



Beschluss

vom 29. Oktober 2013

Nr. 1124

Sonderbauvorschriften

Richtlinien für die Kostenverrechnung beim Erlass von Sondernutzungsplänen; neue Betragsansätze

Beschluss

Auf Antrag der Direktion Bau und Planung beschliesst der Stadtrat:

1. Die nachstehenden neuen Ansätze für die Kostenverrechnung beim Erlass von Sondernutzungsplänen werden genehmigt.
2. Die neuen Ansätze sind ab dem 01.11.2013 anzuwenden.

Die Direktion Bau und Planung berichtet:

1 Ausgangslage

Im Jahre 1984 hat der Stadtrat Richtlinien für die Kostenverrechnung von Sondernutzungsplanverfahren erlassen. Zu den Sondernutzungsplänen gehören Gestaltungspläne und Überbauungspläne (inkl. Baulinienpläne) gemäss kantonalem Baugesetz. Nach damaligem System wurden die Beiträge von der Plangebietsgrösse abhängig gemacht. Mit Beschluss vom 7. Juni 1994 (vgl. Beilage) hat der Stadtrat die Beiträge und das Berechnungssystem revidiert. Massgebend sind nicht mehr die Plangebietsgrösse, sondern die jeweilige Komplexität der Planung und der damit verbundene Arbeitsaufwand für die Stadtverwaltung. Neben einem zonenabhängigen Grundbetrag können Zuschläge für Gebiete mit besonderen Anforderungen verrechnet werden. Zusätzlich weiterverrechnet werden bei der Direktion anfallende Gebühren sowie Spesen insbesondere im Rahmen der Planaufgabe (Inserate, Versand Anstösserschreiben etc.) oder für die kantonale Genehmigung (Gebühren Baudepartement). Es wird diesbezüglich das Verursacherprinzip angewendet.



Die Kostenverrechnung hat sich in der Praxis bewährt und die Akzeptanz seitens der Grundeigentümer- und Bauherrschaften kann als gross bezeichnet werden. Die Verrechnung gab nur in wenigen Einzelfällen Anlass zu Beanstandungen. Die Grundeigentümerschaft wird vom Stadtplanungsamt jeweils frühzeitig über die vorgesehene Verrechnung bzw. das zonenabhängige Kostenspektrum informiert und unterzeichnet auf dieser Basis noch vor der öffentlichen Planaufgabe eine Kostenübernahmevereinbarung. Die Festsetzung des genauen Betrages und die Verrechnung erfolgen in der Regel nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens. Die bisherigen Betragsansätze sehen wie folgt aus:

Betragsansätze gemäss Richtlinien 1994 (in CHF):

	Minimal	Maximal
Wohnzone	3'000	15'000
Wohn- / Gewerbezone	4'500	18'000
Kernzone	7'500	22'500
Gewerbe-Industriezone / Industriezone	3'000	15'000
Zuschläge für Gebiete mit besonderen Anforderungen	3'000	7'500

2 Neue Betragsansätze

Nach bald zwanzig Jahren unveränderter Kostenansätze ist es angezeigt, die Beträge angemessen zu erhöhen. Neben einem Teuerungsausgleich ist zu berücksichtigen, dass Aufwand und Komplexität der Verfahrensbegleitung seither zugenommen haben. So erscheint eine ordentliche Erhöhung der Ansätze als gerechtfertigt.

Im Zusammenhang mit der Erhöhung der Ansätze war es angezeigt, auch das Verrechnungssystem bzw. die zonenabhängige Festsetzung zu hinterfragen. Entsprechende Abklärungen haben zur Erkenntnis geführt, dass am Grundsatz der Aufwandverrechnung festgehalten werden soll. Varianten wie ein flächenabhängiger Modus wurden nochmals geprüft, wurden aber als wenig tauglich eingestuft. Es hat sich auch gezeigt, dass die zonenabhängige Aufwandfestsetzung aus heutiger Sicht nicht mehr überzeugen kann. Der Aufwand ist grundsätzlich nicht von der Zonierung des Areals abhängig, sondern vielmehr von der Komplexität und von den Problemstellungen des Projektes bzw. der Sondernutzungsplanung. Hinzu kommt, dass der Zonenkatalog heute unvollständig ist.

Die Kostenverrechnung soll neu auf einem vereinfachten System mit einem Grundbetrag für sämtliche Zonenarten und einem Zuschlag für Begleitverfahren basieren. Der Grundbetrag geht von den üblichen Arbeiten und Aufwendungen im Rahmen eines neuen Sondernutzungsplanes aus. Für diese Arbeiten wird von einem minimalen Ansatz von CHF 5'000 und



einem maximalen von CHF 30'000 ausgegangen. Die Höhe richtet sich nach der Komplexität des Projektes, der Rahmenbedingungen, der Problemstellungen und der konkreten Lösungsfindung und ergibt sich erst im Verlauf des Prozesses. Aufwandsteigernd können besondere Rahmenbedingungen wie zum Beispiel Schutzobjekte (Natur und Kultur) und Schutzgebiete (Ortsbild, besonderes Erscheinungsbild, Baumschutz) oder auch verkehrstechnische oder umweltrechtliche Problemstellungen mit entsprechenden Gutachten sein. Zu den Schwerpunkten der Beratertätigkeit können - neben der gesamten Verfahrensbegleitung - auch die Erreichung der notwendigen Projektqualität (insbesondere Vorzüglichkeit bei Gestaltungsplänen) sowie die Vornahme bzw. Koordination von Interessenabwägungen gezählt werden, was primär vom Stadtplanungsamt wahrgenommen wird. Die Sicherstellung der materiellen und formellen Qualität und Vollständigkeit der Unterlagen ist ein Aufwandfaktor, welcher von der Grundeigentümer- und Bauherrschaft bzw. dem Planungsbüro beeinflussbar ist und sich entsprechend auf die Höhe des Grundbetrages auswirken kann. Für einfache Änderungsverfahren von bestehenden Sondernutzungsplänen soll ein reduzierter Ansatz gelten.

Anstelle der heutigen Anwendung der Zuschläge für Gebiete mit besonderen Anforderungen, die neu grundsätzlich über den Grundbetrag abgerechnet werden, soll ein Zuschlag nur dann verrechnet werden, wenn parallel zum Sondernutzungsplan ein zusätzliches Verfahren geführt wird (teilweise zwingende Verfahrenskoordination). In diesen Fällen wird von einem zusätzlichen Prüfungs- und Begleitungsaufwand ausgegangen. Als mögliche Verfahren können genannt werden: Zonenplanänderung, Teilstrassenplan, Strassenprojekt, Gewässerprojekt, Umweltverträglichkeitsprüfung, Waldfeststellung und Waldrodung. Diese Auflistung ist nicht abschliessend, da sich aufgrund gesetzlicher Änderungen weitere Verfahren ergeben können.

Die Rechnungsstellung erfolgt in der Regel nach Abschluss des kantonalen Genehmigungsverfahrens. Eine angemessene Verrechnung wird auch in Fällen vorgenommen, bei denen das Verfahren sistiert oder vorzeitig abgebrochen wird.



Neue Betragsansätze (in CHF):

	Minimal	Maximal
Grundbetrag für neue Sondernutzungspläne *)	5'000	30'000
Grundbetrag für einfache Änderung bestehender Sondernutzungspläne	500	5'000
Zuschlag für Sondernutzungspläne mit Begleitverfahren **)	3'000	12'000

*) gilt auch bei Ersatz bestehender Sondernutzungspläne

**) Begleitverfahren wie Zonenplanänderung, Teilstrassenplan, Strassenprojekt, Gewässerprojekt, Umweltverträglichkeitsprüfung, Waldfeststellung, Waldrodung etc.

Zu diesen Entschädigungen für den Arbeitsaufwand der Stadtverwaltung werden zusätzlich anfallende, verfahrensbezogene Gebühren und Spesen weiterverrechnet.

Beilage:

Stadtratsbeschluss Nr. 2192 vom 7. Juni 1994

Keine Öffentlichkeitsarbeit Medienmitteilung Medienkonferenz

Stellungnahme Dritter: Nein FSKO RK FA PA AGVR AUE KöB
 Ja:
 kein Mitbericht (= einverstanden)
 Mitbericht liegt bei
 (= Ergänzungen, Vorbehalte, Ablehnung)

