

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 20. Dezember 2016

Der Grosse Gemeinderat hat am 7. April 2009 die Revision der Ortsplanung in 2. Lesung verabschiedet und abgeschlossen. Im Zuge dieser Revision werden auch die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren neu geregelt. § 70 Abs. 2 der revidierten Bauordnung hält fest, dass der Grosse Gemeinderat eine Gebührenordnung erlässt.

Ziel der vorliegenden Gebührenordnung sind kostendeckende Baubewilligungsgebühren, die jedoch in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen und damit dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip entsprechen. Die heutige, bis Ende 2017 befristete Übergangsregelung gemäss dem Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. 1518 trägt diesen Grundsätzen zu wenig Rechnung. Die neue Gebührenordnung entspricht dem Bericht Sparen und Verzicht II vom 12. April 2016 (Vorlage Nr. 2393) Rechnung. Die neue Gebührenordnung wurde in zweifacher Hinsicht einem umfassenden Vergleich unterzogen. So wurden anhand des Benchmarks der dreissig einwohnerstärksten Gemeinden Vergleichszahlen für Baubewilligungsgebühren von mittleren und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern herangezogen und der alten wie neuen Gebührenordnung der Stadt Zug gegenübergestellt. Weiter wurden anhand der im Jahre 2015 eingereichten Baugesuche die Gebühren nach alter und neuer Ordnung verglichen. Der Benchmark zeigt auf, dass sich die Stadt Zug auch mit dieser Erhöhung im schweizweiten Vergleich immer noch im Mittelfeld befindet und ihre Gebühren nur etwas mehr als die Hälfte der teuersten Gebühr ausmachen. Die neue Gebührenordnung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen eine Vorlage für eine neue Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren (GebO). Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Heutige Übergangsregelung
3. Begriff der Baubewilligungsgebühren
 - 3.1 Das Kostendeckungsprinzip
 - 3.2 Das Äquivalenzprinzip
4. Die neue Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren
 - 4.1 Grundgebühr, Reduktion und Zuschläge (§ 1 bis 4 neue GebO)
 - 4.2 Pauschalgebühren (§5 neue GebO)
 - 4.3 Plankopien und Akteneinsicht (§ 6 neue GebO)
 - 4.4 Gebührenbefreite Gesuche (§ 7 neue GebO)
 - 4.5 Schlussbestimmungen (§ 8 und 9 neue GebO)
5. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 7. April 2009 die Revision der Ortsplanung in 2. Lesung verabschiedet und abgeschlossen. Für die Höhe der Gebühren, die für die Behandlung der Baugesuche erhoben werden, ist künftig der Grosse Gemeinderat zuständig: Mit 25 zu 8 Stimmen hiess der Rat einen Antrag der FDP gut, der den Erlass einer Gebührenordnung durch den Grossen Gemeinderat verlangt.

Mit Beschluss vom 23. November 2010 hat der Regierungsrat die vom Grossen Gemeinderat beschlossene Übergangsregelung betreffend Gebührenordnung (Beschluss Nr. 1518) genehmigt. Die Genehmigung erfolgte unter der Auflage, dass die Übergangsregelung innert zwei Jahren durch eine Gebührenverordnung gestützt auf § 70 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zug vom 27. September 2009 (BO Zug) ersetzt wird. Als Begründung für die Befristung der Genehmigung wird insbesondere die mangelnde Vereinbarkeit der Übergangsregelung mit dem Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzip aufgeführt. Auf Ersuchen des Stadtrats von Zug vom 30. April 2013 hat der Regierungsrat am 21. Mai 2013 die Frist bis zum 31. Dezember 2015 erstreckt. Mit Schreiben vom 30. September 2015 ersuchte der Stadtrat den Regierungsrat um eine weitere Fristverlängerung mit der Begründung, dass eine gesamthafte Überprüfung der städtischen Gebühren erfolgt. Dem Begehren um Fristerweiterung bis zum 31. Dezember 2017 wurde mit Entscheid vom 20. Oktober 2015 entsprochen. Das geänderte Gesetz über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980 (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1), in der Fassung vom 23. Mai 2013 (GS 2013/042), sieht keine allgemeine Genehmigungspflicht für kommunale Reglemente mehr vor. Für reine Gebührenordnungen schreibt auch das Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 721.11), anders als bei gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-Baulinien und Strassenplänen, keine Genehmigung durch den Kanton vor.

Wer eine Baute oder Anlage erstellen will, bedarf dazu einer Baubewilligung. Das Baubewilligungsverfahren wird mit der Einreichung des Baugesuches eingeleitet. Wer ein Baugesuch stellt, nimmt eine Dienstleistung des Gemeinwesens in Anspruch. Das Gemeinwesen prüft, ob das Bauvorhaben den verschiedenen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht und ob es wie vorgesehen ausgeführt werden kann. Dazu sind oft umfangreiche Abklärungen und insbesondere auch der Einbezug allfällig vom Bauvorhaben Betroffener erforderlich. Leistungen des Gemeinwesens und müssen verursachergerecht finanziert werden. Dafür kann das Gemeinwesen öffentliche Abgaben, unter anderem Baubewilligungsgebühren, erheben.

2. Heutige Übergangsregelung

Nach § 1 der Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren, Übergangsregelung, sind für die Behandlung von Gesuchen jeder Art Gebühren zu erheben. Die Gebühr beträgt in der Regel 2 ‰ der Baukosten. Sie kann je nach Aufwand um 0,5 ‰ gesenkt werden. Kosten für die notwendigen Expertisen, spezielle Abklärungen usw. werden separat in Rechnung gestellt. Es handelt sich dabei um:

- Prüfung Energienachweis und Ausführungskontrolle
- Prüfung Lärmschutzgutachten
- Bauvermessung, Schnurgerüstkontrolle, Sockelkontrolle, Höhenkontrollen
- amtliche Vermessungen

Diese Übergangsbestimmung ist zwar einfach in der Anwendung, widerspricht aber dem nachstehend erläuterten Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Hohe Baukosten verursachen nicht zwingend hohen Verwaltungsaufwand. Umgekehrt können auch Kleinstbauten mit tiefen Baukosten wegen verschiedener Umstände für die Verwaltung sehr aufwändig sein.

3. Begriff der Baubewilligungsgebühren

Baubewilligungsgebühren gelten als Verwaltungsgebühren. Die Baubewilligungsgebühr ist das Entgelt für die von der abgabepflichtigen Person veranlasste Amtshandlung. Durch die Einreichung eines Baugesuchs beansprucht der Pflichtige eine Dienstleistung des Gemeinwesens. Insbesondere kann das Gemeinwesen auch für eine Kontrolltätigkeit, die im Interesse des Pflichtigen erfolgt (z.B. Rohbaukontrolle, Bauabnahme) eine Gebühr verlangen. Gebühren sind an eine konkrete Gegenleistung gekoppelt. Dabei gelten das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip. Es kann festgehalten werden, dass der Gebührenertrag auch nach neuer Gebührenordnung nicht den gesamten Aufwand der Baubewilligungsbehörde abdecken wird.

3.1 Das Kostendeckungsprinzip

Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass die Gesamteinnahmen der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig übersteigen dürfen. Zum Gesamtaufwand zählen nicht nur die laufenden Ausgaben (also Personalkosten), sondern auch die Infrastrukturkosten (Rückstellungen, Abschreibungen, Reserven) des betreffenden Verwaltungszweiges. Das Gemeinwesen darf mit Gebühren für Geschäfte, die einem grossen wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechen (z.B. grosse Bauvorhaben) bis zu einem gewissen Grad Ausfälle aus Aufwendungen ausgleichen, die im selben Verwaltungszweig entstehen, weil dort wegen fehlender wirtschaftlicher Interessen (z.B. Baugesuche für einen kleinen Nebenbau) keine kostendeckenden Gebühren erhoben werden können.

3.2 Das Äquivalenzprinzip

Nach dem Äquivalenzprinzip muss die Höhe einer Gebühr im Einzelfall in einem angemessenen und vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Ein gewisser Ausgleich im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig, ebenso in beschränktem Ausmass eine Pauschalisierung aus Gründen der Verwaltungsökonomie. Der Wert der staatlichen Leistung muss sich nicht notwendigerweise an einem wirtschaftlichen Nutzen messen.

4. Die neue Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren
Die neue Gebührenordnung trägt der Vorlage Sparen und Verzichten II vom 12. April 2016 (Vorlage Nr. 2393) Rechnung, indem
- die Höchstgebühren von heute CHF 50'000 auf CHF 80'000 (für Bauprojekte über CHF 15 Mio.) erhöht werden
 - die Grundgebühren insgesamt erhöht werden (siehe Beilagen)
 - neu Pauschalbeiträge für die Erarbeitung von Bebauungsplänen zwischen CHF 2'500 und CHF 20'000 erhoben werden

Die neuen Gebühren wurden in zweifacher Hinsicht einem umfassenden Vergleich unterzogen. Es wurden die Gebühren der alten mit der neuen Ordnung verglichen, indem gestützt auf die im Jahr 2015 eingereichten Baugesuche die Gebühren gemäss neuer und alter Ordnung berechnet und einander gegenübergestellt wurden (Details dazu finden sich in der Beilage "Gebührenvergleich alte und neue Gebührenordnung"). Es wurden verschiedene Benchmarks schweizweit aber auch innerhalb des Kantons erhoben. Von besonderem Interesse ist der vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) und der Preisüberwachung (PUE) erhobenen Bericht "Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren" vom November 2014 (siehe Beilage "Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren").

Dieser Bericht weist im Bereich der Baubewilligungsgebühren hohe Unterschiede auf. Herangezogen wurden die Gebühren der dreissig einwohnerstärksten Gemeinden, zu denen auch die Stadt Zug zählt. Die Gebühren wurden für ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen, ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus berechnet und verglichen. Die höchsten und tiefsten Gebühren der dreissig einwohnerstärksten Gemeinden sowie die Gebühren nach alter und neuer Ordnung der Stadt Zug sind in der nachstehenden Tabelle einander gegenübergestellt.

Tabelle: Gebühren gemäss Städtevergleich

Gebäude Baukosten	Höchste Gebühr		Tiefste Gebühr		alte GebO		neue GebO	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
15-MFH 5 Mio.	30'099	100 %	1'512	5 %	10'000	33 %	17'600	58 %
5-MFH 2 Mio.	16'588	100 %	1'320	8 %	4'000	24 %	8'600	51 %
EFH 1 Mio.	7'895	100 %	640	8 %	2'000	25 %	4'600	58 %

Quelle Bericht "Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren", S. 3/Baudepartement

Die Zahlen zeigen, dass sich die Gebühren heute im tiefen Bereich liegen und auch mit der vorgeschlagenen Erhöhung im schweizerischen Vergleich immer noch im Mittelfeld befinden (siehe auch Beilage "Baubewilligungsgebühren Einwohnergemeinden des Kantons Zug").

Nachstehend folgen Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der neuen Gebührenverordnung (siehe auch Beilage "Synopsis").

4.1 Grundgebühr, Reduktion und Zuschläge (§ 1 bis 4 neue GebO)

Es soll eine Grundgebühr für die Prüfung des Baugesuchs für Neu-, Um-, An- und Aufbauten einschliesslich Kontroll- und Abnahmegebühren erhoben werden. Die Grundgebühr soll nach einem Promillesatz der Baukosten erhoben werden. Damit geht einher, dass bei grossen Bausummen dem Äquivalenzprinzip mehr Bedeutung zukommt. Dem Umstand, dass kleine Bauvorhaben dasselbe Verfahren durchlaufen und einen ähnlich grossen Verwaltungsaufwand generieren wie kostspielige Bauvorhaben, wird im Sinne des Kostendeckungsprinzips mit einem etwas höheren Promillesatz Rechnung getragen. Zudem kann mit Gebühreuzuschlägen ein unverhältnismässiger Mehraufwand verrechnet werden, der der Verwaltung beispielsweise entsteht, wenn unvollständige oder schlechte Unterlagen eingereicht werden, umfangreiche Vorabklärungen zu treffen sind beziehungsweise komplexe Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müssen. Dienstleistungen, die mittels Leistungsauftrag durch Dritte erledigt werden, werden weiterverrechnet. Wird ein Baugesuch vor Erteilung der Baubewilligung zurückgezogen, werden die Gebühren je nach Stand des Abbruchs des Baubewilligungsverfahrens verrechnet. Die Grundgebühr soll mit einem degressiv abgestuften Promillesatz der Baukosten berechnet werden. Zudem sollen, im Sinne der Einzelgerechtigkeit, Zuschläge für besonders aufwändige Verfahren, und Abschläge, beispielsweise für den Rückzug eines Baugesuches oder den Verzicht der Ausführung des Bauvorhabens, vorgesehen werden.

4.2 Pauschalgebühren (§ 5 neue GebO)

Für die Erarbeitung von Bebauungsplänen und die Beantwortung von schriftlichen Bauanfragen werden neu Pauschalbeiträge festgesetzt. Auch hier zeigt der Benchmark auf (vgl. Beilage "Synopsis" zu § 5 neue GebO), dass die Erhebung solcher Pauschalgebühren angezeigt ist. Der Blick auf die Praxis in den Zuger Gemeinden betreffend Bebauungsplänen zeigt ein vielfältiges Bild. So werden in Walchwil alle mit einem Bebauungsplan zusammenhängenden Arbeiten an ein externes Planungsbüro vergeben und sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Die meisten anderen Zuger Gemeinden begleiten die Bebauungsplanverfahren zwar unentgeltlich, die Kosten für die Erarbeitung derselben und der Beizug von Fachplanerinnen und -planern gehen aber auch in jenen Gemeinden vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Baar hat mit dem Gebührentarif im Bauwesen vom 17. September 2008 eine gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Gebühren zwischen CHF 2'500 bis maximal CHF 10'000 geschaffen, wobei sämtliche Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplans zu Lasten der Grundeigentümerschaft gehen. In der Stadt Zug werden diese Leistungen für die Erstellung von Bebauungsplänen vom Baudepartement erbracht und sollen nicht zusätzlich zur neuen Pauschalgebühr von CHF 2'500 bis CHF 20'000 erhoben werden.

Wie schon bisher, werden externe Gutachten und Expertisen dem Baugesuchsteller in der Regel direkt verrechnet.

Geprüft wurde im Zuge der Ausarbeitung der Vorlage auch, ob für die Einsprachenbehandlung Gebühren erhoben werden können. Der Aufwand für die Behandlung von Einsprachen kann nicht ohne weiteres an die Bauherrschaft weiterverrechnet werden. Eine Schranke bildet auch hier das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Ob die Einsprachen berechtigt sind oder nicht, wird sich später im Beschwerdeverfahren erweisen. Das Einspracheverfahren ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Es liegt nicht in der Freiheit der Bauherren, daher können diesem auch unter Wahrung der genannten Prinzipien nicht die gesamten Kosten des Einspracheverfahrens überwältzt werden.

Die Revisionsvorlage des Regierungsrates zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes sieht eine Kostenregelung für das Einspracheverfahren vor. Die Gebührenhöhe muss auch deshalb angemessen sein, damit die Bauherrschaft beispielsweise Vorbesprechungen und Bauberatungen trotzdem in Anspruch nimmt. Andernfalls würde das Gemeinwesen gerade in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht auf Projekte (z.B. Arealbebauungen) in der Entstehungsphase an Einfluss verlieren.

4.3 Plankopien und Akteneinsicht (§ 6 neue GebO)

Neu wird eine kommunale Grundlage für die Erhebung von Gebühren für das Kopieren und Drucken von Plänen erhoben. So werden beispielsweise ab zehn Kopien A4 CHF 1.00 pro Blatt und bei Plänen pro Quadratmeter CHF 15.00 verrechnet (Details siehe § 6 der neuen GebO). Die verrechneten Gebühren liegen im marktüblichen Bereich. Für die Bereitstellung von Archivunterlagen wird ein Stundenansatz von CHF 120 verrechnet.

4.4 Gebührenbefreite Gesuche (§ 7 neue GebO)

Eine Ausnahmeregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass beispielsweise untergeordnete Bauvorhaben, geringfügige Leistungen (wie z.B. Nutzungsänderungen, Kleinbauten usw.) im Verhältnis einen wesentlich höheren Verwaltungsaufwand als ein grösseres Neubauvorhaben (wie z.B. ein Geschäftshaus) verursachen. Gleichwohl soll die Bewilligungsgebühr in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen. In diesen Fällen soll eine Pauschalgebühr ohne Grundgebühr verrechnet werden.

4.5 Schlussbestimmungen (§ 8 und § 9 neue GebO)

Die neue Gebührenordnung soll auf den 1. Januar 2018, das heisst nach Ablauf der Übergangsregelung, in Kraft treten. Sie findet ab diesem Zeitpunkt Anwendung auf alle seit Inkrafttreten eingereichten Planungen, Gesuche und Anfragen.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die beiliegende Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren zum Beschluss zu erheben

Zug, 20. Dezember 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren: Entwurf
3. Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren: Synopsis
4. Kosten Baubewilligungsverfahren
5. Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren
6. Gebührenvergleich alte Gebührenordnung und neue Gebührenordnung
7. Baubewilligungsgebühren Einwohnergemeinden des Kantons Zug

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtratsvizepräsident, Tel. 041 728 21 51.

Beschlussentwurf

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. Vorlage-Nr.

betreffend Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2424 vom 20. Dezember 2016:

1. Die Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug am 1. Januar 2018 in Kraft. Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Genehmigung:

Beschluss
des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend

Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren

Der Grosse Gemeinderat von Zug,

in Vollziehung von § 70 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005²,

beschliesst:

§ 1 Grundgebühr

¹ Die Grundgebühr für die Prüfung des Baugesuchs für Neu-, Um-, An- und Aufbauten einschliesslich Kontroll- und Abnahmegebühren und den Entscheid über das Baugesuch wird wie folgt erhoben:

Baukosten CHF	Ansatz ‰	Baukosten total CHF	Gebühren total CHF
für die ersten 200'000	5.0	bis 200'000	200 bis 1'000
für die weiteren 800'000	4.5	200'000 bis 1 Mio.	1'000 bis 4'600
für die weitere 1'000'000	4.0	1 Mio. bis 2 Mio.	4'600 bis 8'600
für die weitere 1'000'000	3.5	2 Mio. bis 3 Mio.	8'600 bis 12'100
für die weitere 1'000'000	3.0	3 Mio. bis 4 Mio.	12'100 bis 15'100
für die weitere 1'000'000	2.5	4 Mio. bis 5 Mio.	15'100 bis 17'600
für die weiteren 10 Mio.	2.0	5 Mio. bis 15 Mio.	17'600 bis 37'600
für die restlichen Baukosten	1.0	über 15 Mio.	37'600 bis max. 80'000

² Die Mindestgebühr beträgt CHF 200. Die maximale Grundgebühr beträgt CHF 80'000.

³ Massgeblich für die Berechnung der Grundgebühr sind die Baukosten, welche die Gebäudekosten (gemäss Baukostenplan BKP 2) und die Kosten für die Umgebung (BKP 4) umfassen.

⁴ Wenn die effektiven Baukosten den Betrag von CHF 250'000 gegenüber den angegebenen Baukosten gemäss Baugesuchseingabe überschreiten, wird eine Nachgebühr in Rechnung gestellt.

⁵ Die Gebühr wird mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

¹) Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

²) Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

§ 2

Reduktion der Grundgebühren

Die Gebühren können je nach Aufwand um 0.5 ‰ bis 1.00 ‰-Punkte gesenkt werden.

§ 3

Reduzierte Gebühren

¹ Für ein Bauermittlungsgesuch ist je nach Aufwand eine Gebühr von CHF 400, höchstens aber 25 % der Grundgebühr zu entrichten.

² Wird ein Baugesuch zurückgezogen, ist nach Massgabe des Verfahrensstandes eine anteilmässige Gebühr zu entrichten.

³ Wird das Bauvorhaben nicht ausgeführt, können Gesuchstellende 50 % der Gebühr zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt ein Jahr nach Erlöschen der Baubewilligung.

⁴ Für die Bearbeitung eines Wiedererwägungsgesuchs ist je nach Aufwand eine Gebühr von CHF 400 bis höchstens 25 % der Grundgebühr zu entrichten.

§ 4

Gebührenzuschläge

¹ Ist der Beizug von Sachverständigen ausserhalb der Verwaltung notwendig, werden deren Expertisen und Abklärungen nach Aufwand separat verrechnet.

² Kontrollen und Dienstleistungen von externen Stellen (wie z.B. Schnurgerüst, energetische Kontrolle, Zustelldienste) werden nach Aufwand separat verrechnet.

§ 5
Pauschalgebühren

Bewilligungen und Kontrollen		CHF
Bebauungspläne	Erarbeitung von Bebauungsplänen in einfachen Verfahren oder kleinen Änderungen	2'500 bis 5'000
	Erarbeitung von ordentlichen Bebauungsplänen	10'000 bis 20'000
Bauanfragen	Schriftliche Bauanfragen	500
Nutzungsänderung	Bewilligungspflichtige Zweckänderungen	500
Gebäudesanierung	mit Aussendämmung	1'000
Kleinbauten und untergeordnete Bauten	gemäss § 4a der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)	200
Änderungspläne	ohne Publikation	500
	mit Publikation	800
Verlängerung Baubewilligung	pro Verlängerung	200
Teilbaufreigabe	vorzeitiger Baubeginn	200
Baukontrollen	Nachkontrollen Baubewilligung, je Kontrollgang	300
Bauplatzinstallation	Benützung von öffentlichem Grund pro m ² /Tag	0.30
	Benützung von öffentlichen Autoabstellplätzen pro Parkplatz/Woche	30
Erdanker	pro provisorischen Erdanker im öffentlichen Grund	100

§ 6
Plankopien, Akteneinsicht

¹ Bis zu zehn A4-Dokumente werden unentgeltlich kopiert. Ab zehn Kopien wird für jede weitere A4 oder A3 Kopie CHF 1 verrechnet.

² Gebühren für Pläne

- a) Plot schwarz/weiss oder farbig mit 90 cm Maximalbreite: CHF 15/m²
- b) Scan schwarz/weiss oder farbig: CHF 20/m²
- c) USB-Stick: CHF 10
- d) Kopie (Scan und Plot): CHF 35/m²
- e) Schneiden: CHF 4,50/m²
- f) Falten: CHF 1,50/m²

³ Dokumente werden im pdf-Format gescannt. Ab einem Datenvolumen von 20 MB ist ein USB-Stick zu beziehen. Eigene Datenträger können nicht verwendet werden.

⁴ Durch Dritte erstellte Plankopien werden einschliesslich Porto und Verpackungskosten weiter verrechnet.

⁵ Für die Bereitstellung von Archivunterlagen zur Einsicht wird der Zeitaufwand mit einem Ansatz von CHF 120 pro Stunde verrechnet.

§ 7

Gebührenbefreite Gesuche

¹ Keine Gebühr wird erhoben:

- a) für Bewilligungen von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen sowie weiteren Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie wie beispielsweise Erd- und Umweltwärme, Holzenergie, Biogas, Biomasse, Wärme-Kraft- Koppelung oder Windenergie;
- b) für stadteigene Bauten.
- c) für die Erarbeitung von Quartiergestaltungsplänen.

§ 8

Übergangsrecht

Diese Gebührenordnung findet Anwendung auf alle seit Inkrafttreten eingereichten Planungen, Gesuche und Anfragen.

§ 9

Inkrafttreten

¹ Diese Gebührenordnung tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug am 1. Januar 2018 in Kraft.

² Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: