

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Reglement über die Gebühren im Bauwesen; Revision 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

Der Stadtrat nimmt die Revision der Bau- und Nutzungsordnung zum Anlass, das Reglement für die Gebühren im Bauwesen zu überarbeiten. Das revidierte Gebührenreglement soll jedoch losgelöst von der geplanten Rechtskraft der Bau- und Nutzungsordnung in Kraft gesetzt werden.

II. Zuständigkeit

1. Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen sind heute im "Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds" festgehalten. Dieses ist datiert vom 3. Dezember 1999 und nimmt Bezug auf das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993, auf die Bauordnung der Stadt Lenzburg vom 22. Mai 1997 (§ 66 Absatz 1) sowie das Gesetz über die Einwohnergemeinden vom 1. Juli 1981. Die gemeinsamen Bestimmungen umfassen einen einzigen Paragraphen, weshalb eine Trennung der Reglemente vertretbar ist. Das Gebührenreglement wurde überprüft und nach über 23 Jahren soll es nun betreffend Baugebühren angepasst werden.
2. Auch der Teil "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grunds" (gestützt auf § 103 Abs. 1 BauG) soll in den nächsten Monaten revidiert und dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage unterbreitet werden. Da materiell zwischen Vorgängen betreffend Baugesuchen und der Nutzung des öffentlichen Grunds selten Zusammenhänge bestehen, erachtet der Stadtrat ein getrenntes Vorgehen als vertretbar, zumal auch andere Gemeinden diese Gebühren in separaten Reglementen geregelt haben.
3. In der vom Einwohnerrat am 26. Oktober 2023 verabschiedeten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist unter § 79 Abs. 1 eine vergleichbare Regelung wie in der der heutigen Bauordnung im § 66 festgelegt. Somit kann unabhängig von der neuen BNO, gestützt auf die aktuelle BO, dieses Reglement vom Einwohnerrat beschlossen werden. Eine spätere materielle Anpassung des Reglements aufgrund der neuen BNO ist nicht erforderlich.

III. Überarbeitungsbedarf

1. Der Aufwand der Bauverwaltung und insbesondere der Aufwand für die Bearbeitung der Baugesuche ist in den letzten 23 Jahren, seit Inkrafttreten des "Reglements über die Gebühren im Bauwesen sowie die Benützung des öffentlichen Grunds", stetig gewachsen. Die Begründung liegt in der Komplexität der Anforderungen (Bauen im verdichteten Kontext, höhere Anforderungen an Energiestandards und Nachhaltigkeit etc.). Nach über 23 Jahren erachtet es der Stadtrat als angemessen, die Gebühren zu überprüfen und teilweise zu erhöhen.
2. Der Gesamtertrag aus den Verwaltungsgebühren im Bauwesen für die Stadt Lenzburg belief sich innerhalb der letzten 10 Jahre zwischen CHF 58'019 (2019) und CHF 532'326 (2013). Der Mittelwert der letzten 10 Jahre – unter Berücksichtigung des heute gültigen Reglements über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds – liegt bei rund CHF 165'000 pro Jahr. Gemäss interner Schätzung wird durch das vorliegende, überarbeitete Reglement ein Anstieg des Gesamtertrags von ca. 60-70 % erwartet.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die effektiven Einnahmen der Jahre 2013 bis 2022 (gemäss Reglement 1999) und die geschätzten Mehreinnahmen auf der Basis des vorliegenden, überarbeiteten Reglements (Annahme durchschnittliche Einnahmen + 60 %). Die durchschnittlichen Einnahmen aus den Verwaltungsgebühren wären von ca. CHF 165'000 auf ca. CHF 264'000 gestiegen.

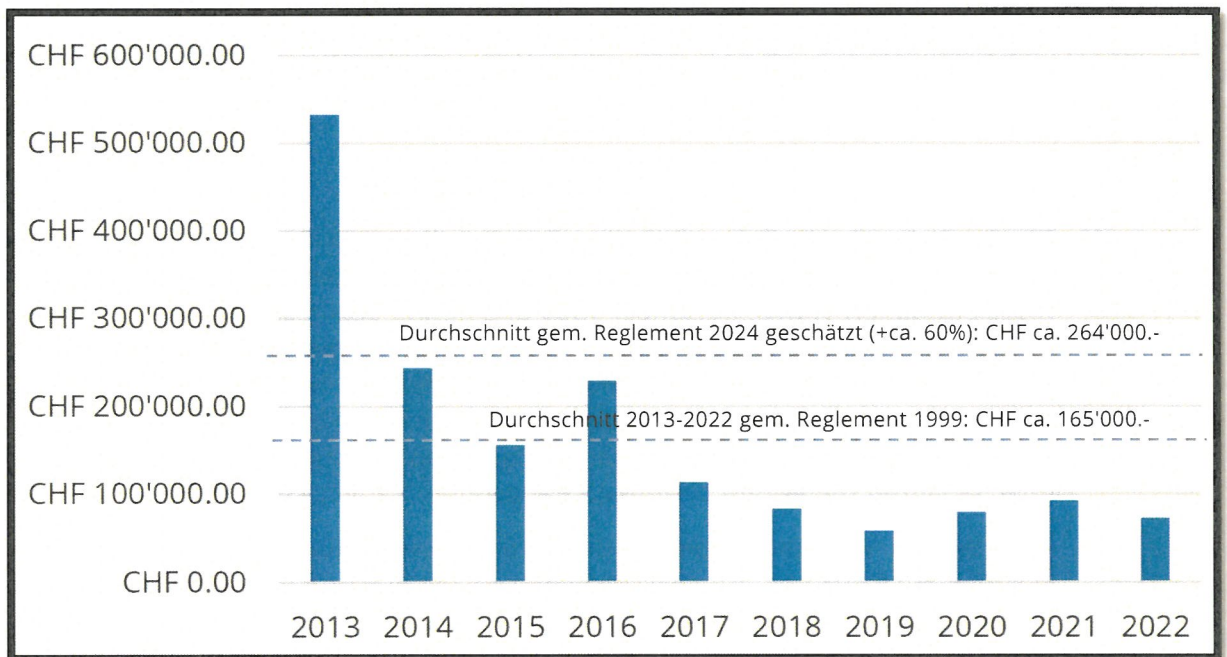


Abb: Gesamtertrag aus Verwaltungsgebühren für die Stadt Lenzburg 2013 bis 2022

Die neuen Gebühren für Auskünfte und Beratungen (vgl. § 2 des Reglements) sind in diesem Diagramm nicht enthalten, da diese Tätigkeiten bisher gebührenfrei waren und die Höhe der Einnahmen schwer abschätzbar ist. Ebenso sind die neuen Gebühren für öffentliche Bauten (vgl. § 10) nicht berücksichtigt.

3. Die Gebühren gemäss heute gültigem Reglement sind in Lenzburg im Vergleich zu den umliegenden Kleinstädten im Kanton Aargau (Vergleich Aarau, Rheinfelden, Zofingen, Wohlten) deutlich tiefer.

IV. Stossrichtung der Anpassung

1. Der Stadtrat hat sich nach eingehender Diskussion für die Beibehaltung der Gebühren-erhebung anhand der Bausumme ausgesprochen. Ausschlaggebend für diesen Entscheid ist, dass zahlreiche andere Städte (wie auch der Kanton) die Gebühren anhand der Bausumme erheben und sich dieses System auch in Lenzburg seit längerem bewährt hat.
2. In Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips erhöht der Stadtrat die Gebühren so, dass sie einem Vergleich mit anderen Gemeinden standhalten. Für die detaillierten Regelungen wird auf die Bemerkungen in der beiliegenden Synopse verwiesen.

V. Musterkalkulation für 2021 und 2022

Für die Jahre 2021 und 2022 wurde auf der Grundlage des vorliegenden revidierten Gebührenreglements eine Musterkalkulation erstellt. Auf der Basis des überarbeiteten Reglements hätten sich die Gebühren wie folgt verändert:

Total Gebühren

Gebühren	Reglement 1999/CHF	Reglement 2024/CHF	Differenz CHF	Differenz %
2021 (99 Verfahren)	92'051.-	146'338.-	54'287.-	+59,0
2022 (127 Verfahren)	72'478.-	121'353.-	48'875.-	+67,4

VI. Gemeindevergleich

Der Stadtrat hat die Gebühren im Bauwesen überarbeitet und setzt deren Höhe und die Art der Berechnung in Relation zu den Städten Aarau, Rheinfelden, Zofingen und Wohlen (vgl. Details in den Bemerkungen der beiliegenden Synopse).

VII. Preisüberwacher

Der Entwurf des Reglements über die Gebühren im Bauwesen wurde am 21. Juli 2023 dem Preisüberwacher zur Kenntnis und Stellungnahme zugestellt. Dieser hat das Reglement geprüft, indem er Modellberechnungen für die Baubewilligungsgebühren für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (15 bzw. 5 Wohnungen) und ein Einfamilienhaus durchgeführt hat. Dieser nimmt gestützt auf Art. 14 Preisüberwachungsgesetz sinngemäss wie folgt Stellung:

Gemäss der Gegenüberstellung mit den 30 einwohnerreichsten Gemeinden kommt dieser zum Schluss, dass die Gebühren beim Modell-Bau Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen über dem Vergleichsdurchschnitt der übrigen Gemeinden zu liegen kommen. Er empfiehlt der Stadt Lenzburg aus diesem Grund die Bewilligungsgebühren für ein durchschnittliches Verfahren noch einmal zu überarbeiten mit der Begründung, dass die Gebühren für ein durchschnittlich aufwendiges Bauprojekt den Vergleichsdurchschnitt in der Regel nicht übersteigen sollen.

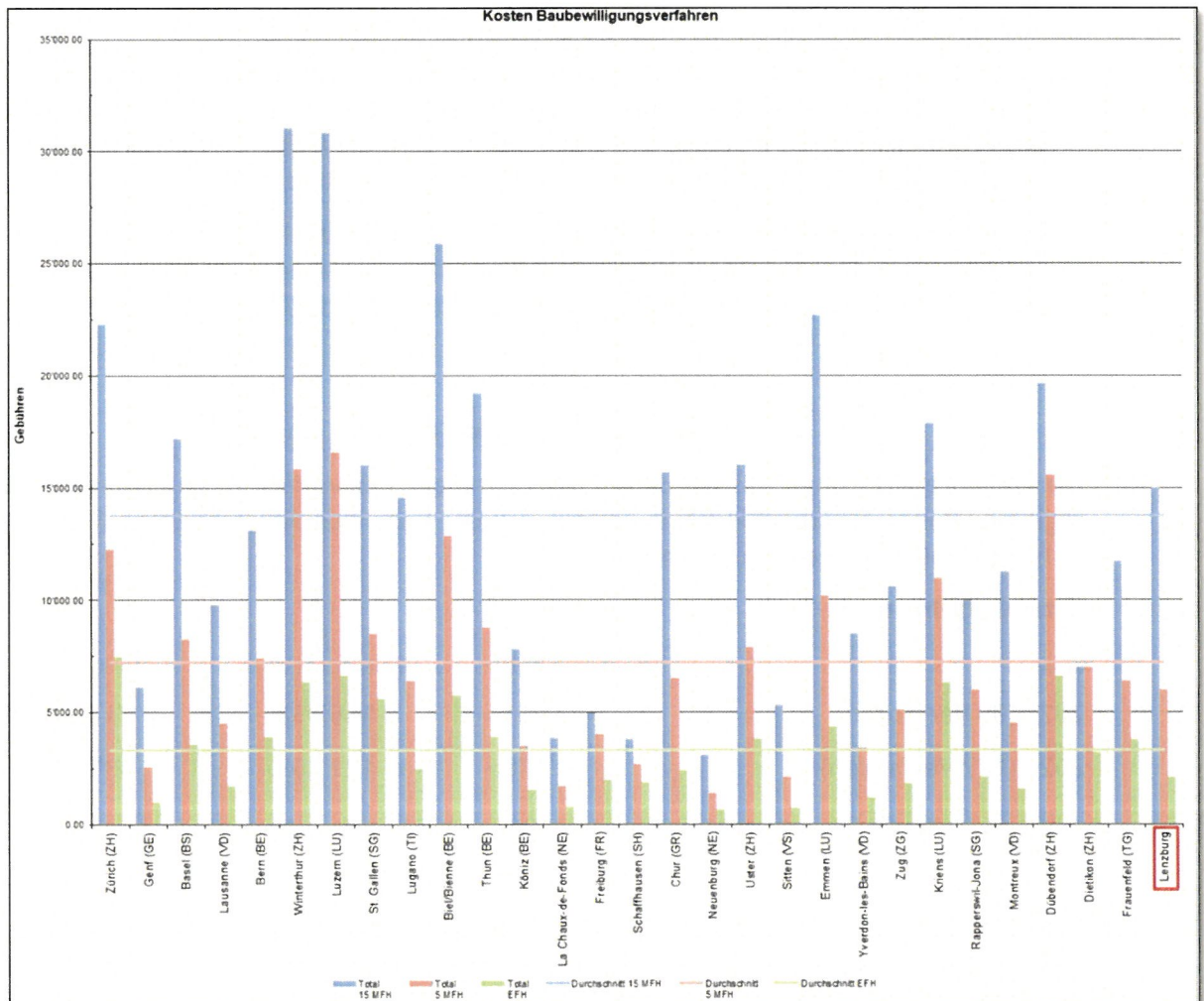


Abb: Kosten Baubewilligungsverfahren gemäss Preisüberwacher, Stand 28.8.2023

Der Preisüberwacher weist darauf hin, dass die Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie der Empfehlung nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweisenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. 2 PüG). Der veröffentlichte Entscheid soll dem Preisüberwacher zugestellt werden.

Der Stadtrat nahm den Gebührenvergleich mit Interesse zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Einwohnerrat das Reglement über die Gebühren im Bauwesen nicht nochmals zusätzlich zu überarbeiten, mit dieser Begründung: Das zu verabschiedende Reglement weist eine Modellrechnung auf, welche sich bezüglich Einfamilienhäuser ca. 30 % und bezüglich Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohnungen ca. 10 % unter dem Durchschnittswert der Vergleichsgemeinden befindet. Bezüglich Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen befindet sich die Modellrechnung ca. 10 % über dem Wert der gesamtschweizerischen Vergleichsgemeinden. Bei der Herleitung der Gebühren hat sich die Stadt Lenzburg an den umliegenden aargauischen Städten orientiert – insbesondere an Aarau, Rheinfelden, Zofingen und Wohlen. Der Stadtrat gewichtet diesen Vergleich höher als den gesamtschweizerischen Vergleich – auch unter Anbetracht der Tatsache, dass der Stadtrat die Überschreitung für Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen als geringfügig betrachtet.

VIII. Inkraftsetzung

1. Das "Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds" wird künftig in zwei Reglemente aufgeteilt. Das vorliegende Reglement trägt den Titel "Reglement über die Gebühren im Bauwesen" (gestützt auf § 5 Abs. 2 BauG).
2. Mit der Inkraftsetzung des "Reglements über die Gebühren im Bauwesen" wird das bisherige Kapitel I im "Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds" ersatzlos gestrichen. Die restlichen Bestimmungen des "Reglements über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds" bleiben beibehalten. Logischerweise wird mit der Genehmigung des neuen Reglements auch der Titel des bisherigen Reglements angepasst in "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grunds".
3. Die Inkraftsetzung des "Reglements über die Gebühren im Bauwesen" ist per 1. April 2024 vorgesehen. Voraussetzung ist die Zustimmung des Einwohnerrats an seiner Sitzung am 25. Januar 2024 unter Berücksichtigung der ungenutzt abgelaufenen Referendumsfrist von 30 Tagen.
4. Leistungen der Bauverwaltung im Zusammenhang mit Voranfragen und Baugesuchen, welche vor dem 1. April 2024 eingereicht werden, werden nach dem Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds, datiert per 3. Dezember 1999, in Rechnung gestellt. Das revidierte Gebührenreglement gilt für Voranfragen und Baugesuche etc., welche ab dem 1. April 2024 auf der Bauverwaltung eingehen.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge das Reglement über die Gebühren im Bauwesen (inkl. Anpassungen im bisherigen Reglement) genehmigen.

Lenzburg, 13. Dezember 2023

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Der Vizeammann



Andreas Schmid

Der Stadtschreiber



Christoph Hofstetter

Beilage

- Beilage 1: Synopse mit Bemerkungen
- Beilage 2: Stellungnahme des Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Preisüberwacher PUE zum Reglement über die Gebühren im Bauwesen der Stadt Lenzburg vom 28. August 2023

Versanddatum

21. Dezember 2023

Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Reglement Baugebühren)

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
Der Einwohnerrat der Stadt Lenzburg, gestützt auf § 5 Abs. 2 und § 103 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993, § 66 der Bauordnung der Stadt Lenzburg vom 22. Mai 1997 sowie § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden beschliesst:	Der Einwohnerrat der Stadt Lenzburg, gestützt auf § 5 Abs. 2 [...] des Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993, § 66 der Bauordnung der Stadt Lenzburg vom 22. Mai 1997 ¹ sowie § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden beschliesst:	Im neuen Reglement über die Gebühren im Bauwesen wird der § 103 BauG, der die Nutzung der Strassen regelt, nicht erwähnt. Entsprechend wird im Sinne einer Fremdänderung der § 5 Abs. 2 BauG im verbleibenden Reglement entfernt wie auch der Titel des Reglements angepasst in "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grunds".
	I. Allgemeines	
	§1 <u>Gegenstand und Zweck</u> <u>¹Dieses Reglement regelt die Kostentragung für Amtshandlungen der Stadt im Bauwesen.</u>	
I. Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen	II. Gebühren für <u>die Beratung</u> sowie die <u>Behandlung</u> von Baugesuchen	
	§2 <u>Auskünfte und Beratungen</u>	Die Erteilung von Auskünften und Beratungen durch die Bewilligungsbehörde und Verwaltung erfolgte in Lenzburg bisher kostenlos. In Berücksichtigung des Verursacher- und Kostendeckungsprinzips sollen

¹ Mit der Inkraftsetzung der BNO wird der Verweis auf die BO durch den Stadtrat geändert in: "§ 79 der Bau- und Nutzungsordnung"

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
	<p><u>¹ Für Auskünfte und Beratungen wird nach Aufwand eine Gebühr verlangt, sofern mehr als eine ½ Stunde aufgewendet wird.</u></p> <p><u>² Die Anfragstellenden werden vorgängig informiert, wenn die Abklärungen mehr als eine ½ Stunde in Anspruch nehmen.</u></p> <p><u>³ Diese Gebühr wird nicht an diejenige für ein allfällig nachfolgendes Verfahren gemäss § 3 angerechnet.</u></p>	<p>künftig aufwändigere Anfragen etc. gebührenpflichtig werden. Auch beim Kanton sind Anfragen gebührenpflichtig. (GebV AfB; SAR 713.125).</p> <p>Rheinfelden: Beratung und Auskünfte sind grundsätzlich kostenlos</p> <p>Zofingen und Wohlen: keine Angaben bzw. kostenlos.</p>
<p>§1</p> <p>Behandlungsgebühren</p> <p>¹ Für die Behandlung von Baugesuchen werden folgende Behandlungsgebühren erhoben:</p>	<p>§3</p> <p>Behandlungsgebühren</p> <p>¹ Für die Behandlung von <u>Vorentscheid- und</u> Baugesuchen werden folgende Behandlungsgebühren erhoben:</p>	<p>Der Vorentscheid (§ 62 BauG) wird separat zum Baugesuch (§ 60 BauG) erwähnt, da dies auch im Baugesetz in separaten §§ geregelt wird. Inhaltlich erfolgt keine Änderung.</p>
<p>a) Vorentscheid: Je nach Aufwand 0,1 bis 0,5 Promille der voraussichtlichen Bausumme</p>	<p>a) Vorentscheid: <u>1 ‰ der voraussichtlichen Bausumme, mindestens jedoch CHF 350.-.</u></p> <p><u>Dieser Betrag wird nicht an die Gebühr für ein allfällig nachfolgendes Baubewilligungsverfahren angerechnet.</u></p>	<p>Die Gebühren betragen heute 0.1 bis 0.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme und sind damit deutlich tiefer als vergleichbare Städte der Region.</p> <p>(Aarau: 1.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme, Rheinfelden: 0.5 ‰, Zofingen: 1 ‰, Wohlen: nach Aufwand).</p> <p>Die Gebühr wird erhöht auf 1 ‰, mindestens jedoch auf CHF 350.- und um den entsprechenden Zusatz der Minimalgebühr präzisiert. Dafür kann auf den bisherigen Abs. 2 mit der Minimalgebühr verzichtet werden.</p>

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
		Neu wird geklärt, dass diese Gebühr keinen Einfluss auf eine nachfolgende Baubewilligungsgebühr hat.
Baubewilligung b) Baubewilligung: 2 Promille der voraussichtlichen Bausumme, einschliesslich Umgebung	b) Baubewilligung: <u>3 ‰</u> der voraussichtlichen Bausumme, <u>mindestens jedoch CHF 350.-</u> .	Die Gebühr beträgt heute 2 ‰ der voraussichtlichen Bausumme, einschliesslich Umgebung und ist damit tiefer als vergleichbare Städte in der Region. (Aarau / Zofingen / Kanton: 3 ‰; Wohlen 2 bis 3 ‰; Rheinfelden: 2 ‰). Die Gebühr wird erhöht auf 3 ‰, mindestens jedoch CHF 350.-. (vgl. auch Bemerkungen zu lit. a betreffend Minimalgebühr). Die Thematik der Umgebung wird im § 4 geregelt.
Ablehnung c) Abgelehnte Baugesuche: 0,5 Promille der voraussichtlichen Bausumme	c) abgelehnte Baugesuche: <u>2 ‰</u> der voraussichtlichen Bausumme, <u>mindestens jedoch CHF 350.-</u> .	Die Gebühr beträgt heute 0.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme und ist damit deutlich tiefer als vergleichbare Städte der Region. (Aarau 2.25 ‰, Rheinfelden: 1.33 ‰, Zofingen/Wohlen: 1 ‰). Die Gebühr wird erhöht auf 2 ‰, mindestens jedoch CHF 350.- mit folgender Begründung: Der Bearbeitungsaufwand ist für die Bewilligungsbehörde nahezu identisch (Wegfall der Baukontrollen), unabhängig vom Entscheid über deren Ausgang.

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
		(vgl. auch Bemerkungen zu lit. a betreffend Minimalgebühr)
<p>Projektänderungen</p> <p>d) Projektänderungen: 0,1 - 0,3 Promille der voraussichtlichen Bausumme, je nach Umfang der Änderungen</p>	<p>d) Projektänderungen: <u>0.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme für geringfügige Anpassungen und 1.0 ‰ für übrige Anpassungen, mindestens jedoch CHF 350.-</u></p>	<p>Die Gebühr beträgt heute 0.1 bis 0.3 ‰ der voraussichtlichen Bausumme und ist damit deutlich tiefer als vergleichbare Städte der Region.</p> <p>(Rheinfelden: 0.5 ‰, Zofingen: 1 ‰; Aarau und Wohlen verrechnen die Projektänderung nach Aufwand).</p> <p>Die Gebühr wird erhöht auf 0.5 ‰ für geringfügige Anpassungen, bzw. 1 ‰ für übrige Anpassungen, mindestens jedoch CHF 350.-. (vgl. auch Bemerkungen zu lit. a betreffend Minimalgebühr)</p>
<p>Rückzug</p> <p>e) Rückzug des Baugesuches: Reduktion der ordentlichen Gebühr entsprechend dem Stand des Verfahrens beim Rückzug</p>	<p>e) Rückzug des Baugesuchs: Reduktion der ordentlichen Gebühr entsprechend dem Stand des Verfahrens beim Rückzug, <u>mindestens jedoch CHF 350.-</u>.</p>	<p>An der bisherigen Formulierung wird festgehalten und um den Zusatz von "mindestens jedoch CHF 350.-" ergänzt.</p> <p>(Referenzreglemente von Aarau, Rheinfelden und Wohlen verrechnen den Rückzug analog oder sinngemäss). (vgl. auch Bemerkungen zu lit. a betreffend Minimalgebühr)</p>
<p>Zweckänderungen und Verfahren ohne Bausumme</p> <p>f) Bei Zweckänderungen, Beseitigung von Gebäuden und weiteren Baugesuchsverfahren gemäss § 59 BauG ohne Bausumme beträgt die Gebühr je nach Aufwand Fr. 200.-- bis Fr. 2'000.--.</p>	<p>f) Bei Zweckänderungen, Beseitigungen von Gebäuden und weiteren Baugesuchsverfahren gemäss § 59 BauG ohne Bausumme beträgt die Gebühr je nach Aufwand <u>CHF 350.- bis CHF 5'000.-</u></p>	<p>Die Gebühr wird heute je nach Aufwand mit CHF 200.- bis CHF 2'000.- in Rechnung gestellt.</p> <p>Die Summen werden angepasst auf CHF 350.- bis CHF 5'000.-.</p>

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
<p>Minimalgebühr</p> <p>² Die Minimalgebühr beträgt bei lit. a bis e Fr. 200.--, bei Kleinbaugesuchen ohne öffentliche Auflage Fr. 100.--.</p>	<p>Minimalgebühr</p> <p>² Die Minimalgebühr beträgt bei lit. a bis e Fr. 200.--, bei Kleinbaugesuchen ohne öffentliche Auflage Fr. 100.--.</p>	<p>Die Minimalgebühr beträgt heute CHF 200.-; bei Kleinbaugesuchen ohne öffentliche Auflage CHF 100.-.</p> <p>Die Minimalgebühr wird erhöht auf CHF 350.-. Es erfolgt keine Differenzierung für ordentliche Verfahren oder Verfahren ohne öffentliche Auflage. Der Initialaufwand für jegliches Verfahren ist für die Bewilligungsbehörde nahezu unverändert. Die Minimalgebühren werden direkt in den jeweiligen Bestimmungen erwähnt, um die Auffindbarkeit für die Kundschaft zu erleichtern.</p> <p>Der Aufwand der Bewilligungsbehörde für ganz einfache Verfahren (Massenverfahren ohne Einwendungen etc.) bewegt sich in der Regel zwischen zwei und vier Stunden.</p> <p>(Aarau: ab CHF 150 bis CHF 500.- / Rheinfelden: min. CHF 100.- / Zofingen: min. CHF 150.- / Wohlen: min. CHF 250.-)</p>
<p>Öffentliche Bauten</p> <p>³ Bei öffentlichen Bauten der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde wird auf die Erhebung von Gebühren verzichtet.</p>	<p>Öffentliche Bauten</p> <p>Bei öffentlichen Bauten der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde wird auf die Erhebung von Gebühren verzichtet.</p>	<p>Neu wird für Bauvorhaben für öffentliche Bauten der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde mit einer Bausumme über CHF 100'000.- auch eine Gebühr gemäss § 3 erhoben. Aufgrund der Spezialnorm für öffentliche Bauten wird dieser Sachverhalt im separaten § 10 geregelt und nicht im § 3 mit dem Titel "Behandlungsgebühren".</p>

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
<p>§2</p> <p>Bemessungsgrundlage</p> <p>¹ Die voraussichtliche Bausumme entspricht den mutmasslichen, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen geschätzten Baukosten.</p>	<p>§4</p> <p>Bemessungsgrundlage</p> <p>¹Die voraussichtliche Bausumme (<u>einschliesslich Umgebung</u>) entspricht den mutmasslichen, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen geschätzten Baukosten <u>bzw. nach Umgebungsflächen geschätzte Umgebungskosten</u>.</p>	<p>Zur Förderung der Verständlichkeit wird ausdrücklich erwähnt, dass die Umgebungskosten Bestandteil der Baukosten sind.</p>
<p>² Sind die Angaben des Gesuchstellers über die voraussichtliche Bausumme offensichtlich unzutreffend, setzt der Gemeinderat die Gebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest.</p>	<p>²<u>Die Bemessung der voraussichtlichen Bausumme orientiert sich an den Abgaben der Gesuchstellenden.</u></p> <p>Sind diese Angaben der Gesuchstellenden offensichtlich unzutreffend, setzt der <u>Stadtrat</u> die Gebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest.</p>	<p>An der bisherigen Formulierung wird inhaltlich festgehalten. Die Formulierung von Abs. 2 wird wie folgt präzisiert.</p>
<p>§3</p> <p>Besonderer Aufwand</p> <p>¹ Bei Bauvorhaben, welche einen ausserordentlichen Zeitaufwand verursachen, kann der Gemeinderat auf den Ansätzen gemäss § 1 einen Zuschlag von bis zu 50% erheben.</p>	<p>§5</p> <p>Besonderer Aufwand <u>und Mehraufwand</u></p> <p>¹Bei Bauvorhaben, welche einen ausserordentlichen Zeitaufwand verursachen, kann der <u>Stadtrat</u> auf den Ansätzen gemäss <u>§ 3</u> einen Zuschlag von bis zu 50 % erheben.</p>	<p>Die Formulierung von Abs. 1 bleibt unverändert.</p>
<p>Mangelhafte Unterlagen, zusätzliche Kontrollen</p> <p>² Bei Mehraufwand wegen unvollständiger oder mangelhafter Unterlagen sowie für zusätzliche Kontrollen und Massnahmen wegen Nichtbeachtung von Bauvorschriften wird eine nach Zeitaufwand bemessene Gebühr erhoben. Der Stundenansatz wird, in Anlehnung an die SIA-Tarife, vom Gemeinderat festgesetzt.</p>	<p>²Bei Mehraufwand, <u>namentlich</u> wegen unvollständiger oder mangelhafter Unterlagen, sowie für zusätzliche Kontrollen und Massnahmen wegen Nichtbeachtung von Bauvorschriften wird eine nach Zeitaufwand bemessene <u>angemessene</u> Gebühr erhoben. [...]</p>	<p>Mit der Einfügung von "namentlich" wird eine nicht abschliessende Aufzählung ins Reglement aufgenommen. Somit kann für den Mehraufwand – unabhängig von der Ursache – Gebühr erhoben werden.</p> <p>Der Verweis auf die SIA-Tarife wird entfernt, weil auf die SIA-Tarif-Publikation seit</p>

Bisheriges Reglement "Baugebühren + öff. Grund"	Reglement Baugebühren	Bemerkungen
		2017 verzichtet wird. Der Ergänzung "angemessene" Gebühr stellt mittels verfassungsmässigen Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip sicher, wie die Gebühr bemessen wird.
<p>§4</p> <p>Reduktion der Gebühr</p> <p>Liegt der effektive Verwaltungsaufwand (einschliesslich Kontrollen und Vollzug) erheblich unter den ordentlichen Baubewilligungsgebühren, kann der Gemeinderat die Gebühr ausnahmsweise angemessen reduzieren.</p>	<p>§6</p> <p>Reduktion der Gebühr</p> <p>Liegt der effektive Verwaltungsaufwand (einschliesslich Kontrollen und Vollzug) erheblich unter den ordentlichen Gebühren, kann der <u>Stadtrat</u> die Gebühr ausnahmsweise angemessen reduzieren.</p>	Redaktionelle Anpassung. Die Formulierung bleibt inhaltlich unverändert.
<p>§5</p> <p>Von den Gebühren erfasste Leistungen</p> <p>¹ Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten der <i>Gemeindebehörden</i> erhoben, namentlich z.B. für Profilkontrolle, Veranlassen der Publikation, formelle und materielle Prüfung des Gesuches, Ausfertigung von Berichten zu Händen anderer Amtsstellen, Durchführung des Einspracheverfahrens, Ausfertigung der Bewilligung, Stellungnahme in Rechtsmittelverfahren, Baukontrollen und weitere Vollzugsmassnahmen.</p>	<p>§7</p> <p>Von den Gebühren erfasste Leistungen</p> <p>¹Die Gebühren werden zur Finanzierung der mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Verfahrens- und Vollzugskosten der <u>Stadtbehörden</u> erhoben, namentlich z.B. für die Profilkontrolle, das Veranlassen der Publikation, formelle und materielle Prüfung des Gesuchs, Ausfertigung von Berichten zu Händen anderer Amtsstellen, Durchführung des Einwendungsverfahrens, Ausfertigung von Bewilligung, Stellungnahme in Rechtsmittelverfahren, Baukontrolle und weitere Vollzugsmassnahmen.</p>	Redaktionelle Anpassung. Die Formulierung bleibt inhaltlich unverändert.

<p>Gebühren in Brandschutzangelegenheiten</p> <p>² Für die nach der Brandschutzgesetzgebung vorgeschriebenen Bewilligungen und Kontrollen gilt das Reglement über die Gebühren in Brandschutzangelegenheiten sowie für Feuerungskontrollen</p>	<p>Gebühren in Brandschutzangelegenheiten</p> <p>² Für die nach der Brandschutzgesetzgebung vorgeschriebenen Bewilligungen und Kontrollen gilt das Reglement über die Gebühren in Brandschutzangelegenheiten sowie für Feuerungskontrollen</p>	<p>Die Regelung hat keinen normativen Gehalt, denn das erwähnte Reglement gilt unabhängig davon, ob es hier erwähnt wird. So gelten auch andere Reglemente, ohne dass sie hier erwähnt werden, bspw. Gebühren für kantonale Bewilligungen (fischereirechtliche Bewilligungen etc.).</p>
<p>§6</p> <p>Auslagen</p> <p>¹ Die der Gemeinde belasteten Gebühren und Auslagen anderer Amtsstellen sowie die Publikationskosten werden dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.</p>	<p>§8</p> <p>Auslagen</p> <p>¹Die der <u>Stadt</u> belasteten Gebühren und Auslagen anderer Amtsstellen sowie die Publikationskosten werden den Gesuchstellenden in Rechnung gestellt.</p>	<p>Die Formulierung von Abs. 1 bleibt unverändert.</p>
<p>Beizug externer Fachleute, Gutachten, zusätzliche Unterlagen</p> <p>² Zu Lasten des Gesuchstellers gehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Kosten für den Beizug externer Fachleute oder regionaler Stellen für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen im Sinne von § 64 Abs. 2 BO, • die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendiger Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Schattendiagramme usw.). 	<p>²Zu Lasten der Gesuchstellenden gehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kosten für den Beizug [...] von regionalen Stellen für die Prüfung von Gesuchen und für die Vollzugskontrollen [...] • Die Kosten weiterer für die Beurteilung der Gesuche notwendigen Unterlagen (Modelle, Fotomontage, Schattendiagramme, <u>Energie-nachweise und deren Prüfung</u> usw.). 	<p>Die Regelung orientiert sich inhaltlich am bisherigen Reglement und berücksichtigt, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung – auch auf Beschluss der Spezialkommission – darauf verzichtet worden ist, die Kosten für Gutachten der Bauherrschaft aufzuerlegen.</p>
<p>§7</p> <p>Unbenutzt abgelaufene Baubewilligung</p> <p>Bei unbenutzt abgelaufener Baubewilligung wird auf schriftliches Begehren des Gesuchstellers 1/3 der bezahlten Baubewilligungsgebühr zurückerstattet.</p>	<p>§9</p> <p>Unbenutzt abgelaufene Baubewilligung</p> <p>Bei unbenutzt abgelaufener Baubewilligung wird auf schriftliches Begehren der Gesuchstellenden ¹/₅ der bezahlten Baubewilligungsgebühr zurückerstattet.</p>	<p>Die bisherige Regelung wurde in den letzten 10 Jahren nie angewandt. Sollte einmal ein Fall eintreten, kann der Stadtrat gestützt auf § 6 die Gebühr im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips reduzieren. Im Sinne eine Deregulierung wird auf diesen Paragraphen verzichtet.</p>

	<p>§10</p> <p><u>Ausnahme von der Gebührenpflicht</u></p> <p><u>Bei öffentlichen Bauten der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde mit einer Bausumme unter CHF 100'000 wird auf die Erhebung von Gebühren verzichtet.</u></p>	<p>Neu wird für Bauvorhaben für öffentliche Bauten der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde mit einer Bausumme über CHF 100'000.- auch eine Gebühr gemäss § 3 erhoben, um dem Verursacherprinzip besser nachzuleben und sich der Kostenwahrheit im Bereich Bauverwaltung anzunähern.</p>
<p>II. Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes</p>	<p>III. Verfahren</p>	<p>Diese Regelungen bleiben im verbleibenden "Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes" erhalten. Neu wird dieses Reglement heissen "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes". Der Stadtrat plant, auch dieses Reglement für die Nutzung des öffentlichen Grundes in dieser Legislatur zu revidieren.</p>
<p>§8</p> <p>Gebühren für die Benützung öffentlichen Grundes</p> <p>¹ Die Gebühren für die bewilligungspflichtige Benützung des öffentlichen Grundes (§ 103 BauG) werden wie folgt festgesetzt:</p> <p>a) Benützung als Lager- und Installationsplatz bei Bauarbeiten, Grabenaufbrüchen usw.: pro m2 und Monat Fr. 1.--, mindestens aber Fr. 50.-- pro Bewilligung;</p> <p>b) Benützung zu gewerblichen Zwecken (Markt, Strassenrestaurant, Verkaufsstände, Reklamestände usw.): pro m2 und Jahr Fr. 20.-- bis Fr. 60.--.</p>		<p>Vgl. Bemerkungen zum "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes"</p>

<p>² Angebrochene Monate bzw. Jahre werden als ganze berechnet.</p>		
<p>Bauarbeiten in der Altstadt ³ Bei Bauarbeiten im Bereich der Altstadt wird auf die Erhebung von Gebühren gemäss Absatz 1 lit. a verzichtet</p>		<p>Vgl. Bemerkungen zum "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grunds"</p>
<p>Parkierungsgebühren ⁴ Für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund sowie die Parkgebühren (§ 103 Abs. 3 BauG) gilt das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund</p>		<p>Vgl. Bemerkungen zum "Reglement über die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grunds"</p>
<p>III. Gemeinsame Bestimmungen</p>		<p>Der Titel "Gemeinsame Bestimmungen" entfällt im neuen Reglement, im verbleibenden wird er beibehalten. Inhaltlich bleiben die Bestimmungen bestehend und weitgehend unverändert.</p>
<p>§9 Festsetzung der Gebühren ¹ Die Gebühren werden in der Regel im Entscheid des Gemeinderates festgesetzt</p>	<p>§11 Festsetzung der Gebühr, Vollzug, Vollstreckung ¹Die Gebühren werden in der Regel im Entscheid des Stadtrats festgesetzt.</p>	
<p>Rechnungsstellung ² Zusammen mit dem Entscheid wird dem Gesuchsteller eine Rechnung für die Gebühren und Auslagen zugestellt</p>	<p>²Zusammen mit dem Entscheid wird den Gesuchstellenden eine Rechnung für die Gebühren und Auslagen zugestellt.</p>	<p>Die Regelung hat keinen normativen Gehalt, weshalb der Stadtrat im neuen Reglement darauf verzichtet (im verbleibenden Reglement wird er beibehalten). Dieser rein interne Verwaltungsablauf im Zusam-</p>

		menhang mit Entscheiden in den bisherigen Abs. 2 und 3 braucht keine rechtliche Grundlage im Reglement.
Rechnung der Verwaltung ³ Ergeht kein Entscheid bzw. ist die Bewilligung an das Bauamt delegiert (z.B. Benützung öffentlichen Grundes gemäss § 8 Abs. 1 lit. a), stellt die Verwaltung Rechnung	² Wird kein materieller Entscheid getroffen, namentlich bei Beratungen, stellt die Verwaltung eine Rechnung für die Gebühr aus. Wird diese Rechnung nicht beglichen, erlässt die Verwaltung eine Zahlungsverfügung.	Da neu auch Auskünfte etc., die mehr als eine ½ Stunde Aufwand ergeben, gebührenpflichtig werden, ist eine Regelung für Fälle zu treffen, bei denen kein formeller Entscheid der Stadt ergeht.
Zahlungsverfügung ⁴ Wird die Rechnung nicht beglichen, oder auf Verlangen des Zahlungspflichtigen erlässt die Verwaltung eine Zahlungsverfügung, die innert 20 Tagen beim Gemeinderat angefochten werden kann	³ Wird die Rechnung nicht beglichen oder auf Verlangen der Zahlungspflichtigen erlässt die Verwaltung eine Zahlungsverfügung, die innert 30 Tagen beim Stadtrat angefochten werden kann.	Die Regelung entfällt im neuen Reglement über die Baugebühren, da diese bereits in der Verfügung festgesetzt worden ist.
Fälligkeit ⁵ Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach der Zustellung des Entscheides bzw. der Rechnung oder, wenn Beschwerde erhoben wird, nach Eintritt der Rechtskraft zu bezahlen	³ Die Gebühren sind innert 30 Tage nach der Zustellung des Entscheids bzw. der Rechnung oder, wenn <u>Einsprache beim Stadtrat</u> erhoben wird, nach Eintritt der Rechtskraft zu bezahlen.	Redaktionelle Anpassung der Begrifflichkeit und Klärung der Einsprachemöglichkeit beim Stadtrat.
Verzugszins ⁶ Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5% geschuldet	⁵ Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5% geschuldet.	Regelung entfällt, da kein normativer Gehalt. (vgl. Art. 104 OR)
Vollstreckung ⁷ Rechtskräftige Entscheide und Zahlungsverfügungen werden nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vom 11. April 1889 vollstreckt. Sie stehen vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen im Sinne von Art. 80 SchKG gleich	⁶ Rechtskräftige Entscheide und Zahlungsverfügungen werden nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vom 11. April 1889 vollstreckt. Sie stehen vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen im Sinne von Art. 80 SchKG gleich.	Regelung entfällt, da kein normativer Gehalt. (Vollstreckung ist im SchKG geregelt.)

<p>§10</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Dieses Reglement ersetzt den Gebührentarif gemäss Anhang II der Bauordnung der Stadt Lenzburg vom 9. April 1981 und tritt in Kraft, sobald der Einwohnerratsbeschluss vom 3. Dezember 1999 in Rechtskraft erwächst. Es ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens bei den Gemeindebehörden hängigen Baugesuche anwendbar</p>	<p>§12</p> <p><u>Inkrafttreten</u></p> <p><u>¹Dieses Reglement ersetzt betreffend Gebühren im Bauwesen das Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie für die Benützung des öffentlichen Grunds vom 3. Dezember 1999.</u></p> <p><u>²Dieses Reglement tritt am 1. April 2024 in Kraft. Voraussetzung ist die Zustimmung des Einwohnerrats an der Sitzung vom 25. Januar 2024 und die Rechtskraft des Entscheids.</u></p> <p><u>³Dieses Reglement ist auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens bei der Stadt hängigen Baugesuche anwendbar. Dieses Reglement ist auf alle Voranfragen und Baugesuche anwendbar, welche ab dem 1. April 2024 bei der Bauverwaltung eingegangen sind.</u></p>	<p>Die Bestimmung zum Inkrafttreten werden angepasst. Aus dem Abs. 1 ergibt sich, dass das Reglement für die Benützung des öffentlichen Grunds weiter gilt.</p>
--	---	---



CH-3003 Bern PUE;

POST CH AG

Stadt Lenzburg
Abteilung Stadtplanung & Hochbau
Kronenplatz 24
5600 Lenzburg

Per E-Mail: alessandro.savioni@lenzburg.ch

Aktenzeichen: PUE-52-79

Ihr Zeichen:

Bern, 28. August 2023

Reglement über die Gebühren im Bauwesen Stadt Lenzburg - Reglemente und Verordnungen

Sehr geehrter Herr Savioni

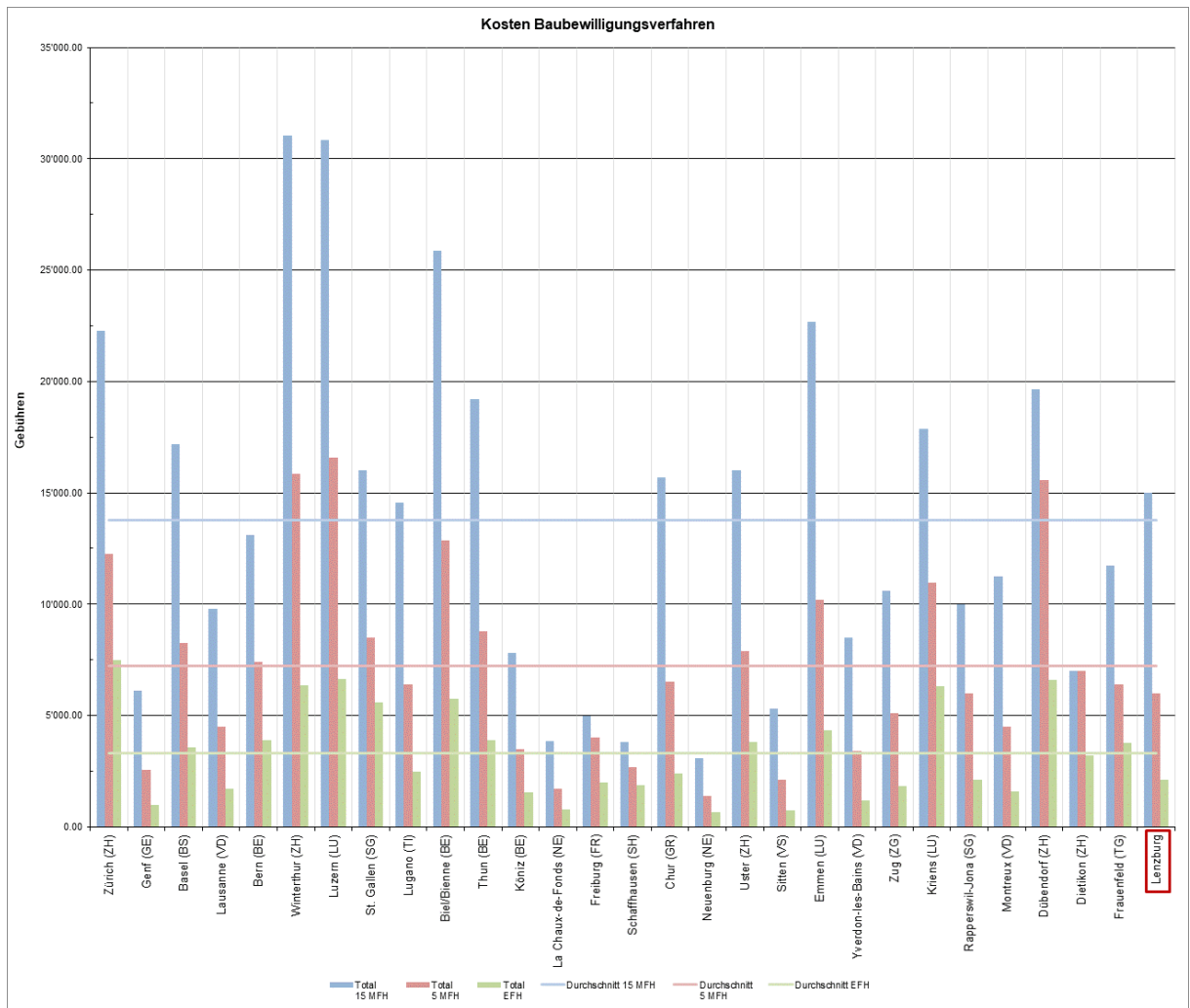
Für Ihre Eingabe vom 21. Juli 2023 in oben genannter Angelegenheit danken wir Ihnen bestens. Gerne nehmen wir zum Reglement über die Gebühren im Bauwesen wie folgt Stellung:

Der Preisüberwacher hat 2014 die Baubewilligungsgebühren für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (15 bzw. 5 Wohnungen) und ein Einfamilienhaus für die 30 einwohnerreichsten Gemeinden erhoben und 2019 aktualisiert (vgl. Untersuchung des Preisüberwachers zu Baubewilligungsgebühren; Newsletter 7/14ⁱ und Newsletter 02/20 – Aktualisierungⁱⁱ): In einem weiteren Schritt wurde auch der Kostendeckungsfrage nachgegangen (vgl. Newsletter 1/16ⁱⁱⁱ). Die Gebühren sind mannigfaltig und variieren von Gemeinde zu Gemeinde stark. Bei der Beurteilung von Baubewilligungsgebühren dienen uns diese Untersuchungen als Vergleichsansatz.

Wir haben die neu anfallenden Gebühren in der Gemeinde Lenzburg beim Bau der drei theoretischen Häuser berechnet.

Preisüberwachung PUE
Einsteinstrasse 2
3003 Bern
Tel. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>





Mit dem neuen Gebührentarif resultieren – laut unseren Berechnungen – beim Modell-Bau Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen Gebühren, die sich über unserem Vergleichsdurchschnitt bewegen.

Gebühren Gemeinde Lenzburg

Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, die Baubewilligungsgebühren für ein durchschnittliches Verfahren noch einmal zu überarbeiten. Die Gebühren für ein durchschnittlich aufwändiges Bau-projekt sollte den Vergleichsdurchschnitt in der Regel nicht übersteigen.



Allgemein hält der Preisüberwacher fest, dass ein Kostendeckungsgrad von 100 Prozent je nach Betrachtungsweise nicht per se verursachergerecht ist (das öffentliche Interesse an der staatlichen Dienstleistung ist von den Kosten grundsätzlich in Abzug zu bringen) und somit eine **klare maximale Obergrenze** darstellen muss, die nur ganz ausnahmsweise erreicht werden sollte. Gleichzeitig ist das Äquivalenzprinzip zu beachten, das bisweilen auch tiefere Gebühren als angezeigt erscheinen lässt.

Der Preisüberwacher appelliert in Gebührenfragen grundsätzlich zur **Mässigung**. Da Baubewilligungen letztlich dazu dienen, dass Bauvorschriften eingehalten werden, ist die Prüfung teilweise im öffentlichen Interesse. Die Baubewilligungsverfahren dienen letztlich nicht nur dem Bauherrn, sein Vorhaben rechtlich korrekt durchführen zu können, sondern auch dem Allgemeinwohl (Sicherheit, Umweltschutz, Ortsbild, etc.). Folglich hat auch die Öffentlichkeit seinen Teil beizutragen. Anzustreben ist deshalb ein Kostendeckungsgrad unter 80 % – die Allgemeinheit hat sich an den Prüfkosten zu beteiligen.

Empfehlung des Preisüberwachers

Gestützt auf Art. 14 Preisüberwachungsgesetz empfehlen wir Ihnen Folgendes:

➤ **Überarbeitung des Gebührenmodells (Vergleichsdurchschnitt als Richtwert)**

Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie der Empfehlung nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweichenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. 2 PüG). Wir bitten Sie, uns Ihren veröffentlichten Entscheid zukommen zu lassen.

Wir bedanken uns für Ihre Eingabe und verbleiben mit

freundlichen Grüssen

Stefan Meierhans
Preisüberwacher

ⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2014.html>

ⁱⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2020.html>

ⁱⁱⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2016.html>