, vor allem hervorgerufen durch das verdichtete Bauen
- die Einführung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Begriffe im Bauwesen)

verursacht.

Um diese zusätzlichen Aufwendungen entschädigt zu erhalten, sollen die Gebühren für die Erteilung von Baubewilligungen erhöht werden.

2 Erhöhung der Gebühren

Die Baubewilligungsgebühren umfassen folgende Leistungen:

- Bekanntmachung des Gesuches (Verfassen des Inserates und Publikation, Orientierung weiterer Amtsstellen, der direkten Anstössern, usw.)
 - Bauprofilkontrolle
 - materielle Prüfung des Gesuches
 - Ausfertigung von Berichten zuhanden anderer Amtsstellen
 - Durchführung des Einwendungsverfahrens
 - Ausfertigung der Bewilligungen
 - Stellungnahmen in Rechtsschutzverfahren
 - Beaufsichtigung der Bauausführung
 - Prüfen der Bewilligungsaufgaben, z.B. Bauplatzinstallation
 - Rohbauabnahme
 - Bewilligung des Bezugs und die Kontrolle der Umgebung
-

- Verrechnung, Buchung, Inkasso der Gebühren
- Dokumentenversände
- Büro-Infrastrukturkosten wie Miete, Mietnebenkosten, ICT etc.
- Vorhalten von qualifiziertem Personal
- Rechtsverfahren
- Anteile an Ortsbildgutachten
- Kostenlose Auskünfte und Beratungen

Laut Kostendeckungsprinzip darf in der öffentlichen Verwaltung der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig übersteigen. Laut Äquivalenzprinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zur staatlichen Leistung stehen.

Der Ertrag für die Baubewilligungsgebühren betragen pro Jahr:

Zeitraum	Ertrag		Anzahl Baugesuche	Ertrag pro Baugesuch	
Jahr 2021	CHF	124'899	91	CHF	1'372.50
Jahr 2020	CHF	25'056	76	CHF	329.70
Jahr 2019	CHF	29'851	80	CHF	373.15
Durchschnitt	CHF	59'935	82	CHF	732.00

Der minimale Arbeitsaufwand für die Bearbeitung von Baugesuchen beträgt durchschnittlich:

Bagatellgesuche ohne Publikation	7 h 45 min
Bagatellgesuche mit Publikation	13 h 45 min
Mittelgrosse Baugesuche z.B. Einfamilienhaus	32 h 45 min
Grosse Baugesuche z.B. Mehrfamilienhaus	43 h 45 min

Zusätzlicher Aufwand für die Bearbeitung von Baugesuchen kann aus Einwendungsverfahren mit Verhandlungen und Rechtsverfahren mit Gerichtsverhandlungen, ausserordentliche Aufwendungen für Abklärungen mit kantonalen Behörden sowie Auskünfte und Beratungen entstehen.

Für alle Leistungen im Baubewilligungsverfahren und für die Sicherstellung einer steten Auskunftsbereitschaft werden in der Abteilung Hochbau 160 Stellenprocente benötigt. Es liegt auf der Hand, dass alleine diese Lohnkosten, auch ohne die Infrastrukturkosten, durch die oben ausgewiesenen Gebühreneinnahmen nicht gedeckt werden können. Mit der Gebührenerhöhung werden ca. CHF 27'000 Mehreinnahmen pro Jahr erwartet. Auch mit diesem erhöhten Ertrag können die Kosten nicht gedeckt werden, womit das Kostendeckungsprinzip mit der Gebührenerhöhung nicht verletzt wird.

Bei Lohnkosten von CHF 80.00 pro Stunde für qualifizierte Mitarbeitende in der Abteilung Hochbau zeigt sich schon bei der Bearbeitung von Bagatellgesuchen ohne Publikation, dass alleine die Lohnkosten in Höhe von CHF 596.00 die aktuellen Einnahmen für ein derartiges Gesuch in Höhe von CHF 200.00 nicht decken. Auch mit der geplanten Erhöhung des Minimum-Satzes pro Gesuch auf CHF 550.00 (bzw. auf CHF 400 in vereinfachten Verfahren) werden die tatsächlichen Lohnkosten nicht gedeckt, womit auch das Äquivalenzprinzip nicht verletzt wird.

Die neuen Gebühren, die neue Baugebührenordnung und die Änderungen gegenüber den aktuellen Versionen können der Synopse in der Aktenaufgabe entnommen werden.

3 Gebühren für Gutachten der Ortsbildkommission

Mit einem Urteil vom 15. Juli 2019 stellt das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau fest, dass die Formulierungen in der aktuellen "Gebührenordnung betreffend das Bauwesen und die Benützung des öffentlichen Grundes" keine ausreichende Grundlage darstellen, um die Kosten für die Beurteilung von Bauvorhaben durch eine Ortsbildkommission an die Gesuchsteller weiterbelasten zu können. Zwar weist die BNO der Gemeinde Obersiggenthal aus, dass in gewissen Fällen ein Gutachten zu einem Bauvorhaben durch die Ortsbildkommission notwendig sei, die Baugebührenordnung beinhalte jedoch keinen Hinweis auf die mögliche Höhe dieser Kosten. Da diese Kosten deutlich höher ausfallen können als andere, in der Ordnung erwähnten Kosten und sogar die Baubewilligungsgebühren um ein Mehrfaches übertreffen können, sei ein Hinweis auf die Kosten zwingend notwendig.

Mit der Schaffung eines Anhangs 1 "Gebühren-Tarif" wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die Kosten für diese Fachberatungen an die Baugesuchsteller weiter verrechnet werden können.

Der Anhang 1 "Baugebühren-Tarif" kann in der Aktenaufgabe eingesehen werden.

4 Neue Gebühren im Vergleich mit anderen Gemeinden

Ein Vergleich mit einigen Nachbargemeinden ist ausserordentlich schwierig, da die Zusammensetzung der Gebühren ausgesprochen heterogen ist.

So sind Beratungen und Auskünfte teilweise kostenlos, mit unterschiedlichen Tarifen teilweise kostenpflichtig. Zudem schliessen die Baugebühren die Publikationskosten ein oder werden separat verrechnet, es werden Stundensätze, Pauschalsätze oder bausummenabhängige Gebühren erhoben.

Ein Vergleich mit den Gemeinden Turgi, Untersiggenthal, Gebenstorf, Neuenhof, Wettingen, Baden, Würenlos, Ennetbaden und dem kantonalen Durchschnitt über alle Gemeinden kann in der Aktenaufgabe eingesehen werden.

Aktenaufgabe	Nr. 1	Synopse Baugebührenordnung 2014 und 2022
	Nr. 2	Neue Baugebührenordnung 2022
	Nr. 3	Anhang 1 "Baugebühren-Tarif" zur neuen Baugebührenordnung 2022
	Nr. 4	Vergleich der Baugebühren mit anderen Gemeinden und dem Kantonsdurchschnitt

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Bettina Lutz Güttler

Thomas Zumsteg
