



Protokollauszug des Gemeinderates Magden

Gemeinderatssitzung vom 3. Juni 2024

04.08

Bauordnung

242

Externe Baugesuchsprüfung / Definition der weiterzuerrechnenden besonderen Aufwendungen gemäss § 2 des Gebührenreglements

Sachverhalt

1. Mit Beschluss vom 23.10.2023 (Nr. 444) erteilte der Gemeinderat dem Büro Koch + Partner den Auftrag für die Führung der externen Bauverwaltung per 1.2.2024.
2. Im Rahmen der Mandatsausführung wurde festgestellt, dass diverse Aufwände mit der erhobenen Baubewilligungsgebühr nicht abgedeckt werden können.
3. Der Bau-Ausschuss hat vorstehende Ausgangslage geprüft. Es soll ein Grundlagenpapier entstehen, worin jene Dienstleistungen definiert werden, welche den Bauherrschaften jeweils weiterverrechnet werden.

Erwägungen

1. Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für Vorentscheide wird eine Gebühr von mindestens Fr. 200.00 festgelegt. Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche werden den Bauherrschaften im Minimum mit Fr. 150.00 belastet. Für bewilligte Baugesuche wird eine Bearbeitungsgebühr von 0.3 ‰ der errechneten Bausumme, mindestens aber Fr. 300, erhoben (§ 1 Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Magden).
2. Gemäss § 3 des vorstehenden Gebührenreglements sind mit den vorstehenden Gebührenansätzen nachfolgende Kosten abgedeckt:
 - die Kosten für Publikation, Profil- und Baukontrollen gemäss den einschlägigen Vorschriften
 - die Kosten für Gutachten, Beaufsichtigungen, Messungen, Gesuchsbeurteilungen und Kontrollen in den Bereichen Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme- und Zivilschutz und dergleichen
 - die Kosten für Beratungen und Fachgutachten in den Bereichen Ortsbildpflege, Umgebungsschutz, Bauen in Kern- und Spezialzonen, generelle Gestaltungsanforderungen, Hochwasserschutz, etc.
 - die Kosten für den Beizug von Fachleuten sowie für den Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz, etc.

➔ Die Verrechnung der Kosten für den Beizug externer Fachleute, namentlich für die Prüfung der Brandschutzvorschriften und des Energienachweises, für die Erstellung von Fachgutachten (Ortsbild, Umgebungsgestaltung, Gestaltungspläne, etc.) sowie für die Überprüfung der Hochwasserschutz- und Umweltschutzvorschriften etc. sind somit nicht möglich.

3. § 2 des Gebührenreglements zur Bau- und Nutzungsordnung umschreibt die besonderen Aufwendungen. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Planänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von den Vorschriften des übergeordneten Rechtes oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind die Kosten in jedem Fall zu ersetzen.
 - ➔ Im Sinne der Rechtsgleichheit und des Willkürverbots ist eine Bezeichnung der Zusatzaufwände notwendig. Es ist zu definieren, welche Mehrarbeiten unter den oben erwähnten § 2 fallen und nach dem Verursacherprinzip den Bauherrschaften weiterverrechnet werden.
4. Ein Baugesuchsverfahren besteht aus den folgenden Prozessschritten:
 - a) Einreichung Baugesuch & formelle Prüfung
 - b) Bauprofilkontrolle & Publikation
 - c) Öffentliche Auflage & Einwende- / Beschwerdeverfahren
 - d) Materielle Prüfung
 - e) Baubewilligung
 - f) Rohbaukontrolle
 - g) Bauabnahme
 - ➔ Die **einmalige** Abwicklung der vorstehenden Prozessschritte soll durch die Baubewilligungsgebühr abgedeckt sein. Dabei ist auch das **einmalige** Einfordern fehlender / zusätzlicher Unterlagen inbegriffen. Muss ein Prozessschritt wiederholt werden, beispielsweise aufgrund mangelhafter oder nicht bewilligungsfähiger Planunterlagen, so handelt es sich um eine Abweichung vom ordentlichen Prozess, respektive um einen Mehraufwand / besonderen Aufwand nach § 2 des Gebührenreglements zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Magden.
 - ➔ Ausnahme: Zur Erfüllung des Prozessschrittes «Bauabnahme» können mehrere Schlusskontrollen notwendig werden. Vereinzelt Nachkontrollen sind mit der erhobenen Baubewilligungsgebühr abgedeckt, hingegen werden die Aufwendungen mehrmaliger Versäumnisse den Bauherrschaften in Rechnung gestellt.
 - ➔ Auch Voranfragen und Vorprüfungen werden den Bauherrschaften nach Aufwand belastet. Augenscheine vor Ort sind im ordentlichen Baubewilligungsprozess nicht vorgesehen und sind demzufolge in jedem Fall als Mehraufwand zu deklarieren.
5. Gemäss Protokollauszug Nr. 444 vom 23.10.2023 des Gemeinderates Magden wurde die Führung der externen Bauverwaltung zu einem Stundenansatz von Fr. 126.45 inkl. Nebenkosten exkl. MWST an die Firma Koch + Partner vergeben.
 - ➔ Infolge des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips sollen die «besonderen Aufwände» gemäss § 2 des Gebührenreglements zur Bau- und Nutzungsordnung zum Stundenansatz von Fr. 126.45 inkl. Nebenkosten exkl. MWST an die Verursacher weiterverrechnet werden.

Entscheid

1. Der Gemeinderat definiert die «besonderen Aufwände» gemäss den Erwägungen und beschliesst eine konsequente Verrechnung deren nach dem Verursacherprinzip. Dabei gilt ein Stundenansatz von Fr. 126.45 inkl. Nebenkosten exkl. MWST.
2. Die externe Bauverwaltung, Büro Koch + Partner, wird gebeten, die Bauherrschaften jeweils vorgängig über den Inhalt dieser Verfügung respektive über die Definition der «besonderen Aufwände» sowie den Stundenansatz vorgängig zu informieren.
3. Die externe Bauverwaltung, Büro Koch + Partner, wird ersucht, die «besonderen Aufwände» pro Baugesuch separat zu erfassen und auszuweisen, damit eine saubere Weiterverrechnung gewährleistet werden kann.
4. Die «besonderen Aufwände» sind in der Baubewilligung / Abweisung als Ergänzung zur Baubewilligungsgebühr aufzuführen, respektive als integrierter Bestandteil zu verfügen. Sollten ausserordentliche Baukontrollen notwendig sein, sind jene mittels Bauabnahmeverfügung ebenfalls mittels Rechtsmittel zu verfügen. Die Rapporte sind der Verfügung jeweils beizulegen.

Protokollauszug an

- Büro Koch + Partner, Stefan Giess, stefan.giess@kopa.ch
- Büro Koch + Partner, Mirjam Obrist, mirjam.obrist@kopa.ch
- Büro Koch + Partner, Patricia Winter, patricia.winter@kopa.ch
- Gemeinderat Thomas Henzel
- Abteilung Finanzen
- Bauverwaltung Magden
- Bauakten

GEMEINDERAT MAGDEN

Gemeindeammann:



André Schreyer

Gemeindeschreiber-Stv.:



Sven Jegge