



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament
Glarus Nord

Datum 4. Juli 2011
Reg.Nr. 05.01
Abteilung Gemeinderat
Person Andrea Antonietti Pfiffner
E-Mail andrea.antonietti@glarus-nord.ch
Direkt +41 58 / 611 70 11

Beantwortung der Interpellation der SVP-Parlamentsfraktion i.S.

Baubewilligungsgebühren

Sehr geehrter Herr Parlamentspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 18. Mai 2011 hat die SVP-Fraktion eine Interpellation über die Baubewilligungsgebühren mit folgendem Wortlaut eingereicht:

- Wann wurde der Dringlichkeitsbeschluss des Gemeinderates Glarus Nord vom 1. Dezember 2010 betreffend Änderung von Artikel 37 der Bauordnung von Obstalden im Amtsblatt publiziert?
- Ist sich der Gemeinderat Glarus Nord bewusst, dass die neue Gebührenordnung eine Baubewilligung gegenüber den alten Gemeinden massiv verteuert?
- Wie begründet der Gemeinderat Glarus Nord die massiven Gebührenunterschiede zwischen Glarus und Glarus Nord für ein EFH von 1000 m³ Volumen (Glarus: CHF 700.00 / Glarus Nord: CHF 3'000.00)?
- Ist es somit korrekt, dass die Behandlung eines Baugesuches für ein EFH mit 1000 m³ Volumen in der Gemeinde Glarus Nord einen Arbeitsaufwand von rund 60 Stunden auslöst (bei einem Stundenansatz von CHF 50.00)?
- Ist der Gemeinderat Glarus Nord nicht auch der Meinung, dass diese hohen Gebühren in krassem Gegensatz zu den Leitsätzen der Abteilung Bau und Umwelt (Stichwort „kundenorientiert und effizient“) stehen, respektive den Zielen des Wohnortmarketings diametral zuwiderlaufen?
- Ist der Gemeinderat bereit, die „Gebührenordnung Bau- und Planungswesen“ nochmals zu überdenken?

2. Stellungnahme des Gemeinderates

Für die Festlegung der Baubewilligungsgebühren hat das Ressort Bau und Umwelt eine Arbeitsgruppe gebildet. Dieser haben nebst Mitarbeitern und Politikern auch Architekten und Planer angehört. Das Reglement wurde stark an das Biltner Reglement angelehnt. Es wurden Vergleiche mit Gemeinden in der Region und auch ausserhalb angestellt. Als Beilage erhalten Sie einen entsprechenden Vergleich in Tabellenform.

Zu Punkt 1. - Wann wurde der Dringlichkeitsbeschluss des Gemeinderates Glarus Nord vom 1. Dezember 2010 betreffend Änderung von Artikel 37 der Bauordnung von Obstalden im Amtsblatt publiziert?

In Art. 43 des Gemeindegesetzes vom 3. Mai 1992, dessen Fassung bis am 31. Dezember 2010 in Kraft war, sind die dringlichen Beschlüsse der Vorsteherschaft (Kästlibeschluss) wie folgt geregelt:

1. In dringlichen Fällen kann die Vorsteherschaft ausnahmsweise, wenn alle anwesenden Mitglieder zustimmen, einen Beschluss anstelle der Stimmberechtigten fassen.
2. Dieser Beschluss muss von der Vorsteherschaft mit Begründung der Dringlichkeit umgehend den Stimmberechtigten öffentlich bekanntgegeben werden.

In Art. 8 Absatz 2 der Gemeindeordnung von Obstalden ist stipuliert, dass Beschlüsse des Gemeinderates, die dem Referendum unterliegen, der nächsten Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden müssen, wenn innert 14 Tagen nach ihrer **öffentlichen Bekanntmachung in den Anschlagkästen** mindestens zehn Stimmberechtigte dies verlangen (siehe auch Art. 43 Gemeindegesetz, gültig bis 31.12.2010). Nachdem der Gemeinderatsbeschluss am 15. Dezember 2010 öffentlich in den Anschlagkästen publiziert wurde und keine Einsprachen eingegangen sind, trat der Beschluss des Gemeinderates in Rechtskraft. Die neue Formulierung in Art. 43 mit folgendem Wortlaut „Dieser Beschluss muss von der Vorsteherschaft oder dem Gemeindeparlament mit der Begründung der Dringlichkeit umgehend im kantonalen Amtsblatt bekannt gemacht werden“ wurde erst an der Landsgemeinde vom 4. Mai 2008 beschlossen und auf den 1. Januar 2011 in Kraft gesetzt.

Zu Punkt 2. - Ist sich der Gemeinderat Glarus Nord bewusst, dass die neue Gebührenordnung eine Baubewilligung gegenüber den alten Gemeinden massiv verteuert?

Das Reglement wurde stark an das Biltner Reglement angelehnt, weil dieses das aktuellste Gebührenreglement der acht alten Gemeinden war. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass eine mehr oder weniger massive Anpassung gegenüber den alten Gemeinden stattgefunden hat. Die Gebühren der alten Gemeinden waren jedoch keinesfalls kostendeckend und hätten über kurz oder lang auch ohne Gemeindestrukturereform angepasst werden müssen.

Bis zur Erteilung einer Baubewilligung müssen viele Prozesse durchlaufen werden, die von aussen nicht alle nachvollziehbar sind. So werden häufig Baugesuche von Einspracheberechtigten eingesehen. Es werden Auskünfte und Erklärungen verlangt. Mit der Inkraftsetzung des neuen Raumentwicklungs- und Baugesetzes am 1. Juli 2011 müssen alle Grundeigentümer im Umkreis von 30 Metern über ein vorgesehenes Bauvorhaben per eingeschriebenen Brief informiert werden. Wenn es sich bei einem Nachbargrundstück um eine Erbgemeinschaft handelt, wird dieses unterfangen unter Umständen sehr komplex und aufwändig. Im Weiteren müssen Einsprachen behandelt werden, die oft sehr zeit- und kostenaufwändig sind.

Ausserdem ist mit der Erteilung der Baubewilligung ein Baugesuch noch lange nicht abgeschlossen. Baukontrollen und Bauabnahmen sind notwendig. Die Ablieferung der benötigten Unterlagen muss überwacht und häufig gemahnt werden. Fassadenbemusterungen müssen begutachtet werden. Wenn der Bau abgeschlossen und im Grundbuchplan eingetragen werden konnte, ist die Gemeinde verantwortlich für die Fortführung der Grundbuchpläne und die Aktualisierung der Leitungskataster; dies ohne Kostenfolge für den Grundstückeigentümer und solange das Gebäude bestehen bleibt. Auch müssen die Baugesuchsakten endlos bei der Gemeinde archiviert werden.

Zu Punkt 3. - Wie begründet der Gemeinderat Glarus Nord die massiven Gebührenunterschiede zwischen Glarus und Glarus Nord für ein EFH von 1000 m³ Volumen (Glarus: CHF 700.00 / Glarus Nord: CHF 3'000.00)?

Bei einem Einfamilienhaus von 1000 m³ Rauminhalt (mittlerer bis gehobener Standard) werden Baubewilligungsgebühren von CHF 3'000.00 fällig. Dies entspricht bei einer Bausumme von CHF 950'000.00 gerade einmal 3.2 Promille. Die Gebührenunterschiede zwischen Glarus und Glarus Nord sind darin begründet, dass Glarus die Gebühren im Rahmen der Gemeindefestsetzung nicht angepasst hat. Die Gebühren von Glarus sind gemäss unseren Berechnungen keinesfalls kostendeckend und werden sehr wahrscheinlich mit Steuermitteln subventioniert, was wir als falsch erachten.

Zu Punkt 4. - Ist es somit korrekt, dass die Behandlung eines Baugesuches für ein EFH mit 1000 m³ Volumen in der Gemeinde Glarus Nord einen Arbeitsaufwand von rund 60 Stunden auslöst (bei einem Stundenansatz von CHF 50.00)?

Von der Annahme, dass ein Baugesuch 60 Stunden Arbeitsaufwand auslöst, kann nicht generell ausgegangen werden. Wird ein privater Planer / Architekt beauftragt, muss mit einem Stundensatz von CHF 120.00 bis CHF 150.00 gerechnet werden. Deshalb ist der angenommene Stundensatz von CHF 50.00 für den Gemeindeingenieur sicher zu tief. Wir kalkulieren mit einem Stundenansatz von CHF 100.00, was die aufgewendeten Stunden wiederum relativiert. Im Weiteren entstehen im Zusammenhang mit einem Baugesuch weitere Kosten und Aufwendungen wie unter Punkt 2 erklärt.

Zu Punkt 5. - Ist der Gemeinderat Glarus Nord nicht auch der Meinung, dass diese hohen Gebühren in krassem Gegensatz zu den Leitsätzen der Abteilung Bau und Umwelt (Stichwort „kundenorientiert und effizient“) stehen, respektive den Zielen des Wohnmarketings diametral zuwiderlaufen?

Die Baubewilligungsgebühren stehen keinesfalls im Gegensatz zum Leitsatz „kundenorientiert und effizient“ des Ressorts Bau und Umwelt, denn unter kundenorientiert und effizient verstehen wir nicht billig, sondern speditiv und qualitativ einwandfrei. Im Weiteren glauben wir nicht, dass unsere angemessenen Gebühren den Zielen des Wohnmarketings diametral zuwiderlaufen. Immerhin haben wir im ersten Halbjahr 2011 über 160 Baugesuche und über 100 Baumeldungen behandelt. Glarus und Glarus Süd zusammen kommen – trotz niedriger Gebühren – bei weitem nicht auf diese Anzahl.

Zu Punkt 6. - Ist der Gemeinderat bereit, die „Gebührenordnung Bau- und Planungswesen“ nochmals zu überdenken?

Der Gemeinderat sieht im Moment keinen Handlungsbedarf für eine allfällige Anpassung der Baubewilligungsgebühren. Wir werden jedoch die weitere Entwicklung im Auge behalten und falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Glarus Nord



Martin Laupper
Gemeindepräsident



Andrea Antonietti Pfiffner
Gemeindeschreiberin



- Kopie an: - Ressort Bau und Umwelt, Näfels
- Beilagen: - Interpellation der SVP vom 18. Mai 2011
- Publikation der Änderung von Art. 37 der Bauordnung der Gemeinde Obstalden
- Vergleich der Baubewilligungsgebühren