

20. Mai 2015

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Aufhebung des Reglements über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Das Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 nach Art. 9 Abs. 1 lit.a dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Für die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung gelten zurzeit zwei Modelle, das eine für den Ortsteil Wil, das andere für die Ortsteile Bronschhofen und Rossrüti. Das Modell des Ortsteils Wil richtet sich nach dem Kantonalen Gebührentarif für die amtliche Vermessung. Die verrechneten Kosten an die Verursachende oder den Verursachenden bzw. die Eigentümerschaft belaufen sich nicht in der Höhe der effektiven Kosten des Geometers, sondern nach dem Wert des zu vermessenden Gebäudes bzw. Anbaus. Die verrechneten Kosten betragen 1 Promille des geschätzten Werts, mindestens jedoch Fr. 350.--, höchstens Fr. 3500.--. Die Differenz zu den effektiven Kosten trägt die Stadt bzw. es fliessen dadurch generierte Mehreinnahmen in die Kasse der Stadt. Das Modell der Ortsteile Bronschhofen und Rossrüti richtet sich nach dem im Jahre 2007 erlassenen Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung. Dieses besagt, dass die effektiven Kosten des Geometers der oder dem Verursachenden bzw. der Eigentümerschaft weiterverrechnet werden inkl. eines Zuschlags von zusätzlich 15% (der effektiven Kosten) für Verwaltungskosten. Eine Unter- bzw. Überdeckung ist in diesem Modell nicht möglich.

Aufgrund der Gemeindevereinigung Wil-Bronschhofen ist auch über das Reglement der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen innert der 3-Jahresfrist gemäss Vereinigungsbeschluss zu entscheiden. Der Stadtrat schlägt vor, das bisherige Reglement aufzuheben und den bisherigen Zuschlag von 15% durch eine Pauschalgebühr von Fr. 80.-- zu ersetzen. Für den Erlass dieser Pauschalgebühr ist der Stadtrat zuständig. Die Aufhebung des bisherigen Reglements ist durch das Stadtparlament zu beschliessen und untersteht dem fakultativen Referendum.

1. Modelle

Für die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung galten bis anhin zwei verschiedene Verrechnungsansätze:

Modell 1: Ortsteil Wil

Für den Ortsteil Wil wurde bis anhin das Modell des Kantons St.Gallen angewendet (Gebührentarif für die amtliche Vermessung). Demzufolge werden die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung nicht aufgrund der effektiven Kosten des Geometers, sondern nach dem Wert des Objektes (gemäss Schätzung des Grundbuchverwalters) errechnet. Je niedriger der Wert des Objektes, desto niedriger die verrechneten Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung an die oder den Verursachenden bzw. die Eigentümerschaft:

Die Kosten für die amtliche Vermessung werden wie folgt berechnet:

Aufnahme eines Gebäudes:

mit Neuwert bis Fr. 1 200 000	350.-- bis 1'200.--
-------------------------------	---------------------

mit Neuwert über Fr. 1 200 000.--: 1 Promille des

Neuwertes, im Rahmen von	1'201.-- bis 3'500.--
--------------------------	-----------------------

Aufnahme von An- und Umbauten	350.-- bis 1'000.--
-------------------------------	---------------------

Löschung	100.-- bis 300.--
----------	-------------------

Wie oben ersichtlich, werden für die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung jeweils 1 Promille des Neuwerths, mindestens jedoch Fr. 350.--, verrechnet.

Modell 2: Ortsteile Bronschhofen / Rossrüti

In der Verordnung zum Gesetz über die amtliche Vermessung (Art. 28) ist aufgeführt, dass die Gemeinde durch Reglement bestimmen kann, dass die oder der Verursachende bzw. die Eigentümerschaft die tatsächlichen Kosten der Vermessung trägt. Die ehemalige politische Gemeinde Bronschhofen hat davon Gebrauch gemacht und im Jahr 2007 ein Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung erlassen. Darin ist Folgendes festgehalten: „Im Gebiet der Politischen Gemeinde Bronschhofen werden für die Nachführung von Gebäuden, Grenz- und Kulturänderungen die tatsächlichen Kosten der Vermessung gemäss den vom Volkswirtschaftsdepartement genehmigten Leistungs- und Regietarifen belastet. Die Politische Gemeinde stellt dem Verursacher für ihren Verwaltungsaufwand bei Erstellung von Neubauten, Aufnahme von An- und Umbauten sowie Abbruch von Gebäuden eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von 15% der Vermessungskosten (inkl. MwSt.) in Rechnung.“

Bei diesem Modell werden folglich die effektiven Kosten des Geometers sowie ein „Verwaltungsaufwand“ von 15% weiterverrechnet.

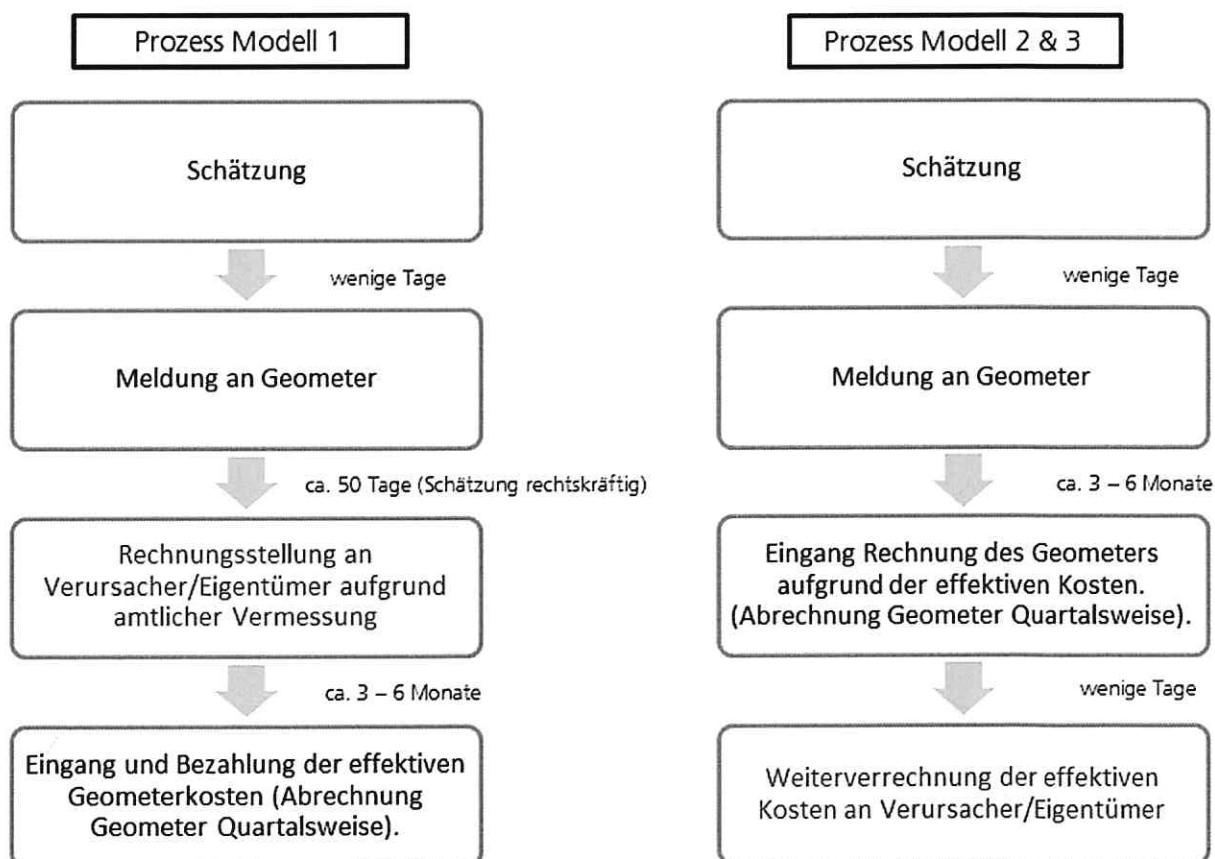
Modell 3: als Variante zu Modell 2

Immer mehr Gemeinden machen von Art. 28 der Verordnung zum Gesetz über die amtliche Vermessung Gebrauch und erlassen ein eigenes Reglement, indem festgehalten wird, dass für die Nachführung von Gebäuden, Grenz- und Kulturänderungen sowie Handänderungen die tatsächlichen Kosten der Vermessung gemäss den vom Volkswirtschaftsdepartement genehmigten Leistungs- und Regietarifen verrechnet werden (Bsp.: Stadt SG, Wattwil, Flawil). Teilweise wird zudem im Reglement festgehalten, dass für den Aufwand des Grundbuchamtes eine pauschale Gebühr erhoben wird. Auch für die vereinigte Stadt Wil ist ein solches Reglement vorstellbar. In den Rechenbeispielen wird davon ausgegangen, dass die Stadt Wil eine pauschale Gebühr von Fr. 80.-- verrechnet.

2. Aufwand und Arbeitsprozess des Grundbuchamtes

Aufwand und Arbeitsprozess des Grundbuchamtes:

Das Grundbuchamt geht im Falle eines Neubaus/Anbaus in Bezug auf die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung wie folgt vor.



Zu den obigen Prozessen sind noch die unterschiedlichen Weiterverrechnungszeiten zu erwähnen. Während beim Prozess des Modells 1 die Rechnungsstellung an die oder den Verursachenden bzw. die Eigentümerschaft nach Rechtskraft der Schätzung erfolgt (nach ca. 50 Tagen), erhält die oder der Verursachenden bzw. die Eigentümerschaft beim Prozess der Modelle 2 & 3 die Rechnung erst, wenn der Geometer seine Kosten bei der Stadt Wil in Rechnung gestellt hat (i.d.R. innert 3 - 6 Monaten).

Gemäss Grundbuchamt ist der Aufwand i.d.R. für die Kostenstellung (alle Modelle) gleich hoch, dies unabhängig vom Wert des geschätzten Objektes. Der Zeitaufwand beträgt für die Grundbuchverwalterin oder den Grundbuchverwalter ca. 15 Minuten.

Rechenbeispiele

Folgende Rechenbeispiele veranschaulichen die Auswirkungen der verschiedenen Modelle in Bezug auf die Rechnungsstellung bzw. den Kostenaufwand für die Stadt Wil (pauschaler Kostenaufwand beim Modell 3: Fr. 80.--):

Rechenbeispiel 1

Objekt: Anbau Carport und Gartenhaus

Bauwert gemäss Schätzung: Fr. 100'000.00

Effektive Kosten des Geometers: Fr. 581.00

Verrechnung an Besitzer Modell 1: Fr. 350.00 (1 Promille des Bauwerts)

Verrechnung an Besitzer Gemäss Modell 2: Fr. 668.15 (effektive Kosten +15%)

Verrechnung an Besitzer Gemäss Modell 3: Fr. 661.00 (effektive Kosten + Fr. 80.00)

Rechenbeispiel 2

Objekt: Neubau Wohnhaus

Bauwert gemäss Schätzung: Fr. 1'114'000.00

Effektive Kosten des Geometers: Fr. 757.80

Verrechnung an Besitzer Modell 1: Fr. 1'114.00.00

Verrechnung an Besitzer Gemäss Modell 2: Fr. 871.45

Verrechnung an Besitzer Gemäss Modell 3: Fr. 837.80

Rechenbeispiel 3

Objekt: Neubau Gewerbegebäude

Bauwert gemäss Schätzung: Fr. 3'500'000.00 oder höher

Effektive Kosten des Geometers: Fr. 2'069.45

Verrechnung an Besitzer Modell 1: Fr. 3'500.00

Verrechnung an Besitzer Gemäss Modell 2: Fr. 2'379.85

Verrechnung an Besitzer Gemäss Modell 3: Fr. 2'149.45

3. Modell 3 / Vernehmlassung

Aus Sicht des Stadtrats soll für die vereinigte Stadt Wil das Modell 3 angewendet werden. Die effektiven Kosten des Geometers der oder dem Verursachenden bzw. der Eigentümerschaft in Rechnung zu stellen inkl. eines Zu-

schlags erscheint richtig. Im Rahmen der Vernehmlassung begrüßten die Jungen Grünen Wil-Fürstenland sowie die SP das Modell 3 ausdrücklich. Die GRÜNEN prowil schlagen eine Kombination der Modelle 2 und 3 vor.

Nicht bestritten war in der Vernehmlassung, dass auf die Festlegung einer Gebühr von 15% zu verzichten ist. Der Stadtrat schlug stattdessen eine pauschale Gebühr von Fr. 80.-- vor. Die Erhebung einer Pauschalgebühr in der Höhe von Fr. 80.-- wird von den Jungen Grünen Wil-Fürstenland unterstützt. Die CVP führte im Rahmen der Vernehmlassung hingegen Folgendes aus: „Mehrere Mitglieder der CVP Wil-Bronschhofen haben sich zu Art. 2 geäußert und wünschen hier eine andere Regelung: Die Aufwendungen von pauschal 80.-- Fr. für die Vermessung durch die Stadt müssten in der Baubewilligung enthalten sein. Die Tarife und Gebühren, die unsere Stadt verrechnet, sind im Vergleich mit anderen Gemeinden bereits heute überdurchschnittlich hoch.“ Der Stadtrat kann diesen Ausführungen nicht folgen: Zum einen gilt es aus formeller Sicht zwischen den Gebühren für das Baubewilligungsverfahren und den Gebühren für die amtliche Vermessung zu unterscheiden. Zum anderen hat der Stadtrat in materieller Hinsicht bezüglich der Höhe der Baubewilligungsgebühren kürzlich Folgendes festgehalten: „Gleichzeitig zeigt der Benchmark, dass die Gebühren auch nach der Erhöhung im Rahmen der anderen st.gallischen Städte liegen.“ Die Grünen prowil unterbreiten folgenden Vorschlag: „Die Politische Gemeinde stellt dem Verursacher für ihren Verwaltungsaufwand bei ... eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von 10% der effektiven Kosten, jedoch mindestens Fr. 100.-- (inkl. MWSt.) in Rechnung.“ Der Stadtrat geht davon aus, dass mit einer Pauschalgebühr von Fr. 80.-- die Aufwendungen des Grundbuchamts gedeckt sind. Eine variable Gebühr von 10% hätte zur Folge, dass für die gleiche Leistung mit einem gleichen Zeitaufwand des Grundbuchamts nur aufgrund der Höhe der Geometerrechnung ein unterschiedlicher Betrag zu entrichten ist. Daher hält der Stadtrat an der Pauschalgebühr von Fr. 80.-- fest.

Der Kantonsgeometer führt in seiner Stellungnahme vom 14. April 2015 aus: „Den Beschluss des Stadtrats, das Modell 3 einzuführen, können wir voll und ganz unterstützen.“

4. Zuständigkeit

Abklärungen beim Kanton haben ergeben, dass für die Erhebung der Pauschalgebühr von Fr. 80.-- der Stadtrat zuständig ist. Dies bedeutet, dass das Stadtparlament die Aufhebung des Reglements über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung beschliesst, dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. a dem fakultativen Referendum, und der Stadtrat in der Folge ein Reglement erlässt, welches zum einen regelt, dass die oder der Verursachende bzw. die Eigentümerschaft die tatsächlichen Kosten der Vermessung trägt und zum anderen die Pauschalgebühr festlegt.

Auszug aus der Mitteilung des Baudepartements: „Erforderlich für eine derartige Gebührenerhöhung ist auf Stufe Gemeinde ein entsprechendes Reglement, konkret ein Gebührentarif. Gem Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Art. 23 Abs. 1 lit. a (für Gemeinden mit Bürgerversammlung) bzw. Art. 66 Abs. 1 lit. a (für Gemeinden mit Parlament) des Gemeindegesetzes (sGS 151.2, GG) sind aus dem Kreise der allgemeinverbindlichen Reglemente die Gebührentarife explizit vom Erfordernis des fakultativen Referendums ausgenommen.“



Seite 6

Stadt Wil

Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin

Christoph Sigrist
Stadtschreiber