



November 2014

Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren

Ein neuer Vergleich des Preisüberwachers zeigt grosse Unterschiede im Bereich der Baubewilligungsgebühren: Verglichen wurden die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren für 2 Mehrfamilienhäuser (15 bzw. 5 Wohnungen) sowie ein Einfamilienhaus der 30 einwohnerstärksten Gemeinden. Dabei zeigte sich, dass die teuerste Gemeinde bis zu zwanzig Mal mehr verlangt als die günstigste. Der Preisüberwacher wird in einem nächsten Schritt die 11 Gemeinden, welche mit ihrer Gebührenhöhe bei allen untersuchten Haustypen über dem Durchschnitt liegen, kontaktieren und sie um eine Erklärung für die im Vergleich hohen Gebühren ersuchen.

Ausgangslage und Ziel

Gebühren und Abgaben sind regelmässig Gegenstand von Konsumentenbeschwerden an den Preisüberwacher. Leistungen der öffentlichen Hand sind ausserdem oftmals teurer als im Ausland und werden deshalb als Mitverursacher des Phänomens „Hochpreisinsel Schweiz“ angegeben (vgl. z. B. „Der Staat als Preistreiber“, NZZ vom 30.08.2014). Der Preisüberwacher hat dies zum Anlass genommen, das Thema Baubewilligungsgebühren 2014 näher zu untersuchen.

Ziel des Vergleichs war, der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinden aufzuzeigen, mit welchen Gebühren für das Baubewilligungsverfahren in etwa gerechnet werden muss, und wie die Höhe der Gebühr im Vergleich mit anderen Gemeinden eingeordnet werden kann.

Vorgehen

In einem ersten Schritt hat der Preisüberwacher Informationen und Gebühren der 30 einwohnerreichsten Gemeinden zusammengetragen. Dies für den Bau von drei vordefinierten, fiktiven Haustypen¹. Schnell zeichnete sich ab, dass die Vergleichbarkeit der Gebühren der Baubewilligungsverfahren durch unterschiedliche Leistungsumfänge bzw. Definitionen und verschiedene Berechnungsgrundlagen erschwert ist. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und eine hinlängliche Vergleichbarkeit erreichen zu können, wurden für den nächsten Schritt die Kosten für das Baubewilligungsverfahren in drei Kostenpunkte aufgeteilt:

	Baubewilligung
+	Baukontrollen, Abnahmen
+	Feuerpolizeiliche Gebühren (Prüfung Brandschutz, etc.)
=	Baubewilligungsverfahren total (ohne Insertionskosten, Porti, etc.)

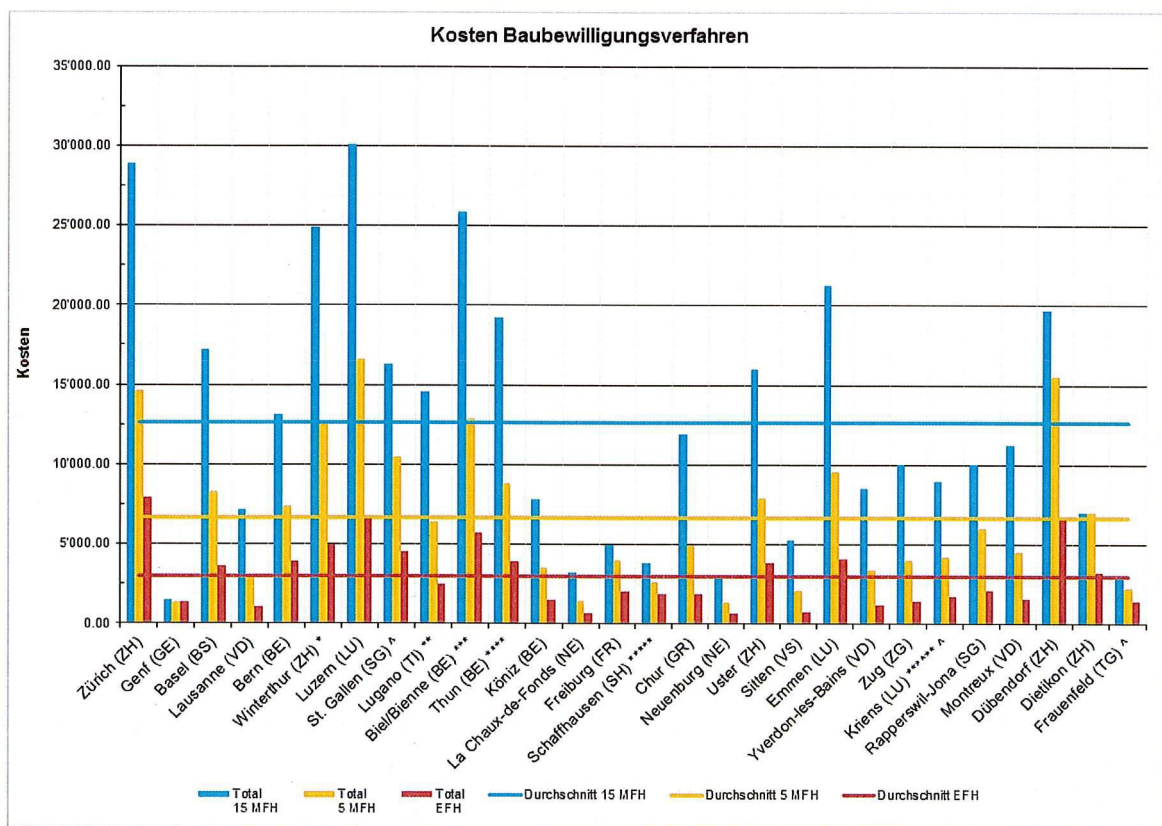
¹ 15 MFH (1 Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen: Bausumme CHF 5'000'000.-, 5'460m³, 1'175m²), 5 MFH (1 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen: Bausumme CHF 2'000'000.-, 2'160m³, 460m²), EFH (1 Einfamilienhaus: Bausumme CHF 700'000.-, 750m³, 150m²); siehe Anhang.



Die gesammelten Daten hat der Preisüberwacher nach diesem Schema aufgeschlüsselt und den Gemeinden zur allfälligen Ergänzung und / oder Korrektur zugestellt. Zudem wurden die Gemeinden nach allfälligen Zusatzgebühren gefragt und ihnen wurde die Möglichkeit eingeräumt, zu den Schwierigkeiten der Vergleichbarkeit Stellung zu nehmen und die aus ihrer Sicht wichtigsten Unterschiede in ihrem Leistungsumfang gegenüber demjenigen der anderen Gemeinden zu nennen.

Gebührenvergleich

Der Vergleich der Gebühren nach genannter Schlüsselung sieht für die 30 einwohnerstärksten Gemeinden² der Schweiz wie folgt aus:



Grafik 1: Kosten Baubewilligungsverfahren der 30 einwohnerstärksten Gemeinden, Stand Juni 2014.

- Legende
- * Winterthur: Das Stimmvolk hat am 28. September 2014 einer Änderung der Gebühren im Baubewilligungsverfahren zugestimmt. Aufgrund dessen erhöhen sich die Gebühren für ein 15 MFH auf CHF 31'025.00, für ein 5 MFH auf CHF 15'850.00 und für ein EFH auf CHF 6'337.50.
 - ** Lugano: Feuerpolizeiliche Kontrolle wird durch Spezialisten durchgeführt, die Gebühr dementsprechend separat erhoben. Im Vergleich wurde für Lugano mit dem Medianwert aus den übrigen Gemeinden gerechnet. Auch für die Baukontrollen und Abnahmen wurde wegen fehlenden Angaben mit dem Medianwert aus den übrigen Gemeinden gerechnet.
 - *** Biel: Die feuerpolizeiliche Gebühr wird durch die Gebäudeversicherung oder die Feuerwehr erhoben. In diesem Vergleich wurde mit den Tarifen der Gebäudeversicherung Kt. BE gerechnet.
 - **** Thun: Die feuerpolizeiliche Gebühr beträgt maximal CHF 200.00 (im Vergleich wurde das Maximum verwendet).
 - ***** Schaffhausen: Gebührenverordnung in Revision.
 - ***** Kriens: Gebühren gültig bis 30.06.2014, keine feuerpolizeiliche Gebühr (kostenlos durch Gebäudeversicherung Kt. LU). Gebühren gültig ab 01.07.2014 (keine feuerpolizeiliche Gebühr (kostenlos durch Gebäudeversicherung Kt. LU)): 15 MFH CHF 15'000.00, 5 MFH CHF 7'250.00, EFH CHF 3'100.00.
 - ^ Gebühren bei durchschnittlichem Bearbeitungsaufwand.

² Die Gemeinden Lancy und Vernier wurden aus dem Vergleich herausgenommen, da im Kanton Genf das Baubewilligungsverfahren über den Kanton abgewickelt wird.



Es ist deutlich ersichtlich, dass die Kosten für die definierte Leistung für das Baubewilligungsverfahren von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren:

	Höchste Gebühr (CHF)		Tiefste Gebühr (CHF)	
15 MFH	30'099.50	100 %	1'512.50	5 %
5 MFH	16'588.00	100 %	1'320.00	8 %
EFH	7'895.00	100 %	640.00	8 %

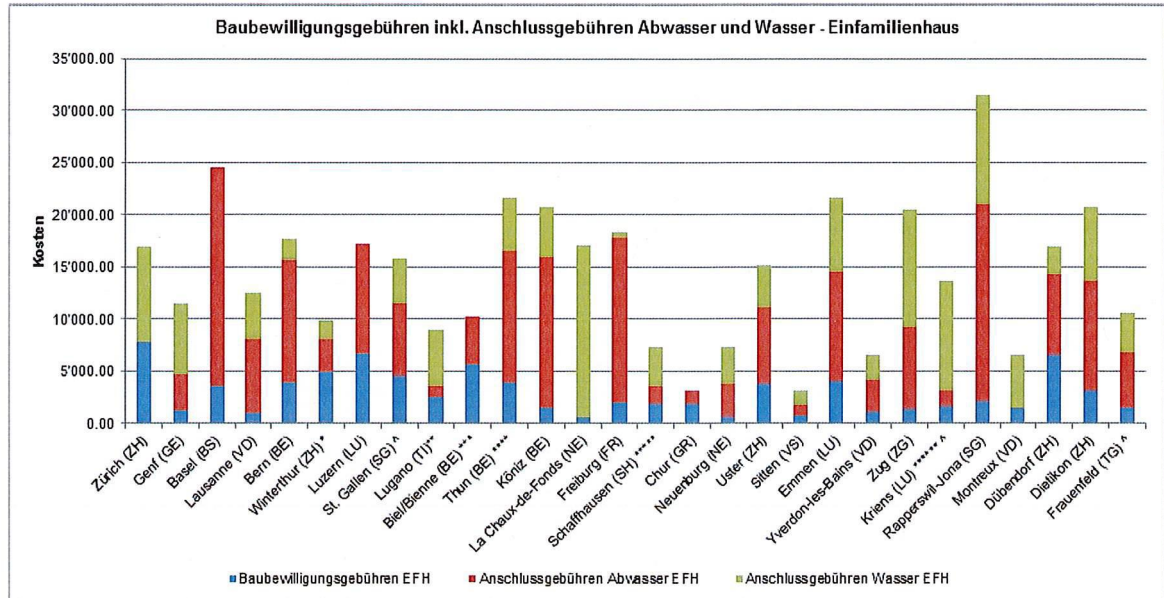
Grosse Unterschiede sind zum Teil auch innerhalb von Kantonen sichtbar (Beispiel Kt. ZH). Am günstigsten sind die Gebühren für ein 15 MFH in Genf, Frauenfeld und Neuenburg, am teuersten in Luzern, Zürich und Biel. Beim Bau eines 5 MFH sind die Gebühren in Genf, Neuenburg und La-Chaux-de-Fonds am tiefsten und in Luzern, Dübendorf und Zürich am höchsten. Am höchsten sind die Gebühren beim Bau eines EFH in Zürich, Luzern und Dübendorf, am tiefsten in Neuenburg, La-Chaux-de-Fonds und Sitten.

Zusatzgebühren

Hinsichtlich der aufgezeigten Gebührenhöhe können zusätzliche Kosten wie Anschlussgebühren, Umweltverträglichkeitsprüfungen, kantonale Gebühren, Gebühren für Ausnahmegewilligungen, etc. auf den Bauherrn zukommen. Auch der Umgang mit Kosten für Kopien, Publikationen, Porti etc. wird nicht überall gleich gehandhabt. So werden solche Positionen zum Teil separat verrechnet, zum Teil sind diese Kosten aber in der Gebühr für die Baubewilligung inbegriffen. Daher ist zu bedenken, dass bei einigen Gemeinden unter Umständen Zusatzkosten zu den in der Grafik ersichtlichen Gebühren hinzukommen, bei anderen Gemeinden hingegen nicht mehr.

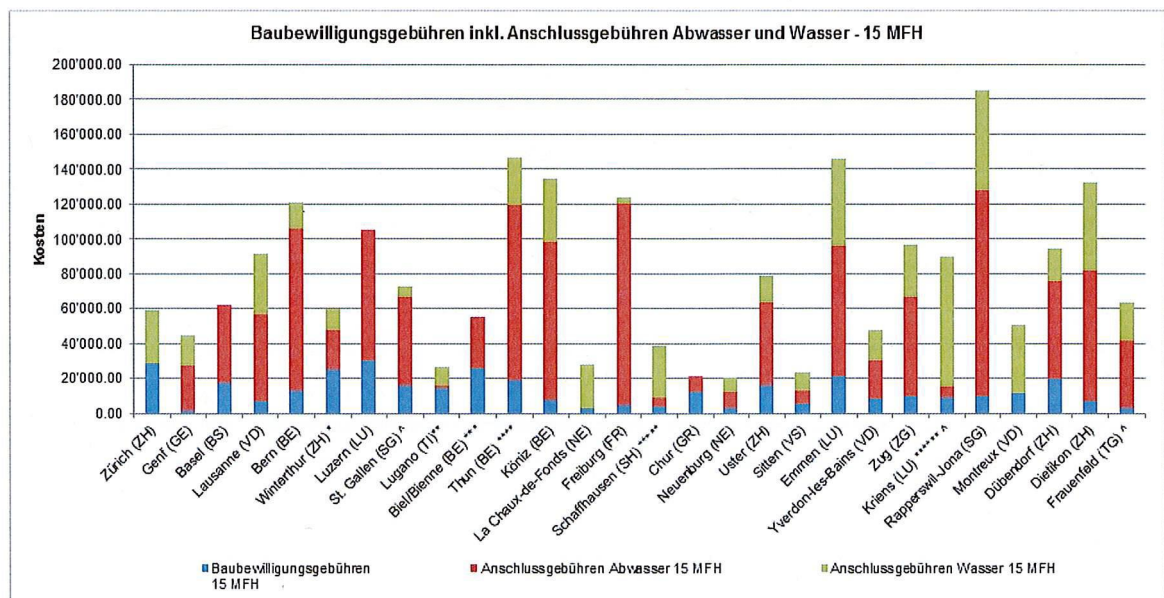
Ein Bauherr muss aber für die genannten Bauvorhaben sicher im Minimum mit Gebühren in dieser Grössenordnung wie abgebildet rechnen.

Eine gewichtige Gebührenposition für ein Bauvorhaben stellen die Anschlussgebühren dar. Die Preisüberwachung hat sich im Newsletter 4/14 vom 8. Juli 2014 dazu geäußert. Betrachtet man die Kosten für das Baubewilligungsverfahren zusammen mit den Kosten für die Anschlüsse Wasser und Abwasser, zeigt sich ein etwas anderes Bild als ohne diese Anschlussgebühren. So rangieren die im Gebührenvergleich für das Baubewilligungsverfahren eher teureren Gemeinden nicht mehr ganz vorne.



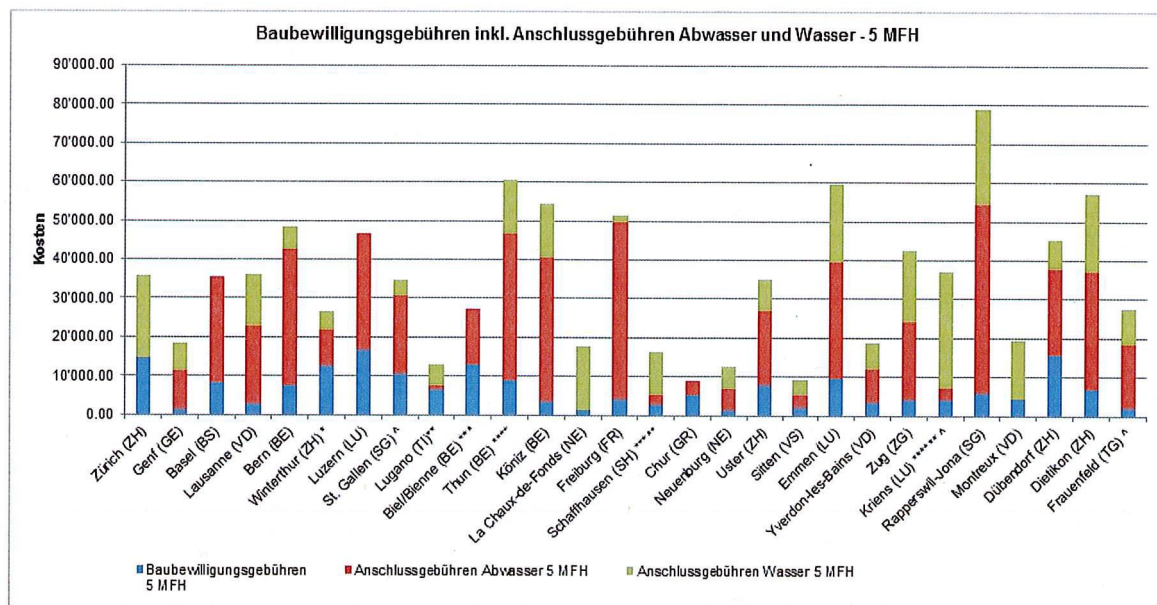
Grafik 2 : Kosten Baubewilligungsverfahren plus Anschlussgebühren Abwasser und Wasser für Einfamilienhaus.

Beim Bau eines Einfamilienhauses sind die Gemeinden Rapperswil-Jona, Basel und Thun unter Berücksichtigung der Anschlussgebühren die Teuersten, die günstigsten Gemeinden sind Chur, Sitten und Yverdon-les-Bains.



Grafik 3 : Kosten Baubewilligungsverfahren plus Anschlussgebühren Abwasser und Wasser für ein 15 MFH.

Die Gebühren für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen sind inkl. Anschlussgebühren in Rapperswil-Jona, Thun und Emmen am höchsten und in Neuenburg, Chur und Sitten am tiefsten.



Grafik 4: Kosten Baubewilligungsverfahren plus Anschlussgebühren Abwasser und Wasser für ein 5 MFH.

Die Baubewilligungsgebühren inkl. Anschlussgebühren Abwasser und Wasser sind für ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen am höchsten in Rapperswil-Jona, Thun und Emmen und am tiefsten in Chur, Sitten und Neuenburg.

Hier sei aber noch einmal klar festgehalten, dass die von der Preisüberwachung dargestellten Gebühren für das Baubewilligungsverfahren nicht abschliessend sind, sondern dass mit zusätzlichen Gebühren gerechnet werden muss, bei einigen Gemeinden mit mehr, bei einigen mit weniger oder sogar mit keinen Zusatzgebühren.

Unterschiede schränken Vergleichbarkeit ein

Nebst den unterschiedlichen Leistungsumfängen zeigen sich wesentliche Unterschiede bereits bei der Bemessungsgrundlage für die Baubewilligungsgebühren. So werden die Gebühren (wenn nicht nach Aufwand [Stundenansatz]) entweder nach „Bausumme“ oder nach „Bauvolumen“ berechnet. Weitere genannte Unterschiede sind zum Beispiel unterschiedliche Verfahrensabläufe und unterschiedliche kantonale Vorgaben. Auch die Zuständigkeiten seien verschieden geregelt. Es bestünden zudem Unterschiede bei der Art der Kostendeckung, beispielsweise, ob die Kosten pro Gesuch gedeckt werden müssten, oder aber im Durchschnitt über alle Gesuche. Dies sind nur einige Beispiele von genannten Unterschieden, welche jedoch die Mannigfaltigkeit der Baubewilligungsgebühren aufzeigen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass hohe Gebühren noch kein Beleg für eine ineffiziente Organisation und Führung der verantwortlichen Amtsstellen ist. Wird dank hohen Gebühren ein hoher Kostendeckungsgrad erzielt, entlastet dies den durch Steuern finanzierten Haushalt der Gemeinden.

Die von der Preisüberwachung unterstellten Bausummen wurden von rund der Hälfte der befragten Gemeinden als realistisch empfunden, einige wenige schätzten diese als zu hoch ein, während die anderen Gemeinden (nebst den Enthaltungen) diese als eher zu tief wahrnahmen.

Fazit

Die zum Teil grossen Unterschiede stechen stark ins Auge. Dies lässt vermuten, dass mit den Gebühren ein sehr unterschiedlicher Kostendeckungsgrad der kommunalen Bauverwaltungen angestrebt wird. Teilweise dürften hohe Gebühren dazu dienen, gestiegene Ausgaben der öffentlichen Hand oh-



ne Steuererhöhung zu finanzieren. Der Preisüberwacher wird in einem nächsten Schritt die 11 Gemeinden, welche mit ihrer Gebührenhöhe bei allen untersuchten Haustypen über dem Durchschnitt liegen (bezogen rein auf die Baubewilligungsgebühren), anschreiben und sie auffordern, die im Vergleich hohen Gebühren zu erklären.

Name_Stadt	Baubewilligung sgebühren 15 MFH	Anschlussgebü hren Abwasser 15 MFH	Anschlussgebü hren Wasser 15 MFH	Durchschnitt 15 MFH	Baubewilligung sgebühren 5 MFH	Anschlussgebü hren Abwasser 5 MFH	Anschlussgebü hren Wasser 5 MFH	Durchschnitt 5 MFH	Baubewilligung sgebühren EFH	Anschlussgebü hren Abwasser EFH	Anschlussgebü hren Wasser EFH	Durchschnitt EFH
Zürich (ZH)	28'860.00	0.00	30'000.00	12'663.58	14'610.00	0.00	21'000.00	6'671.15	7'895.00	0.00	9'000.00	2'942.89
Genf (GE)	1'512.50	25'850.00	17'123.00	12'663.58	1'320.00	10'120.00	6'915.00	6'671.15	1'320.00	3'300.00	6'915.00	2'942.89
Basel (BS)	17'178.94	45'000.00	0.00	12'663.58	8'269.20	27'000.00	0.00	6'671.15	3'587.46	21'000.00	0.00	2'942.89
Lausanne (VD)	7'150.00	50'000.00	34'670.00	12'663.58	2'860.00	20'000.00	13'240.00	6'671.15	1'060.00	7'000.00	4'485.00	2'942.89
Bern (BE)	13'095.00	92'680.00	15'000.00	12'663.58	7'400.00	35'000.00	6'000.00	6'671.15	3'888.00	11'760.00	2'100.00	2'942.89
Winterthur (ZH) *	24'875.00	22'500.00	12'500.00	12'663.58	12'700.00	9'000.00	5'000.00	6'671.15	4'937.50	3'150.00	1'750.00	2'942.89
Luzern (LU)	30'099.50	75'000.00	0.00	12'663.58	16'588.00	30'000.00	0.00	6'671.15	6'649.50	10'500.00	0.00	2'942.89
St. Gallen (SG) ^	16'300.00	50'000.00	6'106.10	12'663.58	10'500.00	20'000.00	4'361.50	6'671.15	4'500.00	7'000.00	4'361.50	2'942.89
Lugano (TI)**	14'575.00	1'200.00	10'700.00	12'663.58	6'402.50	1'100.00	5'500.00	6'671.15	2'472.50	1'050.00	5'500.00	2'942.89
Biel/Bienne (BE) ***	25'875.00	29'250.00	0.00	12'663.58	12'875.00	14'500.00	0.00	6'671.15	5'750.00	4'500.00	0.00	2'942.89
Thun (BE) ****	19'200.00	99'962.00	27'343.45	12'663.58	8'800.00	37'750.00	13'868.00	6'671.15	3'910.00	12'684.00	5'037.90	2'942.89
Köniz (BE)	7'800.00	90'600.00	36'240.00	12'663.58	3'500.00	37'000.00	13'980.00	6'671.15	1'530.00	14'400.00	4'770.00	2'942.89
La Chaux-de- Fonds (NE)	3'209.40	0.00	24'900.00	12'663.58	1'427.40	0.00	16'400.00	6'671.15	666.00	0.00	16'400.00	2'942.89
Freiburg (FR)	5'000.00	115'297.00	3'413.00	12'663.58	4'000.00	45'612.00	1'707.00	6'671.15	2'000.00	15'837.00	555.00	2'942.89
Schaffhausen (SH) *****	3'800.00	5'250.00	29'790.00	12'663.58	2'660.00	2'520.00	11'250.00	6'671.15	1'860.00	1'715.00	3'780.00	2'942.89
Chur (GR)	11'950.00	9'598.00	0.00	12'663.58	5'000.00	3'800.00	0.00	6'671.15	1'875.00	1'325.00	0.00	2'942.89
Neuenburg (NE)	3'089.00	8'750.00	8'750.00	12'663.58	1'373.00	5'600.00	5'600.00	6'671.15	640.00	3'150.00	3'584.00	2'942.89
Uster (ZH)	16'000.00	47'250.00	15'420.00	12'663.58	7'900.00	18'900.00	8'119.00	6'671.15	3'800.00	7'350.00	4'012.00	2'942.89
Sitten (VS)	5'300.00	7'644.00	10'592.00	12'663.58	2'100.00	3'024.00	4'000.00	6'671.15	750.00	1'050.00	1'344.00	2'942.89
Emmen (LU)	21'255.00	75'000.00	50'000.00	12'663.58	9'555.00	30'000.00	20'000.00	6'671.15	4'095.00	10'500.00	7'000.00	2'942.89
Yverdon-les- Bains (VD)	8'500.00	21'840.00	17'540.00	12'663.58	3'400.00	8'640.00	6'820.00	6'671.15	1'190.00	3'000.00	2'340.00	2'942.89
Zug (ZG)	10'000.00	56'560.00	30'500.00	12'663.58	4'000.00	20'025.00	18'500.00	6'671.15	1'400.00	7'805.00	11'300.00	2'942.89
Kriens (LU) ***** ^	9'000.00	6'100.00	75'000.00	12'663.58	4'250.00	3'000.00	30'000.00	6'671.15	1'700.00	1'500.00	10'500.00	2'942.89
Rapperswil- Jona (SG)	10'000.00	117'500.00	57'500.00	12'663.58	6'000.00	48'500.00	24'500.00	6'671.15	2'100.00	18'900.00	10'500.00	2'942.89
Montreux (VD)	11'250.00	0.00	39'720.00	12'663.58	4'500.00	0.00	15'000.00	6'671.15	1'575.00	0.00	5'040.00	2'942.89
Dübendorf (ZH)	19'656.00	55'965.00	19'079.00	12'663.58	15'552.00	22'140.00	7'547.75	6'671.15	6'600.00	7'687.50	2'620.75	2'942.89
Dietikon (ZH)	7'000.00	75'000.00	50'000.00	12'663.58	7'000.00	30'000.00	20'000.00	6'671.15	3'200.00	10'500.00	7'000.00	2'942.89
Frauenfeld (TG) ^	3'050.00	38'880.00	21'675.00	12'663.58	2'250.00	16'320.00	8'925.00	6'671.15	1'450.00	5'408.00	3'825.00	2'942.89



Häusertypen für den Vergleich der Gebühren für das Baubewilligungsverfahren

Die Gebührensysteme in der Schweiz sind sehr vielfältig und die Höhe der Gebühren lässt sich nicht ohne weiteres vergleichen. Die Preisüberwachung ist nicht die erste, welche auf dieses Problem gestossen ist. Das Bundesamt für Statistik erfasst auch für eine ausgewählte Stichprobe Gebühren und hat dazu zusammen mit Fachverbänden Haushaltstypen definiert. Wir haben aus diesen ursprünglich fünf Haushaltstypen drei ausgewählt und diesen Haushaltstypen eine Reihe von zusätzlichen Attributen zugeordnet.

Dazu haben wir verschiedene Annahmen getroffen und die Häuser, welche vom BFS nur verbal beschrieben sind, aufskizziert. Wenn möglich werden die Eigenschaften direkt der Wohnung, wo dies nicht ohne weiteres möglich ist, werden die Eigenschaften dem Gebäude zugeordnet. Zusammenfassend kamen so folgende Eigenschaften zusammen:

	15 MFH Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen Haushalttyp 1 / 2 (HHT 1 / 2)	5 MFH Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen Haushalttyp 3 / 4 (HHT 3 / 4)	EFH Einfamilienhaus Haushalttyp 4 / 6 (HHT 4 / 6)
Eigenschaften des Gebäudes / der Liegenschaft			
Stockwerke [#] *	5	3	2
Anzahl Wohnungen [#] **	15	5	1
Total Wohnfläche [m ²] *	1175	460	150
Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft [Frs] ***	5'000'000	2'000'000	700'000
Grundstücksfläche [m ²] *	1500	900	700
Versiegelte Fläche [m ²] *	610	300	150
Versiegelte Fläche [%] *	41	33	21
Überbaute Fläche [m ²] *	260	200	120
Zählerdurchmesser [mm] *	25	20	20
Gesamtgeschossfläche [m ²] *	1820	720	250
Gebäudevolumen SIA [m ³] *	5460	2160	750
Eigenschaften der Wohnung, des Haushalts			
Anzahl Personen im Haushalt [#] **	1	3	4
Anzahl Zimmer [#] **	2	4	6
Wohnfläche [m ²] **	55	100	150
BGF [m ²] *	69	125	188
Belastungswerte [#] *	16.3	25	42

Die Eigenschaften mit (*) wurden von der Preisüberwachung definiert. Die Werte (**) wurden vom Bundesamt für Statistik übernommen. Der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft (***) ist ein Durchschnittswert der Gebäudeversicherungswerte aus den Angaben der Gebäudeversicherungen.