

**Verordnung über die Gebühren im Bauwesen
vom 29. August 2001
(Teilrevision vom 21. September 2011)**

I. Verordnungszweck

Art. 1

Zur Deckung der Kosten, die der Stadt Bülach auf dem Gebiet des Bauwesens entstehen durch Inanspruchnahme der Dienste von städtischen Behörden, Mitarbeitern der Stadtverwaltung, des von der Stadt beauftragten privaten Stadtgenieurbüros sowie der weiteren externen Kontrollorgane werden, soweit nicht besondere Gebührenvorschriften bestehen, nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen Bearbeitungs- und Kontrollgebühren erhoben.

II. Rechtsgrundlagen

Art. 2

Diese Verordnung stützt sich auf die kantonale Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 8. Dezember 1966 (mit seitherigen Änderungen), die kantonale Gebührenordnung zum Vollzug des Umweltrechts vom 3. November 1993 (mit seitherigen Änderungen) sowie die kantonale Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978 (mit seitherigen Änderungen).

III. Grundsätze

Kostendeckungsprinzip

Art. 3

Die Gebühren sind so angesetzt, dass die Aufwendungen der involvierten städtischen Behörden, der Stadtverwaltung, des Stadtgenieurs und weiterer Kontrollorgane für die in dieser Verordnung aufgeführten Leistungen gedeckt werden können.



Pauschalgebühren	<p>Art. 4</p> <p>Die nach Pauschalansätzen erhobenen Gebühren decken den gesamten Aufwand im jeweils beschriebenen Umfang. Wo die Verordnung differenzierte Pauschalgebühren innerhalb eines definierten Gebührenrahmens vorsieht, werden die Gebührenabstufungen mit separaten Ausführungsbestimmungen näher geregelt.</p>
Gebühren nach Zeitaufwand	<p>Art. 5</p> <p>Die nach Zeitaufwand erhobenen Gebühren bemessen sich nach den effektiv aufgewendeten Arbeitsstunden des Sachbearbeiters und den jeweils gültigen Ansätzen gemäss städtischer Personalverordnung (inkl. Vollziehungsbestimmungen) bzw. Richtlinien der Baudirektion des Kantons Zürich über die Tarif- und Spesenansätze bei Architekten- und Ingenieur-aufträgen.</p>
Zeitpunkt der Gebühren- erhebung und Zahlungsfristen	<p>Art. 6</p> <p>Die Erhebung der Gebühren (mit Rechnungstellung) für sämtliche nach dieser Verordnung gebührenpflichtigen Tätigkeiten erfolgt in der Regel mit dem Bauentscheid. Mit Ausnahme der Kontrollgebühren (Art. 20 f.) werden sie mit der Zustellung des Bauentscheids zur Zahlung fällig. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Die Kontrollgebühren (Art. 20 f.) werden vor Baubeginn zur Zahlung fällig. Der Zahlungseingang bei der Stadtkasse ist Voraussetzung für die Baufreigabe.</p>
Schuldner	<p>Art. 7</p> <p>Zahlungspflichtig für alle nach dieser Verordnung erhobenen Gebühren ist der Baugesuchsteller (Bauherrschaft) im Zeitpunkt des Bauentscheids gemäss Angaben auf dem Baugesuchsformular. Ein allfälliger Rechtsnachfolger (z. B. der Erwerber eines bewilligten Bauvorhabens) bzw. Nachfolger in der Nutzniessung aus der Baubewilligung haftet solidarisch für ausstehende Beträge.</p>



IV. Bearbeitungs- und Kontrollgebühren

A) Bearbeitungsgebühren

Gegenstand

Art. 8

Die Bearbeitungsgebühren dienen zur Deckung der Aufwendungen für die bau-, feuer- und gesundheitspolizeiliche Prüfung und Bewilligung von Baugesuchen (inkl. Vorentscheidgesuchen), desgleichen für die Prüfung und Bewilligung von Wasserversorgungs-, Sanitär- und Abwasseranlagen durch die kommunalen Verwaltungsstellen (inkl. Stadtgenieur). Nicht enthalten sind die unter den nachfolgenden Titeln V und VI ("Konzessionsgebühren" und "Übrige Gebühren und Kosten") behandelten Gebühren und Abgaben, desgleichen die zur Weiterverrechnung an den Gesuchsteller, Bauherrn oder Grundeigentümer gelangenden Kosten und Gebühren anderweitiger kommunaler und übergeordneter Behörden, Amtsstellen und Organe gemäss deren eigenen Gebührenreglemente.

Gebührenansätze

Art. 9

1. Die Höhe der Bearbeitungsgebühr bemisst sich grundsätzlich nach den mutmasslichen Baukosten (gemäss SIA) laut Angaben im Baugesuch bzw. den zur Bewilligung eingereichten Bauplänen. Sie beträgt mindestens Fr. 200.-- und staffelt sich wie folgt:

	Ansatz ‰	approx. Baukosten Franken	Grundgebühren Franken
für die ersten 800'000 Franken	7	bis 800'000	200 - 5'600
für die weiteren 800'000 Franken	5	800'001 - 1,6 Mio.	5'600 - 9'600
für die restlichen Baukosten	3	über 1,6 Mio.	9'600 - 20'000*)

*) Maximalansatz für Einzelbauten gemäss kant. Gebührenverordnung im Bauwesen



Sind mehrere Gebäude Gegenstand des Baugesuchs (bei zusammen gebauten Gebäuden gilt die durch Brandmauern unterteilte Anzahl der Gebäudeeinheiten), wird die Gebühr für jedes einzelne Gebäude erhoben. Bei Gebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 20'000 m³ werden Teilvolumen von je 20'000 m³ und ein allfälliges Restvolumen als jeweils ein Gebäude betrachtet.

- 2 In den Baugesuchen sind die mutmasslichen Baukosten (Gebäude- bzw. Umbaukosten nach BKP 2) und die Kubaturen (umbauter Raum gemäss SIA) anzugeben. Im Zweifelsfall bestimmen sich die mutmasslichen Baukosten nach dem gemäss "Normalien für die kubische Berechnung von Hochbauten" des SIA errechneten Rauminhalt und den Baukostenschätzungen auf Grund des im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung jeweils anwendbaren Baukostenindex.
- 3 Die Bearbeitungsgebühren (Grundgebühren) werden nachträglich korrigiert, wenn sich auf Grund der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) eine Versicherungssumme ergibt, die 10% oder mehr von den im Baugesuch angegebenen und der Gebührenbemessung im Bauentscheid zu Grunde gelegten mutmasslichen Baukosten abweicht.
- 4 Die nach Pauschalansätzen ermittelten Bearbeitungsgebühren (Grundgebühren) können entsprechend dem Zeitaufwand, jedoch nicht mehr als um 50% erhöht werden, wenn die Prüfung und Behandlung der Projekte ausserordentliche Aufwendungen für Verwaltung, Behörden oder Stadttingenieur verursachen (z.B. Bauvorhaben in den Kernzonen, in der Landwirtschaftszone, Augenscheine usw.).
- 5 Für Bagatellfälle (Baugesuche im Anzeigeverfahren nach § 18 Abs. 1 lit. a) BW bzw. untergeordnete Bauvorhaben mit nur marginalem Prüf- und Administrativaufwand und ohne Erfordernis von späteren Baukontrollen) gelangt, unabhängig der jeweiligen mutmasslichen Baukosten, der Ansatz von pauschal Fr. 200.-- (inkl. Administration) zur Anwendung.



- 6 Für die Prüfung und Bewilligung nachträglich zum Baugesuch eingereichter Gesuche für Projekt- und Nutzungsänderungen usw. werden pauschale Gebühren von Fr. 300.-- bis 1'000.-- erhoben.
- 7 Für die Prüfung und Bewilligung der Abwasser-, Sanitär- und Wasserversorgungsanlagen werden pauschale Gebühren von Fr. 200.-- bis 1'000.-- erhoben.
- 8 Für die Prüfung und Genehmigung von Gesuchen betreffend Aufgrabungen im öffentlichen Grund wird eine Gebühr von Fr. 100.-- (inkl. Administration) pro Gesuch erhoben.
- 9 Die Gebühr für die Anzeige der Baugesuche, Umgebungspläne, technischen Pläne usw. bei verschiedenen Amtsstellen beträgt Fr. 50.-- pro Überweisung.

Bauverweigerung

Art. 10

Bei Bauverweigerungen kann die Bearbeitungsgebühr bis auf 50% der unter Art. 9 genannten Ansätze reduziert werden.

Rückzug von Baugesuchen

Art. 11

Beim Rückzug von Baugesuchen wird die Bearbeitungsgebühr je nach Stand des Prüfverfahrens anteilmässig nach Massgabe der unter Art. 9 genannten Ansätze erhoben.

Wiedererteilung einer verfallenen Baubewilligung

Art. 12

Wird eine verfallene Baubewilligung ohne wesentliche Projektänderung neu erteilt, wird die Bearbeitungsgebühr um maximal 60% der unter Art. 9 genannten Ansätze reduziert.

Wiedererwägungsgesuche

Art. 13

Für die Prüfung von Wiedererwägungsgesuchen werden pauschale Bearbeitungsgebühren von Fr. 200.-- bis 1'000.-- erhoben.



Bauvorentscheide	Art. 14 Für Bauvorentscheide wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Fr. 300.-- bis 3'000.-- erhoben. Die Bearbeitungsgebühr in einem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren für das vorentscheidweise bereits beurteilte Bauvorhaben kann um maximal 15% der unter Art. 9 genannten Ansätze, höchstens jedoch um die zu Grunde liegende Vorentscheidgebühr reduziert werden.
Publikation der Baugesuche	Art. 15 Die Insertionskosten werden pauschal mit mindestens Fr. 300.-- pro Ausschreibung und Objekt verrechnet.
Reklamen	Art. 16 Für Reklamegesuche wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Fr. 200.-- bis 1'000.-- erhoben.
Zweckänderungen	Art. 17 Für reine Zweckänderungen wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Fr. 300.-- bis 3'000.-- erhoben.
Weitere Bauvorhaben	Art. 18 Für sämtliche Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Bewilligung bedürfen und deren Gebühren mit den vorstehenden Artikeln nicht festzulegen sind (Parzellierungsbewilligungen, Einfriedungen, Geländeänderungen usw.) wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Fr. 300.-- bis 3'000.-- erhoben.
Baulicher Brandschutz	Art. 19 Für die brandschutztechnische Prüfung von Baugesuchen und die Behandlung von Gesuchen für Ölfeuerungs- und Tankanlagen werden pauschale Bearbeitungsgebühren von Fr. 150.-- bis 3'000.-- erhoben.
Gesundheitspolizei	Art. 20 Für die gesundheitspolizeiliche Prüfung von Baugesuchen wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Fr. 150.-- bis 500.-- erhoben



B) Kontrollgebühren

Gegenstand	<p>Art. 21</p> <p>Unter diesem Titel enthalten sind die Gebühren für die im Bauentscheid angeordneten bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Kontrollen und Abnahmen während der Bauphase (zwischen Baufreigabe und Schlussabnahme der Baute). Nicht enthalten sind die Gebühren für umweltschutzrechtliche Kontrollen, desgleichen die zur Weiterverrechnung an den Gesuchsteller, Bauherrn oder Grundeigentümer gelangenden Kosten und Gebühren anderweitiger kommunaler und übergeordneter Behörden, Amtsstellen und Organe gemäss deren eigenen Gebührenreglemente.</p>
Gebührenansatz	<p>Art. 22</p> <p>Für Baukontrollen wie Schnurgerüstabnahmen, Rohbauabnahmen, Kontrolle und Abnahme von Abwasser-, Sanitär- und Wasserversorgungsanlagen, Abnahmen für Bezugsbewilligungen, Schlussabnahmen usw. sowie die brandschutztechnischen Kontrollen werden pauschale Kontrollgebühren von Fr. 100.-- bis 300.-- pro Kontrolle oder Abnahme und Objekt erhoben.</p>
Liefern und Montieren von Hinweistafeln für Hausschieber (Wasserversorgung)	<p>Art. 23</p> <p>Für das Liefern und Montieren von Hinweistafeln für Hausschieber (Art. 31 Abs. 4 Wasserverordnung) wird eine pauschale Gebühr von Fr. 100.-- pro Hausschieber erhoben.</p>

V. Konzessionsgebühren

Bemessung	<p>Art. 24</p> <p>Für die dauernde oder vorübergehende Inanspruchnahme von öffentlichem Grund oder des darüber liegenden Luftraumes werden Konzessionsgebühren auf der Grundlage und nach Massgabe der kantonalen Sondergebrauchsverordnung erhoben.</p>
-----------	--



VI. Übrige Gebühren und Kosten

Privatstrassen und private
Werkleitungen

Art. 25

- 1 Für die Prüfung der Projekte sowie für die Kontrolle der Bauausführung von Privatstrassen und privaten Werkleitungen wird eine Gebühr erhoben.
- 2 Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der mutmasslichen Bausumme. Die Gebühr beträgt mindestens Fr. 300.-- und höchstens Fr. 3'000.--.

Behördliche statt private
Kontrolle

Art. 26

- 1 Für Konsultationen des Fachberaters der Stadt zwecks Vorentscheiden bzw. Vorabklärungen wird zusätzlich eine dem Zeitaufwand entsprechende Gebühr berechnet.
- 2 Ausserordentlicher Kontrollaufwand infolge unsachgemässer Bearbeitung des Projektes bzw. des Nachweises oder wegen Ausführungsfehlern durch den Gesuchsteller wird in jedem Fall zusätzlich nach Zeitaufwand belastet, unabhängig davon, ob die private Kontrolle erbracht oder eine behördliche Kontrolle verlangt wurde.

Weitere Kontrollen und
Prüfungen, Gutachten

Art. 27

Für weitere Kontrollen, die Einholung architektonischer oder städtebaulicher Gutachten zur Beurteilung von Arealüberbauungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen usw. wird eine dem Zeitaufwand entsprechende Gebühr erhoben.

Feuerpolizei

Art. 28

- 1 Die Feuerpolizei erhebt für Kontrollen, Abnahmen usw. folgende pauschale Gebühren:
 - Abnahmen und ausserordentliche Kontrollen von Tankanlagen, Oelfeuerungen, Kaminen, Gebindelagern usw.
Fr. 100.-- bis 500.--
 - Periodische ordentliche feuerpolizeiliche Kontrollen von Gebäuden ohne besondere Brandgefahr
Fr. 300.-- bis 500.--



- Periodische ordentliche feuerpolizeiliche Kontrollen von Gebäuden und Anlagen mit grosser Personenbelegung und mit erhöhtem Brandrisiko
Fr. 300.-- bis 3'000.--
 - Nachkontrollen pro Gebäude bzw. Objekt
Fr. 200.-- bis 500.--
- 2 Begutachtungen, Kontrollen, Abnahmen usw. infolge unsachgemässer Bearbeitung des Projektes oder Ausführungsfehlern werden nach Zeitaufwand belastet.

Baulicher Zivilschutz

Art. 29

- 1 Die Kosten für die Prüfung, Bewilligung und Kontrolle von Schutzraumbauten werden mit folgenden pauschalen Gebühren abgegolten:
- Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, kleines Mehrfamilienhaus
(1 - 13 SPL) Fr. 1'200.--
(14 - 25 SPL) Fr. 1'400.--
 - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Gewerbehäuser
(26 - 50 SPL) Fr. 1'600.--
(51 - 100 SPL) Fr. 2'000.--
 - Grossobjekte
(101 - 200 SPL) Fr. 2'700.--
 - Schutzraumbefreiungsgesuche und Ersatzabgaben
Fr. 250.--
- 2 Zusätzlich zu den Prüf-, Bewilligungs- und Kontrollgebühren wird eine pauschale Verwaltungsgebühr von Fr. 100.-- bis 500.-- erhoben.
- 3 Nachkontrollen von Schutzräumen werden nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.



Aufzugsanlagen

Art. 30

- 1 Die Kosten in Zusammenhang mit der Prüfung, Bewilligung und Kontrolle von Aufzugsanlagen werden nach den jeweils gültigen Richtlinien der kantonalen Baudirektion in Rechnung gestellt. Nachkontrollen werden ebenfalls nach diesen Richtlinien verrechnet.
- 2 Zusätzlich zu den Prüf-, Bewilligungs- und Kontrollgebühren wird eine pauschale Gebühr von Fr. 100.-- bis 500.-- erhoben.

Vermessung

Art. 31

- 1 Die Arbeiten der Grundbuchvermessung (Nachführung) inkl. die Wiederinstandstellung der Vermarkung sind in den vorstehenden Gebührenansätzen nicht enthalten.
- 2 Die Kosten für die Vermarkung und laufende Nachführung richten sich nach der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung vom 17. Dezember 1997 sowie den hierauf erlassenen Gebührentarif der Baudirektion Kanton Zürich (H033).
- 3 Zur Deckung des allgemeinen Unterhalts der amtlichen Vermessung werden zusätzlich 15 % der Nachführungsgebühr gemäss Abs. 2 in Rechnung gestellt.

Bülach-Landinformations-system (BÜ-LIS)

Art. 32

Für die Nachführung des BÜ-LIS wird eine pauschale Gebühr von Fr. 150.-- bis 700.-- pro Gebäude und Werkleitungstyp erhoben.

Behördliche Anordnungen

Art. 33

Für behördliche Anordnungen (Befehle usw.) werden Gebühren von Fr. 100.-- bis 3'000.-- erhoben. Im Zusammenhang mit der Prüfung eines nachträglich eingereichten Baugesuches wird die Gebühr als Zuschlag zur Bearbeitungsgebühr (Art. 9 Abs. 1) erhoben.



Besondere Arbeiten	<p>Art. 34</p> <p>Besondere Bemühungen der Baubehörde, der städtischen Bauverwaltung und des Stadtgenieurs im Interesse von Bauwilligen (Studien und Skizzenvorschläge zur Verbesserung von Projekten, Prüfung von Baumaterialien, statische Berechnungen, über das übliche Mass hinausgehende Beratungs- und Kontrolltätigkeiten usw.) wird eine dem Zeitaufwand entsprechende Gebühr verrechnet (§ 1 lit. A. Ziff. 5 Abs. 2 der Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden).</p>
Schreibgebühren	<p>Art. 35</p> <p>Für Behördenbeschlüsse, Verfügungen, Genehmigungen usw. werden für die Ausfertigung je Seite (Format A4) pauschal Fr. 20.-- Schreibgebühren (inkl. Kopierkosten für die weiteren Ausfertigungen) verrechnet. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 5 dieser Verordnung.</p>
Zustellungskosten	<p>Art. 36</p> <p>Für die Zustellung bzw. Eröffnung des Bauentscheids und nachträglich erforderlicher weiterer Bewilligungen und Genehmigungen an den Gesuchsteller, Grundeigentümer, Projektverfasser, die mit dem Entscheid befassten Amtsstellen und Organe sowie die von Gesetzes wegen ins Recht zu fassenden Drittpersonen wird ein Unkostenanteil von pauschal Fr. 50.-- pro Versand in Rechnung gestellt.</p>
Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte (§ 315 PBG)	<p>Art. 37</p> <p>Die Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte im Sinne von § 315 PBG erfolgt auf deren Rechnung gegen eine einmalige Gebühr von Fr. 50.--.</p>
Ausserordentliche Administrativkosten	<p>Art. 38</p> <p>Für ausserordentlichen, vom Gesuchsteller, Grundeigentümer, Anlagebetreiber usw. verursachten Administrationsaufwand der Stadtverwaltung (z. B. im Zusammenhang mit a.o. Nachkontrollen, a.o. Rechnungstellungen usw.), welcher mit den vorstehenden Gebühren für die städtischen Dienstleistungen nicht abgegolten ist, wird eine pauschale Zusatzgebühr von Fr. 50.-- pro Zusatztätigkeit erhoben.</p>



VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen	Art. 39 Gesuche, die vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung bewilligt wurden, werden nach den bisher geltenden Ansätzen und Modalitäten behandelt.
In-Kraft-Setzung	Art. 40 Die Teilrevision der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen vom 29. August 2001 tritt rückwirkend per 1. Juni 2011 in Kraft.

Vom Stadtrat am 21. September 2011 genehmigt.