

Traktandum 4

Anpassung des Gebührentarifs im Bauwesen – Genehmigung

1. Einleitung

Der heutige Gebührentarif der Einwohnergemeinde Baar für die Bauprüfungen und Baubewilligungen stammt aus dem Jahre 1983.

Gemäss § 55 der gemeindlichen Bauordnung 2005 ist für die Behandlung von Baugesuchen eine dem Aufwand angemessene Gebühr zu entrichten.

Der Aufwand für die einzelnen Baugesuche ist in den letzten 25 Jahren erheblich gestiegen. Eine Erhöhung des Gebührentarifs ist deshalb angemessen.

Als Grundlage für die neuen Tarife haben die Zuger Bauverwalter ein Muster für Gebührentarife erarbeitet. Es sollen in allen Gemeinden für ähnliche Arbeiten entsprechende Gebühren in gleicher Grössenordnung verrechnet werden. Die gemeindlichen Bauchefs haben vereinbart, dass bei jeweiligen Änderungen der Gebührentarife in den Gemeinden das kantonale Muster angewendet werden soll. Bis heute haben konkret die Stadt Zug und die Gemeinde Risch eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

In Baar wurde mit Ausnahme des tieferen Promilleansatzes für die Grundgebühren (1‰ statt 2‰) das Muster für den neuen Gebührentarif angewendet.

2. Zum Reglement / Festsetzung der Gebühren

Im Folgenden sind die wichtigsten Punkte beschrieben:

– **Punkt 1: Grundgebühr für Baugesuche**

Die Grundgebühr für die Prüfung der Baugesuche beträgt 1‰ der Baukosten. Dies entspricht durchschnittlich einer Verdoppelung der heutigen Gebühren. Mit dem neu vorgesehenen Tarif kann durchschnittlich ca. ein Drittel des geschätzten Zeitaufwandes für die Bearbeitung von Baugesuchen abgedeckt werden.

Der Gemeinderat erachtet unter Berücksichtigung der Gebührenzuschläge (Punkt 11) eine Grundgebühr von 1‰ als richtig, da eine Grundgebühr von 2‰ einer Gebührenerhöhung von durchschnittlich 400 % entsprechen würde.

– **Punkt 7: Schriftliche Bauanfragen, Vorabklärungen**

Vorabklärungen für Bauvorhaben mit Bauanfragen werden seitens der Gemeinde befürwortet. Daher sollen nur bei aufwändigen Bauanfragen mit schriftlicher Korrespondenz Gebühren verrechnet werden.

– **Punkt 11: Gebührenzuschläge**

Bei unvollständigen oder nicht bewilligungsfähigen Unterlagen, respektive bei unverhältnismässigem Mehraufwand für baurechtliche Prüfungen ist eine Erhöhung der Grundgebühr von 0.5–1‰ konsequent anzuwenden.

3. Vergleichszahlen

Nachfolgend wird der Vergleich des neuen Gebührentarifs mit dem heutigen Gebührentarif sowie dem geschätzten Zeitaufwand anhand je eines Beispiels von einem Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Gewerbebau sowie einer Arealbebauung aufgezeigt:

– **Einfamilienhaus (Gebäudekubatur SIA = 1'615 m³)**

Gebühr gemäss neuem Tarif:	CHF	808.–	=	23 %
Gebühr gemäss geschätztem Zeitaufwand:	CHF	3'500.–	=	100 %
Gebühr gemäss heutigem Tarif:	CHF	375.–	=	11 %

– Mehrfamilienhaus (Gebäudekubatur SIA = 3'030 m³)			
Gebühr gemäss neuem Tarif:	CHF	1'515.–	= 34 %
Gebühr gemäss geschätztem Zeitaufwand:	CHF	4'500.–	= 100 %
Gebühr gemäss heutigem Tarif:	CHF	830.–	= 18 %
– Gewerbebau (Gebäudekubatur SIA = 16'318 m³)			
Gebühr gemäss neuem Tarif:	CHF	4'080.–	= 44 %
Gebühr gemäss geschätztem Zeitaufwand:	CHF	5'500.–	= 100 %
Gebühr gemäss heutigem Tarif:	CHF	2'051.–	= 37 %
– Arealbebauung (Gebäudekubatur SIA = 28'400 m³)			
Gebühr gemäss neuem Tarif:	CHF	14'200.–	= 46 %
Gebühr gemäss geschätztem Zeitaufwand:	CHF	30'800.–	= 100 %
Gebühr gemäss heutigem Tarif:	CHF	4'100.–	= 13 %

Aus dem Vergleich ist ersichtlich, dass der neue vorgesehene Tarif durchschnittlich einer Verdoppelung der heutigen Gebühren entspricht. Mit dem neu vorgesehenen Tarif kann ca. ein Drittel des geschätzten Zeitaufwandes für die Bearbeitung der Baugesuche abgedeckt werden.

4. Stellungnahme der Kommissionen

Die Planungskommission hat den Gebührentarif beraten und empfiehlt ihn einstimmig zur Annahme. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unterstützt den neuen Gebührentarif einstimmig.

5. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, im Sinne der vorstehenden Erläuterungen den nachstehenden Gebührentarif zu genehmigen.

Antrag

Der neue Gebührentarif im Bauwesen der Gemeinde Baar sei zu genehmigen.

Gebührentarif im Bauwesen

Die Gemeindeversammlung Baar, gestützt auf § 55 der Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005, beschliesst:

1. Grundgebühr für Baugesuche

Die Grundgebühr für die Prüfung des Baugesuchs für Neu-, Um-, An- und Aufbauten inkl. Kontroll- und Abnahmegebühren und den Entscheid über das Baugesuch beträgt 1% der Baukosten, mindestens CHF 100.– bis maximal CHF 50'000.–.

Die Baukosten berechnen sich nach folgendem Kubikmeterpreis:

Wohn- und Bürobauten: CHF 500.–/m³*

Gewerbebauten/Garagen: CHF 150.–/m³*

Für Anlagen, die nicht unter folgende Ziffern fallen, Renovationen, Sanierungen und kleinere Umbauten sind die effektiven Baukosten massgebend.

* Der Kubikmeterpreis basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten von 117.0 Indexpunkten, Stand 01.04.2007 (01.04.1998 = 100). Steigt die Teuerung um 10 Indexpunkte an, kann der Gemeinderat den Kubikmeterpreis anpassen.

Grundgebühr:

Die Grundgebühr enthält folgende gemeindliche Leistungen: Prüfung des Baugesuchs, Ausschreibung, Ausfertigung der Baubewilligung, Rohbaukontrolle, Kanalisationskontrolle, Kontrolle der Feuerpolizei, Bauabschlusskontrolle.

2. Nutzungsänderungen

Für reine Nutzungsänderungen wird eine Gebühr von CHF 300.– bis CHF 1'000.– erhoben.

3. Kleinbauten, untergeordnete Bauten, kleine Anlagen

Gebühr von CHF 100.– bis maximal CHF 300.–

4. Änderungspläne

Gebühr von CHF 200.– bis maximal CHF 2'000.–

5. Bauplatzinstallation

Kleinere Bauplatzinstallation: CHF 100.–

Grössere Bauplatzinstallation: CHF 200.–

6. Umgebungsgestaltung bei gleichzeitiger Einreichung eines Baugesuches

Kleinere Umgebungsgestaltung bis max. 1'000 m² Landfläche: CHF 100.–

Grössere Umgebungsgestaltung: CHF 200.–

7. Schriftliche Bauanfragen, Vorabklärungen

Gebühr von CHF 200.– bis maximal CHF 2'000.– kann verrechnet werden.

8. Bauermittlungsgesuch

Gebühr von CHF 200.– bis maximal 25 % der Grundgebühren (maximal CHF 12'500.–)

9. Bebauungspläne

Gebühr von CHF 2'500.– bis maximal CHF 10'000.–

Geringer Aufwand: CHF 4'000.–

Durchschnittlicher Aufwand: CHF 7'000.–

Hoher Aufwand: CHF 10'000.–

Die erste Hälfte der Gebühr ist nach dem Beschluss durch den Gemeinderat (Einreichung zur Vorprüfung) und die zweite Hälfte der Gebühr nach der Genehmigung durch den Regierungsrat zu bezahlen.

10. Quartiergestaltungspläne

Die Kosten für die Erarbeitung des Quartiergestaltungsplanes sind vom Grundeigentümer zu bezahlen. Die Gemeinde beteiligt sich je nach Interessenlage.

11. Gebühreinzuschläge

Für Mehraufwand wird die Grundgebühr, nach Aufwand angemessen, um 0.5–1.0% erhöht. Dies gilt beispielsweise für:

- Bearbeitung von unvollständigen oder nicht bewilligungsfähigen Unterlagen;
- unverhältnismässigen Mehraufwand für baurechtliche Prüfungen;
- unverhältnismässigen Mehraufwand für Baufreigaben.

Kosten für notwendige Expertisen, Schnurgerüst- und Sockelkontrolle, Kanalisationsnachführung, Energienachweis, Lärmgutachten, Kosten externer Gutachter, spezielle Abklärungen und Aufwendungen usw. sind separat in Rechnung zu stellen.

12. Ausnahmegewilligung

Pro Ausnahme CHF 200.–

13. Verlängerung der Baubewilligung

Pro Verlängerung CHF 200.– bis maximal CHF 500.–, je nach Aufwand

14. Rückzug Baugesuch

Je nach Stand des Baubewilligungsverfahrens werden die Gebühren verrechnet.

15. Abweisung Baugesuch

Gebühr von CHF 200.– bis maximal 25 % der Grundgebühr (maximal CHF 12'500.–)

16. Widererwägungsgesuch

Gebühr von CHF 200.– bis maximal 25 % der Grundgebühr (maximal CHF 12'500.–)

17. Vorzeitiger Baubeginn, Teilbaufreigabe, Abbruchbewilligung

CHF 200.– bis maximal CHF 500.–

18. Baukontrolle

Zusatzkontrollen: je Kontrollgang CHF 100.– bis CHF 500.–

Zusatzkontrollen Feuerschau: CHF 100.– bis CHF 500.–

Diese Kontrollen wie auch solche von externen Stellen (wie z.B. Schnurgerüst, Baukontrolle): werden nach Aufwand separat weiterverrechnet, sofern diese Kontrollen nicht bereits in der Grundgebühr gemäss Punkt 1 enthalten sind.

19. Bauplatzinstallation auf öffentlichem Grund

CHF 100.– bis CHF 500.–

20. Benützung von öffentlichem Grund

Je nach Standort CHF 1.– bis CHF 10.– pro m² pro Monat

21. Reklamen

Reklameanlagen: CHF 50.– bis CHF 500.–

Temporäre Reklame: CHF 50.– bis CHF 300.–

22. Plankopien, Akteneinsicht

A4: CHF 2.–

A3: CHF 3.–

Bis 10 Kopien gratis

Plankopien, erstellt durch Dritte, werden inkl. Porto und Verpackungskosten weiterverrechnet.

Zuschlag für Bereitstellung von Archivunterlagen nach Aufwand (Durchschnittstarif CHF 100.–/Std.)

23. Förderung der rationellen Energienutzung und erneuerbarer Energieträger

Für Bewilligungen von thermischen und fotovoltaischen Solarenergie-Anlagen sowie von weiteren Anlagen (z.B. Erd- und Umweltwärme, Holzenergie, Biogas, Biomasse, Wärme-Kraft-Koppelung und Windenergie) wird keine Gebühr erhoben.

24. Übergangsrecht

Der Gebührentarif im Bauwesen findet Anwendung auf alle seit dem Inkrafttreten eingereichten Planungen, Gesuche und Anfragen.

25. Inkrafttreten und Aufhebung des bisherigen Rechts

Der Gebührentarif im Bauwesen tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gebührentarifs im Bauwesen wird der Gebührentarif für die Bauprüfungen und Baubewilligungen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Dezember 1983 aufgehoben.