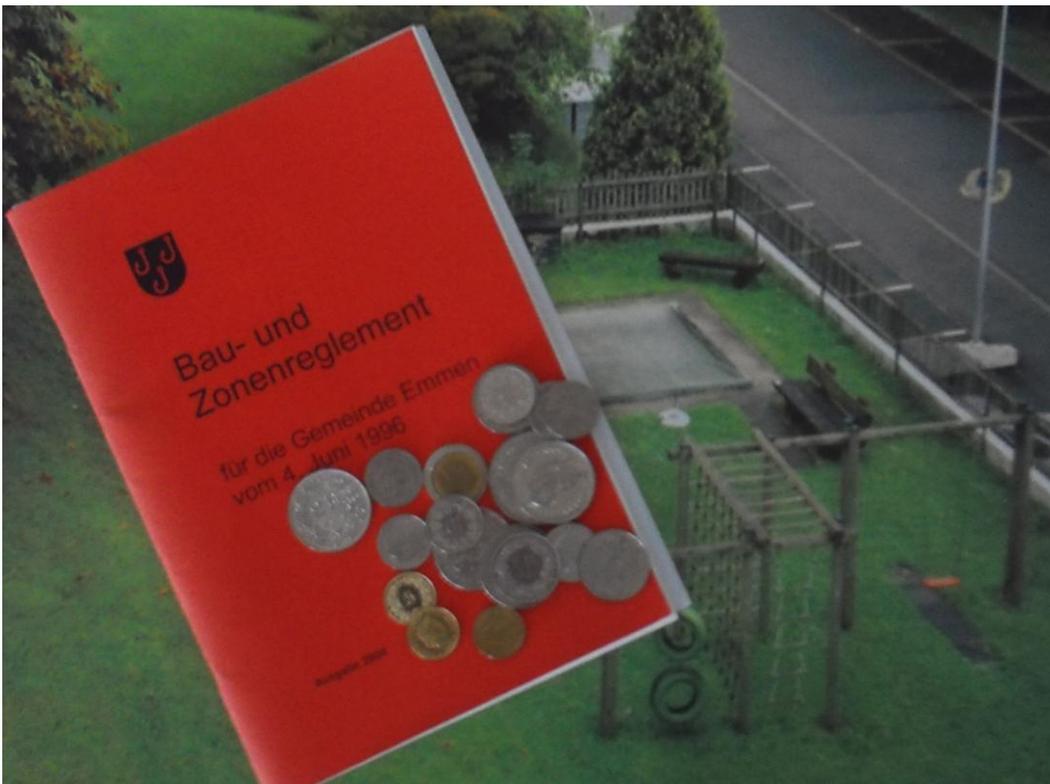




19/11 Bericht und Antrag



betreffend

Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen

(Ersatzabgabe Spielplätze / Gebühren)

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Der Gemeinderat schlägt Ihnen mit dem vorliegenden Bericht und Antrag eine Teilrevision des Bau- und Zonenreglements vor. Änderungen bzw. Ergänzungen sind in folgenden Bereichen vorgesehen:

- Neuregelung der Bestimmungen betreffend Ersatzabgaben für nicht realisierbare Spielplätze
- Die Schaffung rechtlicher Grundlagen für den Erlass einer gemeindeeigenen Verordnung über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben der Gemeinde Emmen (Baugebührenverordnung)

Gemäss Vorprüfungsbericht des Bau, Umwelt und Wirtschaftsdepartement vom 18. Februar 2011 stimmen die Vorgaben mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen überein. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung durch den Einwohnerrat ist sie dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

In Anbetracht der wesentlichen Erhöhung der Gebühren im Bauwesen will der Gemeinderat bereits vor der öffentlichen Planaufgabe die grundsätzliche Meinung des Einwohnerrates einholen. Allfällige Korrekturen und Anpassungen können damit noch vor der öffentlichen Planaufgabe berücksichtigt werden. Deshalb erachtet der Gemeinderat das Vorgehen analog demjenigen wie bei der Ortsplanungsteilrevision 2006 als angebracht und zweckmässig. Das Vorgehen sieht wie folgt aus:

- 1. Lesung im Einwohnerrat
- Öffentliche Planaufgabe
- *Allfällige Einspracheverhandlungen*
- *Allenfalls 2. öffentliche Auflage mit weiteren Einspracheverhandlungen.*
- 2. Lesung im Einwohnerrat, Beschluss
- *Fakultatives Referendum*
- Genehmigung Regierungsrat

2 Ersatzabgabe für Spielplätze

Ausgangslage

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) schreibt in § 158 vor, dass bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen sind. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die Grösse muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnbauten und Überbauungen betragen. Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft gemäss § 159 PBG eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten. Der Erlös dieser Ersatzabgabe ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden. Gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.-- pro Zimmer zu entrichten (Art. 52 BZR).

Die kantonale Gesetzgebung setzt eine minimale Fläche für Spielplätze und Freizeitanlagen fest. Im Gegensatz dazu wurde bis anhin im Bau- und Zonenreglement die Abgabe in Bezug auf Zimmer gerechnet. Mit diesen Vorlagen mussten zwei grundlegend verschiedene Einheiten verglichen werden. Vor ungefähr 5 Jahren wurde durch das Departement Bau und Umwelt die Praxis eingeführt, dass abweichend vom Bau- und Zonenreglement eine Berechnung anhand der anrechenbaren Geschossflächen durchgeführt wird. Dies bedingt, dass die Berechnung vorgängig der Bauherrschaft zur Wahrung des rechtlichen Gehörs eröffnet werden muss.

Um in Art. 52 BZR die Ersatzabgaben bei fehlenden Spiel- und Freizeitanlagen gemäss den heutigen Gegebenheiten entsprechend zu regeln, muss eine Berechnungsgrundlage dienen, welche aussagekräftig ist und sich nahe der Wahrscheinlichkeit befindet sowie für die nächste Plandauer möglichst beständig bleibt. Diese zeigt sich im Detail wie folgt:

	Fr./m2
Der Wert des Landanteils wird berechnet als ausnützungsfreies (erschlossenes bebautes) Grundstück	15.00
Anschaffung von Geräten bzw. Einfriedungen	105.00
Anschaffung von Pflanzen, Rasen, etc.	13.00
allgemeiner betrieblicher Unterhalt; Reinigung, Kontrollen, etc. (aufgerechnet auf 10 Jahre)	25.00
Allgemeiner betrieblicher Unterhalt; Rasen mähen, Sträucher schneiden (aufgerechnet auf 10 Jahre)	4.00
Baulicher Unterhalt der Geräte (aufgerechnet auf 10 Jahre)	12.00
Amortisation der Geräte auf 10 Jahre	<u>12.00</u>
Total	<u>186.00</u>

Die Zusammenstellung basiert auf Kostenangaben einerseits privater Verwaltungen und des Werkdienstes in Bezug auf die Geräteanschaffung sowie auf detaillierten Angaben des Werkdienstes im Bereich Unterhalt. Ein Benchmarking zeigt, dass dieser Betrag angemessen ist.

Im Sinne von § 158 PBG sollen die Flächen von Spielplätze und Freizeitanlagen in Abhängigkeit mit der anrechenbaren Geschossfläche sein.

Bisher lautete Art. 52 wie folgt:

Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze gemäss den Richtlinien der Pro Juventute und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.-- pro Zimmer zu entrichten**, angepasst an den Luzerner Baukostenindex (Fortschreibung mit Schweizer BPI).*

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen soll Art. 52 BZR neu wie folgt lauten:

Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr pro m² fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu leisten.

3 Gebühren im Bauwesen

Ausgangslage

In der Praxis stellt man fest, dass die Spruchgebühr bei planungs- und baurechtlichen Aufgaben in der Gemeinde Emmen im Vergleich mit Kriens und Ebikon in etwa identisch, verglichen mit Horw tief und verglichen mit der Stadt Luzern sehr tief angesetzt ist. Die letzte Anpassung erfolgte mit der Revision des Bau und Zonenreglements Emmen im Jahre 1996, wobei die damalige Anpassung nur eine Erhöhung der Minimalgebühr von Fr. 50.00 auf Fr. 100.00 betrug. Das Bauamt Emmen sah sich deshalb veranlasst, einen detaillierten Vergleich mit den Gemeinden Horw, Kriens, Ebikon und der Stadt Luzern vorzunehmen (siehe Tabelle „Gebührenvergleich 9. Juni 2010“ in der Beilage).

Die momentane Situation zeigt, dass die Spruchgebühr in den Gemeinden Emmen, Kriens und Ebikon fast gleich sind, mit der Ausnahme, dass Emmen zwischen einer Bausumme von Fr. 2'000'000.-- und Fr. 5'000'000.-- noch eine Abstufung auf 0.75 ‰ kennt; dies ergibt dann auch eine Differenz. Ansonsten sind die Spruchgebühren in diesen Gemeinden identisch. Dazu ist aber zu bemerken, dass Ebikon wie Kriens bereits in Planung sind, die Spruchgebühr demnächst anzuheben.

Im Vergleich mit der Gemeinde Horw zeigt sich schon ein anderes Bild. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 200.-- (Emmen Fr. 100.--). Bei einer Bausumme von Fr. 12'000'000.-- wird in Horw eine fast doppelt so hohe Spruchgebühr geschuldet wie in der Gemeinde Emmen. In den Bereichen zwischen Fr. 200'000.- - und Fr. 1'000'000.-- Bausumme ist der Unterschied noch grösser. Bezahlt man z.B. in Emmen bei einer Bausumme von Fr. 800'000.-- eine Spruchgebühr von Fr. 800.--, sind in Horw Fr. 3'200.-- zu bezahlen.

In der Stadt Luzern wird die Spruchgebühr gemäss Baugebührenreglement Grundgebühr genannt. Es zeigt sich ein komplett anderes Bild. Alleine die Grundgebühr ist um ein Vielfaches höher als in Emmen. Dazu kommt, dass für die Baukontrollen, Rohbau- und Schlusskontrolle eine Gebühr von 30 % der Grundgebühr erhoben wird. In Emmen sind die Baukontrollen, welche durch den gemeindeeigenen Bauinspektor ausgeführt werden, in der Spruchgebühr enthalten.

Dennoch plant die Stadt Luzern mittelfristig die Baugebühren ebenfalls neu anzupassen bzw. anzuheben. Dies alleine zeigt, dass sich die Revision der Gebühren im Baubewilligungswesen bei der Gemeinde Emmen unumgänglich aufdrängt.

Baugebührenverordnung

Die Stadt Luzern wie auch die Gemeinde Horw verfügen über ein Baugebührenreglement bzw. eine Gebührenverordnung. Darin sind die Erhebung von Gebühren und der Ersatz von Auslagen für Amtshandlungen im Bauwesen detailliert geregelt. Diese Rechtserlasse schaffen Transparenz, sind im Internet in einem Dokument jederzeit abrufbar und können auf Anfrage Bauherren, Architekten, etc. ausgehändigt werden bzw. kann auf das Internet verwiesen werden.

Die Grundlage für die Festsetzung der Gebühren im Bauwesen ist in der Gemeinde Emmen in Art. 59 BZR und in der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden zu finden. Die Gemeinde Emmen verfügt im Moment über keinen detaillierteren gemeindeeigenen Erlass diesbezüglich.

Um den Bauherren, Architekten, Bürgern, etc. gegenüber Transparenz zu schaffen, Klarheit in alle Details zu bringen und eine einfachere Handhabung zu gewährleisten, sieht der Gemeinderat die Regelung der detaillierten Gebühren im Bauwesen in einer entsprechenden Verordnung vor. Die Grundsätze der Gebührenerhebung sollen jedoch im Reglement verankert bleiben. Da der Erlass einer gemeindeeigenen Verordnung in der Kompetenz des Gemeinderates liegt, ist Art. 59 BZR anzupassen:

Bisher lautete Art. 59 wie folgt:

Art. 59 Gebühren

¹ *Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche und deren Beurteilung, die Baukontrolle usw. eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Gebäudeversicherungssumme abgestuft wie folgt berechnet wird:*

<i>von den ersten Fr. 2'000'000.--</i>	<i>1 ‰</i>
<i>von den nächsten Fr. 3'000'000.--</i>	<i>0.75 ‰</i>
<i>von dem Fr. 5'000'000.-- übersteigenden Betrag</i>	<i>0.50 ‰</i>
<i>Minimum</i>	<i>Fr. 100.--</i>

Bei ausserordentlichem Aufwand und beim Zuzug neutraler Fachleute erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.

² *Die Gebühren für die Schnurgerüstkontrolle durch den Grundbuchgeometer und die aus der Energiegesetzgebung erforderlichen Kontrollen sind in diesen Ansätzen nicht enthalten und werden zusätzlich nach Zeitaufwand erhoben.*

³ *Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.*

⁴ *Ergibt sich nach Festsetzung der definitiven Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenrechnung zugrunde gelegten Baukosten von mehr als Fr. 100.--, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.*

⁵ Für die Prüfung der Gestaltungspläne erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Aufwand berechnet.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen soll Art. 59 BZR neu wie folgt lauten:

Art. 59 Gebühren

¹ Der Gemeinderat legt die Gebühren für die Erfüllung der planungs- und baurechtlichen Aufgaben fest. Dabei hat er die Gebühren nach festen Ansätzen, nach einem Gebührenrahmen in Abhängigkeit von den Baukosten oder nach Zeitaufwand festzulegen. Im Weiteren kommt die Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden des Kantons Luzern zur Anwendung.

² Die Gemeinde hat Anspruch auf Ersatz der Auslagen, insbesondere für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

³ Zur Bezahlung der Gebühren ist unter Vorbehalt besonderer Regelungen verpflichtet, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat.

Der Gemeinderat hat die Verordnung über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben der Gemeinde Emmen (Baugebührenverordnung) erarbeitet. Diesen Entwurf erhalten Sie zusammen mit dem vorliegenden Bericht und Antrag zur Information.

4 Antrag

Gestützt auf vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Änderung des Bau- und Zonenreglements betreffend die Art. 52 und 59.
2. Die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements ist dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 23. Februar 2011

Für den Gemeinderat:

Dr. Thomas Willi
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Gebührenvergleich 9. Juni 2010
- Entwurf Gebührenverordnung vom 23.02.2011