

2018-1461

Gebührenreglement Bauwesen, Totalrevision

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Das geltende Gebührenreglement Bauwesen stammt aus dem Jahr 2010, die Baubewilligungsgebühren wurden jedoch seit 1997 nicht mehr angepasst. Da die Regeldichte im Verlauf der letzten Jahre zugenommen hat, ist die Bearbeitung von Gesuchen komplexer und zeitaufwändiger geworden.

Aus diesem Grund sollen die Baubewilligungsgebühren an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

1 Ausgangslage

Das geltende Gebührenreglement Bauwesen stammt aus dem Jahr 2010. Änderungen bei der Organisation der Feuerungskontrolle sowie beim Bewilligungsablauf der Schutzräume machten damals eine Anpassung des Reglements erforderlich. Die Baubewilligungsgebühren wurden bei der letzten Überarbeitung des Gebührenreglements nicht angepasst und gelten seit 1997 unverändert. Die Regeldichte hat im Verlauf der letzten Jahre zugenommen, so dass die Bearbeitung von Gesuchen komplexer und zeitaufwändiger geworden ist.

2 Problemstellung

Der Aufwand der Verwaltung kann mit den heutigen Gebühren nicht gedeckt werden. Mit einer Erhöhung der Gebühren von durchschnittlich 25 % können die Kosten dem Aufwand wieder angenähert werden. Eine vollständige Eigenwirtschaftlichkeit steht indessen nicht zur Diskussion, weil die Gebührenhöhe bei kleinen Vorhaben nicht in Einklang mit dem Prüf- und Kontrollaufwand gebracht werden kann. Zudem sind Einwendungen unentgeltlich. Dieser Aufwand kann daher nicht in Rechnung gestellt werden.

3 Die Änderungen im Einzelnen

Art. 1 Die Minimalgebühr wird von Fr. 200.00 auf Fr. 250.00 angehoben.

- Art. 2 Der Stundenansatz wurde bisher in Anlehnung an jeweils gültigen Tarife KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) festgelegt. Aus rechtlichen Gründen werden seitens der KBOB ab 2018 keine Stundenansätze mehr publiziert. Neu wird deshalb ein Tarifrahmen gestützt auf die KBOB Tarife 2017 Kategorie D festgelegt.
- Art. 2 lit. a Die ordentlichen Baubewilligungsgebühren werden von 2 % auf 2.5 % erhöht. Ein Vergleich zeigt, dass die Gebührenansätze in Baden ebenfalls bei 2.5 % liegen, in Aarau werden 3 % erhoben. Die bausummenabhängige Baubewilligungsgebühr mit der Staffelung bei Bausummen von mehr als 10 Mio. Franken hat sich bewährt. Damit die Gebühren besser abgestimmt sind und bei sehr grossen Bauvorhaben nicht überproportional grosse Gebühren erhoben werden, ist die Abstufung neu mit drei Stufen vorgesehen. Die gleiche Struktur wird auch bei der Stadt Baden angewandt.
- Art. 2 lit. d Projektänderungen waren bisher mit mindestens Fr. 200.00 festgelegt. Der Mindestansatz wird auf Fr. 250.00 angehoben. Der Aufwand für Projektänderungen ist mindestens so hoch wie für Bagatellgesuche.
- Art. 2 lit. f Die Gebühr für Bagatellgesuche wird von Fr. 200.00 auf Fr. 250.00 angehoben.
- Art. 2 lit. g Die Aufwendungen für unvollständige Unterlagen oder zusätzliche Baukontrollen sind neu in Art. 14 umschrieben.
- Art. 5 Der Aufwand für die Bearbeitung eines Reklamegesuchs ändert sich nicht wesentlich mit der Anzahl der Werbeelemente. Die Bearbeitungsgebühr wird daher neu für ein einfaches Reklamegesuch mit wenigen Werbeelementen generell auf Fr. 120.00 festgelegt. Grössere Reklamekonzepte werden künftig nach Aufwand verrechnet.
- Art. 9 Abs. 3 Die Brandschutzworschriften schreiben vor, dass die Gemeinden bei grösseren Liegenschaften, die dem kommunalen Brandschutz unterstehen, eine periodische Brandschutzkontrolle vornehmen müssen. Der Aufwand für die Kosten von periodischen Brandschutzkontrollen war bisher im Gebührenreglement nicht geregelt. Die Kosten für diese Kontrollen werden nach dem Verursacherprinzip im Stundenaufwand verrechnet.
- Art. 13 Bisher erfolgte die Aufbruchbewilligung unentgeltlich. Im Sinne des Verursacherprinzips wird der Aufwand für die Aufbruchbewilligung künftig verrechnet. In der Gebühr sind die Aufwendung für die Prüfung und die Bewilligung des Gesuchs enthalten. Ebenfalls enthalten sind die Ausführungskontrolle betreffend die Signalisation (diese Kontrolle wird durch die Regionalpolizei durchgeführt und der Gemeinde weiterverrechnet) und die Ausführungskontrolle betreffend die Wiederinstandstellung der Strasse. Der Kanton Aargau erhebt für Strassenaufbrüche auf Kantonsstrassen eine Gebühr von Fr. 300.00.

4 Stellungnahme Preisüberwacher

Das Reglement wurde dem Preisüberwacher unterbreitet. Es liegen seitens des Preisüberwachers keine Beanstandungen vor.

5 Finanzen

In den Jahren 2014 / 2015 wurden pro Jahr rund 160 Gesuche bewilligt. Davon waren gut 110 Bagatellgesuche, bei denen die Gebühr heute Fr. 200.00 beträgt. Mit der neuen Minimalgebühr betragen die Mehreinnahmen bei den Bagatellgesuchen Fr. 4'000.00. Die Erhöhung von 2 % auf 2.5 % bringt bei den übrigen 50 Gesuchen einen Mehrertrag von Fr. 35'000.00. In den Jahren 2014 und 2015 wurde je ein Grossprojekt bewilligt. Die Gebührenanpassung hätte bei diesen Projekten einen Mehrertrag von Fr. 7'000.00 zur Folge. Die Mehreinnahmen bei den Baugesuchsgebühren betragen, gestützt auf den Vergleich mit den Jahren 2014 und 2015 insgesamt ca. Fr. 46'000.00.

Der Aufwand für die Baugesuchsbearbeitung betrug in den Jahren 2014 und 2015 ca. Fr. 280'000.00. Der Ertrag aus den Baubewilligungsgebühren betrug ca. Fr. 209'000.00. Mit der Anpassung des Gebührenreglements werden Erträge von ca. Fr. 257'000.00 erwartet. Durch Erhöhung der Gebühren von durchschnittlich 25 % können die Kosten dem Aufwand wieder angenähert werden. Eine vollständige Eigenwirtschaftlichkeit kann indessen nicht erreicht werden, weil einerseits Einwendungen im Baubewilligungsverfahren unentgeltlich sind und dieser Aufwand daher nicht weiterverrechnet wird und andererseits die Gebührenhöhe bei kleinen Vorhaben nicht in Einklang mit dem Prüf- und Kontrollaufwand gebracht werden kann.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Der Totalrevision des Gebührenreglements Bauwesen wird zugestimmt.

Wettingen, 2. August 2018

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster Gemeindeammann	Urs Blickenstorfer Gemeindeschreiber
---------------------------------	---

Beilagen:

- Synopse Gebührenreglement Bauwesen
- Reglement in der Neufassung