

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.

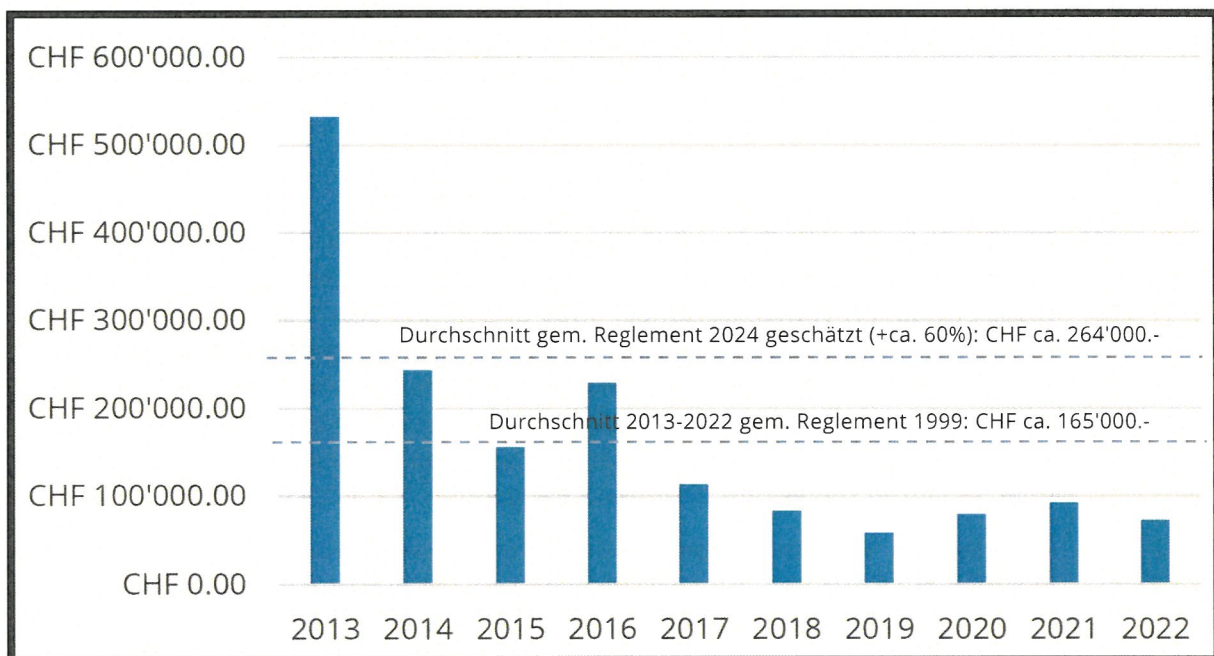


Abb: Gesamtertrag aus Verwaltungsgebühren für die Stadt Lenzburg 2013 bis 2022

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.

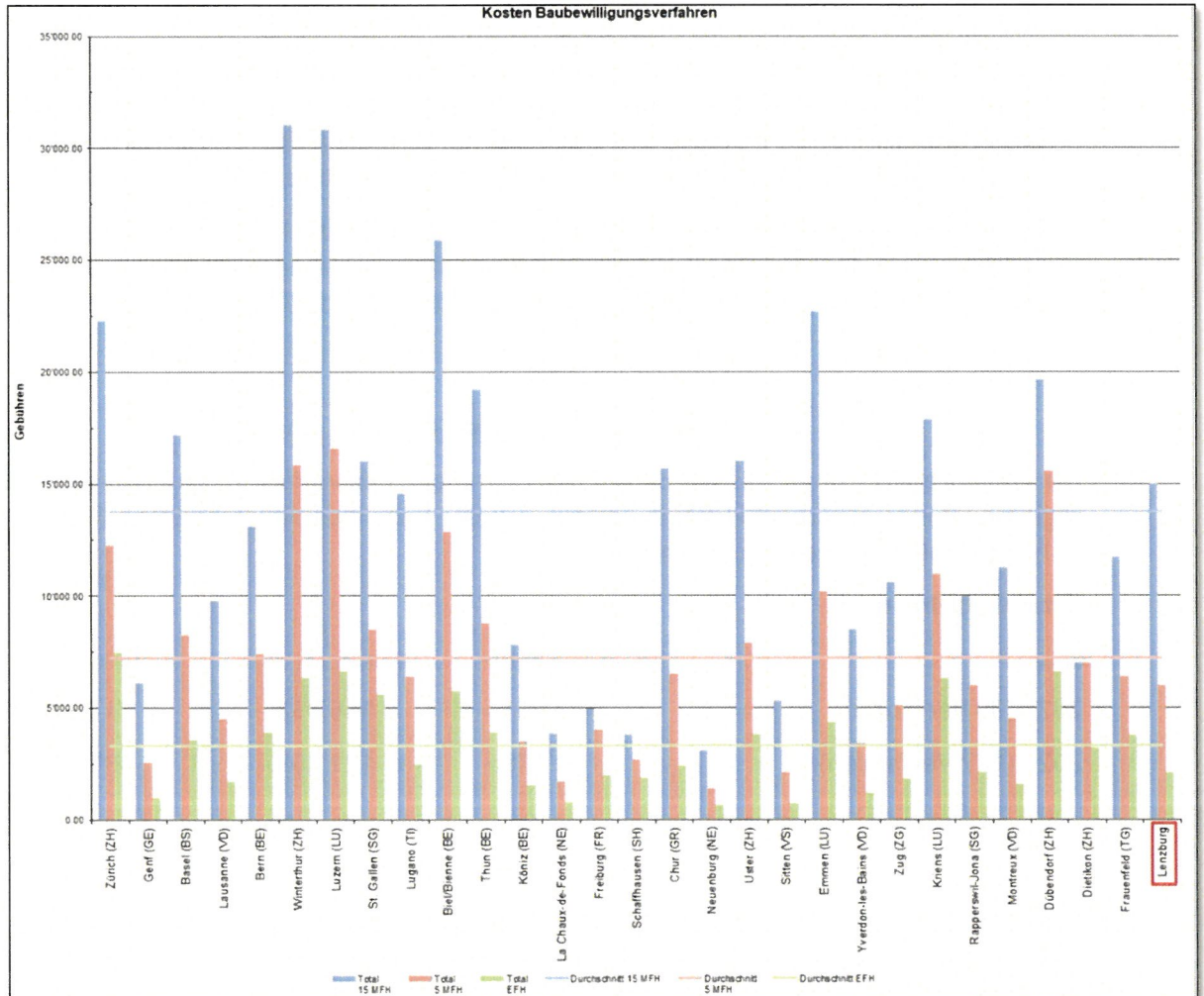


Abb: Kosten Baubewilligungsverfahren gemäss Preisüberwacher, Stand 28.8.2023

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