

## **Kommissionsbericht**

der vorberatenden Kommission des Gebührenreglement Bau

Sehr geehrter Herr Parlamentspräsident

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen

Der Stadtrat überarbeitete den Gebührentarif Bau aus dem Jahre 1992. Bislang wurden sämtliche Gebühren, hauptsächlich Baubewilligungsgebühren nach diesem veralteten Gebührentarif erhoben und zwischenzeitlich nie angepasst. Die seit bald 30 Jahren unverändert angewendeten Ansätze sind sehr günstig. Nun soll ein Reglement geschaffen werden, welches den gesetzlichen Anforderungen entspricht und zu einem Gebührenertrag führt, der einen besseren Kostendeckungsgrad ermöglicht. Die Version des Stadtrates wurde einerseits dem Preisüberwacher der schweizerischen Eidgenossenschaft unterbreitet. In der Stellungnahme vom 16. Februar 2021 wird festgestellt, dass sich die Gebühren für alle drei Haustypen (grosses MFH, kleines MFH und EFH) unter dem Vergleichsdurchschnitt bewegen. Mit dieser Aussage wird Bezug genommen auf eine im Jahr 2019 aktualisierte Untersuchung des Preisüberwachers zu Baubewilligungsgebühren - es werden keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Andererseits hat das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau in der Stellungnahme zur Vorprüfung vom 8. Juni 2021 einige wenige Bemerkungen angebracht. Diese sind in der nun vorliegenden Reglementsfassung weitgehend berücksichtigt.

Die Botschaft wurde dem Stadtparlament im September 2021 vorgelegt.

Für die Vorberatung dieses Geschäfts wurde vom Büro des Stadtparlaments eine 7-er Kommission vorgeschlagen. Die Kommission, bestehend aus den Mitgliedern Martin Brenner (FDP), Petra Merz (JA), Matthias Riggenschach (GLP), Markus Rizzolli (SVP), Manuel Sturzenegger (SVP), Michael Wiesli (die Mitte) und Claudio Votta (SP, Präsidium) hat die Revision des Gebührenreglements Bau in 1. und 2. Lesung in 4 Sitzungen diskutiert und beraten. Stadtrat Thomas Bornhauser und Martin Belz Chef Bauamt nahmen beratend an den Sitzungen teil. Die Protokollarbeit wurde von Mareike Bauer vom Bauamt geleistet. Sämtliche Fragen oder Anliegen wurden jeweils vom Bauamt aufgenommen und kompetent beantwortet resp. bearbeitet. Auch wurden sämtliche Dokumente, welche für die Bearbeitung benötigt wurden, zur Verfügung gestellt.

## **Eintreten**

Der Gebührentarif Bau ist veraltet und sollte überarbeitet werden. Die Baubewilligungsgebühren sind nicht mehr zeitgemäss und sollten auch im Vergleich zu anderen Städten angepasst werden. Aus Sicht des Stadtrats ist der Reglementsentwurf gut ausgearbeitet und sollte für die nächsten 10-15 Jahren gelten. Der Reglementsentwurf wurde durch das Bauamt ausgearbeitet, vom Stadtrat mehrmals diskutiert und dann mit der Botschaft zu Händen des Parlaments verabschiedet. Das Eintreten innerhalb der Kommission ist unbestritten.

## **Detailberatung**

Das Gebührenreglement wurde Artikel für Artikel durchberaten. Der Punkt 'Benützung von öffentlichem Grund in Zusammenhang mit der Realisierung von Bauvorhaben' ging im Reglementsentwurf vergessen und wird im Kapitel IV umschrieben. Diverse Artikel rund um dieses Thema wurden im neuen Reglement angepasst oder ergänzt.

Art. 1 Absatz 2: Für das Bauamt soll eine Handhabung geschaffen werden, damit bei übermässigen Beratungen, ehe das eigentliche Baugesuch eingereicht wird, eine Verrechnung der Dienstleistungen 'am Schalter' möglich ist. Der Stundensatz von Fr. 110.00 soll jährlich der Teuerung angepasst werden.

Art. 2 Absatz 2: Bei einem Aufwand unter einer Gebührenhöhe von Fr. 50.00 (Bagatellanfragen) wird auf die Rechnungsstellung verzichtet. Dies betrifft vor allem Auskünfte am Schalter, Planauskünfte über bestehende Liegenschaften etc.

Art. 6 Absatz 1: Der Mechanismus der Staffelung wurde besprochen und präzisiert. Entgegen dem Vorschlag des Stadtrats wird die Staffelung je nach Geschossfläche (GF), für jede Tarifstufe angewendet. So, dass beispielsweise für ein Baugesuch mit 502 m<sup>2</sup> GF, nicht weniger Grundgebühren bezahlt werden als für eines mit 499 m<sup>2</sup> GF. Gemäss Vorlage des Stadtrates sollte eine Erhöhung gegenüber dem bisherigen Tarif von rund 50% angestrebt werden. Aus diesem Grund wird jeder Ansatz ausser dem Grundansatz von Fr. 7.00 um Fr. 0.50 nach unten korrigiert, so dass eine Erhöhung der Grundgebühren von rund 50% resultiert. Bei dieser Anwendung hätte die Erhöhung für die Baugesuche aus dem Jahre 2020 einer Erhöhung von ca. 53% entsprochen. Mit den korrigierten Ansätzen wird das Ziel des Stadtrates erreicht. Die angestrebte Erhöhung von 50% ist nicht kostendeckend, im Sinne der Dienstleistung aber vertretbar. Und vor allem schaut die Bilanz bei kleineren Gesuchen deutlich besser aus. Bei grossen Objekten steigt der Aufwand nicht linear – dieser Aspekt wird mit den Tarifstufen berücksichtigt.

Art. 8 Absatz 1: Im Feuerschutzgesetz des Kantons Thurgau (RB 708.1) werden die Begriffe 'Feuerschutzbewilligung' und 'Feuerschutzkontrollen' verwendet. Zwar wird auch der Begriff 'Brandschutz' verwendet, z.B. unter §§ 15, 16. In den Titeln der massgebenden Kapitel 2.2 und 2.3 steht der Begriff 'Feuerschutz'. Die Kommission hat sich für eine entsprechende Anpassung ausgesprochen.

Art. 9: Die Gebühr für Baugesuche, welche zurückgezogen oder abgeschrieben werden soll einfach und auch rücksichtsvoll für den Gesuchsteller bemessen werden. Einerseits soll die Präzisierung Klarheit schaffen, welche Gebühren-Phasen (hier a) und b)) berücksichtigt werden und andererseits soll mit der Rechnungsstellung von 50% dieser Gebühr an der pragmatischen Lösung festgehalten werden. In der Regel werden sehr wenige Gesuche abgelehnt oder zurückgezogen - im Jahr 2021 waren es 8.

Art. 13 Absatz 2: In der Regel übersteigt das Total der Grund-, Bearbeitungs- und Baukontrollgebühren den Betrag von Fr. 30'000.00 nicht. Bei grossen Industriehallen wäre dies jedoch möglich, so beispielsweise bei den LIDL Lagerhallen. Der effektive Aufwand ist jedoch nicht so hoch und rechtfertigt die Kosten nicht. Der Stadtrat kann jedoch bei zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen die Gebühren Obergrenze anpassen - dies könnte zum Beispiel bei der Erstellung der neuen KVA der Fall sein.

Art. 15 Absatz 2: Die Bearbeitungsgebühr für Bauanfragen war nicht niedergeschrieben und wurde unter diesem Artikel als neuer Absatz ergänzt.

### **Schlussabstimmung**

Die Kommission hat das Reglement in 4 Sitzungen beraten, Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. In der Schlussabstimmung wurde die nun vorliegende Version einstimmig zu Handen des Stadtparlaments verabschiedet.

Es gilt ein besonderer Dank dem Bauamt, namentlich Mareike Bauer und Martin Belz für die gute und kompetente Zusammenarbeit und Stadtrat Thomas Bornhauser für die wertvollen Inputs, sowie allen Kommissionsmitgliedern für das kritische Mitdenken.

Für die Kommission zur Vorberatung des Gebührenreglement Bau  
Claudio Votta, Präsidium

Weinfelden, 3.5.2022



# Gebührenreglement für die Durchführung baupolizeilicher Aufgaben der Stadt Weinfelden

<b>Datum</b>	4. März 2022
<b>Version Geschäft</b>	Gebührenreglement Bau – Revision 2021 – V 5.4 2020-1143
<b>Hinweise</b>	Nach vierter Sitzung vorberatende Kommission Parlament





## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	
Art. 1	Grundsatz	Seite 4
Art. 2	Gebührenpflicht	Seite 4
Art. 3	Zuständigkeit	Seite 5
<b>II.</b>	<b>Gebühren in Baubewilligungsverfahren</b>	
Art. 4	Gebührenarten	Seite 5
Art. 5	Grundgebühren	Seite 5
Art. 6	Bearbeitungsgebühren für Neu- und Umbauten	Seite 5
Art. 7	Bearbeitungsgebühren für Umbauten sowie besondere Bauten und Anlagen	Seite 6
Art. 8	Baukontrollgebühren	Seite 7
Art. 9	Zurückgezogene oder abgeschriebene Baugesuche	Seite 7
<b>III.</b>	<b>Gebühren für Bauanfragen</b>	
Art. 10	Gebührenarten	Seite 7
Art. 11	Grundgebühren	Seite 7
<b>IV.</b>	<b>Gebühren für die Benützung öffentlichen Grundes</b>	
<u>Art. 12</u>	<u>Gebührenart</u>	<u>Seite 7</u>
<b>V. IV.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	
Art. 1 <del>3</del> <sup>2</sup>	Reduktionen, Obergrenze	Seite 8
Art. 1 <del>4</del> <sup>3</sup>	Zuschläge	Seite 8
Art. 1 <del>5</del> <sup>4</sup>	Rechnungsstellung	Seite 8
<b>VI. V.</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	
Art. 1 <del>6</del> <sup>5</sup>	Inkraftsetzung	Seite 8

## I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 <sup>1</sup> Die Stadt Weinfelden (nachstehend Stadt genannt) erhebt für die Durchführung von baurechtlichen Bewilligungsverfahren, für baupolizeiliche Aufgaben sowie für übrige Dienstleistungen Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren. Dazu gehören: Grundsatz
- a) Prüfung des von Baugesuchen und Bauanfragen in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Planungs- und Baugesetz, Baureglement, Energie-, Umweltschutz-, Feuerschutz-, Strassen- oder Flurrecht etc.);
  - b) Besprechungen und Augenscheine;
  - c) Kontrolle der Visiere, weitere Baukontrollen und baupolizeiliche Aufgaben;
  - d) ortsübliche Auflage mit schriftlicher Benachrichtigung der Anstösser inkl. entsprechender Auskunftserteilung;
  - e) Ausfertigung und Versand der Baubewilligung und der Feuerschutzbewilligung;
  - f) Leistungen Dritter und Bearbeitung durch Kommissionen;
  - g) Die Benützung von öffentlichem Grund in Zusammenhang mit der Realisierung von Bauvorhaben;
  - h) Behandlung durch den Stadtrat.
- <sup>2</sup> Dienstleistungen, für die keine pauschalisierten Gebühren bestehen, werden nach effektivem Aufwand verrechnet. Hierfür wird ein Ansatz von Fr. 110.-/Stunde festgelegt. Dieser Mittelansatz wird jährlich der Teuerung gemäss dem Landesindex angepasst.
- Art. 2 <sup>1</sup> Gebührenpflichtig ist, wer: Gebührenpflicht
- a) ein Baubewilligungs- oder Bauanfrageverfahren einleitet;
  - b) eine Feuerschutzbewilligung benötigt;
  - c) einen Zustand schafft oder duldet, der baupolizeiliche Massnahmen erfordert;
  - d) Akten oder Plandaten bestellt;
  - e) öffentlichen Grund für Bauplatzinstallationen, Gerüste und dergleichen benützt;
  - f) übrige Dienstleistungen des Bauamts in Sachen Hochbau beansprucht.

<sup>2</sup> Auf die Rechnungsstellung wird verzichtet, wenn die Gebührenhöhe Fr. 50.00 nicht übersteigt.

Art. 3 Der Stadtrat erhebt die Gebühren. Zuständigkeit

## II. Gebühren im Baubewilligungsverfahren

Art. 4 Für die Durchführung von baupolizeilichen Aufgaben bei Baubewilligungsverfahren und Baukontrollen wird eine Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühr erhoben. Diese setzt sich wie folgt zusammen: Gebührenarten

- a) Grundgebühr
- b) Bearbeitungsgebühr
- c) Baukontrollgebühr
- d) Reduktionen / Zuschläge

Art. 5 Es werden folgende Grundgebühren erhoben: Grundgebühren

- a) Entgegennahme, Registrierung und Erfassung des Baugesuchs, formelle Prüfung und Überweisung an weitere am Verfahren Beteiligte Fr. 100.00
- b) Anstösserbenachrichtigung des Bauvorhabens Fr. 100.00
- c) Publikation in den gemeindeüblichen Medien (Aushang in den Schaukästen und im Internet) Fr. 100.00
- d) Publikation in der Tageszeitung im Publikationsorgan der Stadt und im Amtsblatt Inerate-Kosten

Art. 6 <sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuchs und den Entscheid wird zusätzlich zu den Grundgebühren folgende pauschale Bearbeitungsgebühr erhoben: Bearbeitungsgebühren für Neu- und Umbauten

Geschossfläche GF nach PBV	Ansatz (Fr. pro m <sup>2</sup> )
Für die ersten 250 m <sup>2</sup>	7.00
- für weitere 500 m <sup>2</sup>	<del>3.00</del> <u>2.50</u>
- für weitere 1'000 m <sup>2</sup>	<del>2.50</del> <u>2.00</u>
- für weitere 1'500 m <sup>2</sup>	<del>2.00</del> <u>1.50</u>
- für weitere 2'000 m <sup>2</sup>	<del>1.50</del> <u>1.00</u>
- für jeden weiteren m <sup>2</sup> bei mehr als 2250 m <sup>2</sup> GF	<del>1.00</del> <u>0.50</u>



- 2 Sind mehrere Gebäude Gegenstand des Baugesuchs, wird die Gebühr für jedes einzelne Gebäude separat berechnet. Flächen in Untergeschossen werden anteilmässig zu den einzelnen Gebäuden gerechnet.
- 3 Sind Gebäudetypologie und Grundrisse von verschiedenen Gebäuden ab dem Erdgeschoss identisch, sind die Gebühren der weiteren identischen Gebäude mit einem Faktor 0.5 zu berechnen.

Art. 7

- 1 Für besondere Bauvorhaben wie Umnutzungen oder Umbauten, Nebeneinrichtungen, Anlagen (wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Lärmschutzwände, Mobilfunkantennen, Fahrzeugabstellplätze oder innere Zufahrten), Reklameanlagen sowie für Bauvorhaben, bei denen die Geschossfläche nicht oder nur unwesentlich verändert wird, werden zur Grundgebühr folgende Bearbeitungsgebühren erhoben:

Bearbeitungsgebühren für Umbauten sowie besondere Bauten und Anlagen

- einfache Bauvorhaben mit minimalem Behandlungsaufwand (wie Reklameanlagen, Spielplätze, Gartenhäuser, Verlängerungen von Baubewilligungen oder Fahrzeugabstellplätze usw.) Fr. 100.00
- mittlere Bauvorhaben mit normalem Behandlungsaufwand (wie Nutzungsänderungen, kleine Umbauten oder Nebeneinrichtungen usw.) Fr. 750.00
- komplizierte Bauvorhaben mit umfangreichem Behandlungsaufwand (wie besondere Bauvorhaben ohne GFZ; grössere Umbauten; Projekte, die einer Fachkommission vorzulegen sind oder geschützte Objekte betreffen, usw.) Fr. 2'500.00

- 2 Bei Vorhaben, welche sowohl eine Erweiterung der Geschossfläche im Sinne von Art. 6 Abs. 1 umfassen als auch besondere Vorhaben im Sinne von Art. 7 Abs. 1 beinhalten, sind die Gebühren für die einzelnen Inhalte des jeweiligen Baugesuchs separat zu berechnen.
- 3 Bei Projektänderungen, Wiedererwägungsgesuchen, Vorentscheiden und Bewilligungen für Grenzmutationen wird zusätzlich zur Grundgebühr eine Bearbeitungsgebühr nach effektivem Aufwand gemäss Art. 1 Abs. 2 erhoben.

- Art. 8 <sup>1</sup> Für die erforderlichen Baukontrollen (wie Rohbau-, ~~Brand-~~Feuerschutz-, Schlusskontrolle und Schlussabnahme Umgebung) und eine allfällige Farb- und Materialbegutachtung werden nachfolgende Baukontrollgebühren erhoben: Baukontrollgebühren
- |  |       |
|--|-------|
| a) Rohbauabnahme                                 | 10 %* |
| b) <del>Brand</del> <u>Feuer</u> schutzkontrolle | 10 %* |
| c) Schlusskontrolle Baute / Anlage               | 15 %* |
| d) Schlusskontrolle Umgebung                     | 5 %*  |
- \* der Bearbeitungsgebühr gemäss Art. 6 oder 7
- <sup>2</sup> Die erforderlichen Baukontrollen ergeben sich aus den Vorgaben des kantonalen Rechts.
- Art. 9 Für Baugesuche, welche zurückgezogen oder abgeschrieben werden, wird 50 % der Gebühren gemäss Artikel 4 a) und b) erhoben, welche im Falle einer Bewilligung angefallen wären. Zurückgezogene oder abgeschriebene Baugesuche

### III. Gebühren für Bauanfragen

- Art. 10 Für die Bearbeitung von Bauanfragen wird eine Bearbeitungs-~~und Bewilligungs~~gebühr erhoben, welche sich wie folgt zusammensetzt: Gebührenarten
- |                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| a) Grundgebühr             |                                     |
| b) Reduktionen / Zuschläge | <del>im Sinne von Art. 12 ff.</del> |
- Art. 11 Es werden folgende Grundgebühren erhoben: Grundgebühren
- |  |              |
|--|--------------|
| a) Einfache Bauanfragen mit einzelnen Fragestellungen          | Fr. 250.00   |
| b) Bauanfragen mit komplexeren oder mehreren Fragestellungen   | Fr. 500.00   |
| c) Komplexe Bauanfragen mit mehreren komplexen Fragestellungen | Fr. 1'000.00 |

### IV. Gebühren für die Benützung öffentlichen Grundes

- Art. 12 Für die Benützung öffentlichen Grundes durch Bauplatzinstallationen, Gerüste und dergleichen wird gestützt auf § 34 Gesetz über Strassen und Wege eine Grundgebühr in Gebührenart

der Höhe von Fr. 100.—pro Baustelle und eine Benützungsgebühr in der Höhe von Fr. 0.10 pro m<sup>2</sup> und Tag erhoben.

#### **IV-V. Gemeinsame Bestimmungen**

- Art. 1~~23~~ 1 Wo die festgesetzten Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, trifft der Stadtrat nach pflichtgemäsem Ermessen abweichende Verfügungen. Reduktionen, Obergrenze
- 2 In der Regel übersteigt das Total der Grund-, der Bearbeitungs- und der Baukontrollgebühr den Betrag von Fr. 30'000.00 nicht.
- Art. 1~~34~~ 1 Notwendige Auslagen und externe Kosten werden nach angefallenem Aufwand weiterverrechnet. Zuschläge
- 2 Besondere Aufwendungen, insbesondere solche als Folge von unvollständigen oder unzureichenden Gesuchs-Unterlagen, werden nach Aufwand und zu den Ansätzen gemäss Art. 1 Abs. 2 in Rechnung gestellt.
- Art. 1~~45~~ 1 Die Grund- und Bearbeitungsgebühr sowie die Baukontrollgebühren unter Berücksichtigung von Reduktionen und Zuschlägen werden dem Gebührenpflichtigen beim Entscheid über das Baugesuch in Rechnung gestellt. Rechnungsstellung
- 2 Die Bearbeitungsgebühr für Bauanfragen wird mit der Beantwortung durch den Stadtrat in Rechnung gestellt.
- <sup>23</sup> Die Rechnungsstellung für Dienstleistungen gemäss Art. 1 Abs. 2 erfolgt mit dem Entscheid über das Baugesuch oder nach dem Erbringen solcher Leistungen.
- <sup>34</sup> Die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes werden nach Beendigung dieser Inanspruchnahme in Rechnung gestellt.

#### **VVI.. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- Art. 1~~56~~ 1 Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau auf einen vom Stadtrat festzusetzenden Termin in Kraft. Inkraftsetzung

- <sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses neuen Gebührenreglements werden frühere Regelungen aufgehoben.

Dieses Gebührenreglement der Stadt Weinfelden ist vom Stadtparlament am xx. xxxxxxxx 202x beschlossen und vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau mit Beschluss Nr. xxx vom xx. xxxxxxxx 202x genehmigt worden. Es wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom xx. xxxxxxxx 202x auf den 1. xxxxxxxx 202x in Kraft gesetzt.

