

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Gebührenordnung, Anpassung Baugebühren/Teilrevision

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

Infolge der laufenden Ausweitung der Gesetze, der Rechtsprechung und erhöhter Ansprüche der Bevölkerung in Bezug auf Beratung erhöht sich der Aufwand im Baubewilligungsverfahren. Die Finanzierung einer professionellen und zeitgerechten Unterstützung erfolgt unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzipes. Dies wird durch eine Teilrevision der Gebührenordnung erreicht.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Wer bauen will, braucht eine rechtsgültige Baubewilligung. Das städtische Bauinspektorat stellt diesbezüglich sicher, dass die Bauvorhaben den bau- und umweltrechtlichen Vorschriften sowie den weiteren relevanten Gesetzen entsprechen und die Interessen sämtlicher Betroffenen gewahrt werden. Das Bauinspektorat ist zuständig für die Abwicklung und Koordination der Baubewilligungsverfahren sowie die Überwachung der Bauausführung bis hin zur baupolizeilichen Kontrolle bei Bauvollendung. Ein entsprechend gut funktionierendes Baubewilligungsverfahren, welches sich im Spannungsfeld unterschiedlichster Anspruchsgruppen unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegt, liegt nicht nur im öffentlichen Interesse. Auch die Antragsteller profitieren davon, wenn das Verfahren zeitgerecht und fachlich korrekt durchgeführt wird. Der Ressourcenbedarf zeigt die Vorlage an das Parlament «Direktion Bau, Bauinspektorat / Bewilligung Aufstockung» auf. Die Finanzierung wird zumindest teilweise mittels Teilrevision des Gebührenreglementes sichergestellt.

2. Erwägungen

2.1 Gebührenvergleich

Der nachfolgende Vergleich zeigt, dass Olten mit dem aktuellen Gebührenreglement, vor allem durch die Deckelung der Gebühren, auf eine bessere Finanzierung des Aufwandes für das Baubewilligungsverfahren verzichtet:

Position	Solothurn	Grenchen	Aarau	Olten
Gebühren-Grundlage (*Grundgebühr)	0.75 bis 3 ‰ der Bausumme Mindestansätze	Fr. 6.00 bis Fr. 1.00 pro m2 Brutto-Nutzfläche	3 ‰ der Bausumme; ab 10 Mio. Franken 2 ‰	Fr. 200.00 bis max. Fr. 10'500.00; abgestuft nach Volumen
Beispiel EFH Fr. 600'000.00 Bausumme und 250 m2 Nutzfläche, 750 m3	Fr. 1'200.00 (Mindestansatz)	Fr. 1'400.00	Fr. 1'800.00	Fr. 1'355.00
Beispiel Hochhaus 50 Mio. Franken Bausumme und 25'000 m2 Nutzfläche; 75'000 m3	Fr. 37'500.00	Fr. 30'700.00	Fr. 100'000.00	Fr. 10'500.00 (maximale Gebühr)
*Zusätzliche Gebühren	Baukontrolle und Baupolizei, spez. Aufwand	Baukontrolle und Baupolizei, spez. Aufwand	Spez. Aufwand	Gestaltungsplan, spez. Aufwand

2.2 Ziel beim Kostendeckungsgrad

Der Kostendeckungsgrad für Dienstleistungen der Stadt, welche einem kleinen Personenkreis einen individuellen Nutzen bringt, soll möglichst hoch sein. Der von der Allgemeinheit finanzierte Anteil soll sich auf den allgemeinen Beratungsanteil beschränken. Dieser Anteil bleibt kostenlos. Angestrebt wird eine Eigenfinanzierung durch Gebühren von über 60 %. Der angestrebte Deckungsgrad wird gemäss einer Hochrechnung dem neuen Gebührenreglement voraussichtlich knapp erreicht. Die Ermittlung des Ertrages ist aber komplex, da die Art der Bauangaben sehr stark differieren. Daher soll nach 3 Jahren eine Überprüfung und bei Bedarf eine Anpassung erfolgen.

	Aktuelle Situation (150%-Stellen%)	Mit Stellen-Aufstockung (250-Stellen%)	Bemerkung
Aufwand (inkl. Zuschlag von 60 % für Sozialleistungen, Infrastruktur- und Overheadkosten)	Fr. 272'000.00	Fr. 453'000.00	
Ertrag GO alt (Mittel letzte 3 Jahre)	Fr. 187'000.00		Deckungsgrad (69%)
Ertrag GO neu (Schätzung)		ca. Fr. 250'000.00 bis Fr. 300'000.00	Deckungsgrad (55 bis 66%)

Tabelle: Vergleich der aktuellen und Situation mit Stellenaufstockung auf Basis der Vollkosten.

2.3 Äquivalenzprinzip

Wie nachfolgend aufgezeigt wird, bewegen sich die Gebühren des Stadtbauamtes, auch mit der Erhöhung, im Rahmen der Solothurner Städte. Im Vergleich zur Stadt Aarau liegen sie sogar wesentlich tiefer. Unter Berücksichtigung des Nutzens, welcher ein Bauherr bzw. eine Bauherrin aus einer rechtskräftigen Baubewilligung ziehen kann, ist das Verhältnis zwischen der Höhe der Gebühr und der Wert der Leistung bzw. dessen Vorteil vernünftig und ausgewogen. Auch mit der Erhöhung bleibt das Äquivalenzprinzip somit gewahrt.

3. Antrag Reglementsänderung und Erläuterungen

3.1 Erläuterung der Änderungen

schwarz bzw. durchgestrichen: Bestehende Gebührenordnung (SR 711.2) vom 30.11.2015

Rot: Änderungsanträge Stadtrat

Kap 4. der Gebührenordnung (Stadtbauamt)

	Zuordnung	Einheit	Preis	Erläuterungen
	§ 35 Ausgabe von Baugesuchsakten			
1.	Baugesuchsformulare	pro Stück	Fr. 10.00	
2.	Zonen Reglemente, Pläne	pro Stück	Fr. 40.00 Fr. 20.00	Kaum Nachfrage, höhere Druckkosten infolge kleiner Auflage. (Online Bezug gratis)
	Kant. Gesetzgebung über das Bau- resp. Planungsrecht		Fr. 20.00	Kantonales Recht kann direkt beim Kanton bezogen werden. (Online Bezug gratis)
	Zonenplan		Fr. 11.00	Zusammengefasst unter Reglemente, Pläne. (Online Bezug gratis)
	Einsicht in archivierte Baugesuchsakten	Grundgebühr, Archivsuche und Einsicht	Fr. 50.00	Nur mit Einwilligung Grundeigentümer/in.
	Kopieren der Baugesuchsakten	Pro angelaufene Arbeitsstunde	Fr. 150.00; (plus Kopien gemäss § 16 Gebührenordnung)	Individuelle Dienstleistung mit persönlichem Nutzen.
	§ 36 Baupolizeigebühren			
	Durchführen der Baubewilligungsverfahren und Überwachung der Bauten			Die Gebühr deckt den Aufwand für die formelle Prüfung des Baugesuches, für das Abfassen und die Aufgabe der Publikation. Ferner sind inbegriffen die materielle Prüfung des Baugesuches, die Aufwendungen der zum Mitbericht verpflichteten Verwaltungsabteilungen, die Ausarbeitung des Berichts zuhanden der Baubewilligungsbehörde, die Behandlung des Baugesuches durch die beratenden Kommissionen und die Baubewilligungsbehörde sowie die Ausfertigung des Bauentscheides inkl. sämtlicher dabei anfallender Sekretariatsarbeiten.
	a) Baugesuche für Neu- und Umbauten		mind. Fr. 200.00 - 40'500.00	Keine obere Begrenzung. Baugesuche mit grossen Volumen ziehen den grössten Nutzen von einer professionellen und zeitnahen Behandlung.
	abhängig vom betroffenen Bauvolumen gemäss Bewilligungsantrag:			Differenzierung zur Erhöhung der Transparenz. Dabei wird die heutige Praxis (Gebühr auf Basis m3 Bauvolumen) bei-

	Zuordnung	Einheit	Preis	Erläuterungen
				<i>behalten, da sich diese bewährt. Im Gegensatz zum Konzept mit der Bau-summe ist das Bauvolumen eindeutig und bei der Baubewilligung bekannt.</i>
	0 m3 – 100 m3	Grundgebühr	Fr. 200.00	<i>Moderate und zeitgemässe Erhöhung der aktuellen Gebühren infolge der laufenden Ausweitung des Beurteilungsauf-wandes.</i>
		Zusätzlich pro m3	Fr. 4.00	
	101 m3 - 500 m3	Grundgebühr	Fr. 600.00	
		Zusätzlich pro m3 über 100 m3	Fr. 2.00	
	501 m3 -1'000 m3	Grundgebühr	Fr. 1'400.00	
		Zusätzlich pro m3 über 500 m3	Fr. 1.00	
	ab 1'001 m3	Grundgebühr	Fr. 1'900.00	
		Zusätzlich pro m3 über 1'000 m3	Fr. 0.50	
	Bauabnahme (nach Aufwand)	Pro angelaufene Arbeitsstunde	Fr. 150.00	<i>Der Aufwand der Bauabnahme ist indivi-duell und von der Bauherrin beeinfluss-bar (Ausführungspläne, Abweichung vom bewilligten Projekt usw.)</i>
	b) Baugesuche im Geltungs-bereich von Gestaltungsplä-nen/ Zuschlag je nach Arbeits-aufwand der Gemeinde		60%	<i>Amortisation der Investitionen der Stadt in die Arealentwicklung. Zudem besteht ein Sonderaufwand in der Beurteilung aufgrund der Sonderbauvorschriften.</i>
	c) Abgeänderte oder erwei-terte Baugesuche / Projektän-derungen / Zuschlag		10 - 50%	<i>Konsolidierung Begriff</i>
	d) Zurückgezogene oder ab-gewiesene Baugesuche / Re-duktion		10 - 50%	
	e) Baugesuche mit ausseror-dentlichem Aufwand / Zu-schlag	Pro angelaufene Arbeitsstunde	Fr. 150.00	
	f) Vorgesuche zu einem Bau- vorhaben Voranfragen in Schutz-, Altstadtzone und Siedlungseinheiten	Pro angelaufene Arbeitsstunde	Fr. 75.00 (max. Fr. 600.00)	<i>Es besteht ein erhöhtes öffentliches In-teresse, dass in diesen Gebieten eine Voranfrage erfolgt, darum wird der Stundenansatz reduziert und limitiert.</i>
	Voranfragen in allen anderen Zonen	Pro angelaufene Arbeitsstunde	Fr. 150.00	<i>Aus einer schriftlichen Rückmeldung zu einer Anfrage entsteht ein individueller Nutzen.</i>
	g) Mehraufwendungen und Augenscheine wegen Nicht-einhalten von Vorschriften / Gebühr pro Arbeitsstunde 150.00			
	Verfügung der Baubehörde zur Gewährleistung oder Wie-derherstellung des rechtmäs-sigen Zustandes	Bis 1'000 m3	Fr. 500.00	<i>Diese Aufwandentschädigung kann durch eine ordentliche Einreichung eines Baugesuches und einer korrekten Um-setzung vermieden werden.</i>
		Ab 1'001 m3	50% der Be-willigungsge-bühr	<i>Diese Aufwandentschädigung kann durch eine ordentliche Einreichung eines Baugesuches und einer korrekten Um-setzung vermieden werden.</i>
	h) Reverse und Vereinbarun-gen im Zusammenhang mit Bauvorhaben		Fr. 150.00 – Fr. 850.00	
	i) Baugesuche für Tankanla-gen, Oel- und Gasfeuerungen		Fr. 100.00 - 220.00	
	j) Gesuche für Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten etc.		Fr. 150.00 - 850.00	

	Zuordnung	Einheit	Preis	Erläuterungen
	k) Gesuche: Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen		Fr. 100.00	Minimale Gebühr infolge öffentlichem Interesse.
	k ^{bis}) Neubau Mobilfunkantenne Umbau und Umrüstung Mobilfunkantenne		Fr. 6'000.00 Fr. 2'000.00	Der Prozessaufwand ist bei diesen Verfahren sehr hoch. Bei Neubauten entsteht mit der vorgängigen Standortprüfung ein erhöhter Aufwand.
	l) Bescheinigungen, Bestätigung für bauliche Voraussetzung		20.00 Fr. 100.00	Delegation durch übergeordnetes Recht, z. B. für Betriebsbewilligungen. Individueller Nutzen für die Antragstellenden.

§ 64 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung, Teilrevision vom2021

1 Die Teilrevision der §§ 35 und 36 tritt nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist am 1. Januar 2022 in Kraft.
2 Für vollständig eingereichte Baubewilligungsgesuche, welche vor Inkrafttreten der Teilrevision vom2021 eingereicht werden, gilt die bisherige Gebührenregelung.

3.2 Auswirkungen der Gebührenanpassung

Mit den beantragten Änderungen beträgt die Grundgebühr für ein Einfamilienhaus gemäss «2.1 Gebührenvergleich» (EFH Fr. 600'000.00 Bausumme und 250 m² Nutzfläche, 750 m³) neu Fr. 1'650.00 (=ca. 2.8 Promille der Bausumme) anstatt Fr. 1'355.- und die Grundgebühr für ein Hochhaus (50 Mio. Franken Bausumme und 25'000 m² Nutzfläche und 75'000 m³) Fr. 34'400.00 (= ca. 0.7 Promille der Bausumme) anstatt Fr. 10'500.00. Damit sind die Gebühren im vergleichbaren Rahmen mit Vergleichsgemeinden. Der grösste Aufschlag erfolgt bei den Hauptnutznießern, bei welchen eine Reduktion von Bewilligungszeit im Vergleich zur Baubewilligungsgebühr ein Vielfaches an Nutzen stiftet.

4. Haltung der Baukommission und Altstadtkommission

Die Baubewilligungsbehörden in Olten sind die Baukommission und die Altstadtkommission. Sie haben sich aktiv in die Überarbeitung der Gebührenordnung eingebracht. Diese beiden Kommissionen begrüssen die Änderungen.

5. Fazit

Das Bauinspektorat betreut mit dem Baubewilligungsverfahren einen Kernauftrag einer Einwohnergemeinde. Deren zeitgemässe und professionelle Betreuung ist von der Stadt sicherzustellen. Dies hat positive Auswirkungen auf bauliche Investitionen und die Standortattraktivität.

Die Baubewilligungsgebühr ist im Vergleich zu den Baukosten vernachlässigbar. Sie stellt aber mit der Rechtssicherheit einen hohen Nutzen für die Investorin dar. Daher ist ein Gebührenaufschlag, verbunden mit einer Sicherstellung des Prozesses, ein Gewinn für alle. Der Aufschlag begründet sich im höheren Aufwand für die Bearbeitung der Baugesuche infolge der laufenden Erweiterung und Komplexität der relevanten Gesetze und Rechtsprechung und der gestiegenen Erwartungshaltung der Bauherrinnen in Bezug auf Beratung und Bewilligungsdauer.

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat die vorgesehene Teilrevision des Gebührenreglementes.

Beschlussesantrag:

I.

1. Die Teilrevision der Gebührenordnung SRO 711 (§ 35 und § 36) gemäss Beilage «Synoptische Darstellung; Kap. 4 Gebührenordnung der Einwohnergemeinde Olten» wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

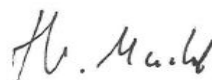
Ziff. I.1. dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Olten, 28. Oktober 2021

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Markus Dietler

Beilage

Gebührenordnung der Einwohnergemeinde Olten
(synoptische Darstellung)

Teilrevision vom 2021

Alte Fassung		Neue Fassung	
4. Stadtbauamt			
§ 35 Ausgabe von Baugesuchsakten			
1. Baugesuchsformulare, pro Stück	10.00	1. Baugesuchsformulare, pro Stück	10.00
2. Zonenreglement	10.00	2. Reglemente, Pläne	20.00
Kant. Gesetzgebung über das Bau- resp. Planungsrecht	20.00	(wird gestrichen)	
Zonenplan	11.00	(wird gestrichen)	
		Einsicht in archivierten Baugesuchsakten	50.00
		Kopie Baugesuchsakten	150.00
		Kopien	Gemäss Gebührenordnung § 16

Alte Fassung			Neue Fassung		
§ 36 Baupolizeigebühren ¹					
Durchführen der Baubewilligungsverfahren und Überwachung der Bauten					
a) Baugesuche für Neu- und Umbauten Gebüh	200.00-10'500.00	a) Baugesuche für Neu- und Umbauten (...); abhängig vom betroffenen Bauvolumen gemäss Bewilligungsantrag:		mind. Fr. 200.00	
		bis 100m ³	Grundgebühr	200.00	
			Zusätzlich pro m ³	4.00	
		101m ³ -500m ³	Grundgebühr	600.00	
			Zusätzlich pro m ³ über 100m ³	2.00	
		501m ³ -1'000m ³	Grundgebühr	1'400.00	
			Zusätzlich pro m ³ über 500m ³	1.00	
		ab 1'001m ³	Grundgebühr	1'900.00	
			Zusätzlich pro m ³ über 1'000m ³	0.50	
		a) ^{bis} Bauabnahme	Pro angelaufene Arbeitsstunde	150.00	

¹ Teilrevision gemäss Parlamentsbeschluss vom 23. Juni 2010

Alte Fassung			Neue Fassung		
b) Baugesuche im Geltungsbereich von Gestaltungsplänen/Zuschlag zur Gebühr je nach Arbeitsaufwand der Gemeinde	60%		b) Baugesuche im Geltungsbereich von Gestaltungsplänen/ Zuschlag		60%
c) Abgeänderte oder erweiterte Baugesuche / Zuschlag zur Gebühr	10%-50%		c) Projektänderungen/ Zuschlag		10%-50%
d) Zurückgezogene oder abgewiesene Baugesuche / Reduktion der Gebühr	10%-50%		d) Zurückgezogene oder abgewiesene Baugesuche / Reduktion (...)		10%-50%
e) Baugesuche mit ausserordentlichem Aufwand/ Zuschlag zur Gebühr pro Arbeitsstunde	150.00		e) Baugesuche mit ausserordentlichem Aufwand/ Zuschlag (...)	Pro angelaufene Arbeitsstunde	150.00
f) Vorgesuche zu einem Bauvorhaben, Gebühr pro Arbeitsstunde	150.00		f) Voranfragen in Schutz-, Altstadtzonen und Siedlungseinheiten	Pro angelaufene Arbeitsstunde	75.00 (max. Fr. 600.-)
g) Mehraufwendungen und Augenscheine wegen Nichteinhalten von Vorschriften/ Gebühr pro Arbeitsstunde	150.00		Voranfragen in allen anderen Zonen	Pro angelaufene Arbeitsstunde	150.00
			g) Vertügungen der Baubehörde zur Gewährleistung oder Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	bis 1'000m ³	500.00
				ab 1'001m ³	50% der Bewilligungsgebühr
h) Reverse und Vereinbarungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, Gebühr	150.00-850.00		h) Reverse und Vereinbarungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, Gebühr		150.00-850.00
i) Baugesuche für Tankanlagen, Oel- und Gasfeuerungen	100.00-220.00		i) Baugesuche für Tankanlagen, Oel- und Gasfeuerungen		100.00-220.00
j) Gesuche für Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten etc.	150.00-850.00		j) Gesuche für Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten etc.		150.00-850.00
k) Gesuche: Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen	200.00		k) Gesuche: Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen		100.00
			k)^{bis} Mobilfunkantennen	Neubau	6'000.00
				Umbau und Umrüstung	2'000.00
l) Bescheinigung für bauliche Voraussetzung	20.00		l) Bescheinigung, Bestätigung		100.00

Die neue Fassung wird zudem ergänzt mit:

§ 64 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung, Teilrevision vom2021

¹ Die Teilrevision der §§ 35 und 36 tritt nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist am 1. Januar 2022 in Kraft.

² Für vollständig eingereichte Baubewilligungsgesuche, welche vor Inkrafttreten der Teilrevision vom2021 eingereicht werden, gilt die bisherige Gebührenregelung.