

Botschaft betreffend Gebührengesetz zum Baugesetz

Sehr geehrter Herr Parlamentspräsident

Sehr geehrte Parlamentarierinnen, sehr geehrte Parlamentarier

Um in der neuen Gemeinde eine einheitliche Gebührenregelung bei den Baubewilligungs- und anderen baurechtlichen Verfahren zu haben, wird im Moment mit der Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren der ehemaligen Stadt Ilanz gearbeitet. Entsprechend gibt es Bedarf nach einer aktualisierten Rechtsgrundlage. Die Erhebung von Gebühren ist im Grundsatz in einem Gesetz im formellen Sinn zu regeln. Entsprechend ist die Vorlage dem fakultativen Referendum unterstellt.

Gesetzliche Grundlage

Die Verfahrenskosten im Baubewilligungsverfahren werden im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) geregelt. Nach Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. Nach Art. 96 Abs. 2 KRG ist kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Art. 96 Abs. 3 KRG wiederum schreibt vor, dass die Gemeinden die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung¹ regeln.

Die heute geltende Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren der ehemaligen Stadt Ilanz wurde im März 2007 letztmals revidiert. Die Gebührenordnung basiert auf einer Grundlage, welche für Neubauten eine Staffelung der Gebühren in Abhängigkeit des Bauvolumens vornimmt. Für Umbauten und Sanierung werden diese in Abhängigkeit der Bausumme und prozentual gestaffelt erhoben. Mit der Festlegung einer Minimalgebühr wird der Verwaltungsaufwand für kleinere Baugesuche und für Meldeverfahren definiert. Ein grosser Teil der Baugesuche wird im Meldeverfahren abgehandelt und mit der Minimalgebühr von CHF 50.00 verrechnet. Auch bei den ordentlichen Baugesuchverfahren wird der Grossteil über die prozentuale Gebühr abgerechnet, da oftmals keine kubische Veränderung stattfindet. Einzig bei An- und Neubauten erfolgt eine Gebührenberechnung anhand der nach m³ abgestuften Tabelle. Somit wird bei den meisten Baugesuchen die Gebühr im Verhältnis zu den Baukosten ermittelt. Die Gebühren bewegen sich dabei mit 1.5 resp. 1.0 % der Bausumme auf sehr tiefem Niveau.

Bemessung der Baubewilligungsgebühren

Mit den im Baugesuchverfahren erhobenen Gebühren kann der Verwaltungsaufwand nicht gedeckt werden. Dieser Umstand ist ein bei den Gemeinden und Städten landesweit bekanntes Problem. Diverse Verwaltungen haben in den vergangenen Jahren die Gebührentarife angepasst, dies auch vor dem Hintergrund des gesetzlich geforderten Kostendeckungs- und Äquivalentprinzips.

Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gebührenertrag die Gesamtkosten des Verwaltungszweigs nicht übersteigen darf. Massgebender Verwaltungszweig ist jener Bereich, welcher die sachlich zusammenhängenden Verwaltungsaufgaben leistet. Sofern die erhobenen Baubewilligungsgebühren den tatsächlichen Aufwand des Verwaltungszweiges übersteigen, entspräche dies einer Ver-

¹ Der hier verwendete Begriff «Verordnung» weist nicht darauf hin, dass nur eine Verordnung der Exekutive verlangt ist. Eine entsprechende Verordnung wäre möglich, wenn die Grundsätze im Baugesetz vorhanden wären. Da wir noch kein vereinheitlichtes Baugesetz haben, ist ein Gesetz im formellen Sinn zwingend.

letzung des Kostendeckungsprinzips. Anhand der nachfolgend dargestellten Zahlen und Fakten kann ausgeschlossen werden, dass eine Anpassung der Gebühren das Kostendeckungsprinzip verletzen würde. Dies insbesondere auch deshalb, weil die gemeindeinternen Aufwendungen anderer Abteilungen (z.B. Finanzverwaltung für Rechnungstellung und Inkasso, Geschäftsleitung für Bauentscheide, etc.) ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Auch das Äquivalenzprinzip ist als Regelwerk zur Bemessung einer Gebühr anzuwenden und dient der Überprüfung der Verhältnismässigkeit. Gebühren, welche offensichtlich im Missverhältnis zum objektiven Wert einer staatlichen Leistung stehen und sich nicht in vernünftigen Grenzen halten, verletzen dieses Prinzip. Der Wert einer staatlichen Leistung bemisst sich nach dem Nutzen für den Pflichtigen oder nach dem Kostenaufwand der beanspruchten Verwaltungsleistung im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweiges.

Überdies hat der Preisüberwacher auf Anfrage bestätigt, dass sich die vorgeschlagenen Gebühren unter dem Vergleichsschnitt bewegen. Diesen hatte der Preisüberwacher 2014 für 3 Haustypen in den 30 einwohnerreichsten Gemeinden der Schweiz erhoben.

Erhöhung der Gebühren

Seit der Gemeindefusion hat das Bauamt ca. 1'000 Baugesuche bearbeitet. Die Mehrheit dieser Gesuche wurde anhand der geltenden Gebührenordnung mit der Minimalgebühr abgerechnet, jedoch meist unter dem effektiven Verwaltungsaufwand. Stellt man die Einnahmen der Baugesuchgebühren aus den Jahren 2014 bis 2017 den jeweiligen Baugesuchen gegenüber und ermittelt den durchschnittlichen Verwaltungsaufwand anhand eines Ansatzes von 100 Franken pro Stunde, so ergibt sich folgendes Bild:

2014	261 Baugesuche	CHF 76'455.00 Gebühren	764 Std/a	(2,9 Std/BG)
2015	277 Baugesuche	CHF 67'422.00 Gebühren	674 Std/a	(2,4 Std/BG)
2016	227 Baugesuche	CHF 105'794.00 Gebühren	1057 Std/a	(4.6 Std/BG)
2017	247 Baugesuche	CHF 42'312.00 Gebühren	423 Std/a	(1,7 Std/BG)

Dieser durchschnittliche Zeitaufwand sollte die Bearbeitung des Gesuchs, Vorbereitung der Baubewilligung, Administration, Abklärungen, der Kontakt mit Baugesuchsteller, Begleitung während Bauzeit, Bauabnahme oder der Aufwand der Geschäftsleitung als Baubehörde abdecken. Es ist offensichtlich, dass die erhobenen Gebühren bei weitem nicht den tatsächlichen Verwaltungsaufwand decken. Bei grösseren Baugesuchen, deren Gebühr heute über das Bauvolumen festgelegt wird, entspricht diese gar nur einem Bruchteil des tatsächlichen Aufwandes. Derartige Bauvorhaben bedingen eine zeitintensive Begleitung des Bauvorhabens durch die Mitarbeitenden vom Zeitpunkt der Baueingabe bis zur Fertigstellung.

Deshalb soll die Gebühr für die Behandlung von Baugesuchen auf 3 ‰ für die ersten 2 Mio. Franken Baukosten, auf 2 ‰ für jene Baukosten, welche die 2 Mio. Franken übersteigen, festgesetzt werden.

Für ein Einfamilienhaus ergibt dies folgende Gebühren:

Baukosten EFH CHF 870'000.00 x 3‰ = CHF 2'610.00 Basis neues Gebührengesetz
Baukosten EFH CHF 870'000.00/1'081m³ SIA = CHF 1'160.00 Basis gelt. Gebührenordnung

Somit wäre für die Bearbeitung des Gesuches von der Einreichung bis hin zur Bauabnahme ein Aufwand von ca. 26 Stunden (bei einem durchschnittlichen Verwaltungsansatz von CHF 100.00 pro Stunde) gerechtfertigt, wenn die volle Kostendeckung zugrunde liegt. Tatsächlich liegt der gesamte Verwaltungsaufwand von der Erfassung über die Beschlussfassung bis hin zur Abnahme und Abrechnung aller Gebühren wesentlich höher.

Zum Vergleich die Gebührenansätze in anderen grösseren Bündner Gemeinden (Jahreszahl in Klammer: Beschlussjahr) für die Behandlung von Baugesuchen für Neu- und Umbauten im ordentlichen Baubewilligungsverfahren:

Arosa (2013)	1.5 ‰ der Baukosten für die ersten 10 Mio. Franken, mindestens 300 Franken, zuzüglich Kontrolle Schnurgerüst, Baukontrollen und Bauabnahme nach Aufwand;
Chur (2015)	3 ‰ des Gebäudeversicherungswerts, mindestens 200 Franken;
Davos (2013)	3 ‰ des Gebäudeversicherungswertes, mindestens 300 Franken, zuzüglich Kosten für Baupublikation;
Domat/Ems (2012)	3 ‰ des Gebäudeversicherungswertes, mindestens 200 Franken;
Flims (2011)	2.5 ‰ der Bausumme, mindestens 300 Franken für das Gesuchverfahren, zuzüglich 3 ‰ der Bausumme, mindestens 300 Franken für Baukontrollen und Bauabnahme;
Klosters (2003)	Grundgebühr von 50 Franken, überdies 2 ‰ der Baukosten für die ersten 2 Mio. Franken, 0.5 ‰ der Baukosten für die 2 Mio. Franken übersteigenden Kosten;
Landquart (2017)	2 ‰ der Bausumme, mindestens 150 Franken;
St. Moritz (2016)	3 ‰ der Baukosten für die ersten 2 Mio. Franken, 2 ‰ der Baukosten für die 2 Mio. Franken übersteigenden Kosten, mindestens 300 Franken.

Damit bewegen sich die vorgeschlagenen Gebührenansätze im ähnlichen Rahmen wie in vergleichbaren Bündner Gemeinden.

Antrag

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen stellt der Gemeindevorstand dem Parlament folgende Anträge:

- auf die Vorlage einzutreten;
- das Gebührengesetz zum Baugesetz der Gemeinde Ilanz/Glion zu genehmigen.

Ilanz/Glion, den 1. Oktober 2018

Gemeindevorstand Ilanz/Glion