



# Newsletter

Datum 11.11.2014  
Sperrfrist 11.11.2014, 11.00 Uhr

---

## Nr. 7/14

### ***INHALTSÜBERSICHT***

#### **1. HAUPTARTIKEL**

*Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren*

#### **2. MELDUNGEN**

- Hochdruck-Erdgasnetze: Preise für die Netznutzung sinken um 9.4 Prozent
- Senkung der Abfallverbrennungspreise im Zentralwallis

#### **3. VERANSTALTUNGEN / HINWEISE**

- Wir sind umgezogen



## 1. HAUPTARTIKEL

### 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.

### Vorgehen

Der Preisüberwacher hat Informationen und Gebühren der 30 einwohnerreichsten Gemeinden zusammengetragen. Die Kosten für das Baubewilligungsverfahren hat er in drei Kostenpunkte aufgeteilt:

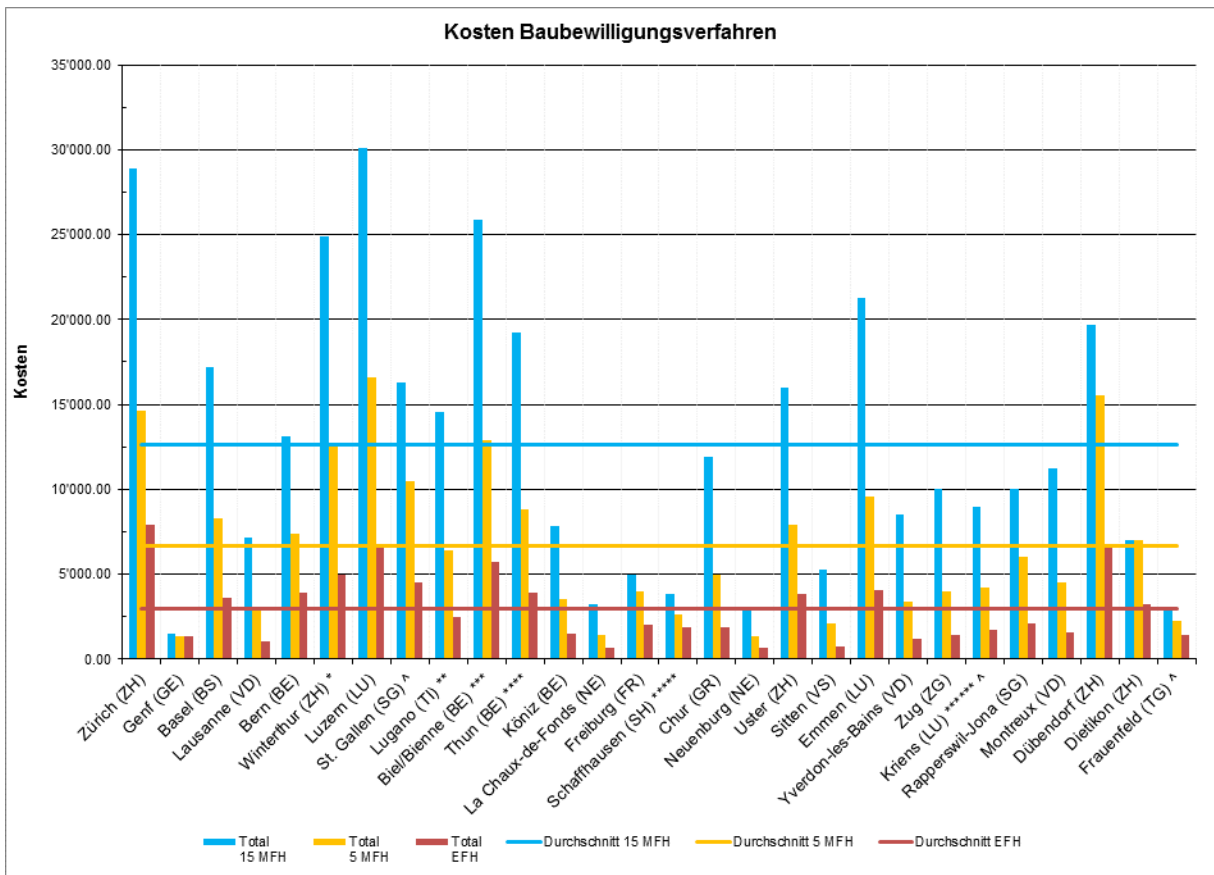
	Baubewilligung
+	Baukontrollen, Abnahmen
+	Feuerpolizeiliche Gebühren (Prüfung Brandschutz, etc.)
=	<b>Baubewilligungsverfahren total</b> (ohne Insertionskosten, Porti, etc.)

Die gesammelten Daten hat der Preisüberwacher nach diesem Schema aufgeschlüsselt und den Gemeinden zur Verifizierung 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 im Leistungsumfang zu nennen.

### Gebührenvergleich

Der Vergleich der Gebühren nach genannter Schlüsselung sieht für die 30 einwohnerstärksten Gemeinden<sup>1</sup> der Schweiz wie folgt aus:

<sup>1</sup> Die Gemeinden Lancy und Vernier wurden aus dem Vergleich herausgenommen, da im Kanton Genf das Baubewilligungsverfahren über den Kanton abgewickelt wird.



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.



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

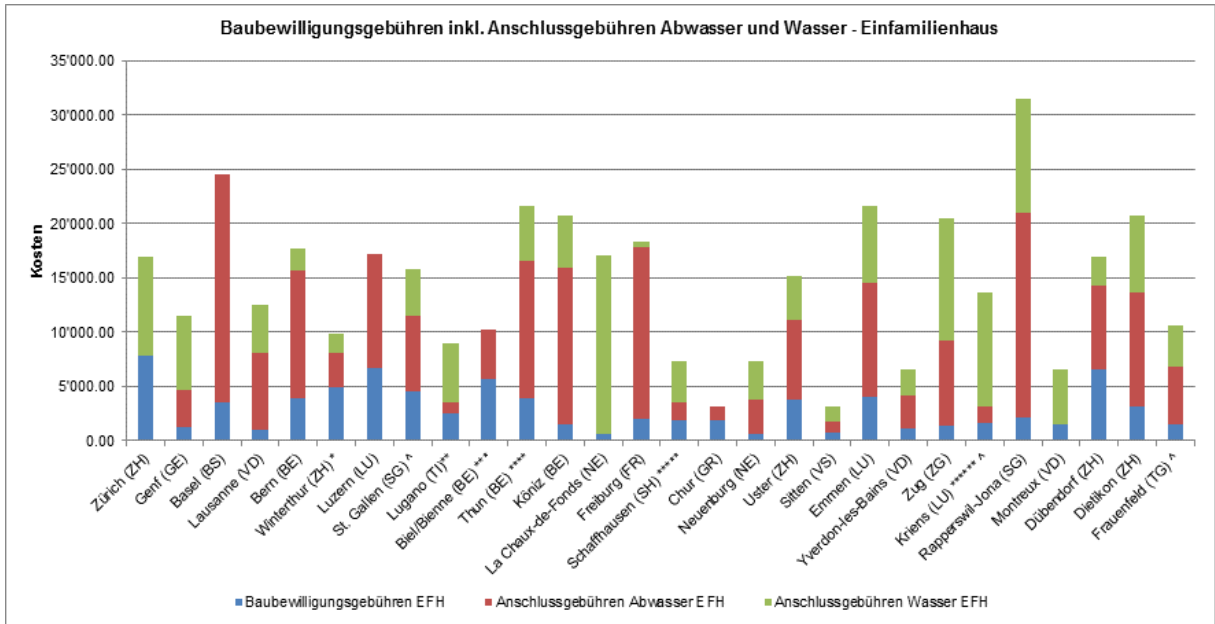
	Höchste Gebühr (CHF)		Tiefste Gebühr (CHF)	
<b>MFH 15 Wohnungen</b>	30'099.50	100 %	1'512.50	5 %
<b>MFH 5 Wohnungen</b>	16'588.00	100 %	1'320.00	8 %
<b>EFH</b>	7'895.00	100 %	640.00	8 %

Grosse Unterschiede sind zum Teil auch innerhalb von Kantonen sichtbar (Beispiel Kt. ZH). Am günstigsten sind die Gebühren für ein MFH mit 15 Wohnungen in Genf, Frauenfeld und Neuenburg, am teuersten in Luzern, Zürich und Biel. Beim Bau eines MFH mit 5 Wohnungen 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**

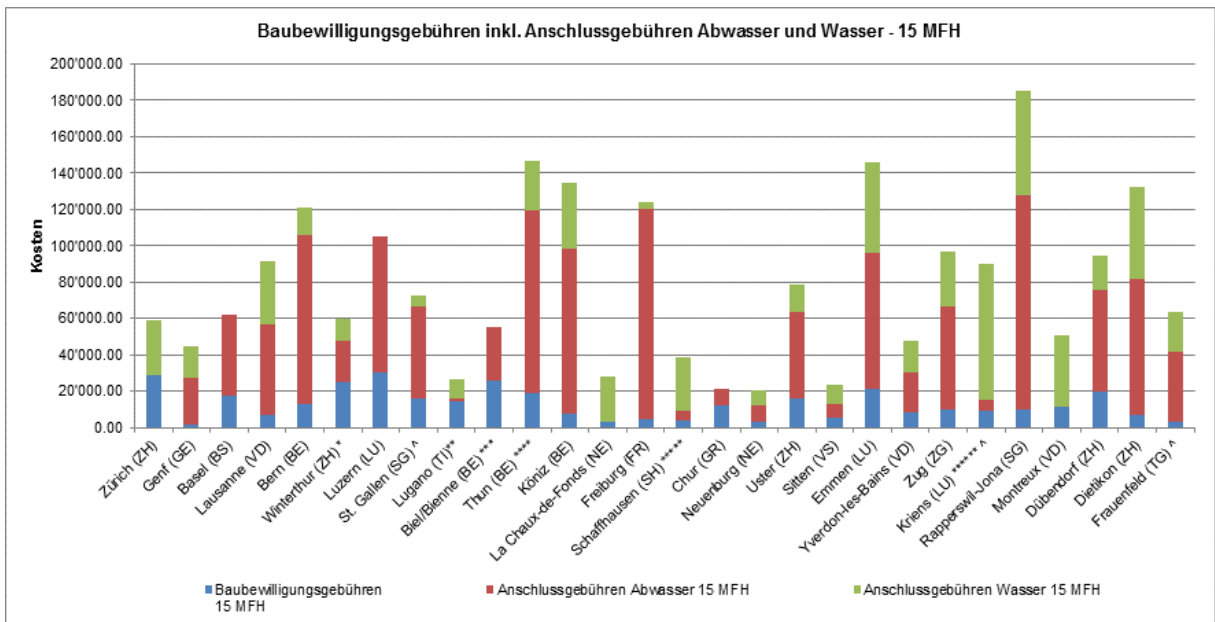
Hinsichtlich der aufgezeigten Gebührenhöhe können zusätzliche Kosten wie Anschlussgebühren, Umweltverträglichkeitsprüfungen, kantonale Gebühren, Gebühren für Ausnahmegewilligungen, etc. auf den Bauherrn zukommen. Auch der Umgang mit Kosten für Kopien, Publikationen, Porti etc. wird nicht überall gleich 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.

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.



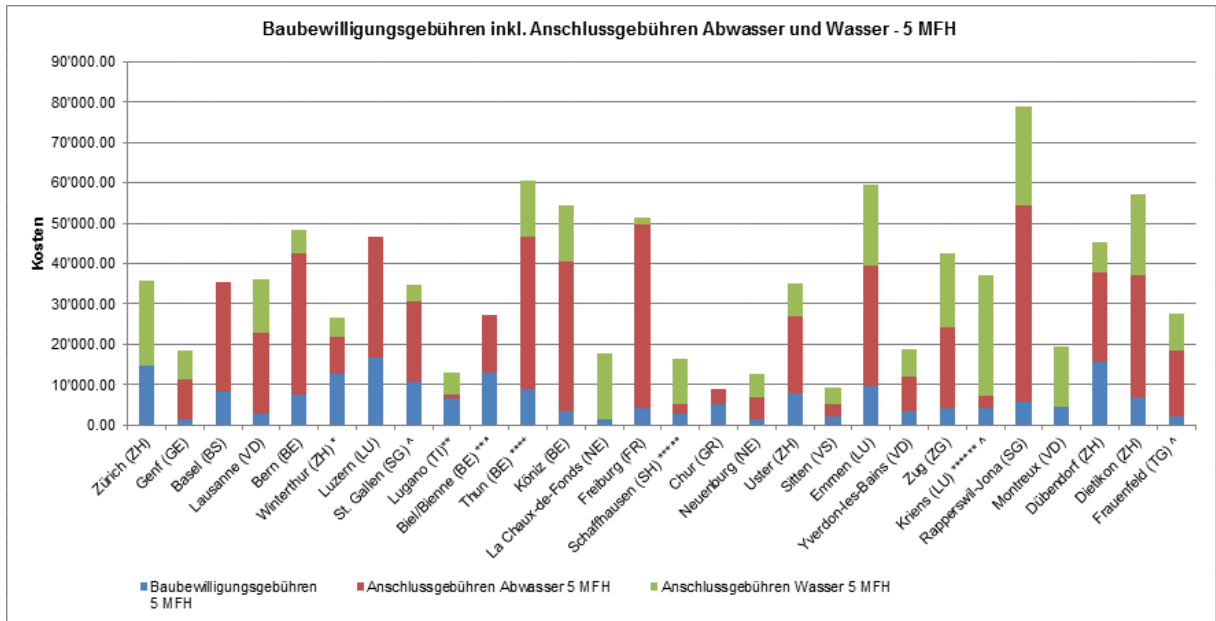
Grafik 2: Kosten Baubewilligungsverfahren plus Anschlussgebühren Abwasser und Wasser für Einfamilienhaus.

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 MFH mit 15 Wohnungen.

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 MFH mit 5 Wohnungen.

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.

### 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 Verfahrensabläufe und kantonale Vorgaben (nicht abschliessend). Schliesslich ist 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.

### 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 ohne 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.

Der Kurzbericht ist auf der Webseite der Preisüberwachung veröffentlicht und kann direkt mit folgendem Link eingesehen werden: [Grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren](#).

[Stefan Meierhans, Zoe Rüfenacht]



## 2. MELDUNGEN

### **Hochdruck-Erdgasnetze: Preise für die Netznutzung sinken um 9.4 Prozent**

Nach mehrmonatigen Verhandlungen einigte sich der Preisüberwacher mit den Betreibern der schweizerischen Hochdruck-Erdgasnetze (HD-Gasnetzbetreiber) auf eine Senkung der überregionalen und regionalen Netznutzungsentgelte von durchschnittlich 9.4 Prozent. Mit den Netznutzungsentgelten wird der Transport von Erdgas auf der überregionalen und regionalen Netzebene durch die Unternehmen Swissgas, Gaznat, Erdgas Zentralschweiz, Gasverbund Mittelland und Erdgas Ostschweiz abgegolten. Zu dieser Thematik hat die Preisüberwachung bereits am 30. Oktober 2014 eine Medienmitteilung veröffentlicht.

[Stefan Meierhans, Simon Pfister]

---

### **Senkung der Abfallverbrennungspreise im Zentralwallis**

Die Preisüberwachung hat in diesem Jahr eine Analyse der Abfallverbrennungspreise der „Usine pour le traitement des ordures du Valais“ (UTO) vorgenommen. Der Grund hierfür waren die im Vergleich mit anderen Kehrichtverbrennungsanlagen in der Schweiz und mit den zwei anderen Anlagen im Wallis hohen Preise, welche die UTO den Gemeinden verrechnet. Gemäss einer ersten Beurteilung der Anlage erachtete der Preisüberwacher die Preise als missbräuchlich hoch. Die von der UTO gelieferten zusätzlichen Elemente ermöglichten es der Geschäftsleitung der UTO und dem Preisüberwacher schliesslich, sich auf eine einvernehmliche Regelung mit einer Senkung des Verbrennungspreises um Fr. 30.- pro Tonne Abfall zu einigen. Damit sinkt der Preis von Fr. 180.- auf Fr. 150.- pro Tonne (exkl. MWST). Dieser Tarif bedarf noch der Genehmigung durch die Generalversammlung von Mitte 2015. Er wird rückwirkend per 1. Januar 2015 Gültigkeit haben.

[Julie Michel]



### **3. VERANSTALTUNGEN / HINWEISE**

Wir sind umgezogen. Unsere Büroräumlichkeiten befinden sich jetzt an der Einsteinstrasse 2 im Kirchenfeldquartier in Bern. Die Adresse lautet neu: Preisüberwachung, Einsteinstrasse 2, 3003 Bern.

#### **Kontakt/Rückfragen:**

Stefan Meierhans, Preisüberwacher, Tel. 058 462 21 02

Beat Niederhauser, Geschäftsführer, Tel. 058 462 21 03

Rudolf Lanz, Leiter Recht und Kommunikation, Tel. 058 462 21 05