



## **Verordnung über die Gebühren im Bauwesen vom 13. November 2013**

(Teilrevision vom 16. September 2015)



## **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 Stadt-ingenieurbüros 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**

### **Art. 3 Kostendeckungsprinzip**

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

### **Art. 4 Pauschalgebühren**

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.

### **Art. 5 Gebühren nach Zeitaufwand**

Die nach Zeitaufwand erhobenen Gebühren bemessen sich nach den jeweils gültigen KBOB-Ansätzen (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren). Aufwendungen der Stadtverwaltung werden mit einem mittleren KBOB-Ansatz C verrechnet.



#### **Art. 6 Zeitpunkt der Gebührenerhebung und Zahlungsfristen**

Die Erhebung der Gebühren (mit Rechnungstellung) für gebührenpflichtige Tätigkeiten erfolgt in der Regel mit der Eröffnung des jeweiligen Entscheids.

Davon ausgenommen sind die Kontrollgebühren, welche vor Baubeginn bzw. vor Rohbauabnahme in Rechnung gestellt werden.

Die Rechnungen sind innert 30 Tagen, jedoch spätestens vor Baufreigabe bzw. Rohbauabnahme zu begleichen; massgebend ist die kürzere Frist. Der Zahlungseingang bei der Stadtkasse ist Voraussetzung für die Baufreigabe bzw. Rohbauabnahme.

Die Stadt kann von der Bauherrschaft jederzeit Nachzahlungen verlangen, wenn der einbezahlte Betrag die aufgelaufenen Kosten nicht mehr abdeckt.

Bei einem Rückzug des Baugesuchs oder Verzicht auf Ausführung des bewilligten Bauvorhabens werden dem Gesuchsteller bzw. der Bauherrschaft die mit der Behandlung des Geschäfts aufgelaufenen Kosten mit Verfügung in Rechnung gestellt.

#### **Art. 7 Schuldner**

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.

### **IV. Bewilligungs- und Kontrollgebühren**

#### **Art. 8 Allgemeines**

- 1 Gemäss kantonaler Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden wird für die Prüfung von Baugesuchen und die Erteilung von Baubewilligungen eine pauschale Gebühr erhoben (Bewilligungsgebühr), welche sämtliche Leistungen für die Prüfung des Baugesuchs und den Entscheid über das Vorhaben umfasst.
- 2 Die kantonale Gebührenverordnung legt den Höchstansatz für die Prüfung und Bewilligung eines Vorhabens fest, aktuell Fr. 20'000.00 pro Objekt.
- 3 Sind mehrere Gebäude Gegenstand des Baugesuches, kann die Gebühr für jedes einzelne Gebäude erhoben werden.



- 4 Bei Gebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 20'000 m<sup>3</sup> können Teilvolumen von je 20'000 m<sup>3</sup> und ein allfälliges Restvolumen als jeweils ein Gebäude betrachtet werden.
- 5 Für Baukontrollen (erste Bauphase bis und mit Stand Rohbau/Aufrichte, zweite Phase bis zur Schlussabnahme, einschliesslich Bezug) werden anteilmässig pro Phase zusätzlich 50 Prozent der Bewilligungsgebühr verrechnet.
- 6 Bestimmt die Verordnung einen Gebührenrahmen, wird die Gebühr nach einem oder mehreren der folgenden Gesichtspunkte festgelegt:
  - Gesamter Aufwand der Verwaltung für die konkrete Verrichtung
  - Objektive Bedeutung des Geschäfts
  - Nutzen und Interesse der gebührenpflichtigen Person an der Verrichtung.In besonderen Fällen können die Gebühren über die in der Verordnung festgesetzten Höchstbeträge hinaus angemessen erhöht werden; der Entscheid darüber ist zu begründen.
- 7 Nicht in den Bewilligungs- und Kontrollgebühren enthalten sind:
  - Insertionskosten
  - Zustellung
  - baulicher Zivilschutz
  - amtliche Vermessung (Geometer), Schnurgerüst- und Sockelkontrolle
  - Bewilligung und Kontrolle von wärmetechnischen Anlagen und Tankanlagen
  - Bewilligung und Kontrolle von Aufzugsanlagen
  - Gesundheitspolizeiliche Prüfung
  - Bewilligung weiterer, insbesondere kantonaler Stellen
  - Bauanfragen, Vorentscheide usw.
  - Parzellierungsbewilligung
  - Aufgrabungsbewilligung
  - Sanitärschema
  - Projektänderungen, Wiedererwägungen usw.
  - Fachgutachten (z.B. Arealüberbauungen, Denkmalpflege)
  - Lieferung und Montieren von Hinweistafeln für Hausschieber
  - Nachführung Leitungskataster
  - ausserordentliche Aufwendungen (z.B. Einfordern fehlender Unterlagen).



## A) Bewilligungsgebühren

### Art. 9 Gebührenansätze Bewilligungen

- 1 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben werden grundsätzlich gemäss den nachfolgenden pauschalen Ansätzen berechnet (Gebühr nach m<sup>3</sup>, SIA 416). Sie beträgt mindestens Fr. 1'400.00 und staffelt sich wie folgt:
  - bis 3'000 m<sup>3</sup>: Fr. 4.00/m<sup>3</sup>
  - 3'001 bis 5'000 m<sup>3</sup> Fr. 2.00/m<sup>3</sup>
  - ab 5'001 m<sup>3</sup> Fr. 1.00/m<sup>3</sup>
  
- 2 Die Kubatur zur Bemessung der Gebühr wird aufgrund des umbauten Raums nach den Richtlinien und Normen des SIA, Nr. 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden", ermittelt. Der Gesuchsteller hat mit dem Baugesuch eine nachvollziehbare Berechnung einzureichen.
  
- 3 Für die Behandlung von Vorentscheiden, Nutzungsänderungen, kleineren Projektänderungen, Umgebungsplänen, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Gesuchen um Wiedererwägung usw., für welche die Gebühr gemäss Abs. 1 unverhältnismässig oder nicht festlegbar ist, kommen folgende pauschale Ansätze zur Anwendung:
  - Gesuche mit geringem Aufwand Fr. 700.00
  - Gesuche mit mittlerem Aufwand Fr. 1'400.00
  - Gesuche mit hohem Aufwand Fr. 2'800.00

In begründeten Fällen (hohe Komplexität, mehrere beteiligte Fachstellen, erhebliche Umnutzungen usw.) können diese Ansätze um maximal das Vierfache erhöht werden.

Bei Gesuchen, welche im Anzeigeverfahren behandelt werden, können die Ansätze um maximal 50 % reduziert werden.

- 4 Für die Prüfung und Bewilligung der Sanitärschemas werden pauschale Gebühren von Fr. 200.00 bis Fr. 1'000.00 pro Objekt erhoben.
  
- 5 Für die Prüfung und Genehmigung von Gesuchen betreffend Aufgrabungen im öffentlichen Grund wird eine pauschale Gebühr von Fr. 250.00 bis Fr. 500.00 pro Gesuch erhoben.

### Art. 10 Bauverweigerung

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



#### **Art. 11 Rückzug von Baugesuchen**

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

#### **Art. 12 Wiedererteilen einer verfallenen Baubewilligung**

Wird eine verfallene Baubewilligung ohne wesentliche Projektänderung neu erteilt, kann die Bewilligungsgebühr um maximal 50 % der unter Art. 9 genannten Ansätze reduziert werden.

#### **Art. 13 Publikation der Baugesuche**

Die Insertionskosten werden pauschal mit Fr. 300.00 pro Ausschreibung und Objekt verrechnet.

#### **Art. 14 Reklame**

Für Reklamegesuche wird eine pauschale Bewilligungsgebühr von Fr. 350.00 bis Fr. 1'400.00 erhoben.

#### **Art. 15 Parzellierungsgesuche**

Für die Behandlung von Parzellierungsgesuchen wird eine pauschale Bewilligungsgebühr von Fr. 350.00 bis Fr. 3'500.00 erhoben.

#### **Art. 16 Wärmetechnische Anlagen**

Für die Behandlung von Gesuchen für wärmetechnische Anlagen und Tankanlagen werden pauschale Bewilligungsgebühren von Fr. 150.00 bis Fr. 1'000.00 erhoben.

#### **Art. 17 Gesundheitspolizei**

Für die gesundheitspolizeiliche Prüfung von Baugesuchen wird eine pauschale Bewilligungsgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 500.00 erhoben.

### **B) Kontrollgebühren**

#### **Art. 18 Berechnung Kontrollgebühren**

- 1 Die Berechnung der Kontrollgebühren erfolgt gemäss Art. 8 Abs. 5.
- 2 Für Baugesuche im Anzeigeverfahren sowie Baugesuche ohne Rohbaukontrolle (Umnutzungen, Parkplätze, Überdachungen, Umgebungsgestaltungen usw.) entfällt die Kontrollgebühr für die erste Phase gemäss Art. 8 Abs. 5.
- 3 Für den Kontrollaufwand betreffend Aufgrabungen im öffentlichen Grund wird eine pauschale Gebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 400.00 pro Gesuch erhoben.



#### **Art. 19 Besondere Gebührenansätze**

- 1 Für besondere Aufwendungen im Bereich baulicher Brandschutz (Prüfung Brandschutz- und Fluchtwegkonzept, Lüftungspläne, Rauch- und Wärmeabzugskonzept, Feuerwehreinsatzpläne usw.), welche mit den ordentlichen Bewilligungs- und Kontrollgebühren nicht gedeckt sind, können pauschale Bewilligungsgebühren von Fr. 300.00 bis Fr. 3'000.00 erhoben werden.
- 2 Für die Kontrolle und Abnahme von Sanitäranlagen werden pauschale Kontrollgebühren von Fr. 150.00 bis Fr. 500.00 pro Kontrolle oder Abnahme und Objekt erhoben.
- 3 Die Kontrolle von wärmetechnischen Anlagen und Tankanlagen erfolgt nach effektivem Aufwand.

#### **V. Konzessionsgebühren**

##### **Art. 20 Bemessung**

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.

#### **VI. Übrige Gebühren und Kosten**

##### **Art. 21 Privatstrassen und private Werkleitungen**

- 1 Für die Prüfung der Projekte sowie 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 pauschal mindestens Fr. 500.00 und höchstens Fr. 3'000.00.

##### **Art. 22 Weitere Prüfungen, Begutachtungen**

Für architektonische, städtebauliche und denkmalpflegerische Begutachtungen von Arealüberbauungen und ortsbildrelevanten Vorhaben durch die Kommission für Stadtgestaltung und weitere Fachorgane, Umweltverträglichkeitsprüfungen usw. wird eine dem Zeitaufwand entsprechende Gebühr erhoben.



### **Art. 23 Periodische Brandschutzkontrollen / allg. Feuerpolizei**

- 1 Periodische Brandschutzkontrollen, inkl. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mängelbehebung, werden nach Zeitaufwand verrechnet.
- 2 Feuerpolizeiliche Kontrollen aus gegebenem Anlass (Dekorationen, spezielle Aktionen in Verkaufsgeschäften) sowie Kontrollen von Fall zu Fall werden nach Zeitaufwand verrechnet.

### **Art. 24 Baulicher Zivilschutz**

- 1 Die Kosten für die Prüfung, Bewilligung und Kontrolle von Schutzraumbauten werden mit folgenden pauschalen Gebühren abgegolten:
  - Einfamilien-, Zweifamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser  
(1 - 25 SPL) Fr. 1'500.00
  - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Gewerbehäuser  
(26 - 50 SPL) Fr. 2'000.00  
(51 - 100 SPL) Fr. 2'500.00
  - Grossobjekte  
(101 - 200 SPL) Fr. 3'500.00
  - Schutzraumbefreiungsgesuche und Ersatzabgaben  
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser Fr. 350.00  
Wohn- und Gewerbehäuser, Grossobjekte Fr. 700.00
- 2 Nachkontrollen von Schutzräumen werden nach Zeitaufwand verrechnet.

### **Art. 25 Aufzugsanlagen**

- 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 Verwaltungsgebühr von Fr. 100.00 bis Fr. 500.00 erhoben.

### **Art. 26 Vermessung**

- 1 Die Schnurgerüstabsteckung und -kontrolle werden vom beauftragten Vermesser resp. Geometer direkt dem Bauherrn oder Auftraggeber gemäss Zeitaufwand verrechnet.





- 2 Die Arbeiten der Grundbuchvermessung (Nachführung) inkl. die Wiederinstandstellung der Vermarkung sind in den vorstehenden Gebührenansätzen nicht enthalten.
- 3 Die Kosten für die Vermarkung und laufende Nachführung richten sich nach der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung vom 27. Juni 2012, sowie den Gebührentarif der Baudirektion Kanton Zürich (HO33).
- 4 Zur Deckung des allgemeinen Unterhalts der amtlichen Vermessung werden zusätzlich 15 % der Nachführungsgebühr gemäss Abs. 3 in Rechnung gestellt.

#### **Art. 27 Nachführung Leitungskataster**

- 1 Aufwendungen für die Nachführung des digitalen Leitungskatasters werden nach Zeitaufwand separat verrechnet.
- 2 Für Datenausgaben aus dem kommunalen Leitungskataster wird eine Gebühr erhoben, welche in Art und Höhe den Ansätzen für Datenausgaben von Geodaten (ohne Daten der Amtlichen Vermessung) entspricht.
- 3 Für Einzelbezüge von Plankopien aus dem kommunalen Leitungskataster wird eine Gebühr erhoben, welche in Art und Höhe den Ansätzen für Abgaben von graphischen Produkten der Amtlichen Vermessung entspricht.
- 4 Die Gebühren gemäss Abs. 2 und 3 werden durch die kantonale Gebührenverordnung für Geodaten (GebV GeoD) bestimmt.

#### **Art. 28 Behördliche Anordnungen**

- 1 Behördliche Anordnungen, wie die Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs, die Aufforderung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, die Androhung einer Ersatzvornahme, Baueinstellungen usw. werden im Zeitaufwand verrechnet.
- 2 Im Zusammenhang mit der Prüfung eines nachträglich eingereichten Baugesuchs wird die Gebühr gemäss Abs. 1 als Zuschlag zur Bewilligungsgebühr (Art. 9 Abs. 1) erhoben.

#### **Art. 29 Besondere Arbeiten**

Besondere Bemühungen der Baubehörde, der städtischen Bauverwaltung und des Stadttingenieurbüros (über das übliche Mass hinausgehende bau- und feuerpolizeiliche Auskünfte, Beratungs- und Kontrolltätigkeiten, Studien und Skizzenvorschläge zur Verbesserung von Projekten, Prüfung von Baumaterialien, statische Berechnungen usw.) vor und während des Baubewilligungsverfahrens werden im Zeitaufwand verrechnet.



### **Art. 30 Schreibgebühren**

Für Behördenbeschlüsse, Verfügungen, Genehmigungen usw. werden für die Ausfertigung je Seite (Format A4) pauschal Fr. 20.00 Schreibgebühren (inkl. Kopierkosten für die weiteren Ausfertigungen) verrechnet, sofern sie nicht durch andere Gebühren vollständig gedeckt werden.

### **Art. 31 Zustellgebühr**

Für die Zustellung bzw. Eröffnung von Behördenbeschlüssen, Verfügungen, Genehmigungen usw. 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. 50.00 pro Versand in Rechnung gestellt.

### **Art. 32 Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte, § 315 PBG**

Die Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte im Sinne von § 315 PBG erfolgt auf deren Rechnung gegen eine einmalige Gebühr von Fr. 50.00.

### **Art. 33 Ausserordentlicher Administrationsaufwand**

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. 50.00 pro Zusatztätigkeit erhoben.

## **VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 34 Übergangsbestimmungen**

Gesuche, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung bewilligt wurden, werden nach den bisher geltenden Ansätzen und Modalitäten behandelt.

### **Art. 35 Inkraftsetzung**

Diese Verordnung tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung durch den Stadtrat per 1. Januar 2014 in Kraft. Sie ersetzt die Verordnung vom 29. August 2001.

Die Teilrevision gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 291 vom 16. September 2015, umfassend Art. 18 Abs. 3 und Art. 27 Abs. 2 bis 4, tritt per 1. November 2015 in Kraft.