

Sitzung vom 4. März 2014

Seite im Protokollbuch: 73

28	10.	Finanzen
	10.03	Finanzverwaltung
	10.03.30	Gebührenbezug
	05.	Baupolizei
	05.01	Vorschriften
		Gebührenverordnung (GebV) /
		Revision der Gebührenverordnung im Bereich Bauwesen; Genehmigung

Öffentlich

Ausgangslage

Die heute geltenden Gebühren im Bauwesen wurden im Jahr 2003 festgesetzt und sind seit damals - minimale Korrekturen ausgenommen - unverändert geblieben. Die Baukommission der Gemeinde ist zum Schluss gekommen, dass eine Überarbeitung der Gebühren notwendig ist. Einerseits wird eine Vereinfachung und bestmögliche Gleichheit angestrebt, und wenig sinnvolle Regelungen wie Schreibgebühren nach A4-Seiten sollen abgeschafft werden. Andererseits ist aber auch ein zwischenzeitliches Gerichtsurteil betreffend Kostenverrechnung von Hilfspersonen zu beachten.

Die Baukommission hat deshalb eine revidierte Gebührenverordnung entworfen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet. Gemäss Art. 47, Abs. 1, lit. 7 ist dieser für die Festsetzung zuständig.

Allgemeine Grundsätze der Gebührenerhebung

Gebühren unterliegen – neben dem Gesetzmässigkeitsprinzip – auch dem Kostendeckungsprinzip und dem aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgenden Äquivalenzprinzip.

Das Äquivalenzprinzip beinhaltet, dass die einzelne Gebührenforderung in einem angemessenen Verhältnis zu dem vom Gebührenpflichtigen im Einzelfall verursachten staatlichen Aufwand stehen muss. Die Grenzen liegen in den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger. Die Gebühr darf sich zum objektiven Wert der behördlichen Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis setzen und muss sich auch dann in vernünftigen Grenzen halten, wenn dadurch der Verwaltungsaufwand im Einzelfall nicht gedeckt werden sollte.

Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass die Gebührenerträge eines Verwaltungszweiges den Gesamtaufwand des Gemeinwesens nicht übersteigen sollten.

Grundsätze der Gebührenrevision im Bauwesen

Ausschlaggebend für die Revision ist die Rechtsprechung bezüglich der Verrechnung von Leistungen von Hilfspersonen.

Fachspezifische Abklärungen und Kontrollfunktionen dürfen an Privatpersonen delegiert werden. Solche Personen handeln dann als Hilfspersonen im Auftrag der Behörde. Dabei ist es zulässig, dass die Hilfspersonen auch bei Baugeschäften Mithilfe für den Antrag zuhanden der Baubehörde leisten. Stets handelt es sich aber um ein rein internes Verhältnis zwischen Behörden und Hilfspersonen. Letztere stehen in keinem Rechtsverhältnis zum Baugesuchsteller. Ihre finanzielle Ent-

schädigung hat dementsprechend durch die Gemeinde zu erfolgen und gehört zu den Aufwendungen, welche die Behörde gegebenenfalls bei der Bemessung der Gebührenhöhe mitberücksichtigen darf.

Die Gebühren sollen sich auch in diesem Fall unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips aufgrund schematischer, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhender Massstäbe bemessen und sollen soweit möglich pauschalisiert werden. Eine direkte Verrechnung der Leistung der Hilfspersonen kann zu ungleichen Ergebnissen führen. Mit der Revision soll vor allem dieser Punkt geändert werden.

Zusammensetzung der Gebühr:

Die Gebühren sind weitgehend pauschalisiert zu erheben. Folgender Aufbau ist neu vorgesehen:

- Grundgebühr
- Publikationsgebühr
- Bearbeitungsgebühr
- Baukontrollgebühren
- Administrativgebühr

Kleine Bauvorhaben:

Die kleinen Bauvorhaben sollen für den Bauherrn günstiger sein. Nur zu oft werden keine Baueingaben gemacht, da die Bewilligungskosten zurzeit viel höher sind als das Bauvorhaben selbst (z.B. kleine Gerätehäuschen etc.). Die Verhältnismässigkeit soll mit der Revision besser gewahrt werden.

Bearbeitungsgebühr EFH / MFH:

Die Bearbeitungsgebühr sieht eine Objektgebühr plus einen Zuschlag vor. Die Zuschläge wurden weitgehend gemäss aktueller Gebührenverordnung übernommen. Die Objektgebühr soll die Erfahrungskosten für die Prüfkosten decken. Die Tabelle im Anhang „Gebührenvergleich 2013 und neue Verordnung“ zeigt auf, dass übers Jahr die Ausgaben für die Prüfkosten etwa gleich sind.

Aufwändige Bauvorhaben:

Für aufwändige Bauvorhaben kann der Schwierigkeitsgrad die Kosten etwas ausgleichen. Zudem besteht weiterhin die Möglichkeit, bei sehr aufwendigen Baugesuchen den allgemeinen Stundentarif zu verwenden.

Bauanfragen:

Die geltende Regelung - nach 30 min die Aufwendungen bereits zu verrechnen - ist nicht praktikabel. Als Dienstleistungsbetrieb sollen die einfachen Auskünfte kostenlos sein. Bei fachspezifischen Auskünften, welche der Bauherr grundsätzlich durch einen Architekten oder Juristen abklären sollte, kann der Aufwand weiterverrechnet werden. Insbesondere sind die Kosten in jenen Fällen in Rechnung zu stellen, bei denen sich der Bauherr ohne Anfrage beim Bauamt direkt an den Gemeinde-Ingenieur wendet.

Schreibgebühren:

Die Schreibgebühren sind in der Grundgebühr abgegolten.

Erwägungen

Die Gebührenrevision soll gemäss den obigen Ausführungen zu mehr Gleichheit und Gerechtigkeit führen und die Baukosten sollen durch die detaillierte Regelung für den Bauherrn besser abschätzbar sein. Durch die Senkung der Gebühren für kleine Bauvorhaben wird dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung getragen. Dafür kann der teils enorme Aufwand für Baukontrollen bei nicht bewilligten, aber bereits erstellten Bauten verrechnet werden. Dadurch sollen die Grundeigentümer, welche ordentlich ein Baugesuch einreichen, nicht gegenüber denjenigen benachteiligt werden, bei denen das Bauamt aufwändige Kontrollen wegen nicht bewilligtem Bauen oder mangelnder Unterlagen vornehmen muss.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Die Gebührenverordnung der Gemeinde Lindau im Bauwesen wird gemäss der Beilage (Fassung 2, Änderungen rot gekennzeichnet) geändert.
2. Die Änderung der Gebührenverordnung tritt ab 1. April 2014 in Kraft.
3. Das Gemeindesekretariat erhält den Auftrag, die Gebührenrevision im Bauwesen im amtlichen Publikationsorgan und auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen sowie die Gebührenverordnung entsprechend anzupassen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die im Doppel einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile der Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK Lindau, z.H. Herr Bruno Roost, Gerenhalde 7, 8317 Tagelswangen
 - Sekretariat (mit dem Auftrag, die neuen Gebühren amtlich zu publizieren)
 - Bauamt
 - Finanzverwaltung
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: