



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

105521 / 630.01

Neue Gebührenverordnung zum Baugesetz

Antrag

1. Die Gebührenverordnung zum Baugesetz (GVB, RB 625) wird beschlossen.
2. Die Massnahme 3100-05 (ALÜ 1.0) Gebührenerhöhung Baubewilligungen (Antrag der Vorberatungskommission an den Gemeinderat) wird als erledigt abgeschrieben.
3. Die Massnahmen 3120 G und 3130 G (ALÜ 2.0), Anpassung der Gebühren für Baubewilligungsverfahren/Anpassung der Gebühren für Folgeplanverfahren, beide vom Gemeinderat beschlossen am 24. Oktober 2013, werden als erledigt abgeschrieben.

Zusammenfassung

An seiner Sitzung vom 24. Oktober 2013 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat im Rahmen der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung (ALÜ 2.0), ihm eine Vorlage zur Anpassung der Gebühren für Baubewilligungsverfahren zu unterbreiten. In der Folge wurde die geltende Gebührenverordnung für Baubewilligungsverfahren vom 24. Februar 1994 überarbeitet. Neben der Erhöhung der Gebühr für die Behandlung von Baugesuchen von 2 ¼ ‰ auf 3 ‰ des Gebäudeversicherungswerts wird neu eine obere Grenze (Maximum) für die Bewilligungsgebühr festgelegt. Zudem werden neu auch die Gebühren für die Behandlung von Folgeplanungen (Areal- und Quartierplanverfahren) und Entschädigungen bei Einsprache- und Beschwerdeverfahren in der Verordnung geregelt.





Bericht

1. Aufgaben- und Leistungsüberprüfung 1.0 und 2.0 (ALÜ 1.0/2.0)

Die Erhöhung der Baubewilligungsgebühren wurde sowohl im Rahmen von ALÜ 1.0 als auch ALÜ 2.0 als Massnahme vorgeschlagen. Im Rahmen der Behandlung der umfassenden Botschaft zur ALÜ 2.0 beauftragte der Gemeinderat am 24. Oktober 2013 den Stadtrat unter anderem, ihm eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten.

2. Rückweisungsantrag des Gemeinderats vom 7. Mai 2015

An seiner Sitzung vom 7. Mai 2015 beschloss der Gemeinderat auf Antrag von Oliver Hohl, die Botschaft zurückzuweisen. Der Rückweisungsantrag wurde hauptsächlich mit den fehlenden oder mangelhaften Grundlagen begründet. In der Gemeinderatsdebatte wurden vom Stadtrat folgende ergänzende Auskünfte verlangt:

- Nachweis des Gesamtaufwands der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit Baugesuchen.
- Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit Baugesuchen in den letzten Jahren und die Bezifferung des Kostendeckungsgrads.
- Begründung für die Höhe des Maximalbetrags von Fr. 300'000.-- in Art. 1.
- Grundlage der für die Gebührenberechnung nach Art. 1 massgeblichen Baukosten, wenn keine amtliche Schätzung erstellt wird. Dies insbesondere bei abgelehnten oder nach erfolgreicher Behandlung zurückgezogenen Baugesuchen (Art. 2).
- Begründung für die Höhe der Gebühren für Folgeplanungen von Fr. 2.-- pro m² Landfläche (Art. 8).

3. Ergänzende Auskünfte und Präzisierungen der Gebührenverordnung

Die Darstellung des Gesamtaufwands der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit Baugesuchen befindet sich in der Aktenaufgabe. Der geschätzte jährliche Gesamtaufwand beträgt Fr. 1'163'000.-- und beruht auf Angaben der im Baubewilligungsverfahren hauptsächlich involvierten Abteilungen.



Eine Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit Baugesuchen in den Jahren 2012 bis 2014 (Rechnung) sowie 2015 und 2016 (Budget) und die Bezifferung des Kostendeckungsgrads befindet sich ebenfalls in der Aktenauflage. Der Kostendeckungsgrad beträgt demnach für den erwähnten Zeitraum zwischen 29 % und 69 %. Für das Budget des Jahres 2016 wurde die Auswirkung der vorgesehenen Gebührenerhöhung von 2 ¼ ‰ auf 3 ‰ des Gebäudeversicherungswerts dargestellt. Diese würde den Kostendeckungsgrad von ca. 39 % auf ca. 49 % erhöhen.

Die Höhe des Maximalbetrags von Fr. 300'000.-- in Art. 1 beruht auf der Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips ab Baukosten von Fr. 100 Mio. Die Bearbeitung solcher Baugesuche kann sich über mehrere Jahre erstrecken.

Die approximativen Baukosten müssen vom Gesuchstellenden mit der Baueingabe angegeben werden (Art. 2 Abs. 2 Ziff. 10 der Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Stadt Chur, AV zum BauG). Diese Baukosten sind für die Gebührenberechnung massgebend, wenn keine amtliche Schätzung erstellt wird. Die Gebührenverordnung wurde entsprechend präzisiert (Art. 1 lit. b, Behandlung von Baugesuchen, GVB).

Bei der Höhe der Behandlungsgebühren für Folgeplanungen in Art. 8 der Gebührenverordnung handelt es sich um eine direkte Übernahme von Art. 90 Abs. 2 des Baugesetzes. Die einzelnen Quartierplanverfahren unterscheiden sich hinsichtlich Grösse, Komplexität und Dauer ganz erheblich. Eine Schätzung des Gesamtaufwands der Stadtverwaltung ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Die Gebührenverordnung wurde entsprechend dem Gesetzestext mit einer Bandbreite für die Berechnung zwischen Fr. --.50 und Fr. 2.-- pro m² Landfläche angepasst und präzisiert (Art. 8, Gebühren und Auslagen für Folgeplanungen, GVB).

Art. 11 GVB wurde hinsichtlich der Übergangsbestimmung angepasst. Demnach gilt für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits hängigen Verfahren bisheriges Recht.

4. Gesetzliche Grundlagen

Die Verfahrenskosten bzw. Gebühren im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und im Baugesetz der Stadt Chur (BauG) geregelt. Im Einzelnen gilt es dazu folgendes festzuhalten:

- 4.1 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. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Art. 96 Abs. 3 KRG wiederum schreibt vor, dass die Gemeinden die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung regeln.

- 4.2 Gemäss Art. 90 Abs. 1 BauG erhebt die Stadt für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert bzw. zu den Baukosten Gebühren. Die Gebühr beträgt gemäss Gesetz maximal 3 ‰ der amtlichen Schätzung (Neuwert). Wo keine solche erfolgt, dienen die Baukosten als Bemessungsgrundlage. Die minimale Gebühr beträgt Fr. 200.--. In Art. 90 Abs. 2 BauG wird bestimmt, dass die Bearbeitungsgebühren für Planungen (z.B. amtliche Quartierplanung) zwischen Fr. --.50 und Fr. 2.--/m² Landfläche betragen. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind zusätzlich zu vergüten. Dasselbe gilt für (interne) Leistungen der Stadt im Rahmen von Folgeplanungen (Art. 90 Abs. 3, letzter Satz, BauG). Nach Art. 90 Abs. 4 BauG erlässt der Gemeinderat eine Gebührenverordnung, in der die Bemessung und Erhebung der Gebühren zu regeln ist. Die zurzeit rechtsgültige Gebührenverordnung für Baubewilligungsverfahren wurde am 24. Februar 1994 vom Gemeinderat beschlossen und seither nicht angepasst.

5. Erhöhung der Gebühr für Baubewilligungen

Für die Behandlung von Baugesuchen sowie für die Kontrolle der Bauten werden aktuell folgende Gebühren erhoben (vgl. Art. 1 der Gebührenverordnung):

- a) Bauten und Anlagen, die der Schätzung durch die Gebäudeversicherung unterliegen: 2 1/4 ‰ des Gebäudeversicherungswerts (Neuwert), mindestens aber Fr. 200.--;
- b) Bauten und Anlagen, die nicht der Schätzung durch die Gebäudeversicherung unterliegen: Je nach Aufwand Fr. 200.-- bis Fr. 1'500.--.



Die in Art. 90 Abs. 1 BauG festgelegte maximale Gebühr von 3 ‰ der amtlichen Schätzung (Neuwert) bzw. der Baukosten soll mit der neuen Gebührenverordnung ausgeschöpft werden (Art. 1 E-Gebührenverordnung). Für eine weitere Erhöhung lässt das Baugesetz keinen Spielraum. Dazu müsste dieses geändert werden, was allenfalls in Zusammenhang mit der vorgesehenen Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) frühestens im Jahre 2019 in Erwägung zu ziehen ist. Zudem wird in der Gebührenverordnung eine obere Begrenzung der Gebühren festgelegt, um der von Lehre und Rechtsprechung verlangten genügenden Bestimmtheit der Rechtsnorm Rechnung zu tragen.¹

6. Bemessung der Baubewilligungsgebühren

Baubewilligungsgebühren haben wie alle Gebühren das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten.

- 6.1 Nach dem Kostendeckungsprinzip darf der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen. Nach Lehre und Rechtsprechung umfasst ein Verwaltungszweig die im entsprechenden Bereich sachlich zusammenhängenden Verwaltungsaufgaben.² Eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips liegt vor, wenn der Gesamtertrag der Baubewilligungsgebühren die Gesamtkosten, welcher der Stadt im Zusammenhang mit dem Verwaltungszweig "baupolizeiliche Tätigkeit" erwachsen, wesentlich übersteigen würde.³ Das Kostendeckungsprinzip wird auch mit den neu vorgesehenen, höheren Gebühren nicht verletzt, wie dies mit den zahlenmässigen Details in der Aktenaufgabe zu dieser Botschaft plausibel nachgewiesen werden kann. Dabei ist zu beachten, dass beim massgeblichen Gesamtaufwand auch alle mit einem Baugesuch stadintern ausgelösten Aufwendungen anderer Dienststellen zu berücksichtigen sind.
- 6.2 Die Bemessung der Gebühr erfährt eine weitere Konkretisierung bzw. Einschränkung durch das sogenannte Äquivalenzprinzip, das sich direkt aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ergibt. Eine Gebühr, die in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der staatlichen Leistung steht und sich nicht in vernünftigen Grenzen hält, verletzt das Äquivalenzprinzip. Gemäss diesem Prinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Dieser Wert bemisst sich entweder nach dem Nutzen

¹ BGE 123 II 248 ff.

² Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 2637, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung

³ Vgl. PVG 1999 Nr. 8, 1988 Nr. 68



für den Pflichtigen oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme der Verwaltung im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Ein gewisser Ausgleich im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig.⁴ Zudem dürfen für die Berechnung einer bestimmten Gebühr aus Gründen der Verwaltungsökonomie regelmässig schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden.⁵

Die in der Stadt Chur zu bezahlenden Gebühren werden bei der weit überwiegenden Anzahl der Baugesuche schematisch nach der in der Verordnung enthaltenen Promillevorgabe und unabhängig vom konkreten Aufwand, der mit der staatlichen Leistung verbunden ist, festgelegt. Vorsicht bei dieser Rechtsanwendung ist erst dann geboten, wenn sehr grosse Bauvorhaben mit hohen Baukosten oder einem hohen Gebäudeversicherungswert zu beurteilen sind. In solchen (seltenen) Fällen darf nicht mehr unbesehen des tatsächlich notwendig gewordenen Aufwands eine schematische Gebührenfestlegung anhand des Promillewerts erfolgen, da ansonsten eventuell das Äquivalenzprinzip verletzt wird. Das heisst, der Aufwand der betroffenen Dienststellen muss möglichst exakt ermittelt werden. Zudem verlangt die bundesgerichtliche Rechtsprechung eine obere Begrenzung der Gebühren. Mit der neuen Gebührenverordnung wird der zuletzt erwähnten Vorgabe Rechnung getragen, indem die maximale Gebühr auf Fr. 300'000.-- festgelegt wird.⁶

7. Vergleich des Preisüberwachers 2014: Gebühren in Chur am tiefsten

Gebühren und Abgaben sind regelmässig Gegenstand von Konsumentenbeschwerden an den Preisüberwacher. Leistungen der öffentlichen Hand sind ausserdem oftmals teurer als im Ausland und werden deshalb als Mitverursacher des Phänomens "Hochpreisinsel Schweiz" angegeben (vgl. z.B. "Der Staat als Preistreiber", NZZ vom 30. August 2014). Der Preisüberwacher hat dies zum Anlass genommen, das Thema Baubewilligungsgebühren näher zu untersuchen. Ziel des Vergleichs war, der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinden aufzuzeigen, mit welchen Gebühren für das Baubewilligungsverfahren in etwa gerechnet werden muss, und wie die Höhe der Gebühr im Vergleich mit anderen Gemeinden eingeordnet werden kann.

⁴ BGE 130 III 228 E. 2.3

⁵ BGE 126 I 180 E. 3a/bb S. 188, mit Hinweisen

⁶ Vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.286/2006 vom 27. Februar 2007, E. 4.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 06 4 vom 23. Mai 2006, E. 4c (Aktenaufgabe)



Der Untersuchungsbericht des Preisüberwachers des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) vom November 2014 zeigt grosse Unterschiede im Bereich der Baubewilligungsgebühren: verglichen wurden die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren für zwei Mehrfamilienhäuser (15 bzw. fünf Wohnungen) sowie ein Einfamilienhaus der 30 einwohnerstärksten Gemeinden. Dabei zeigte sich, dass die teuerste Gemeinde bis zu zwanzig Mal mehr verlangt als die günstigste.

Die eigentlichen Baubewilligungsgebühren der Stadt Chur für ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen liegen im Vergleich der 30 Gemeinden leicht unter dem Mittelwert, für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und für ein Einfamilienhaus liegen diese weit unter dem Mittelwert. Die Bewilligungsgebühren inkl. Anschlussgebühren Abwasser und Wasser sind für alle untersuchten Vergleichsobjekte in Chur und Sitten am tiefsten.

Daraus ist zu folgern, dass die vorgesehene Erhöhung im schweizweiten Vergleich als verhältnismässig zu bezeichnen ist.

8. Auswahl weiterer Änderungen in der Gebührenverordnung

- 8.1 Die Gebühren für weitere amtliche Tätigkeiten durch die zuständigen Organe (wie z.B. der Baukommission) oder Kontrollen, die nicht direkt in Verbindung mit einem Baubewilligungsverfahren stehen, werden von Art. 5 E-Gebührenverordnung erfasst. Die entsprechende Regelung findet sich in der gültigen Verordnung in Art. 2 "Kontrolle von Fassadengerüsten" und in Art. 4 "Mitwirkung der Baukommission".
- 8.2 In der Gebührenverordnung wurden die in Art. 90 Abs. 2 BauG festgelegten Bearbeitungsgebühren für Planungen - wie beispielsweise für Quartierplanungen - noch nicht erfasst. Diese Bearbeitungsgebühren werden daher neu in Art. 8 Abs. 1 E-Gebührenverordnung festgelegt. Bei den Gebühren ist je nach Bedeutung, Aufwand und Schwierigkeit eine abgestufte Gebührenerhebung vorgesehen, wie dies im Übrigen bereits heute praktiziert wird. In Art. 8 Abs. 2 E-Gebührenverordnung wird Art. 90 Abs. 2 BauG, letzter Satz, umgesetzt. Danach darf die Stadt auch interne Leistungen, die sie im Rahmen von Folgeplanungen erbringt und die über die eigentliche Bearbeitung hinausgehen, zusätzlich in Rechnung stellen.



- 8.3 Der ausserordentliche Aufwand und Auslagen Dritter sind von den Gesuchstellenden wie bis anhin zusätzlich zu vergüten (Art. 9 E-Gebührenverordnung).
- 8.4 Gebühren und Entschädigungen bei Einsprache- und Beschwerdeverfahren sind in Art. 10 E-Gebührenverordnung geregelt und richten sich nach der (zwingenden) kantonalen Vorgabe von Art. 96 Abs. 2 KRG.

Wir ersuchen Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 6. Oktober 2015

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
	
Urs Marti	Markus Frauenfelder

Anhang

- Neue Gebührenverordnung zum Baugesetz (GVB, RB 625)
- Synopse alt - neu

Aktenauflage

- Bericht des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Preisüberwachung PUE vom November 2014
- Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 06 4 vom 23. Mai 2006
- Urteil des Bundesgerichts 2P.286/2006 vom 27. Februar 2007
- Gesamtaufwand Stadtverwaltung im Zusammenhang mit Baugesuchen vom 24. September 2015
- Gegenüberstellung Aufwand und Ertrag Stadtverwaltung im Zusammenhang mit Baugesuchen vom 25. September 2015

Gebührenverordnung zum Baugesetz (GVB)

Beschlossen vom Gemeinderat am ... 2015

I. Baubewilligungsverfahren und Folgeplanungen

Art. 1 Behandlung von Baugesuchen

Für die Behandlung von Baugesuchen durch die zuständigen Organe, darin eingeschlossen die Baukontrolle sowie die Bauabnahme, werden folgende Gebühren erhoben:

- | | |
|--|---------------|
| a) Bauten und Anlagen, die der amtlichen Schätzung unterliegen: 3 ‰ des Gebäudeversicherungswertes (Neuwert) | |
| minimal | Fr. 200.– |
| bis maximal | Fr. 300'000.– |
| b) Bauten und Anlagen, die nicht der amtliche Schätzung unterliegen: 3 ‰ der Baukosten gemäss Angaben im Baugesuch | |
| minimal | Fr. 200.– |
| bis maximal | Fr. 300'000.– |

Art. 2 Ablehnung, Rückzug

Wird ein Baugesuch abgelehnt oder nach erfolgter Behandlung zurückgezogen, wird 50 % der in Art. 1 genannten Gebühr erhoben.

Art. 3 Abgeänderte Baugesuche

Wird für eine bereits bewilligte Baute ein abgeändertes Baugesuch eingereicht, wird nochmals bis zu 50 % der in Art. 1 genannten Gebühr erhoben, im Minimum Fr. 200.–.

Art. 4 Vorläufige Beurteilung

Gebühr für die Behandlung von Gesuchen um vorläufige Beurteilung:
je nach Aufwand minimal Fr. 200.–

Art. 5 Weitere amtliche Tätigkeiten

Gebühr für weitere amtliche Tätigkeiten:
je nach Aufwand minimal Fr. 200.–

Art. 6 Rückvergütung

Gelangt ein bewilligtes Baugesuch nicht zur Ausführung, erfolgt keine Rückvergütung der erhobenen Gebühren.

Art. 7 Rechnungsstellung

Die Gebühr wird im Baubescheid festgelegt und ist vorerst auf Grund einer provisorischen Berechnung zu bezahlen. Die definitive Festsetzung erfolgt, sobald die amtliche Schätzung bzw. die definitiven Baukosten vorliegen.

Art. 8 Gebühren und Auslagen für Folgeplanungen

¹ Für die Behandlung von Areal- und Quartierplanungen sowie Landumlegungen etc. wird bei den Gesuchstellenden eine Bearbeitungsgebühr in der Höhe von minimal Fr. –.50 und maximal Fr. 2.– pro m² Landfläche erhoben. Die Gebühr ist innerhalb des festgesetzten Gebührenrahmens nach dem Wert und der Bedeutung der staatlichen Tätigkeit für die gebührenpflichtige Person, dem Zeit- und Arbeitsaufwand und der notwendigen Sachkenntnis zu bemessen.

² Auslagen für Konzeptarbeiten, Beratungen etc. durch die Stadt sind zusätzlich zu vergüten.

II. Weiterer Aufwand**Art. 9** Ausserordentlicher Aufwand und Auslagen Dritter

Ausserordentliche Aufwendungen (wie Schnurgerüstkontrollen, Nachkontrollen) und Auslagen für Leistungen Dritter (wie Fachgutachten, Beratungen, Grundbuchgebühren, statische Berechnungen, Sondierungen, Energienachweise) werden den Gesuchstellenden nach Aufwand separat in Rechnung gestellt bzw. sind von diesen direkt zu begleichen.

III. Einsprachen und Beschwerden**Art. 10** Gebühren und Entschädigungen bei Einsprache- und Beschwerdeverfahren

¹ Für die Bearbeitung, die Ausfertigung und Zustellung von Einsprache- und Beschwerdeentscheiden sind, wenn diese abgewiesen werden oder darauf nicht eingetreten wird, folgende Gebühren zu erheben:

je nach Aufwand, aber minimal	Fr. 1'000.–
bis maximal	Fr. 5'000.–

² Die unterliegende Partei kann zudem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die obsiegende Partei verpflichtet werden.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts und Übergangsbestimmung

Die Gebührenverordnung tritt auf den 1. Januar 2016 in Kraft und ersetzt diejenige vom 24. Februar 1994. Die Gebührenverordnung ist nur auf neue Verfahren anwendbar. Für die zu diesem Zeitpunkt bereits hängigen Verfahren gilt bisheriges Recht.

Synopsis

	Gebührenverordnung zum Baugesetz, NEU (GVB; RB 625)		Gebührenverordnung für Baubewilligungsverfahren vom 24. Februar 1994 (RB 625)
Art. 1	<p>Behandlung von Baugesuchen</p> <p>Für die Behandlung von Baugesuchen durch die zuständigen Organe, darin eingeschlossen die Baukontrolle sowie die Bauabnahme, werden folgende Gebühren erhoben:</p> <p>a) Bauten und Anlagen, die der amtlichen Schätzung unterliegen: 3 ‰ des Gebäudeversicherungswertes (Neuwert)</p> <p>minimal Fr. 200.– bis maximal Fr. 300'000.–</p> <p>b) Bauten und Anlagen, die nicht der amtliche Schätzung unterliegen: 3 ‰ der Baukosten gemäss Angaben im Baugesuch</p> <p>minimal Fr. 200.– bis maximal Fr. 300'000.–</p>	Art. 1	<p>Behandlung von Baugesuchen</p> <p>Für die Behandlung von Baugesuchen gemäss Art. 99 des Baugesetzes sowie für die Kontrolle der Bauten gemäss Art. 112 des Baugesetzes werden folgende Gebühren erhoben:</p> <p>a) Bauten und Anlagen, die der Schätzung durch die Gebäudeversicherung unterliegen: 2 1/4 ‰ des Gebäudeversicherungswertes (Neuwert), mindestens aber Fr. 200.–</p> <p>b) Bauten und Anlagen, die nicht der Schätzung durch die Gebäudeversicherung unterliegen: Je nach Aufwand Fr. 200.– bis Fr. 1500.–</p>
Art. 2	<p>Ablehnung, Rückzug</p> <p>Wird ein Baugesuch abgelehnt oder nach erfolgter Behandlung zurückgezogen, wird 50 % der in Art. 1 genannten Gebühr erhoben.</p>	Art. 5	<p>Ablehnung, Rückzug</p> <p>Wird ein Baugesuch abgelehnt oder nach erfolgter Behandlung zurückgezogen, wird die Hälfte der in Art. 1 genannten Gebühr erhoben.</p>
Art. 3	<p>Abgeänderte Baugesuche</p> <p>Wird für eine bereits bewilligte Baute ein abgeändertes Baugesuch eingereicht, wird nochmals bis zu 50 % der in Art. 1 genannten Gebühr erhoben, im Minimum Fr. 200.–.</p>	Art. 6	<p>Abgeänderte Gesuche</p> <p>Wird für eine bereits bewilligte Baute ein abgeändertes Baugesuch eingereicht, wird nochmals die Hälfte der in Art. 1 genannten Gebühr erhoben.</p>

	Gebührenverordnung zum Baugesetz, NEU (GVB; RB 625)		Gebührenverordnung für Baubewilligungsverfahren vom 24. Februar 1994 (RB 625)
Art. 4	Vorläufige Beurteilung Gebühr für die Behandlung von Gesuchen um vorläufige Beurteilung: je nach Aufwand minimal Fr. 200.–	Art. 3	Vorentscheidgesuche Gebühr für die Behandlung von Vorentscheidgesuchen. Je nach Aufwand Fr. 200.– bis Fr. 1500.–
Art. 5	Weitere amtliche Tätigkeiten Gebühr für weitere amtliche Tätigkeiten: je nach Aufwand minimal Fr. 200.–	Art. 2	Kontrolle von Fassadengerüsten Gebühr für die Kontrolle von Fassadengerüsten, sofern sie nicht in Verbindung mit einem Neu-, An-, Auf- oder Umbau stehen Fr. 150.–.
		Art. 4	Mitwirkung der Baukommission Muss ein Baugesuch von der städtischen Baukommission behandelt werden (mit Ausnahme der Einspracheverfahren und für Bauten in der Altstadt), erhöhen sich vorstehende Ansätze um Fr. 150.–.
Art. 6	Rückvergütung Gelangt ein bewilligtes Baugesuch nicht zur Ausführung, erfolgt keine Rückvergütung der erhobenen Gebühren.	Art. 7	Rückvergütung Gelangt eine bewilligte Baute nicht zur Ausführung, so erfolgt keine Rückvergütung der erhobenen Gebühren.

	Gebührenverordnung zum Baugesetz, NEU (GVB; RB 625)		Gebührenverordnung für Baubewilligungsverfahren vom 24. Februar 1994 (RB 625)
Art. 7	<p>Rechnungsstellung</p> <p>Die Gebühr wird im Baubescheid festgelegt und ist vorerst auf Grund einer provisorischen Berechnung zu bezahlen. Die definitive Festsetzung erfolgt, sobald die amtliche Schätzung bzw. die definitiven Baukosten vorliegen.</p>	Art. 10	<p>Rechnungsstellung</p> <p>Die Gebühr wird mit der Zustellung des Baubescheides in Rechnung gestellt. Die auf dem Gebäudeversicherungswert basierende Gebühr ist vorerst auf Grund einer provisorischen Berechnung des Bauamtes zu bezahlen. Die definitive Festsetzung erfolgt, sobald die Schätzung der Gebäudeversicherung vorliegt. Massgebend ist der Index des Schätzungsdatums.</p>
Art. 8	<p>Gebühren für Folgeplanungen</p> <p>¹ Für die Behandlung von Areal- und Quartierplanungen sowie Landumlegungen etc. wird bei den Gesuchstellenden eine Bearbeitungsgebühr in der Höhe von minimal Fr. –.50 und maximal Fr. 2.– pro m² Landfläche erhoben. Die Gebühr ist innerhalb des festgesetzten Gebührenrahmens nach dem Wert und der Bedeutung der staatlichen Tätigkeit für die gebührenpflichtige Person, dem Zeit- und Arbeitsaufwand und der notwendigen Sachkenntnis zu bemessen.</p> <p>² Auslagen für Konzeptarbeiten, Beratungen etc. durch die Stadt sind zusätzlich zu vergüten.</p>	----	

	Gebührenverordnung zum Baugesetz, NEU (GVB; RB 625)		Gebührenverordnung für Baubewilligungsverfahren vom 24. Februar 1994 (RB 625)
Art. 9	<p>Ausserordentlicher Aufwand und Auslagen Dritter</p> <p>Ausserordentliche Aufwendungen (wie Schnurgerüstkontrollen, Nachkontrollen) und Auslagen für Leistungen Dritter (wie Fachgutachten, Beratungen, Grundbuchgebühren, statische Berechnungen, Sondierungen, Energienachweise) werden den Gesuchstellenden nach Aufwand separat in Rechnung gestellt bzw. sind von diesen direkt zu begleichen.</p>	<p>Art. 8</p> <p>Schnurgerüst</p> <p>Nicht inbegriffen in diesen Ansätzen sind die Gebühren für die Schnurgerüstkontrolle, die gesondert nach Zeitaufwand verrechnet werden.</p> <p>Art. 9</p> <p>Aussergewöhnlicher Aufwand</p> <p>Aussergewöhnliche Aufwendungen und Auslagen der Baupolizeibehörde (Prüfung und Kontrolle abgeänderter Pläne, Nachkontrollen, Gutachten, statische Berechnungen, Sondierungen usw.) werden dem Gesuchsteller nach Zeitaufwand bzw. zu den Selbstkosten verrechnet.</p>	
Art. 10	<p>Gebühren und Entschädigungen bei Einsprache- und Beschwerdeverfahren</p> <p>¹ Für die Bearbeitung, die Ausfertigung und Zustellung von Einsprache- und Beschwerdeentscheiden sind, wenn diese abgewiesen werden oder darauf nicht eingetreten wird, folgende Gebühren zu erheben: je nach Aufwand, aber minimal Fr. 1'000.– bis maximal Fr. 5'000.–</p> <p>² Die unterliegende Partei kann zudem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die obsiegende Partei verpflichtet werden.</p>	----	
Art. 11	<p>Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts und Übergangsbestimmung</p> <p>Die Gebührenverordnung tritt auf den 1. Januar 2016 in Kraft und ersetzt diejenige vom 24. Februar 1994. Die Gebührenverordnung ist nur auf neue Verfahren anwendbar. Für die zu diesem Zeitpunkt bereits hängigen Verfahren gilt bisheriges Recht.</p>	Art. 11	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Gebührenverordnung tritt auf den 1. April 1994 in Kraft und ersetzt diejenige vom 27. August 1982. Sie ist auf alle bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar.</p>