



BVR
Überkommunale Bauverwaltung
Bericht

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	1
1 Projektziele	1
2 Projektorganisation	1
3 Grundlagen	2
4 Bauverwaltung	2
4.1 Kriterien für eine gute Bauverwaltung	2
5 Möglichkeiten der Zusammenarbeit	3
5.1 Überblick	3
5.2 Eine Gemeinde übernimmt für andere Gemeinden die Aufgaben der Bauverwaltung ..	3
5.3 Eine oder mehrere Gemeinden beauftragen ein privates Unternehmen mit den Aufgaben der Bauverwaltung	3
5.4 Mehrere Gemeinden beauftragen eine öffentlichrechtliche Körperschaft mit den Aufgaben der Bauverwaltung	4
5.5 Mehrere Gemeinden organisieren die Bauverwaltung gemeinsam	4
5.6 Würdigung	4
6 Musterverträge	5
6.1 Kommentar zu den Musterverträgen	5
6.1.1 Zweck, Auftrag	5
6.1.2 Leistungen	5
6.1.3 Honorierung	6
6.1.4 Abrechnung	6
6.1.5 Beginn, Dauer und Kündigung der Vereinbarung	6
6.1.6 Amtsgeheimnis.....	6
6.1.7 (Unabhängigkeit,) Provisionen und andere Vergünstigungen Dritter	7
6.1.8 Sorgfalts- und Treuepflicht	7
6.1.9 Haftung.....	7
6.1.10 Übergangsbestimmung	7
6.1.11 Gerichtsstand, anwendbares Recht	7
6.1.12 Schlussbestimmungen.....	7
6.1.13 Anhang.....	8
7 Kostenabwälzung	8
8 Umsetzung	9
ANHANG	1

Auszüge aus Rechtserlassen:

- Verfassung des Kantons Graubünden
- Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden
- Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

Übersicht über Gebühren im Baubewilligungsverfahren

Muster-Verträge:

- Vereinbarung zwischen zwei Gemeinden
- Outsourcing-Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem privaten Unternehmen

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
BAB-Verfahren	Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
DIV	Departement des Innern und der Volkswirtschaft, seit 1.1.2007:
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
IHVB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
KBOB	Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
KV	Verfassung des Kantons Graubünden
MbauG 05	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand 1. November 2005
MbauG 07	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand Januar 2007
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
ÜBV	überkommunale Bauverwaltung, Teilprojekt der BVR

1 Projektziele

In kleinen und mittleren Gemeinden ist es üblich, dass das Baubewilligungsverfahren nebenamtlich durch den Baufachchef, welcher Mitglied des Gemeindevorstands ist, abgewickelt wird. Mit den Jahren erhalten diese Vorstandsmitglieder durch Praxis und Weiterbildung (BVR-Kurse) einen grossen Erfahrungsschatz. Bei Vorstandswechseln jedoch geht diese Erfahrung verloren. Oft ist es schwierig, geeignete Vorstandsmitglieder zu finden, die bereit sind, das zeitintensive und verantwortungsvolle Amt des Baufachchefs auszuüben. Das Bauvolumen oder die Anzahl Baugesuche in kleineren und mittleren Gemeinden rechtfertigt es meist nicht, ein Bauamt zu betreiben und eine Person anzustellen. Würden sich jedoch mehrere Gemeinden zusammenschliessen, so ergäbe dies ein Aufgabenvolumen, das in die Grössenordnung einer Teil- oder Vollzeitstelle reicht. Das Projekt überkommunale Bauverwaltung (ÜBV) untersucht die verschiedenen organisatorischen Möglichkeiten der gemeindeübergreifenden Bauverwaltung. Im Projekt ÜBV werden zu den jeweiligen Organisationsformen die erforderlichen Verträge entworfen sowie ein Vorschlag für die Kostenabwälzung erarbeitet. Im Frühjahr 2007 sollen die Arbeitsgrundlagen zur überkommunalen Bauverwaltung (ÜBV) vorliegen.

Die Grundlagen stimmen mit der Kantonsverfassung, der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung des Kantons (KRG, KRVO), der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG, RPV), dem Gemeindegesetz des Kantons Graubünden, den Spezialgesetzgebungen von Bund und Kanton (Umweltschutzrecht, Natur- und Heimatschutzrecht, weitere) und dem konsolidierten Musterbaugesetz 2007 überein.

2 Projektorganisation

Das Projekt ÜBV ist ein Teilprojekt der BVR zur Umsetzung des KRG / der KRVO und ist der Gesamtprojektleitung der BVR unterstellt. Die Teilprojektleitung ÜBV obliegt Esther Casanova. Das Projekt wird durch eine Kerngruppe begleitet. Die Kerngruppe trifft sich in regelmässigen Abständen. Die Mitglieder stehen auch für bilaterale Kontakte ausserhalb der Sitzungsabfolge zur Verfügung. Die Kerngruppe setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Kerngruppe

Christoph Zindel	BVR Geschäftsführer	Gesamtprojektleiter
Urs Mugwyler	Amt für Raumentwicklung	Fachberater Kanton
Giachen Caduff	Amt für Gemeinden	Fachberater Kanton
Dr. Veronika Huber-Wälchli	Amt für Natur und Umwelt	Fachberaterin Umwelt
Esther Casanova	Raumplanerin	Teilprojektleiterin

Die Begleitgruppe setzt sich aus den Mitgliedern der Kerngruppe und aus folgenden zusätzlichen Mitgliedern zusammen:

Begleitgruppe

Ralf Kollegger	Gemeinde Malix	Gemeindepräsident
Ursina Tester	Gemeinde Trans	Gemeindepräsidentin
Marco Capeder	Gemeinde Surava	Kanzlist

Walter Strässler

Gemeinde Alvaneu

Berater/Beauftragter

Die Tätigkeit im Rahmen des Teilprojektes ÜBV wird durch folgende Fachpersonen begleitet:

Fachpersonen

Lic. iur. Carlo Decurtins

Jurist für Raumplanung

Departement für Volkswirtschaft
und Soziales

Dr. iur. Andrea Brüesch

Rechtsanwalt

Präsident BVR,
Fachberater Recht

3 Grundlagen

- Übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton
- Geltende kommunale Baugesetze
- Konsolidiertes MBauG 2007
- Konzeptphase Umsetzung KRG / KRVO (ARE, BVR)

4 Bauverwaltung

Die Bauverwaltung umfasst alle Aufgaben im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Baugesuchen. Nicht betrachtet wird der eigentliche Entscheid über Baugesuche. Dieser Entscheid wird alleinig durch die Baubehörde der Gemeinde gefällt.

Die Regelungsdichte im Planungs-, Bau und Umweltschutzrecht ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Eine Vielzahl neuer Aufgaben ist auf die Gemeinden zugekommen. Zur ordnungsgemässen Aufgabenerfüllung ist ein ausserordentlich breites Fachwissen erforderlich.

4.1 Kriterien für eine gute Bauverwaltung

Eine gute, funktionierende Bauverwaltung zeichnet sich durch die folgenden Kriterien aus:

- Die Personen, welche mit den Aufgaben der Bauverwaltung betraut sind, sind durch ihre Fähigkeiten, Ausbildung und regelmässige Weiterbildung in der Lage, die Aufgaben der Bauverwaltung fachlich, zeitlich und organisatorisch einwandfrei zu erfüllen.
- Ein gutes, zeitgemässes Baugesetz mit darauf abgestimmten Nutzungsplänen erlaubt die einwandfreie Bearbeitung der Baugesuche.
- Die Bauverwaltung ist so organisiert, dass alle anfallenden Aufgaben schnell und einwandfrei erledigt werden können. Dies umfasst nebst der Organisation und den Strukturen ebenfalls die Dokumentation und Archivierung. Ausserdem gehört eine zeitgemässe elektronische Ausrüstung dazu.
- Die Trennung zwischen der Baubehörde als Entscheidungsinstanz und der vorbereitenden Verwaltung entlastet die Baubehörde von Verwaltungsaufgaben.
- Die wichtigen Formulare, Gesetze und Reglemente sind auf der Webseite der Gemeinde abrufbar. Es ist möglich, die Formulare online einzureichen.

- Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens werden den Verursachern kostendeckend überwält. Die entsprechende Gebührenordnung erlaubt es, die Kosten auf einfache Art zu ermitteln.

In kleineren Gemeinden ist das erforderliche Fachwissen häufig nicht vorhanden, um die vielschichtigen Aufgaben der Bauverwaltung zu erfüllen. Deshalb sollen Formen der Zusammenarbeit aufgezeigt werden, die es erlauben, eine gute, funktionierende Bauverwaltung auch in Kleingemeinden in der heutigen Zeit zu gewährleisten. Selbstverständlich bieten sich auch für mittlere und grosse Gemeinden die hier aufgezeigten Formen der Zusammenarbeit an. Die Zusammenarbeit soll massgeschneidert den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend ausgestaltet werden können.

5 Möglichkeiten der Zusammenarbeit

5.1 Überblick

Zur Zusammenarbeit bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Eine Gemeinde übernimmt für andere Gemeinden die Aufgaben der Bauverwaltung
- Eine oder mehrere Gemeinden beauftragen ein privates Unternehmen mit den Aufgaben der Bauverwaltung
- Mehrere Gemeinden beauftragen das Kreisamt oder den Regionalverband mit den Aufgaben der Bauverwaltung
- Mehrere Gemeinden organisieren die Bauverwaltung gemeinsam

Bei allen Varianten bleibt die Entscheidungskompetenz über Baugesuche in der Standortgemeinde. Durch die Auslagerung von Bauverwaltungsaufgaben wird daran nichts geändert.

Die übertragenen Aufgaben können die ordentliche baupolizeiliche Prüfung der Baugesuche in formeller und materieller Hinsicht, die Vorbereitung der Baubewilligungsverfügungen und die Durchführung von Baukontrollen umfassen. Sie können aber vertraglich eingeschränkt oder ausgeweitet werden, soweit die verfassungsmässige Kompetenzregelung nicht tangiert wird.

5.2 Eine Gemeinde übernimmt für andere Gemeinden die Aufgaben der Bauverwaltung

Eine Gemeinde, die über eine eigene Bauverwaltung verfügt, erfüllt diese Aufgabe nicht nur für sich selbst, sondern übernimmt diese für weitere Gemeinden. Die auftraggebende Gemeinde und die beauftragte Gemeinde schliessen einen Vertrag ab, in dem im Wesentlichen der Arbeitsumfang und die Entschädigung geregelt werden.

Vereinfacht wird diese Lösung in fachlicher Hinsicht dann, wenn die Baugesetze der beteiligten Gemeinden möglichst gleich sind.

5.3 Eine oder mehrere Gemeinden beauftragen ein privates Unternehmen mit den Aufgaben der Bauverwaltung

Die Baubehörde wird in der Bauverwaltung durch ein privates Unternehmen (z.B. Ingenieur-, Architektur- oder Planungsbüro) beraten. Es handelt sich um ein Outsourcing, bei welchem die Gemeinde in einem Vertrag bestimmt, welche Aufgaben zu welchem Preis dem privaten Unternehmen übertragen werden.

5.4 Mehrere Gemeinden beauftragen eine öffentlichrechtliche Körperschaft mit den Aufgaben der Bauverwaltung

Eine öffentlichrechtliche Körperschaft wird mit den Aufgaben der Bauverwaltung betraut. Es kann sich um eine bestehende öffentlichrechtliche Körperschaft wie den Regionalverband oder das Kreisamt handeln, es könnte aber auch eine zum gewünschten Zweck neu zu gründende öffentlichrechtliche Körperschaft sein. Dabei ist es in beiden Fällen offen, eine subregionale Lösung zu treffen.

Zwischen der öffentlichrechtlichen Körperschaft (Kreisamt oder Regionalverband) und der Gemeinde wird ein Vertrag abgeschlossen, in welchem im Wesentlichen der Arbeitsumfang und die Entschädigung geregelt werden.

5.5 Mehrere Gemeinden organisieren die Bauverwaltung gemeinsam

Zwei oder mehrere Gemeinden vereinbaren, die Aufgabe der Bauverwaltung gemeinsam zu erfüllen. Alle beteiligten Gemeinden sind gleichgestellt. Gemeinsam entscheiden sie, an wen sie die Aufgabe der Bauverwaltung übertragen. Es könnte eine eigene Organisation (Kommission) geschaffen werden, in welcher jede Gemeinde Einsitz hat und welche Kompetenzen durch die Gemeindevorstände erhält, die Stellenbesetzung und –betreuung sicherzustellen. Jede Gemeinde legt fest, welche Leistungen in welchem Umfang durch die Bauverwaltung erbracht werden. Entsprechend wird der Auftragnehmer von jeder Gemeinde zu einem bestimmten Prozentsatz angestellt. Der Arbeitsort kann schwergewichtig bei einer Gemeinde sein, von wo aus die meisten Aufgaben erfüllt werden. Der Arbeitsort könnte aber auch den Anstellungsprozenten entsprechend in jeder Gemeinde sein.

Vertraglich wird zwischen jeder Gemeinde und dem Beauftragten eine Regelung getroffen. Beispiele für diese Art der Zusammenarbeit bestehen bereits bei Kanzleiangestellten.

5.6 Würdigung

Von den aufgezeigten Varianten sind die beiden ersten die Praktikabelsten: Eine Gemeinde übernimmt für eine andere Gemeinde die Aufgaben der Bauverwaltung (Sitzgemeindemodell mit Anschlussverträgen) oder eine Gemeinde beauftragt ein privates Unternehmen mit den Aufgaben der Bauverwaltung (Externe Aufgabenerfüllung [Outsourcing]).

Aber auch die dritte Variante, wo eine öffentlichrechtliche Körperschaft beauftragt wird, kann eine interessante Lösung sein. Für die Beauftragte bedeutet es, dass sich diese die Kompetenzen im Bereich der Bauverwaltung zuerst erarbeiten muss (Schaffung einer Stelle/Aneignung von Know-How). Ist dies aber erfolgt, so wäre das eine sehr flexible Lösung. Die Erfüllung der Aufgaben der Bauverwaltung muss mit den Statuten der öffentlichrechtlichen Körperschaft vereinbar sein.

Die Variante, wo mehrere Gemeinden die Bauverwaltung gemeinsam lösen wollen, indem jemand zu den entsprechenden Teilen angestellt wird, scheint schwierig in der Durchführung zu sein. Sollten sich die Gemeinden jedoch darauf einigen, dass eine Gemeinde die „Vorreiterrolle“ übernimmt und selber eine Bauverwaltung aufbaut, an der sich die anderen Gemeinden anschließen können, so könnte auch diese Lösung praktikabel werden. Dann läuft die Variante auf die erste Lösung heraus, wo eine Gemeinde für eine andere die Aufgaben der Bauverwaltung übernimmt. Für die Variante, wo mehrere Gemeinden die Bauverwaltung gemeinsam lösen, wird kein vertragliches Muster ausgearbeitet.

6 Musterverträge

Für die verschiedenen Modelle bestehen im Anhang Musterverträge:

- Sitzgemeindemodell mit Anschlussverträgen
- Externe Aufgabenerfüllung (Outsourcing)

Die beiden Verträge ähneln sich in vielen Punkten sehr stark oder sind für etliche Aspekte sogar ganz gleich. Deshalb wird nur ein Kommentar verfasst, welcher jedoch für beide Vertragsmuster Gültigkeit hat.

Für das Modell, wo zwei oder mehrere Gemeinden jemanden mit den Aufgaben der Bauverwaltung betrauen, wird kein eigentlicher Vertrag vorbereitet. Wird diese Lösung in einer konkreten Situation angestrebt, so können die vorbereiteten Verträge leicht angepasst und verwendet werden.

6.1 Kommentar zu den Musterverträgen

Eine Vereinbarung zwischen zwei Gemeinden wird gestützt auf Art. 76 Abs. 2 KV, Art. 50 GG, Art. 9 Abs. 2 und Art. 85 Abs. 4 KRG (siehe Anhang) abgeschlossen. Zu den einzelnen Artikeln in den Musterverträgen (siehe Anhang) ergeben sich die folgenden Erläuterungen:

6.1.1 Zweck, Auftrag

Art. 1

In Art. 1 Abs. 1 werden Zweck und Auftrag umschrieben.

6.1.2 Leistungen

Art. 2

Die Leistungen sind in sechs Arbeitsgebiete aufgeteilt:

1. Ordentliche baupolizeiliche Prüfung der Baugesuche in formeller und materieller Hinsicht gestützt auf die „Checkliste Prüfung Baugesuch durch Baubehörde“ der BVR
2. Schriftgut vorbereiten
3. Entscheide ausarbeiten
4. Baukontrollen und Bauabnahmen durchführen
5. Koordination / Fristen / Kontrollen
6. Spezielle Aufträge nach Bedarf und vorheriger Absprache

Es ist möglich, den Vertrag auf einzelne Arbeitsgebiete zu beschränken oder auch innerhalb eines Arbeitsgebietes nur einzelne Aufgaben zu vergeben und die restlichen Aufgaben nach wie vor in der Gemeinde zu bearbeiten.

In Abs. 2 wird auf die BVR-Checklisten hingewiesen, welche einen strukturierten Arbeitsablauf gewährleisten.

Nichts geändert wird an den Entscheidungskompetenzen; in Abs. 3 wird auf das kommunale Baugesetz, KRG und KRVO verwiesen.

Beim Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem privaten Unternehmen wird die Frage der Stellvertretung und der Ansprechpersonen in Abs. 4 geregelt.

6.1.3 Honorierung

Art. 3

Die Arbeiten werden nach rapportiertem Aufwand im Stundenansatz entschädigt. Es empfiehlt sich, für den Stundenansatz die KBOB-Ansätze des Bundes beizuziehen und die Entschädigung in den Kategorien B oder C vorzunehmen. Kategorie B steht für Spezialist, Projektleiter und könnte für Beratungen bei komplexen Baugesuchen zur Anwendung gelangen, Kategorie C für Sachbearbeiter und wäre für die übliche Bearbeitungs- und Prüfungstätigkeit anzuwenden. Es kommen aber auch weitere Kategorien zur Anwendung. Die regelmässig auch anfallenden Sekretariats- oder Dokumentationsarbeiten wären in der Kategorie G abzurechnen.

Die KBOB-Ansätze verstehen sich ohne Mehrwertsteuer. Gemeinden untereinander müssen keine Mehrwertsteuer abrechnen.

Es kann vereinbart werden, dass Nebenkosten wie Reisespesen oder Druckkosten (im eigenen Büro) zusätzlich nach Aufwand vergütet werden. Für die Büro-Infrastrukturkosten und Versicherungen muss die Beauftragte selber aufkommen. Allenfalls wird vereinbart, dass der Beauftragten am Ort der Auftraggeberin ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt wird.

6.1.4 Abrechnung

Art. 4

Die Gemeinden stellen aufgrund ihrer Gebührenordnung die Aufwändungen aus dem Baubewilligungsverfahren den Baugesuchstellern in Rechnung. Die Einnahmen aus den Baubewilligungsgebühren dürften erfahrungsgemäss die Aufwändungen des externen Beauftragten decken.

Wenn der Aufwand des Beauftragten sehr gross wird, so kann auch eine monatliche Abrechnung vereinbart werden. Ansonsten wird eine quartalsweise Abrechnung angemessen sein.

6.1.5 Beginn, Dauer und Kündigung der Vereinbarung

Art. 5

Für die Gemeinden ist es wichtig, dass eine externe Lösung von einer gewissen Dauer ist. Deshalb wird der Vertrag vorerst für zwei Jahre abgeschlossen. Kündbar ist der Vertrag jeweils auf das Jahresende mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Damit soll sichergestellt werden, dass der Gemeinde bei einer Kündigung ausreichend Zeit bleibt, eine neue Lösung zu finden.

Werden die Leistungen jedoch nicht zufrieden stellend erbracht, so soll auch eine ausserterminliche Kündigung möglich sein (Abs. 2).

6.1.6 Amtsgeheimnis

Art. 6

Wie die Angestellten einer Gemeinde unterliegt auch die Beauftragte dem Amtsgeheimnis. Auch geregelt wird, dass sich dies auch auf die Zeit nach Auflösung des Auftragsverhältnisses bezieht.

6.1.7 (Unabhängigkeit,) Provisionen und andere Vergünstigungen Dritter Art. 7

Wie den Angestellten einer Gemeinde ist es auch der Beauftragten nicht gestattet, Provisionen oder Vergünstigungen anzunehmen.

Auch in diesem Artikel wird die Frage der Unabhängigkeit geregelt. Dies ist aber nur im Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem privaten Unternehmen nötig. Um die Unabhängigkeit zu wahren, darf der Beauftragte nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde übernehmen.

6.1.8 Sorgfalts- und Treuepflicht Art. 8

Wie die Angestellten einer Gemeinde oder eines Unternehmens unterliegt auch die Beauftragte der Sorgfalts- und Treuepflicht.

In Abs. 2 wird festgehalten, dass die in Erfüllung der Arbeitspflicht angefertigten Arbeiten Eigentum der Auftraggeberin werden.

6.1.9 Haftung Art. 9

Da es sich um eine Übertragung hoheitlicher Aufgaben an Private resp. an ein anderes Gemeinwesen handelt, liegen verwaltungsrechtliche Verträge vor. Anwendbar ist daher öffentliches Recht. Dementsprechend gelangt auch Staatshaftungsrecht zur Anwendung und Privatrecht höchsten subsidiär. Wesentlich ist, die Haftungsfrage im Vertrag klar zu regeln.

6.1.10 Übergangsbestimmung Art. 10

Hängige Gesuch und Verfahren können durch den bisherigen Sachbearbeiter zu Ende geführt werden. Für den neuen Beauftragten ist es einfacher, mit neu eingehenden Gesuchen zu beginnen.

Sollte eine solche Lösung nicht möglich sein, so kann die Bestimmung weggelassen werden. Der Beauftragte wird in diesem Fall die hängigen Verfahren weiterführen und die neuen Gesuche übernehmen.

6.1.11 Gerichtsstand, anwendbares Recht Art. 11

Da die Verträge dem öffentlichen Recht unterstehen, wären allfällige Streitigkeiten durch die Verwaltungsrechtspflegeorgane des Kantons Graubünden zu beurteilen.

Auch wenn der Beauftragte eine andere Nationalität hat, wäre Schweizer Recht anzuwenden.

6.1.12 Schlussbestimmungen Art. 12

Jede Partei unterzeichnet den Vertrag. Es werden zwei Verträge ausgefertigt, wovon jede Partei einen erhält.

6.1.13 Anhang

Im Anhang des Vertrags werden die Zahlungskonditionen aufgeführt.

7 Kostenabwälzung

Für eine Gemeinde, die Aufgaben der Bauverwaltung unabhängig vom gewählten Modell auslagert, ist es wichtig, dass diese Arbeiten kostenneutral ausgeführt werden können. Die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingenommenen Gebühren sollen die Aufwendungen des Beauftragten decken.

Die im Rahmen des Projektes ÜBV herangezogenen Gebührenordnungen verschiedener Bündner Gemeinden ergeben folgendes Bild (siehe Anhang: „Übersicht über Gebühren im Baubewilligungsverfahren“):

- Mehrheitlich werden die Gebühren als Promille-Wert der Bausumme errechnet. Überwiegend beträgt dieser Wert 2 ‰.
- Es gibt aber auch Beispiele, wo die Gebühr pro m³ des umbauten Raums oder pro m² der totalen Ausnutzungsfläche erhoben wird.
- Oftmals trifft man die Lösung an, dass der Promille-Wert mit steigender Bausumme verringert wird, wobei mehrere Abstufungen möglich sind. Eine degressive Gebühr ist deshalb angezeigt, weil der Bearbeitungsaufwand nicht linear mit der Bausumme steigt.
- Die Kontrollen sind in der so errechneten Gebühr meistens inbegriffen, in einigen Gemeinden werden sie aber auch zusätzlich verrechnet.
- Ein weiterer nennenswerter Unterschied liegt darin, dass einige Gemeinden eine Grundgebühr kennen, welche in jedem Fall erhoben wird. Dazu kommt die bausummenabhängige Gebühr.
- Spezielle Aufwendungen können gemäss den konsultierten Gebührenordnungen gesondert in Rechnung gestellt werden, was gerade bei komplizierten Baugesuchen oder ausserordentlichen Abklärungen wichtig ist. Auch Vorentscheide, Wiedererwägungen, Verlängerungen von Bewilligungen, kleine Gesuche und abgewiesene Gesuche sind in den vorliegenden Gebührenordnungen als gebührenpflichtige Tatbestände aufgeführt.
- Von einer Gemeinde war zu erfahren, dass die Gebühren ca. 70% des Aufwandes im eigenen Bauamt decken. Vor allem die Gebühren für kleine Gesuche seien nicht kostendeckend. In der Gebühr enthalten sind in dieser Gemeinde die Prüfung, die Publikation, die Abnahmen und die Betreuung der Baustelle (exkl. Baustellensignalisation, Bauwasser).

Mit den ausgewerteten Gebührenordnungen kann man annehmen, dass für die Erteilung einer Baubewilligung für ein Bauvorhaben mit Baukosten von Fr. 500'000.- (Einfamilienhaus) rund Fr. 1'000.- Baubewilligungsgebühren zu entrichten sind.

Auf der Aufwandseite ist damit zu rechnen, dass die Bearbeitung eines Baugesuchs für ein Neubauprojekt im genannten Umfang 4 bis 6 Stunden Arbeit erfordert (Prüfung, Abklärungen und Entwurf der Baubewilligung). Nicht mitgerechnet sind die Kontrollen.

Da Bauvorhaben derart verschieden gelagert sein können, ist es kaum möglich, einen Durchschnittswert zu errechnen. Das „normale“ Baugesuch gibt es kaum. Eine wichtige Anforderung an die Gebührenordnung ist demnach, nebst einfach zu errechnenden Gebühren Spezialaufwendungen nach Aufwand ebenfalls abzudecken.

Auch sollte es möglich sein, vieles über den Korrespondenzweg zu erledigen, sodass der Beauftragte nicht für jedes Baugesuch in die Gemeinde reisen muss. Dies hilft ebenfalls Kosten zu sparen.

Bei Baugesuchen mit geringer Bausumme wie Erneuerungen, Renovationen oder kleinen Anbauten, wäre die aus der Bausumme errechnete Gebühr wahrscheinlich nicht kostendeckend. Die Einführung einer Grundgebühr pro Baugesuch sowie der Verrechnung von Ausschreibung und Kontrollen nach Aufwand könnte auch die Bearbeitung von kleinen Baugesuchen kostendeckend werden lassen.

Die Erhöhung der Baubewilligungskosten ist nicht die Zielsetzung des Projektes und soll wenn immer möglich vermieden werden. Wichtig ist, dass die Bemessung der Gebühren verursachergerecht erfolgt. In Gemeinden, wo die heutigen Gebühren klar unter den beispielhaft analysierten liegen, wäre es nicht möglich, die Aufgaben der Bauverwaltung ohne eine Verteuerung der Baubewilligungskosten kostendeckend auszulagern.

Allenfalls spielt die Anzahl der auswärts bearbeiteten Baugesuche eine Rolle auf die Kosten. Werden nur einzelne Gesuche auswärts behandelt, so fehlt dem Beauftragten die Routine.

Empfehlenswert ist es, nach Vertragsabschluss eine Probephase von einigen Monaten durchzuführen und auszuwerten, ob die Einnahmen aus den Gebühren die Kosten der externen Bearbeitung decken. Bei Abweichungen kann so korrigierend eingegriffen werden. Selbstverständlich ist ein laufendes Controlling ebenso angezeigt.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass es mit einer üblichen Gebührenordnung unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein sollte, die Bauverwaltung kostendeckend zu betreiben. Diese Voraussetzungen könnten sein:

- Konsequente Anwendung der Gebührenordnung
- Publikation separat verrechnen
- Kosten Fachpersonen wie Geometer (Vermessung Kontrollen) weiter verrechnen
- Ausserordentliche Aufwändungen zusätzlich verrechnen
- Erhebung einer Grundgebühr
- Bemessung der Gebühr in der Grössenordnung von 2 ‰ der Bausumme oder ähnlicher Berechnung
- laufendes Controlling

8 Umsetzung

Der Anlass, wieso sich eine Gemeinde nach einer externen Lösung umsieht, kann vielfältiger Natur sein. Ausgelöst wird ein solcher Prozess unter Umständen durch einen Wechsel im Gemeindevorstand, verbunden mit dem damit zusammenhängenden Know-How-Verlust. Worauf die Gemeinde achten sollte, wenn sie sich daran macht, eine externe Lösung zu suchen, hier als grober möglicher Ablauf:

- Ausloten der eigenen Bedürfnisse
- Varianten prüfen, Gespräche mit Nachbargemeinden führen
- Vereinbarkeit mit Gemeindeverfassung prüfen – Notwendigkeit einer Abstimmung eruieren
- Einholen von Offerten, Vorstellungsgespräche führen
- Kostenneutralität sicherstellen (ev. Anpassen der Gebührenordnung durch Gemeindevorstand)
- Entscheid / Auftragsvergabe

- Festlegung der Ansprechpersonen/Arbeitspartner
- Sicherstellen einer reibungslosen Übergangsfrist, einer sauberen Übergabe der Geschäfte und guten Einarbeitung
- laufendes Controlling: Kostenkontrolle und Qualitätskontrolle

Mai 2007

BVR

ANHANG

Kantonsverfassung

BR 110.100

Art. 76 (Zuständigkeit und Zusammenarbeit)

1 Kanton und Gemeinden erfüllen Aufgaben, die im öffentlichen Interesse liegen, soweit das private Angebot nicht ausreicht. Die Aufgaben richten sich nach Verfassung und Gesetz.

2 Kanton, Regionalverbände, Kreise und Gemeinden wirken bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zusammen. Die Zusammenarbeit mit Privaten ist soweit als möglich anzustreben.

Gemeindegengesetzes des Kantons Graubünden

BR 175.050

Art. 50 (Gemeindeverbindungen)

Zur Besorgung bestimmter Aufgaben können sich Gemeinden wie folgt verbinden:

- a) als Regionalverband;
- b) als Gemeindeverband;
- c) als Gemeindeverband ohne Rechtspersönlichkeit;
- d) als gemeinsame Anstalt;
- e) als privatrechtliche Gemeindeverbindung.

Die Gemeinden können bestimmte Aufgaben dem Kreis übertragen.

Aufgaben von regionaler Bedeutung sind von einem Regionalverband zu erfüllen.

Im Rahmen ihres eigenen Zuständigkeitsbereiches können sich ausserdem Bürgergemeinden unter sich oder mit Gemeinden verbinden.

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf die Formen der Gemeindeverbindungen sinngemäss Anwendung.

Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden

BR 810.100

Art. 9 (Förderung)

1 Das Departement und die Fachstelle können im Rahmen ihrer Zuständigkeit unterstützende Massnahmen zur Gewährleistung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raumordnungsrechts treffen.

2 Das Departement und die Fachstelle können Bestrebungen der Gemeinden zur Bildung gemeinsamer Bauämter und Fachgremien mit Beratungsfunktion in Bau- und Planungsfragen unterstützen.

Art. 85 (Organisation, Grundsatz)

4 Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energierechts.

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

BR 801.120

Art. 60 (Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme)

3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

Übersicht über Gebühren im Baubewilligungsverfahren

Gemeinde	Bemessung der Gebühr	Spezielles	mind. pro Gesuch	Bemerkungen
Arosa	Baugesuchsbehandlung: - 1 ‰ der Bausumme (Baukommission) - 1 ‰ der Bausumme (Bauamt) Kontrolle Schnurgerüst nach Aufwand Baukontrollen: 0.25‰ der Bausumme		Fr. 300.- Fr. 150.- Fr. 75.-	max. Fr. 15'000.- Kontrolle Baugespann inbegriffen
Disentis/Mustér	1 ‰ der Bausumme (ab Fr. 150'000.-)	ab 1'000'000.- degressiv	Fr. 140.-	Kontrollen inbegriffen
Domat/Ems	2 ‰ der Baukosten gemäss Neubauwert der GVG	+ Fr. 30.- Grundgebühr	nach Aufwand, mind. Fr. 10.-	Kontrollen inbegriffen
Igis	2 ‰ der Baukosten		nach Aufwand mind. Fr. 50.-	Kontrollen inbegriffen
Laax	2 ‰ der Bausumme	ab 800'000.- degressiv	Fr. 100.-	Kontrollen inbegriffen
Samedan	2 ‰ der Bausumme (BKP 2)		Fr. 150.-	Kontrollen inbegriffen
Savognin	3.5 ‰ der Baukosten	ab 700'000.- degressiv	Fr. 100.-	Kontrollen inbegriffen
Schiers	Fr. 1.75 pro m ² der totalen Ausnützungsfläche Kontrolle Schnurgerüst nach Aufwand Baukontrolle Fr. 94.-	+ Fr. 120.- Grundgebühr	Fr. 120.-	
Silvaplana	Fr. 1.05 pro m ³ umbauten Raum		nach Aufwand	Kontrollen inbegriffen
Vaz/Obervaz	2 ‰ der Bausumme	ab 500'000.- degressiv	Fr. 50.-	

Musterverträge

- **Vereinbarung zwischen zwei Gemeinden**
- **Outsourcing-Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem privaten Unternehmen**