

**Vorlage Nr. 1250 / 2022**

**Postulat 488,  
Prüfung einer Reorganisation des  
Reinacher Bauinspektorats**

**Bauinspektorat**

**15. November 2022**

## Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage .....	3
2.Ausgangslage und heutige Organisation .....	3
3.Kosten und Nutzen eines eigenen Bauinspektorats in Reinach .....	3
4.Weitere Vorteile eines kommunalen Bauinspektorates .....	6
5.Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden .....	7
6.Fazit.....	8
7.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	8
8.Beilagen .....	8

## Nr. Vorlage 1250/2022

Betrifft:	Leistungsbereich	LB61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Bauinspektorat
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs- /Querschnittsverantwortung	Andreas Herzog

### 1. Ziel der Vorlage

Aufgrund des strukturellen Defizits beauftragten Lucio Sansano und Sven Leisi mit dem Postulat Nr. 488 den Gemeinderat zu prüfen, wie das Reinacher Bauinspektorat künftig nach der Umsetzung der zurzeit zahlreichen Quartierpläne neu organisiert werden kann. Dabei sollen ein Verzicht auf ein eigenes Bauinspektorat, die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden oder das Weiterführen eines eigenen Bauinspektorats beurteilt werden.

### 2. Ausgangslage und heutige Organisation

Die Forderung der Überprüfung der Zweckmässigkeit des kommunalen Bauinspektorats in Reinach, des einzigen im Kanton Basellandschaft, wird insbesondere in Zeiten finanzieller Knappheit immer wieder gestellt. Der Gemeinderat hat die Vorzüge eines eigenen Bauinspektorates dem Einwohnerrat bereits mehrfach erläutert, nimmt jedoch gerne nochmals Stellung dazu.

Wichtig zu wissen ist, dass auch die Gemeinden ohne eigenes Bauinspektorat zahlreiche Aufgaben im Baubewilligungsverfahren zu erfüllen haben. So bleibt die Prüfung und Bewilligung von Kleinbauten, Einfriedungen, Reklamen usw. in jedem Fall bei der Gemeinde. Ebenso ist bei allen ordentlichen Baugesuchen die Prüfung des Zonenrechts oder der Quartierplanvorschriften weiterhin durch die Gemeinde zu leisten. Diese Arbeiten können nicht ausgelagert werden. Ohne eigenes Bauinspektorat übergeben die Gemeinden die Prüfung des Baurechts, das Hindernisfreie Bauen nach der SIA-Norm 500, die Schutzräume, die Baubegleitung, die Koordination des gesamten Baubewilligungsverfahrens, den Baubewilligungsentscheid und die Bauabnahme dem Kanton. Gemeinden ohne eigenes Bauinspektorat entscheiden im Rahmen des ordentlichen Baugesuchverfahrens nicht mehr selber, sondern müssen jeweils einen Antrag beim kantonalen Bauinspektorat stellen, das dann entsprechend seiner Praxis entscheidet.

Die Baubewilligungsgebühren werden bei den beiden Varianten «Bauinspektorat Gemeinde» und «Bauinspektorat Kanton» wie folgt aufgeteilt:

- Bauinspektorat Gemeinde (Reinach): 2/3 Gemeinde, 1/3 Kanton
- Bauinspektorat Kanton (alle anderen Gemeinden): 1/3 Gemeinde, 2/3 Kanton

Bei kleinen (gemeindeinternen) Baugesuchen, wie z.B. einem Gartenhaus etc., bleiben die Gebühreneinnahmen bei beiden Modellen zu 100% bei der Gemeinde.

### 3. Kosten und Nutzen eines eigenen Bauinspektorats in Reinach

Bis 2020 belegte das Bauinspektorat Reinach 260 Stellenprozente. Aufgrund der Tatsache, dass zurzeit viele Quartierplanungen zur Bewilligung vorliegen, wurde das Stellenkontingent des kommunalen Bauinspektorats im 2021 befristet um 100 (6 Monate um Rückstände aufzuarbeiten)

und ab 2022 um 50 Stellenprozent aufgestockt. Da die Prüfung der Quartierplanvorschriften unabhängig von einem eigenen Bauinspektorat zwingend durch die Gemeinde zu erfolgen hat, ist dies nicht in Zusammenhang mit dem kommunalen Bauinspektorat zu bringen. Der Mehraufwand von 50 Stellen-% bei der Baugesuchsprüfung wäre somit auch bei einer kantonalen Lösung angefallen.

Das Bauinspektorat belegt somit zurzeit 310 Stellenprozent. Sobald die grossen Quartierpläne bewilligt sind, soll das Stellenkontingent jedoch wieder reduziert werden.

### 3.1 Vergleich Personalaufwand mit Gemeinden ohne Bauinspektorat Konkrete Zahlen!

	Einwohnerzahl	Baugesuche / Jahr	Stellenprozent
Münchenstein	12'000	70 - 80	180 %**
Muttenz	17'400	80 - 90	180 %**
Allschwil	21'000	100 - 110	200 %**
Reinach	20'000	100 - 120	310 % (260%)*

\* Eigenes Bauinspektorat (bis 2020 260 und ab 2021 310 Stellenprozent)

\*\* Bewilligung durch kantonales Bauinspektorat in Liestal

Vergleicht man den Personalaufwand von Reinach mit Gemeinden ähnlicher Grösse und ähnlicher Anzahl Baugesuche pro Jahr, zeigt sich, dass ein eigenes Bauinspektorat rund 80 bis 100 Stellenprozent mehr benötigt.

### 3.2 Entwicklung der Gebühreneinnahmen und Kostendeckungsgrad

Wie so manche Dienstleistungen der Gemeinde sind auch die Aufwendungen der Gemeinde für das Baubewilligungswesen, unabhängig davon ob die Gemeinde ein eigenes Bauinspektorat führt oder nicht, meist nicht kostendeckend. Die Problematik diesbezüglich liegt vor allem bei den kleinen Baugesuchen, wie z.B. für ein Dachflächenfenster, ein Gartenhaus, einen Wintergarten etc.. Der Aufwand der Prüfung ist dabei meist um einiges grösser als der effektive Ertrag. Es kommt vor, dass bei kleineren Baugesuchen teilweise bereits die Briefgebühren der gesetzlich vorgeschriebenen Anstösserschriften höher als die Gebühreneinnahmen sind.

#### Aufwand / Ertrag mit eigenem Bauinspektorat:

Jahr	Einnahmen	Aufwand	Stellenprozent	Mehraufwand
2018	CHF 162'283	CHF 329'000	260%	CHF 166'717
2019	CHF 314'056	CHF 329'000	260%	CHF 14'944
2020	CHF 261'443	CHF 329'000	260%	CHF 67'557
2021	CHF 330'137	CHF 369'000	310%	CHF 38'863
2022	CHF 369'000*	CHF 369'000	310%	CHF 0

\* Annahme (Stand Ende Oktober CHF 352'000)

Die tieferen Einnahmen aus den Baubewilligungen im Jahre 2018 lassen sich vor allem mit der Zonenplanrevision 2015 erklären, da es nach dieser ein wenig dauerte, bis sich die Planer mit den neuen Voraussetzungen vertraut hatten und grössere Bauvorhaben wieder in Angriff genommen wurden.

Würde man die Reinacher Einnahmen in den vergangenen Jahren mit einem eigenen Bauinspektorat auf Einnahmen einer kantonalen Lösung umrechnen, bei denen die

Gemeinde statt 2/3 nur noch 1/3 der Baubewilligungsgebühren erhält und dies einem Aufwand analog von Allschwil mit 200 Stellenprozenten gegenüberstellen, würde dies wie folgt aussehen:

#### **Aufwand / Ertrag Reinach ohne eigenes Bauinspektorat**

<b>Jahr</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Aufwand</b>	<b>Stellenprozente</b>	<b>Mehraufwand</b>
2018	CHF 93'506*	CHF 257'000**	200%	CHF 163'494
2019	CHF 162'912*	CHF 257'000**	200%	CHF 94'088
2020	CHF 130'250*	CHF 257'000**	200%	CHF 126'750
2021	CHF 164'317*	CHF 257'000**	200%	CHF 92'683
2022	CHF 180'810*	CHF 257'000**	200%	CHF 76'190

\* Umgerechnete Einnahmen des Bauinspektorats Reinach auf eine kommunale Lösung

\*\* Annahme Lohnkosten analog Reinach mit 200 Stellenprozente

#### **Vergleich mit und ohne eigenes Bauinspektorat**

<b>Jahr</b>	<b>Mehraufwand mit eigenem Bauinspektorat (Modell Reinach)</b>	<b>Mehraufwand ohne eigenes Bauinspektorat (Modell andere BL-Gde.)</b>	<b>Differenz</b>
2018	CHF 166'717	CHF 163'494	- CHF 3'223
2019	CHF 14'944	CHF 94'088	+ CHF 79'144
2020	CHF 67'557	CHF 126'750	+ CHF 59'193
2021	CHF 38'863	CHF 92'683	+ CHF 53'820
2022	CHF 0	CHF 76'190	+ CHF 76'190

Der direkte Vergleich einer kommunalen mit einer kantonalen Lösung zeigt auf, dass ein eigenes Bauinspektorat aus rein finanzieller Sicht in den vergangenen 5 Jahren fast immer die bessere Lösung darstellte, ausser im 2018 war dies in etwa ausgeglichen. Weiter wird aus dieser Zusammenstellung auch ersichtlich, dass ein kommunales Bauinspektorat, wie wahrscheinlich im Jahr 2022, durchaus kostendeckend arbeiten kann. Bei einer kantonalen Lösung ist dies jedoch kaum möglich, da sich die höheren Aufwände der kleinen Baugesuche bei der Gemeinde immer vollumfänglich niederschlägt, die höheren Erträge aus den grossen Baugesuchen, aufgrund des kleineren Anteils (1/3 statt 2/3), dies jedoch nicht vollumfänglich auffangen können. Dies bedeutet unter anderem, dass das Reinacher Bauinspektorat auch aufgrund der Tatsache, dass das Baubewilligungswesen nicht nach Liestal delegiert ist, zurzeit und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren kostendeckend oder zumindest wesentlich kosteneffizienter arbeitet.

Es gilt zwar zu bemerken, dass die Aufwendungen einer kantonalen Lösung auf Annahmen und Umrechnungen beruhen, der Unterschied jedoch meist derart deutlich ist, dass auch bei kleinen Justierungen ein kommunales Bauinspektorat aus rein finanzieller Sicht für Reinach wohl meistens die bessere Lösung dargestellt hätte. Zudem zeigt dieser Vergleich auch auf, dass je höher die Einnahmen aus den Baubewilligungsgebühren sind, das heisst je mehr grössere Bauvorhaben bewilligt werden, desto besser fährt aus finanzieller Sicht eine Gemeinde mit einem eigenen Bauinspektorat.

Aufgrund des unterschiedlichen Verteilschlüssels der Bewilligungsgebühren lohnt sich ein eigenes Bauinspektorat mit 310 Stellenprozenten für Reinach bereits ab jährlichen Gebühreneinnahmen von ca. CHF 200'000. Diese Einnahmen werden bereits mit der Bewilligung von rund 10 bis 15 Mehrfamilienhäusern erreicht. Die Überbauung von

bestehenden Einfamilienhausparzellen mit einem neuen Mehrfamilienhaus wird in Reinach, mit den anhaltend hohen Landpreisen und dem hohen Anteil von älteren unternutzten Einfamilienhäusern aus den 60iger Jahren, auch in den kommenden Jahren ein gängiges Szenario darstellen. So wird ein eigenes Bauinspektorat auch in Zukunft, nach Abschluss der bereits bewilligten Quartierplanungen, sich finanziell weiterhin lohnen, insbesondere falls zu diesem Zeitpunkt die zur Verfügung stehenden Stellenprozente wieder, auf z.B. 260 Stellenprozente, reduziert werden.

#### **4. Weitere Vorteile eines kommunalen Bauinspektorates**

Ein eigenes Bauinspektorat hat jedoch nicht nur finanzielle Vorteile, sondern bringt für die Gemeinde Reinach, wie auch für die Kundinnen und Kunden viele weitere Vorteile.

##### Das kommunale Bauinspektorat als Instrument der Stadtentwicklung:

- Im Rahmen des Bau- und Zonenreglements hat der Gemeinderat die Möglichkeiten, Ausnahmen zu gewähren. Falls diese nicht im Widerspruch zum öffentlichen Interesse stehen, der Qualität des Projekts dienlich sind, die Gleichbehandlung aller gewährleistet ist und niemand davon Schaden erleidet, unterstützt das Ressort Stadtentwicklung der Gemeinde Reinach die Anwendung von Ausnahmen. Steht vor allem das Interesse des Gesuchstellers im Vordergrund, verlangt das Bauinspektorat hierfür jedoch auch eine Gegenleistung. Eine mögliche Gegenleistung ist z.B. das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen respektive das Realisieren von Grünflächen entlang des Strassenraums, was einerseits zu einem attraktiveren Strassenraum führt und andererseits in Zeiten des Klimawandels und des Artensterbens auch ökologisch sinnvoll und somit im öffentlichen Interesse respektive im Interesse der Stadtentwicklung ist.  
Die Bedürfnisse einer Agglomerationsgemeinde wie Reinach und einem kleinen Dorf im oberen Baselbiet sind sehr verschieden. Der Kanton muss hingegen alle Gemeinden gleich behandeln und somit eine Praxis für alle Gemeinden, ob klein oder gross respektive sinnvoll oder nicht, entwickeln. Auch darum ist er, im Gegensatz zu uns, praktisch zu keiner Ausnahme zu bewegen, da er damit immer ein Präjudiz für den ganzen Kanton schafft. Die Auswirkungen einer Ausnahme für eine einzelne Gemeinde ist im Sinne der Gleichbehandlung einiges überschaubarer als für einen ganzen Kanton und kann somit meist mit weniger «Gefahr» erteilt werden.
- Ferner hat ein Gemeinderat ohne eigenes Bauinspektorat bei Bauvorhaben, die in keiner Weise den Bestrebungen der Gemeinde entsprechen, nur sehr beschränkte Einflussmöglichkeiten. Er muss wie jede andere Institution oder EinwohnerIn innerhalb von 10 Tagen nach der Publikation eine Einsprache gegen dieses Bauvorhaben erheben. Entschieden wird über diese Einsprache, wie über alle anderen Einsprachen, erstinstanzlich durch das Bauinspektorat in Liestal. Zudem kommt eine Einsprache der Gemeinde, die allenfalls nur ein kleines unproblematisches Detail betrifft, bei vielen Bauwilligen nicht gut an. In Reinach kann man jedoch im Dialog während des gesamten Bewilligungsprozesses mit den Gesuchstellenden eine für beide Seiten vertretbare Lösung entwickeln. Insbesondere dieser «Willkür» von Liestal ausgesetzt zu sein, ist vielen Gemeinden in den letzten Jahren sauer aufgestossen. Etliche davon haben sich deshalb bei der Reinacher Verwaltung und beim Ressort Stadtentwicklung über die Vorzüge eines eigenen Bauinspektorates erkundigt.

#### Das kommunale Bauinspektorat als Standort- und Wirtschaftsförderung:

- Mit einem eigenen Bauinspektorat hat der Gemeinderat im Gegensatz zum Kanton auch die Möglichkeit eine Teilbaubewilligung zu erteilen, zum Beispiel für den Aushub und die Erstellung des Untergeschosses, wenn die Baubewilligung aufgrund noch fehlender, formaler Dienstbarkeiten, die nur die Obergeschosse betreffen, noch nicht erteilt werden kann. Dieser Zeitgewinn hat insbesondere für Firmen enorme positive, finanzielle Auswirkungen. So verliert z.B. eine Firma mit jeder Woche, die eine Produktionshalle später in Betrieb genommen werden kann, sehr viel Geld und dadurch die Gemeinde auch zusätzliche Steuereinnahmen.

#### Die Kundenfreundlichkeit/Kundennähe des kommunalen Bauinspektorats

- Ein weiterer Vorteil eines eigenen Bauinspektorates ist die Kundenfreundlichkeit. Sämtliche Vorabklärungen zum Baugesetz und Zonenrecht können auf der Gemeinde geklärt werden und die Bauherrschaft muss dafür nicht zusätzlich nach Liestal reisen. Sie erhalten die Auskunft somit von einer Person, welche sowohl das Bau- als auch das Zonenrecht kennt und prüft. So können Differenzen zwischen der Gemeinde und dem Kanton gar nicht erst entstehen, da das gemeindeeigene Bauinspektorat die beiden Interessen vertritt und bereits in einem ersten Kontakt die Abwägung zwischen Gemeindereglement und Baugesetz vornehmen und entsprechend kommunizieren kann. Weiter sind ab 1974 alle Bauakten in Reinach vorzufinden, so dass fehlende Planunterlagen unkompliziert und im Vergleich zum Staatsarchiv auch kostengünstig, in Reinach eingesehen und ausgeliehen werden können. In allen anderen Gemeinden ist ein Teil auf der Gemeinde und ein anderer Teil im Staatsarchiv in Liestal.

Anhand dieser Auslegeordnung kann man erkennen, dass ein eigenes Bauinspektorat nicht nur aus finanziellen Gesichtspunkten betrachtet werden darf und die kommunale Lösung für die Gemeinde Reinach, wie auch für die Bauwilligen und PlanerInnen viele Vorzüge aufweist.

Zudem ist es wichtig festzuhalten, dass nicht Reinach eine Ausnahme darstellt, sondern der Kanton Basellandschaft zusammen mit Genf und Baselstadt die Ausnahmen sind. In den anderen Schweizer Kantonen ist das Baubewilligungswesen bereits an die Gemeinden delegiert.

## **5. Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden**

Die im Rahmen des Postulats ebenfalls vorgebrachte Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden bringt für Reinach hingegen kaum relevante Vorteile. Insbesondere die Vorteile der «weichen» Faktoren, wie Kundennähe, Standort- und Wirtschaftsförderung oder die Nutzung als Instrument der Stadtentwicklung müssen bei einer regionalen Lösung in Frage gestellt werden. Aus der Sicht der Kundenfreundlichkeit für Reinach müsste der Standort zwingend in Reinach verbleiben. Ob damit die anderen Gemeinden einverstanden wären, ist hingegen fraglich. Zudem divergieren mit grösster Wahrscheinlichkeit auch die Philosophien über den Umgang mit der Siedlungsentwicklung oder mit der Standort- und Wirtschaftsförderung unter den Gemeinden. Innerhalb des Beurteilungssperimeters sollte jedoch eine Gleichbehandlung aller gewährleistet sein, was aus der Sicht von Reinach und auch der anderen Gemeinden in der Auslegung dieser weichen Faktoren Kompromisse bedingen würde. Zudem gäbe es auch aus finanzieller Sicht kaum Vorteile für die Gemeinde Reinach. Wie bereits erwähnt, hängen die finanziellen Einnahmen von der Anzahl der grossen Baugesuche ab. Durch einen Zusammenschluss mit anderen Gemeinden werden die Einnahmen somit «verwässert», was sich für Reinach positiv, wie auch negativ auswirken könnte. Da Reinach dabei jedoch wohl die grösste und auch urbanste Gemeinde im Verbund wäre, sind die Chance für viele grosse Baugesuche in Reinach am höchsten. Dies bedeutet, dass das Verhältnis von grossen zu kleinen Baugesuchen in kleineren, «ländlicheren» Gemeinden eher schlechter als in

Reinach ist, womit sich die Ertragssituation eines regionalen Bauinspektorates aus der Sicht von Reinach verschlechtern würde. Vorteile durch einen Zusammenschluss sind hingegen im grösseren notwendigen Personalbestand zu sehen, durch den Vakanz, Ausfälle infolge Krankheit oder Ferien besser abgedeckt werden könnten.

## **6. Fazit**

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat, die Organisation des Reinacher Bauinspektorats beizubehalten und darauf zu verzichten, das Bauinspektorat an den Kanton auszulagern oder den Zusammenschluss mit anderen Gemeinden zu suchen, da das Bauinspektorat vielerlei Nutzen für die Einwohnerinnen und Einwohner von Reinach mit sich bringt und auch in den kommenden Jahren sogar in finanzieller Hinsicht interessant sein wird.

## **7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://:
1. Der Einwohnerrat nimmt vom Bericht zur Prüfung einer Reorganisation des Reinacher Bauinspektorats Kenntnis.
  2. Er schreibt das Postulat 488 ab.

### **Gemeinderat Reinach**



Melchior Buchs  
Gemeindepräsident



Stefan Haller  
Geschäftsleiter

## **8. Beilagen**

- Postulat 488 Prüfung einer Reorganisation des Reinacher Bauinspektorats