



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 27. April 2005 (StB 405)

B+A 16/2005

**Reglement über den Bezug
von Gebühren für die Er-
füllung baurechtlicher Auf-
gaben und von Aufgaben
nach dem Gesetz über die
Erhaltung von Wohnraum**

Teilrevision

**Vom Grossen Stadtrat mit
Änderungen beschlossen am
30. Juni 2005**

**(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

Übersicht

Die Gebühren, welche die Stadt Luzern für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben erhebt, sind im städtischen Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 12. September 1991 geregelt. Dieses trat auf den 1. Januar 1992 in Kraft.

Die gemäss Reglement erhobenen Gebühren decken seit längerer Zeit den Aufwand der Stadtplanung, Ressort Baugesuche und Zentrale Dienste, sowie des Tiefbauamtes und der Abteilungen der Sicherheitsdirektion wie Feuerwehr und Umweltschutz nicht mehr. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird erstmals seit 1. Januar 1992 eine Erhöhung der Gebührensätze beantragt, damit eine bessere Kostendeckung erreicht werden kann.

Die Stadt Luzern ist heute dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990 (SRL Nr. 898 [GEW]) nicht mehr unterstellt. Die Artikel in Ziff. IV. des Reglements über die Gebühren im Verfahren nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) sind daher aufzuheben, und der Titel des Reglements ist zu ändern. Auch ist das Reglement den heute gültigen Bezeichnungen anzupassen.

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| 1 Gebühren im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren | 4 |
| 2 Kostendeckung durch die Gebühren des städtischen Reglements | 5 |
| 3 Rechtliche Grundlage des städtischen Reglements | 7 |
| 4 Änderung des städtischen Reglements | 7 |
| 4.1 Grundsätzliche Bemerkungen | 7 |
| 4.2 Die einzelnen Änderungen | 8 |
| 4.2.1 Neuer Titel | 8 |
| 4.2.2 Bemerkung zur sprachlichen Gleichbehandlung | 8 |
| 4.2.3 Art. 1 Geltungsbereich / Art. 2 Gebührenpflicht/Haftung | 8 |
| 4.2.4 Art. 5 Bemessung | 8 |
| 4.2.5 Art. 8 Aufstellen, Abändern, Prüfung und Genehmigung | 8 |
| 4.2.6 Art. 10 Grundgebühren Neu-, Um-, An- und Aufbauten | 9 |
| 4.2.7 Art. 11 Zweckänderungen | 10 |
| 4.2.8 Art. 17 Rückzug eines Gesuches | 10 |
| 4.2.9 Art. 19 Kontrollen | 10 |
| 4.2.10 Art. 21 Ausnahmewilligung | 10 |
| 4.2.11 Art. 22 Begutachtung durch die Stadtbildkommission | 11 |
| 4.2.12 Art. 23 Analyse der Altstadt | 11 |
| 4.2.13 Art. 24 Übriger Aufwand | 11 |
| 4.2.14 IV. Gebühren im Verfahren nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) / Art. 25 bis 28 Grundgebühren und Gebührensuschläge nach GEW | 11 |
| 4.2.15 V. Gebühren im Verfahren nach Verordnung über die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes in der Stadt Luzern / Art. 29 | 11 |
| 4.2.16 Art. 34 Rechtsmittel | 11 |
| 5 Antrag | 12 |

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Gebühren im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren

Im Zusammenhang mit der Prüfung eines Bauvorhabens können vom Eingang eines Baugesuchs bis zu dessen Abschluss insbesondere folgende Gebühren anfallen:

- Grundgebühr für den Entscheid des Baugesuchs inkl. der amtlichen Kosten für die Ausschreibung und Kontrolle des Baugespanns
- Gebühren für Ausnahmen
- Gebühren für Baukontrollen
- Gebühren für die Nachführung des Vermessungswerkes
- Kanalisationsanschlussgebühren
- Entscheidgebühren aus dem Vernehmlassungsverfahren anderer, insbesondere kantonaler Verfügungsinstanzen

Die Verwaltungsgebühren der Stadt Luzern werden nach dem Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 12. September 1991 erhoben. Dieses städtische Reglement soll mit dem vorliegenden Bericht und Antrag abgeändert bzw. teilweise revidiert werden.

Die Ausfertigungsgebühr der Stadtkanzlei beträgt gemäss § 3 Ziff. 4 lit. a der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern SRL Nr. 687) Fr. 22.– pro Seite. Hinzu kommen Gebühren für Kopien und für die Registrierung/Archivierung. Das ergibt Kosten von total Fr. 147.– für die erste Seite der Baubewilligung. Die Kosten für jede weitere Seite betragen Fr. 28.–.

Die Rechnungsstellung für die Baubewilligung erfolgt durch die Stadtplanung Luzern nach dem Versand des Entscheides. Für sämtliche weiteren Aufwendungen während der Bauzeit (z. B. Baukontrollen usw.) sowie für allfällig nachzufordernde Grundgebühren wird nach erfolgter Schlusskontrolle durch die Stadtplanung Luzern separat Rechnung gestellt.

Sofern infolge der baulichen Veränderungen die Gebäudeversicherungssumme des Grundstückes erhöht wird, ist gemäss Siedlungsentwässerungsreglement der Stadt Luzern vom 13. September 1990 eine Kanalisationsanschlussgebühr an die Stadtkasse zu entrichten. Der

Gebührenansatz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 42 des Reglements. Hierüber wird durch das Tiefbauamt separat Rechnung gestellt.

2 Kostendeckung durch die Gebühren des städtischen Reglements

Mit der Gebühr nach dem städtischen Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum sollen pflichtige Gesuchstellende die Kosten decken, welche er bei der Stadt Luzern verursacht haben. Nach dem Kostendeckungsprinzip hat der Ertrag der Gebühren für die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig zu übersteigen. Dabei ist eine gewisse Schematisierung oder Pauschalisierung der Abgabe zulässig.

Nicht Gegenstand des Kostendeckungsprinzips ist die Pflicht, kostendeckende Gebühren zu erheben. Da jedoch im Baubewilligungsverfahren die Interessierten gegenüber der Allgemeinheit ein höheres Interesse an der Dienstleistung des Gemeinwesens haben und auch mehr davon profitieren, sollte die gesetzliche Grundlage die Erhebung von kostendeckenden Gebühren vorsehen.

Zudem gilt das Äquivalenzprinzip. Dieses stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips dar. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem Nutzen, welcher sie dem Pflichtigen bringt oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweiges, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen (vgl. dazu Urteil der II. öffentlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 29. Juni 2000 [BGE 126 I 180]).

Die gestützt auf das städtische Reglement erhobenen Gebühren vermögen seit längerer Zeit die Kosten nicht mehr zu decken, die der Stadt Luzern durch die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben entstehen. Die Komplexität der Aufgaben ist gestiegen, insbesondere auch durch die Abläufe aufgrund des koordinierten Verfahrens. Detailliertere Bestimmungen in den Gesetzen und Verordnungen (z. B. in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV]), die Zunahme von Einsprachen und von Beschwerdefällen im Baubewilligungsverfahren, die Ausnahmbewilligungen des Gesetzes usw. erfordern einen erhöhten Aufwand der Bearbeitenden, welche den Sachverhalt genau abzuklären und die Entscheide ausführlich zu begründen haben. Damit verbunden ist ein erhöhter Aufwand der gesamten Dienstabteilung Stadtplanung (Ressort Baugesuche und Zentrale Dienste) sowie aufgrund des

stadtinternen Vernehmlassungsverfahrens des Tiefbauamtes und von Abteilungen der Sicherheitsdirektion wie Feuerwehr und Umweltschutz. So fallen aus Sicht des Tiefbauamtes für die verkehrliche Beurteilung von Baugesuchen, die Parkplatzberechnungen usw. Kosten von rund Fr. 100'000.– pro Jahr an, beim Strasseninspektorat für die Beurteilung der Entsorgung und der Beanspruchung des öffentlichen Grundes jährliche Kosten von Fr. 45'000.– und bei der Stadtgärtnerei für Baumfällgesuche Fr. 45'000.– pro Jahr. 2003 entstanden bei der Dienstabteilung Umweltschutz für die Beurteilung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen, Beratung von Bauwilligen, Kontrolle Nachweise Energie, Kontrolle Auflagen Natur- und Landschaftsschutz Kosten von rund Fr. 48'000.–. Der Aufwand der Feuerwehr für die Beurteilung der Baugesuche betrug 2003 rund Fr. 35'000.–.

Die Einnahmen der Dienstabteilung Stadtplanung hängen von der Anzahl Baugesuche und der Höhe der Bausumme ab, welche in den einzelnen Jahren stark variieren können. Im Jahr 2003 standen den jährlichen Einnahmen gemäss Rechnung von rund Fr. 565'840.– (Behandlungsgebühren und übrige Einnahmen) Ausgaben für Besoldungen inkl. Sozialleistungen der Stadtplanung, Ressort Baugesuche und Zentrale Dienste, von Fr. 1'016'420.– gegenüber. Die Kosten des Tiefbauamtes und der Abteilungen der Sicherheitsdirektion, wie Feuerwehr und Umweltschutz, sind in diesen Beträgen jeweils nicht enthalten. Im Jahr 2004 sehen diese Zahlen besser aus. Die Einnahmen der Stadtplanung betragen gemäss Rechnung insgesamt Fr. 774'796.– (Behandlungsgebühren von Fr. 571'914.40 und übrige Einnahmen) und die Besoldungen Fr. 1'165'912.–. Es handelt sich nicht um eine Vollkostendeckung. Die Ausgaben beziffern lediglich die Lohnkosten ohne Infrastruktur wie Büromiete, Informatikkosten usw. Das Jahr 2004 ist jedoch ein Ausnahmejahr, wie nachfolgende Tabelle zeigt:

| Jahr | Erteilte Baubewilligungen | Bewilligtes Bauvolumen | Einnahmen |
|-------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1995 | 264 | 205 Mio. | 569'222.90 |
| 1996 | 222 | 188 Mio. | 534'377.05 |
| 1997 | 255 | 321 Mio. | 565'114.70 |
| 1998 | 232 | 235 Mio. | 492'342.75 |
| 1999 | 218 | 128 Mio. | 442'782.75 |
| 2000 | 208 | 210 Mio. | 499'256.60 |
| 2001 | 236 | 212 Mio. | 486'561.95 |
| 2002 | 278 | 292 Mio. | 551'860.85 |
| 2003 | 413 | 341 Mio. | 565'843.30 |
| 2004 | 420 | 403 Mio. | 774'796.40 |

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Erhöhung der Gebührenansätze und von Gebührensuschlägen beantragt. Dadurch soll eine bessere Kostendeckung erreicht und die Kosten sollen verursachergerecht verteilt werden. Sind die Gebühren nicht kostendeckend, werden die Kosten des Baubewilligungsverfahrens durch allgemeine Steuermittel getragen.

Eine angemessene Kostendeckung im Baubewilligungsverfahren wird mit den beantragten Gebührenansätzen und Gebührensuschlägen für die Dienstabteilung Stadtplanung, nicht

aber für die weiteren Verwaltungszweige erreicht. Die Aufwendungen des Tiefbauamtes und der Sicherheitsdirektion sind nicht gedeckt. Auch werden im Zusammenhang mit Baugesuchen allgemeine Verwaltungsaufgaben ausgeführt, ohne dass dafür Gebühren erhoben werden können. Im Wesentlichen sind dies: Auskunftserteilung an Bauwillige, Nachbarn, Architekten, Liegenschaftenschatzer (Gebäudeversicherungen, kantonales Steueramt), Immobilienmakler sowie Erhebung und Nachführung von Statistiken für Bund und Kanton.

3 Rechtliche Grundlage des städtischen Reglements

Nach § 212 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (SRL Nr. 735 [PBG]) erheben der Kanton und die Gemeinden für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Die Gemeinden erlassen gemäss § 212 Abs. 4 PBG für die Bemessung der Gebühren, welche für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung. Gestützt auf diese rechtliche Grundlage hat der Grosse Stadtrat das Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum am 12. September 1991 beschlossen. Das Reglement ist am 1. Januar 1992 in Kraft getreten.

Gemäss Art. 212 Abs. 4 PBG und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (Systematische Rechtssammlung der Stadt Luzern Nr. 0.1.1.1.1 [GO]) ist der Grosse Stadtrat für den Erlass des Reglements zuständig. Der Beschluss des Grossen Stadtrates unterliegt nach Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum.

4 Änderung des städtischen Reglements

4.1 Grundsätzliche Bemerkungen

Wie bereits ausgeführt, wird mit den beantragten Gebührenansätzen und den Gebührens schlägen eine bessere Kostendeckung für die Erfüllung der planungs- und baurechtlichen Aufgaben angestrebt. Zudem wird das Reglement den heute gültigen Bezeichnungen angepasst: Stadt Luzern anstelle von Einwohnergemeinde Luzern, GIS-Dienstleistungszentrum statt Vermessungsamt und Leitungsbüro, Stadtbaukommission statt Stadtbildkommission, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern statt kantonales Baudepartement. Weil die Stadt Luzern heute dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum nicht mehr unterstellt ist, sind die Artikel in Ziff. IV des Reglements über die Gebühren im Verfahren nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) aufzuheben, und der Titel des Reglements ist zu ändern. Der Titel heisst neu: Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben. Als Kurzbezeichnung wird Baugebührenreglement gewählt.

4.2 Die einzelnen Änderungen

4.2.1 Neuer Titel

Die Stadt Luzern ist heute dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) nicht mehr unterstellt. Entsprechende Verfahren und damit verbundene Gebühren gibt es nicht mehr, weshalb der Verweis im Titel des Reglements zu entfernen ist.

4.2.2 Bemerkung zur sprachlichen Gleichbehandlung

Das heute geltende Reglement enthält folgende Passage zur sprachlichen Gleichbehandlung: „Soweit sich in den folgenden Artikeln männliche oder weibliche Bezeichnungen für Personen finden, gelten diese auch für das andere Geschlecht.“ Dieser Passus ist überholt und kann ersatzlos gestrichen werden. Bei der städtischen Rechtsetzung wird heute der sprachlichen Gleichbehandlung durchgängig Rechnung getragen. Im Übrigen ist im vorliegenden Reglement lediglich eine Formulierung in Art. 10 anzupassen.

4.2.3 Art. 1 Geltungsbereich / Art. 2 Gebührenpflicht/Haftung

Die Stadt Luzern ist heute dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) nicht mehr unterstellt. Der Wegfall der Gebühren für die entsprechenden Verfahren macht eine redaktionelle Anpassung von Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 notwendig.

4.2.4 Art. 5 Bemessung

Abs. 1 und 3 bleiben unverändert.

Abs. 2 wird insofern geändert, als anstelle der jährlichen Weisungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes über die SIA-Honorarordnungen neu die Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) gelten.

4.2.5 Art. 8 Aufstellen, Abändern, Prüfung und Genehmigung

Abs. 1 bleibt unverändert.

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002, ist § 78 Abs. 5 PBG aufgehoben worden. § 78 Abs. 5 PBG hat wie folgt gelautet: Sollen im Gestaltungsplan auch Bebauungspläne geändert werden oder soll mit der Genehmigung das Enteignungsrecht im Sinne von § 70 Abs. 1 erteilt werden, so ist der Regierungsrat für die Genehmigung zuständig. Der Gemeinderat hat in diesem Falle die Unterlagen samt seiner Vernehmlassung zu den Einsprachen an den Regierungsrat weiterzuleiten.

Zur Aufhebung von § 78 Abs. 5 PBG führt der Regierungsrat in der Botschaft an den Grossen Rat vom 20. Oktober 2000 aus, da für die Gestaltungspläne kaum je eine Genehmigung durch eine kantonale Behörde erforderlich sei, werde davon abgesehen, für den möglichen Ausnahmefall eine spezielle gesetzliche Ordnung zu schaffen.

Weil § 78 Abs. 5 PBG mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 8. Mai 2001 aufgehoben worden ist, wird auch der Vorbehalt in Art. 8 Abs. 2 des städtischen Reglements gestrichen.

4.2.6 Art. 10 Grundgebühren Neu-, Um-, An- und Aufbauten

Nach der Zeiterfassung, welche von der Stadtplanung für jedes Baugesuch durchgeführt wird, ist die Mehrheit der Baugesuche mit einer kleinen Bausumme (Fr. 500.– bis zirka Fr. 100'000.–) nicht kostendeckend. Diese müssten, nach Zeitaufwand gerechnet, zirka 100 bis 150 % teurer sein. Es ist jedoch gerechtfertigt, die Gebühr für Baugesuche mit einer kleinen Bausumme nicht oder nur mässig anzuheben, da die Höhe der Gebühr sonst in einem Missverhältnis zur Bausumme stehen würde. Die beantragte Verteuerung der Baugesuche mit einer Bausumme von Fr. 0 bis 10'000.– ergibt sich aus der Erhöhung der Mindestgrundgebühr auf Fr. 250.–. Baugesuche mit einer grösseren Bausumme (ab zirka Fr. 800'000.–) können in der Regel kostendeckend abgerechnet werden. Die maximale Grundgebühr wird auf Fr. 80'000.– festgelegt.

Für 2004 ergeben sich für die Gebühren die folgenden Vergleichszahlen, berechnet nach dem alten und nach dem neuen Baugebührenreglement:

| Anzahl berechnete Gesuche | Bausumme | Summe der Gebühren nach altem Reglement | Summe der Gebühren nach neuem Reglement |
|---------------------------|-----------------------|---|---|
| | in Franken | in Franken | in Franken |
| 157 | 0 bis 10'000 | 33'493.50 | 40'000.00 |
| 57 | 10'000 bis 49'999 | 22'376.75 | 16'300.00 |
| 44 | 50'000 bis 99'999 | 21'681.10 | 26'571.90 |
| 39 | 100'000 bis 199'999 | 25'167.75 | 44'577.60 |
| 52 | 200'000 bis 499'999 | 55'661.30 | 124'143.90 |
| 26 | 500'000 bis 999'999 | 44'025.00 | 117'600.00 |
| 46 | 1 Mio. bis 4,9 Mio. | 141'543.00 | 495'909.00 |
| 10 | 5 Mio. bis 9,9 Mio. | 76'966.00 | 227'066.00 |
| 6 | 10 Mio. bis 19,9 Mio. | 76'050.00 | 175'200.00 |
| 3 | 20 Mio. bis 29,9 Mio. | 50'025.00 | 115'600.00 |
| 0 | 30 Mio. bis 39,9 Mio. | 0.00 | 0.00 |
| 0 | 40 Mio. bis 49,9 Mio. | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 50 Mio. und mehr | 24'925.00 | 68'700.00 |
| 441 | | 571'914.40 | 1'451'668.40 |

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass 2004 bei einer Gesamtzahl von 441 Baugesuchen nach dem alten Reglement Gebühren von insgesamt Fr. 571'914.40 resultierten, während nach dem neuen Reglement die Gebühren total Fr. 1'451'668.40 betragen hätten (siehe Übersicht Vergleichszahlen Gebühren nach Bausumme für das Jahr 2004). Die Gebühren nach neuem Reglement hätten somit den Aufwand Besoldungen inkl. Sozialleistungen der Ressorts Baugesuche und Zentrale Dienste der Dienstabteilung Stadtplanung von Fr. 1'165'913.– gedeckt. Weiterhin nicht vollständig gedeckt wären die Kosten des Tiefbauamtes, der Feuer-

wehr und der Umweltschutzstelle sowie die Aufwände der Dienstabteilung Stadtplanung für allgemeine Verwaltungsaufgaben.

Im Gebührenvergleich mit anderen Städten fällt auf, dass die Städte Zug und Thun für Baugesuche mit einer Bausumme bis 1 Mio. Franken wesentlich tiefere Gebühren verlangen. Es werden jedoch mehrere Zuschläge pro Baugesuch erhoben, so z. B. in Biel pro Einsprache Fr. 200.–. Die Stadt Thun verrechnet u. a. Bauanzeigen und Publikationen mit Fr. 20.– sowie pro Vernehmlassung Fr. 20.–. Die Gebühren für Baugesuche mit einer Bausumme ab 20 Mio. Franken sind sehr viel höher. Die Stadt Biel liegt mit ihren Gebührenansätzen für alle Bausummen wesentlich tiefer. Bezüglich der neu beantragten Gebührenansätze und der Problemstellungen mit der Stadt Luzern vergleichbar ist die Stadt Winterthur. Diese Stadt stellt eine Referenzgrösse zu Luzern dar. Das Reglement wurde aktuell revidiert und trat im April 2004 in Kraft (letztmalige Anpassung 1993). Viele Kennzahlen sind vergleichbar mit der Stadt Luzern, und die Berechnung ist sinnvoll und klar nachvollziehbar. Gleich wie in der Stadt Winterthur wird die Grundgebühr in der Stadt Luzern neu in Promillen gerechnet.

Mit der Erhöhung der Baubewilligungsgebühren, die nun in erhöhtem Mass verursachergerecht sind, wird eine bessere Kostendeckung erreicht. Dies trägt zu einer Entlastung des allgemeinen Steuerhaushaltes bei, was ein erster Schritt zur Steuerentlastung in der Stadt Luzern sein könnte.

4.2.7 Art. 11 Zweckänderungen

Weil es keine Zweckänderungsgesuche mehr gibt und die Stadt Luzern dem GEW heute nicht mehr unterstellt ist, wird Art. 11 aufgehoben.

4.2.8 Art. 17 Rückzug eines Gesuches

Der Verweis in Art. 17 Abs. 1 auf Art. 11 betrifft das Verfahren nach GEW und ist daher zu streichen.

Abs. 2 bleibt unverändert.

4.2.9 Art. 19 Kontrollen

Die Grundgebühr wird von 25 % auf 30 % angehoben, um eine verbesserte Kostendeckung zu erreichen. Die zeitaufwändige Wärmeisulationsberechnung ist, wie bereits in anderen Gemeinden üblich, nicht mehr in der Grundgebühr enthalten.

4.2.10 Art. 21 Ausnahmbewilligung

Die Begründung von Ausnahmen erfordert einen grossen Zeitaufwand, weil der Sachverhalt oft komplex ist und die Ausnahmen ausführlich begründet werden müssen. Um für die Erteilung stadträtlicher Ausnahmbewilligungen eine bessere Kostendeckung zu erreichen, ist neu eine Gebührenerhebung nach Zeitaufwand vorgesehen. Zudem soll die Mindestgebühr auf Fr. 200.– angehoben werden.

4.2.11 Art. 22 Begutachtung durch die Stadtbildkommission

Neu werden Bauprojekte durch die Stadtbaukommission begutachtet.

4.2.12 Art. 23 Analyse der Altstadt

Art. 23 ist hinfällig und ersatzlos zu streichen. Gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 5. Mai 1994 ist bei wichtigen Bauvorhaben eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauortes durch die Bauherrschaft vorzulegen.

4.2.13 Art. 24 Übriger Aufwand

Neue Grundlage für die Gebühren im Bereich des amtlichen Vermessungswerkes ist die kantonale Geoinformationsverordnung, die am 1. April 2004 in Kraft getreten ist. Sie wird allerdings im Reglement nicht namentlich genannt, sondern es wird eine offener Formulier gewährt: Als Grundlage werden die massgebenden kantonalen Bestimmungen im Bereich der Geoinformation und der amtlichen Vermessung aufgeführt.

4.2.14 IV. Gebühren im Verfahren nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) / Art. 25 bis 28 Grundgebühren und Gebühreuzuschläge nach GEW

Weil die Stadt Luzern heute dem GEW nicht mehr unterstellt ist, werden Art. 25 bis 28 aufgehoben.

4.2.15 V. Gebühren im Verfahren nach Verordnung über die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes in der Stadt Luzern / Art. 29

Die Entscheide über die Beseitigung oder Änderung (Rückschnitt) des Baum- und Gehölzbestandes stützen sich auf Art. 38 BZR. Die Verordnung über die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes in der Stadt Luzern ist aufgehoben worden. Aus diesem Grund ist die Überschrift V. redaktionell entsprechend anzupassen.

Für die bisher kostenlosen Entscheide soll neu eine verursachergerechte Gebühr nach Zeitaufwand erhoben werden.

4.2.16 Art. 34 Rechtsmittel

Gemäss § 142 Abs. 1 lit. a VRG (in der Fassung vom Januar 1997) sind Entscheide unterer Verwaltungsinstanzen von Gemeinden (z. B. Direktionen und Dienstabteilungen der Stadt) bei ihrer obersten Verwaltungsinstanz (d. h. dem Stadtrat) anfechtbar. Dessen Entscheide seinerseits sind nach § 142 Abs. 1 lit. b VRG (in der Fassung vom Januar 1997) beim sachlich zuständigen Departement anfechtbar. Dieser Rechtsmittelweg ist vom kantonalen Recht vorgegeben; entsprechende Bestimmungen werden in der neueren städtischen Rechtsetzung nicht mehr wiederholt. Dies um Unklarheiten zu verhindern, da – wie im vorliegenden Fall bei Art. 34 Abs. 1 – bei einer allfälligen Änderung des kantonalen Rechts ein im städtischen Reglement vorgesehene Rechtsmittel nicht mehr mit den massgeblichen kantonalen Vorschriften übereinstimmt.

Aus diesem Grund soll Art. 34 ersatzlos gestrichen werden. Im konkreten Einzelfall führt diese Streichung zu keinen Auswirkungen für die Betroffenen, da jeder Entscheid eine Rechtsmittelbelehrung enthält.

5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Änderung des Reglements über den Bezug von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 27. April 2005

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 27. April 2005 betreffend

Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum Teilrevision,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 212 Abs. 4 PBG, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

1.

Das städtische Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 12. September 1991 wird wie folgt geändert:

Neuer Titel

**Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben
(Baugebührenreglement)**

Bemerkung zur sprachlichen Gleichbehandlung

Wird aufgehoben.

Art. 1 Abs. 1

¹ Dieses Reglement gilt für das Gebiet der Stadt Luzern.

Art. 2 Gebührenpflicht/Haftung

Zur Bezahlung der Gebühren ist unter Vorbehalt besonderer Regelungen verpflichtet, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat.

Art. 5 Abs. 2

² Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, sind für deren Bemessung unter Vorbehalt besonderer Regelungen die Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) massgebend.

Art. 8 Abs. 2

Wird aufgehoben.

Art. 10 Abs. 1 und 2

¹ Die Grundgebühr für die Prüfung des Baugesuches für Neu-, Um-, An- und Aufbauten inkl. der amtlichen Kosten für die Bauausschreibung und Kontrolle des Baugespannes und den Entscheid über das Baugesuch wird wie folgt erhoben:

| Baukosten bewilligungspflichtiger Arbeiten in Fr. | Ansatz in % | Bausumme total Fr. | Grundgebühren total Fr. |
|---|-------------|------------------------|-------------------------|
| Für die ersten 150'000.– | 9 | Bis 150'000 | 250.– bis 1'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 6 | 150'000–1,15 Mio. | 1'350.– bis 7'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 5 | 1,15 Mio.–2,15 Mio. | 7'350.– bis 12'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 4 | 2,15 Mio.–3,15 Mio. | 12'350.– bis 16'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 3 | 3,15 Mio.–4,15 Mio. | 16'350.– bis 19'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 2 | 4,15 Mio.–5,15 Mio. | 19'350.– bis 21'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 1 | über 5,15 Mio.–50 Mio. | 21'350.– bis 66'200.– |
| Ab 50'000'000.– | 0,5 | | 66'200.– bis 80'000.– |

Die Mindestgrundgebühr beträgt Fr. 250.00. Die maximale Grundgebühr beträgt Fr. 80'000.00.

² Bei offensichtlich unrichtiger Angabe der mutmasslichen Baukosten durch die Bauherrin oder den Bauherrn wird die Grundgebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten durch den Stadtrat bzw. die zuständige Dienstabteilung erhoben.

Art. 11 *Zweckänderungen*

Wird aufgehoben.

Art. 17 Abs. 1

¹ Bei Rückzug eines Gesuches für Neu-, Um-, An- und Aufbauten oder eines Gesuches um Verlängerung der Baubewilligung wird eine Grundgebühr von 20 % bis 100 % gemäss den Ansätzen von Art. 10 und 13 erhoben.

Art. 19 *Kontrollen*

¹ Für die Baukontrollen, Rohbau- und Schlusskontrolle wird eine Grundgebühr in der Höhe von 30 % der Grundgebühr gemäss den Ansätzen von Art. 10 erhoben.

² Für alle übrigen Kontrollen, wie Kontrolle von statischen Berechnungen, Baumaterialien, Schnurgerüsten, Festlegungen der Erdgeschosshöhen, Kontrolle und Bewilligung der Wärmeisulationsberechnungen, Nachkontrollen, insbesondere über die Einhaltungen von Bedingungen und Auflagen usw., wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

Art. 21 *Ausnahmebewilligung*

¹ Für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen durch den Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle wird pro Ausnahmebewilligung eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² Die Mindestgebühr pro Ausnahme beträgt Fr. 200.–.

Art. 22 *Begutachtung durch die Stadtbaukommission*

¹ Für die Begutachtung eines Bauprojektes durch die Stadtbaukommission wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² (Bleibt unverändert.)

Art. 23 *Analyse der Altstadt*

Wird aufgehoben.

Art. 24 Abs. 2

² Zur Deckung der Nachführungskosten des amtlichen Vermessungswerkes für Bauten und Anlagen werden die Gebühren gemäss den massgebenden kantonalen Bestimmungen im Bereich der Geoinformation und der amtlichen Vermessung erhoben.

IV. Gebühren im Verfahren nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)
Art. 25 bis 28

Werden aufgehoben.

V. Gebühren im Verfahren nach Art. 38 BZR (Erhaltung des Baumbestandes)

Art. 29 *Gebühren für Baumfäll- oder Rückschnittsgesuche*

¹ Für Entscheide über die Beseitigung oder Änderung (Rückschnitt) des Baum- und Gehölzbestandes wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

Art. 32 Abs. 2

² Im Zusammenhang mit der Prüfung eines nachträglichen Gesuches wird die Gebühr gemäss Abs. 1 zusätzlich zu den Gebühren nach Art. 8 bis 10, 12 bis 22, 24 und 29 erhoben.

Art. 34 *Rechtsmittel*

Wird aufgehoben.

2.

Diese Änderung tritt am 1. Oktober 2005 in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum. Er ist zu veröffentlichen.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 16/2005 Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum.
Teilrevision (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16/2005 vom 27. April 2005 betreffend

Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum Teilrevision,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 212 Abs. 4 PBG, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

1.

Das städtische Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben und von Aufgaben nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 12. September 1991 wird wie folgt geändert:

Neuer Titel

**Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben
(Baugebührenreglement)**

Bemerkung zur sprachlichen Gleichbehandlung

Wird aufgehoben.

Art. 1 Abs. 1

¹ Dieses Reglement gilt für das Gebiet der Stadt Luzern.

Art. 2 *Gebührenpflicht/Haftung*

Zur Bezahlung der Gebühren ist unter Vorbehalt besonderer Regelungen verpflichtet, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat.

Art. 5 Abs. 2

² Wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet, sind für deren Bemessung unter Vorbehalt besonderer Regelungen die Empfehlungen der Konferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) massgebend.

Art. 8 Abs. 2

Wird aufgehoben.

Art. 9 *Begutachtung durch die Stadtbaukommission*

¹ Für die Begutachtung von Gestaltungsplänen durch die Stadtbaukommission wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² (Bleibt unverändert.)

Art. 10 Abs. 1 und 2

¹ Die Grundgebühr für die Prüfung des Baugesuches für Neu-, Um-, An- und Aufbauten inkl. der amtlichen Kosten für die Bauausschreibung und Kontrolle des Baugespannes und den Entscheid über das Baugesuch wird wie folgt erhoben:

| Baukosten bewilligungspflichtiger Arbeiten in Fr. | Ansatz in % | Bausumme total Fr. | Grundgebühren total Fr. |
|---|-------------|------------------------|-------------------------|
| Für die ersten 150'000.– | 9 | Bis 150'000 | 250.– bis 1'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 6 | 150'000–1,15 Mio. | 1'350.– bis 7'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 5 | 1,15 Mio.–2,15 Mio. | 7'350.– bis 12'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 4 | 2,15 Mio.–3,15 Mio. | 12'350.– bis 16'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 3 | 3,15 Mio.–4,15 Mio. | 16'350.– bis 19'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 2 | 4,15 Mio.–5,15 Mio. | 19'350.– bis 21'350.– |
| Für die weitere 1'000'000.– | 1 | über 5,15 Mio.–50 Mio. | 21'350.– bis 66'200.– |
| Ab 50'000'000.– | 0,5 | | 66'200.– bis 80'000.– |

Die Mindestgrundgebühr beträgt Fr. 250.00. Die maximale Grundgebühr beträgt Fr. 80'000.00.

² Bei offensichtlich unrichtiger Angabe der mutmasslichen Baukosten durch die Bauherrin oder den Bauherrn wird die Grundgebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten durch den Stadtrat bzw. die zuständige Dienstabteilung erhoben.

Art. 11 *Zweckänderungen*

Wird aufgehoben.

Art. 17 Abs. 1

¹ Bei Rückzug eines Gesuches für Neu-, Um-, An- und Aufbauten oder eines Gesuches um Verlängerung der Baubewilligung wird eine Grundgebühr von 20 % bis 100 % gemäss den Ansätzen von Art. 10 und 13 erhoben.

Art. 19 *Kontrollen*

¹ Für die Baukontrollen, Rohbau- und Schlusskontrolle wird eine Grundgebühr in der Höhe von 30 % der Grundgebühr gemäss den Ansätzen von Art. 10 erhoben.

² Für alle übrigen Kontrollen, wie Kontrolle von statischen Berechnungen, Baumaterialien, Schnurgerüsten, Festlegungen der Erdgeschosshöhen, Kontrolle und Bewilligung der Wärmeisulationsberechnungen, Nachkontrollen, insbesondere über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen usw., wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

Art. 21 *Ausnahmebewilligung*

¹ Für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen durch den Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle wird pro Ausnahmebewilligung eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² Die Mindestgebühr pro Ausnahme beträgt Fr. 200.–.

Art. 22 *Begutachtung durch die Stadtbaukommission*

¹ Für die Begutachtung eines Bauprojektes durch die Stadtbaukommission wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

² (Bleibt unverändert.)

Art. 23 *Analyse der Altstadt*

Wird aufgehoben.

Art. 24 Abs. 2

² Zur Deckung der Nachführungskosten des amtlichen Vermessungswerkes für Bauten und Anlagen werden die Gebühren gemäss den massgebenden kantonalen Bestimmungen im Bereich der Geoinformation und der amtlichen Vermessung erhoben.

IV. Gebühren im Verfahren nach dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)

Art. 25 bis 28

Werden aufgehoben.

V. Gebühren im Verfahren nach Art. 38 BZR (Erhaltung des Baumbestandes)

Art. 29 *Gebühren für Baumfäll- oder Rückschnittsgesuche*

¹ Für Entscheide über die Beseitigung oder Änderung (Rückschnitt) des Baum- und Gehölzbestandes wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.

Art. 32 Abs. 2

² Im Zusammenhang mit der Prüfung eines nachträglichen Gesuches wird die Gebühr gemäss Abs. 1 zusätzlich zu den Gebühren nach Art. 8 bis 10, 12 bis 22, 24 und 29 erhoben.

Art. 34 *Rechtsmittel*

Wird aufgehoben.

2.

Diese Änderung tritt am 1. Oktober 2005 in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum. Er ist zu veröffentlichen.

Luzern, 30. Juni 2005

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Bruno Heutschy
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

