

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

26. Juli 2021

Bericht und Antrag 14126

Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) – Revision

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Im Legislaturprogramm 2018-2021 hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, die kommunalen Reglemente laufend auf ihre Aktualität zu überprüfen und nötigenfalls Anpassungen vorzunehmen.

Das aktuelle Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) wurde am 8. Mai 2006 vom Einwohnerrat genehmigt und trat am 15. Juni 2006 in Kraft. Es entspricht in einzelnen Teilen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Die Überprüfung des Kostendeckungsgrads der Baugebühren hat gezeigt, dass eine signifikante Unterdeckung besteht und der Aufwand für die Prüfung und Bewilligungserteilung der Baugesuche mit Steuermitteln finanziert wird. Das Reglement ist nicht mehr verursachergerecht ausgestaltet.

	CHF / Jahr
Vollkosten Abteilung Baugesuche	447'930
Baubewilligungsgebühren Durchschnitt 2014 - 2020	238'177
Durchschnittliche jährliche Unterdeckung 2014 - 2020	209'752

2. ZIELE

Die Bewilligungsgebühr für Baugesuche soll neu degressiv gestaffelt werden. Es ist vorgesehen, den neuen Ansatz von 3.0 ‰ ab einer voraussichtlichen Bausumme von CHF 10 Mio. um 0.5 ‰ und ab CHF 20 Mio. um weitere 0.5 ‰ zu senken. Für weitere Aufwendungen bei einem Rückzug des Baugesuchs, bei Projektänderungen, für Umnutzungen, Vorentscheide, etc., soll die Gebühr dagegen nach Aufwand bemessen werden. Ziel der Anpassung ist, das Verursacherprinzip zu berücksichtigen.

Weiter werden auch die Aufwendungen für Sondernutzungsplanungen, die Auslagen für Kopien und Scanning im Zusammenhang mit archivierten Baugesuchen geregelt. Auf Grund des hohen Zeitaufwandes für Scans und den Versand im Rahmen der öffentlichen Auflage soll es neu möglich sein, den Aufwand dem Besteller zu verrechnen.

Mit den Baubewilligungsgebühren soll nur der Aufwand für die Behandlung von Baugesuchen abgedeckt werden. Weiterer Aufwand für übergeordnete Planungen und allgemeine Dienstleistungen der Abteilung Baugesuche ohne Bezug zu einem konkreten Bauprojekt dürfen nicht über die Gebühren finanziert werden.

	Gebühren CHF / BG	Bewilligungsgebühren in CHF	Unterdeckung in CHF
mit 2.0 ‰ (bisher)	1'203	238'178	209'752
mit 3.0 ‰ (neu)	1'805	357'390	90'540

3. TERMINE UND VORGEHEN

Am 24. Februar 2020 beauftragte der Gemeinderat die Abteilung Baugesuche, das Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) zu überarbeiten. Ziel war die Einführung auf den 1. Januar 2021. Dieser Termin wurde verschoben, weil vorgesehen war, das Abwasserreglement ebenfalls zu überarbeiten. Die Überarbeitung des Abwasserreglements verzögert sich aufgrund der Komplexität.

Das überarbeitete Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) soll nun unabhängig von der Überarbeitung des Abwasserreglements bereits per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt.

4. ÄNDERUNGEN

Wesentliche Änderung ist die generelle Erhöhung der Gebühren. Die zusätzlichen Unterteilungen der Tarife bei grösseren Bauvorhaben führen dazu, dass die Gebühren verhältnismässig zum entstehenden Aufwand erhoben werden können (Verursacherprinzip):

§ 2 Behandlungsgebühren

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen werden folgende Behandlungsgebühren erhoben:

- | | |
|--------------------------|---|
| a) Bewilligte Baugesuche | 3.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme bis zu CHF 10 Mio.
2.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für den CHF 10 Mio. übersteigenden Betrag
2.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für den CHF 20 Mio. übersteigenden Betrag |
| b) Ablehnung | 1.0 ‰ der voraussichtlichen Bausumme |
| c) Rückzug | nach Aufwand |
| d) Projektänderungen | nach Aufwand |

- | | |
|--|--------------|
| e) Umnutzungen, Abbrüche von Gebäuden und weitere Baugesuchsverfahren gemäss § 59 BauG ohne Bausumme | nach Aufwand |
| f) Vorläufige Stellungnahmen | nach Aufwand |
| g) Vorentscheide | nach Aufwand |

² Die Minimalgebühr für lit. a bis g beträgt CHF 250.00.

³ Für sämtliche Gebühren, die sich nach Aufwand bestimmen, gilt der degressiv gestaffelte Tarif für bewilligte Baugesuche gemäss § 2, Abs. 1, lit. a für eine Bausumme von CHF 1 Mio. als Kostendach.

Neu geregelt werden zudem die Aufwendungen für Sondernutzungsplanungen:

§ 8 Sondernutzungsplanung

¹ Die Grundeigentümerschaften, welche von privaten Sondernutzungsplänen einen Nutzen haben, leisten nach Massgabe der Grundstücksfläche und/oder des Nutzens, Beiträge an die Kosten für die Erstellung und Änderung der Sondernutzungspläne.

² Als Kosten der Erstellung und Änderung gelten namentlich:

- a) die Erarbeitung der Sondernutzungspläne, sofern diese nicht bereits durch die Privaten erstellt wurden.
- b) Erstellen von Fachgutachten, welche das Gesetz vorschreibt.
- c) Erstellen von allfällig weiteren Fachgutachten, Dienstbarkeiten, öffentlich-rechtlichen Verträgen
- d) Aufwand Verwaltung
- e) Publikationskosten

³ Die Grundeigentümerbeiträge setzen sich aus den Kosten gemäss Abs. 2 zusammen.

⁴ Die Beiträge werden mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans durch das zuständige kantonale Departement fällig.

⁵ Zahlungspflichtig ist die im Zeitpunkt der Genehmigung des Sondernutzungsplanes durch das zuständige kantonale Departement im Grundbuch eingetragene Grundeigentümerschaft.

Neben diesen beiden wesentlichen Aspekten werden einzelne redaktionelle Anpassungen und Aktualisierungen im Reglement vorgenommen.

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die heutigen Baubewilligungsgebühren decken den Aufwand für die Bearbeitung der Baugesuche und die Ausstellung der Baubewilligungen nicht mehr. Es besteht eine durchschnittliche Unterdeckung von jährlich rund CHF 210'000, welche aus Steuermitteln finanziert werden muss. Mit der Revision des Reglements und der Einführung einer degressiven Tarifstruktur wird das Verursacherprinzip stärker gewichtet und ein angemessener Kostendeckungsgrad erreicht.

Der Gemeinderat erachtet es als richtig, dass übergeordnete Planungen und allgemeine Dienstleistungen der Abteilung Baugesuche ohne Bezug zu einem konkreten Bauprojekt nicht über die Gebühren finanziert

werden dürfen. Mit den Baubewilligungsgebühren soll nur der Aufwand in Zusammenhang mit der Behandlung von Baugesuchen abgedeckt werden.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen kann die jährliche Unterdeckung der Abteilung Baugesuche auf CHF 90'000 reduziert und jährliche Mehrerträge von CHF 120'000 (Basis Durchschnitt 2014-2020) erzielt werden.

6. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung des revidierten Reglements über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) mit Inkraftsetzung per 1. Januar 2022.

Freundliche Grüsse



Roland Vogt
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Entwurf Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)
- Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement) – Arbeitspapier für die Revision

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Finanzverwaltung
- Planung, Bau und Umwelt
- Medien