

Sitzung vom 06. November 2018

Beschl. Nr. **2018-349**
B1.C Vorschriften, Gesetze, Verordnungen
Neue Baugebührenordnung

Ausgangslage

Beanspruchte Leistungen im Baubewilligungsverfahren sind gebührenpflichtig. Gebühren dürfen höchstens kostendeckend sein und nur aufgrund einer formell-gesetzlichen Grundlage erhoben werden (Art. 38 Abs. 1 Kantonsverfassung, KV).

Der Grosse Gemeinderat hat gestützt auf Art. 46 lit. a Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 2. März 1997 (Stand 1. Januar 2018) die Gebührenverordnung (GebV) vom 1. November 2017 erlassen (Stand 1. Januar 2018). In Art. 5 GebV wird der Stadtrat ermächtigt, die einzelnen Gebührenhöhen basierend auf den in der GebV festgesetzten Bemessungsgrundlagen und/oder Bandbreiten in einem Behördenerlass festzusetzen. Art. 19 ff GebV definiert für das Bau- und Planungswesen die Grundlagen, die Gebührenbemessung, den Gebührenrahmen, mögliche Reduktionen, die besonderen Anwendungsfälle sowie die Kosten bei Planungen und beim Natur- und Heimatschutz.

Die aktuell massgebende Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren in der Stadt Adliswil ist in der entsprechenden Richtlinie vom 24. August 2006 von der Baukommission erlassen worden.

Erwägungen

Gemäss der Zielvorgabe (Budget 2018, Leistungsziel Z1) des Grossen Gemeinderats sind die Prüfungsaufwendungen im Baubewilligungsverfahren wirtschaftlich zu erbringen. Als Indikator wird ein Kostendeckungsgrad von 55 Prozent (Sollwert) gefordert. Die internen Prozesse wurden mit den Mitarbeitenden weitestgehend optimiert. Trotzdem wick in den vergangenen Jahren die jeweilige Erfolgsrechnung wesentlich vom Sollwert ab (2017: 43 Prozent, 2016: 39 Prozent, 2015: 34 Prozent, 2014: 31 Prozent, 2013: 41 Prozent, 2012: 34 Prozent). Um den geforderten Kostendeckungsgrad von 55 Prozent zu erreichen, ist eine Anpassung der Höhe der Baugebühren unumgänglich.

Die aktuelle Richtlinie sieht vor, dass mit Zustellung des Baurechtsentscheids die Baubewilligungsgebühr nach Rauminhalt erhoben wird. Nach erfolgter Rohbauabnahme werden zusätzliche 50 Prozent der Gebühr und mit Bauabnahme weitere 50 Prozent in Rechnung gestellt. Hinzu kommen in der Praxis separate Gebühren für die Bewilligung der Liegenschaftsentwässerung, Tank-, Zivilschutz- und Aufzugsanlagen u. a. Dies führt seitens der Gesuchsteller zu einer unübersichtlichen Gebührenerhebungspraxis mit schwer vorhersehbarer Kostenfolge.

Mit der neuen Baugebührenordnung (Baugebührenordnung und Leistungsbeschreibung) wird einerseits die Gebührenerhebungspraxis vereinfacht, andererseits werden die Gebühren angehoben. Die neue Gebührenerhebungspraxis sieht vor, dass für eine reguläre Baubewilligung nur noch zweimal Rechnung gestellt und die Bewilligung der Liegenschaftsentwässerung inkludiert wird. Die erste Rechnung erfolgt, wie bis anhin, mit der Zustellung des

Baurechtsentscheidungen, die zweite mit der Baufreigabe. Gebühren für spezielle Bewilligungen wie für Tank-, Zivilschutz- und Aufzugsanlagen – die nicht als Bestandteile einer regulären Baubewilligung gelten – werden nach wie vor separat in Rechnung gestellt.

Die Anhebung der Gebühren über die verschiedenen Kategorien (Wohn-, Büro, Industrie-, Gewerbe-, besondere, öffentliche und Umbauten) erfolgt im Mittelwert um 15 Prozent. Darin eingerechnet sind die Gebühren für die Bewilligung der Liegenschaftsentwässerung.

Die Baukommission hat am 4. Oktober 2018 der neuen Baugebührenordnung zugestimmt.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt Art. 46 lit. a Ziff. 2 Gemeindeordnung sowie auf Art. 5 Gebührenverordnung (GebV), folgenden

Beschluss:

- 1 Der Stadtrat erlässt die neue Baugebührenordnung (Baugebührenordnung und Baurechtliche Abläufe und Leistungsbeschreibung).
- 2 Die neue Baugebührenordnung tritt per 1. Januar 2019 in Kraft.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 4.2 Verwaltungsleitung
 - 4.3 Ressortleiter Bau und Planung
 - 4.4 Zentrale Dienste

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin