



Gemeinde Wila

liebenswert - lebenswert

Politische Gemeinde Wila

Verordnung über die Baugebühren

vom 1. März 2011

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Lesung Baukommission | 12. April 2010 |
| 2. Lesung Baukommission | 14. Juni 2010 |
| 3. Lesung Baukommission | 31. August 2010 |
| 4. Lesung Baukommission | 01. November 2010 |
| 5. Lesung Baukommission | 22. November 2010 |
| 6. Lesung Baukommission | 14. Dezember 2010 |
| 7. Verabschiedung GR zur öffentlichen Auflage | 10. Januar 2011 |

Inhaltsverzeichnis Verordnung über Baugebühren

A.	ALLGEMEINES	3
Art. 1	Rechtsgrundlage	3
Art. 2	Grundsatz	3
Art. 3	Gebührenpflicht	3
B.	GEBÜHREN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	4
Art. 4	Zusammensetzung der Gebühr	4
Art. 5	Grundgebühr	4
Art. 6	Publikationsgebühr	4
Art. 7	Zustellung baurechtlicher Entscheide	4
Art. 8	Bearbeitungsgebühr	5
Art. 8.1	Berechnungsgrundlage für die Objektgebühr und den Zuschlag	5
Art. 8.2	Bestimmungen des Schwierigkeitsgrades	6
Art. 9	Baukontrollgebühren	7
Art. 10	Projektänderungen	7
Art. 11	Technische Bauten Bauteile und Anlagen	8
Art. 12	Reduktion	8
Art. 13	Rückforderung	8
C.	GEBÜHREN FÜR VERMESSUNG	8
Art. 14	Vermessung	8
Art. 14.1	Schnurgerüst	8
Art. 14.2	Nachführung Vermessungswerk	9
Art. 14.3	Rekonstruktion Vermessungszeichen	9
Art. 15	Grenzmutationen und Löschung von Dienstbarkeiten und Anmerkungen	9
D.	GEBÜHREN IM BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHEN VERFAHREN	9
Art. 16	Vorentscheid und allg. Beschlüsse	9
Art. 17	Wiedererwägungen	10
Art. 18	Baupolizeiliche Massnahmen	10
Art. 19	Planungsrechtliche Aufgaben	10
E.	FEUERPOLIZEILICHE GEBÜHREN	10
Art. 20	Feuerpolizeiliche Kontrollen	10
Art. 21	Feuerungsanlagen	11
F.	ADMINISTRATIVE GEBÜHREN	11
Art. 22	Schreibgebühren und Porti	11
Art. 23	Bauordnung und Zonenplan	11
Art. 24	Hausnummern	11
G.	GEMEINSAME BESTIMMUNGEN	12
Art. 25	Rechnungsstellung	12
Art. 26	Fälligkeit	12
H.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
Art. 27	Inkrafttreten	12
Art. 28	Übergangsbestimmungen	12

A. ALLGEMEINES

Art. 1

Rechtsgrundlage

¹ Gestützt auf die kantonale Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 8. Dezember 1966 erlässt der Gemeinderat Wila nachstehende Verordnung über die Gebühren für das Bauwesen.

² Soweit die vorliegende Verordnung keine Sonderregelung enthält, ist die jeweils aktuelle Fassung der kantonalen Gebührenverordnung direkt anwendbar.

Art. 2

Grundsatz

¹ Die Baubehörde erhebt für die ihr im Rahmen der Durchführung der planungs-, umweltschutz-, baupolizei- und feuerpolizeirechtlichen sowie erschliessungsrechten Verfahren entstehenden Aufwendungen kostendeckende Gebühren.

² Die Gebühren bemessen sich unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips aufgrund schematischer, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhender Massstäbe. Sie werden soweit möglich pauschalisiert.

³ Werden die Gebühren nach Aufwand erhoben, insbesondere jene der externen Kontrollorgane, gelten die aktuellen Ansätze des KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes).

⁴ Wird für die Gebührenberechnung die Vers.-Summe beigezogen, so gilt der Basiswert der kantonalen Gebäudeversicherung (GVZ) multipliziert mit dem aktuellen GVZ-Index. Bei Anbauten ohne eigene Vers.-Nr. gilt die auf der Schätzungsanzeige ausgewiesene bauliche Wertvermehrung als Bezugsgrösse.

⁵ Die Gebühren sind unabhängig vom Ausgang des die Gebührenpflicht auslösenden Verwaltungsverfahrens geschuldet.

⁶ Der besseren Lesbarkeit halber wird auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet. Die männliche Schreibweise schliesst die Frauen mit ein.

Art. 3

Gebührenpflicht

Gebührenpflichtig ist, wer namentlich;

- ein Baubewilligungsverfahren einleitet;
- baupolizeiliche Massnahmen auslöst;
- als Eigentümer eines Grundstücks oder Bauwerks einen Zustand schafft oder duldet, der ein baupolizeiliches Eingreifen erfordert;
- bau- und planungsrechtliche Verfahren einleitet;
- als Kaufinteressent oder Bauberechtigter auf dem Grundstück eines Dritten bau- oder planungsrechtliche Abklärungen treffen lässt.

B. GEBÜHREN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4

Zusammensetzung
der Gebühr

Für die Prüfung und Beurteilung von Baugesuchen, samt den damit verbundenen Administrativkosten sowie für die ordentlichen Kontrollen wird im Allgemeinen eine pauschalisierte Gebühr erhoben, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Grundgebühr
- Publikationsgebühr
- Bearbeitungsgebühr
- Baukontrollgebühren
- Administrativgebühr

Art. 5

Grundgebühr

Für die Entgegennahme des Baugesuches, die Registrierung, die Geschäftskontrolle (inkl. kantonaler Stellen) sowie für die Archivierung wird eine Pauschalgebühr wie folgt erhoben:

- Anzeigeverfahren Fr. 70.--
- Ordentliches Verfahren für kleine Bauvorhaben gemäss Art. 8.1 lit. c, Abs. 1+2 Fr. 100.--
- Ordentliches Verfahren Fr. 400.--

Art. 6

Publikationsgebühr

Für die amtliche Publikation des Bauvorhabens (§ 314 PBG) und die Baugespannkontrolle wird eine Pauschalgebühr wie folgt erhoben:

- Bauvorhaben gemäss Art. 8 Fr. 250.--

Art. 7

Zustellung baurechtlicher Entscheide

¹ Die erstmalige Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte, nach § 315 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), sowie auch die Zustellung von Nachfolgeentscheiden erfolgt kostenlos.

² Die Zustellung baurechtlicher Entscheide an rekurs- und beschwerdeberechtigte Organisationen sowie an beratende Organisationen (z.B. Behindertenkonferenz) erfolgt kostenlos.

Für die Behandlung des Baugesuchs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie für den Entscheid über das Vorhaben wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr erhoben. Diese ist abhängig von der Objektgebühr, allfälligen Zuschlägen sowie vom Schwierigkeitsgrad. Die Bearbeitungsgebühr wird nach folgender Formel berechnet:

$(\text{Objektgebühr} + \text{Zuschläge}) \times \text{Schwierigkeitsgrad}$

Art. 8.1

Berechnungsgrundlage für die Objektgebühr und den Zuschlag

a) Wohnbauten

Objektgebühr pro Haus(-teil)

- Einfamilienhäuser (EFH)		Fr. 2'000.--
- EFH-Überbauungen	ab 2 Häuser	Fr. 1'500.--
	ab 4 Häuser	Fr. 1'300.--
- Mehrfamilienhäuser (MFH)		Fr. 2'000.--
- MFH-Überbauungen	ab 2 Häuser	Fr. 1'300.--
	ab 4 Häuser	Fr. 1'000.--

Zuschlag

- Einliegerwohnung in EFH	pro Einheit	Fr. 350.--
- Wohnungen in MFH	pro Einheit	Fr. 300.--
- Gewerberäume in MFH	pro 150 m ²	Fr. 500.--
- Tiefgarage	pro Abstellplatz	Fr. 50.--

b) Gewerbebauten und Landwirtschaftsbauten

Objektgebühr pro Gebäude(-teil)

- Büro-/ Geschäftsgebäude		Fr. 1'000.--
- Werkstatt-/Stallgebäude		Fr. 800.--
- Lagergebäude, Scheunen und Remisen		Fr. 500.--

Zuschlag

Pro 50 m³ umbauter Raum (anrechenbare Baumasse), exkl. Tiefgarage

- Büro-/ Geschäftsgebäude		Fr. 30.--
- Werkstatt-/ Stallgebäude*		Fr. 20.--
- Lagergebäude, Scheunen und Remisen*		Fr. 10.--

*) ohne Jauchegruben und Silos

- Dienst- /weitere Wohnungen	pro Einheit	Fr. 200.--
- Tiefgarage	pro Abstellplatz	Fr. 50.--

c) Um, An- und Aufbauten

- mit geringem Aufwand,
namentlich einzelne Wandveränderungen,
Dachflächenfenster, Verglasungen, Sichtschutz
Wände, Tür- und Fensteröffnungen Fr. 80.--
bis Fr. 200.--
- mit mittlerem Aufwand Fr. 300.--
namentlich Wintergärten, Umbauten,
Dachaufbauten bis Fr. 900.--
- komplexe Bauvorhaben, allenfalls mit Bezug
externer Stellen oder allenfalls mit
Neubaucharakter Fr. 1'000.--
bis Fr. 4'000.--

d) Übrige Bauten und Anlagen

Objektgebühr

- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG:
 - bis 10 m² Grundfläche und 3 m Gesamthöhe Fr. 80.--
 - übrige besondere Gebäude, exkl. Tiefgaragen Fr. 150.--
bis Fr. 300.--
- Tiefgaragen (ohne Hauptgeb.) pro Abstellplatz Fr. 50.--
mindestens jedoch Fr. 500.--
- Ausstattungen im Sinne von § 3 der Allgemeinen
Bauverordnung, namentlich Mauern, geschlossene Fr. 80.--
Einfriedungen, Schwimmbassins, Fahrzeugabstell-
Plätze bis Fr. 200.--
- Reklameanlagen:
 - für Eigenwerbung Fr. 150.--
 - für Fremdwerbung Fr. 250.--

e) Nutzungsänderungen

- ohne baulichen Veränderungen Fr. 300.--
bis Fr. 1'000.--

Art. 8.2

Bestimmungen des
Schwierigkeits-
grades

¹ Der Schwierigkeitsgrad ist von den baurechtlichen Gegebenheiten und dem mit dem Bauvorhaben individuell verbundenen Aufwand abhängig:
(feinere Abstufungen dazwischen sind möglich)

- einfache Verhältnisse 0.8
- normale Verhältnisse 1.0
- schwierige Verhältnisse 1.2

² Einfache Verhältnisse gelten namentlich bei unkomplizierten Bauvorhaben, die keine externen Beurteilungen und Expertisen erfordern. Zudem müssen die Unterlagen vollständig vorliegen und einfach überprüfbar sein. Wo in gleicher Sache ein Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit vorliegt oder eine verfallene Baubewilligung ohne Veränderungen erneuert wird, werden ebenfalls einfache Verhältnisse angenommen.

³ Schwierige Verhältnisse gelten namentlich bei komplexen Bauvorhaben, denen mehrere Vorbesprechungen vorausgingen oder für die externe Beurteilungen und Expertisen notwendig sind. Wenn die Unterlagen ungenau sind, unvollständig eingereicht werden oder schwer prüfbar sind, wird ebenfalls der höchste Schwierigkeitsgrad angenommen.

Art. 9

Baukontrollgebühren

¹ Für die ordentlichen Baukontrollen werden die Gebühren wie folgt erhoben:

- Rohbaukontrolle / Zwischenkontrolle 25% der Bearbeitungsgebühr
- Bezugsabnahme 20% der Bearbeitungsgebühr
- Schlussabnahme 35% der Bearbeitungsgebühr

² Die Festlegung der erforderlichen Baukontrollen erfolgt im Rahmen des baurechtlichen Entscheids.

³ Für ausserordentliche Baukontrollen und Nachkontrollen werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans der Baubehörde nach Aufwand erhoben, mindestens aber Fr. 200.--

⁴ Für nicht gemeldete Baukontrollen kann die Baubehörde im Einzelfall eine Umtriebsgebühr von Fr. 100.-- erheben. Die Baukontrollgebühr wird trotzdem erhoben.

⁵ Die Aufwendungen für Baustellen-Umweltschutz-Kontrollen sind in den Gebühren von Abs. 1 enthalten, sofern keine Verstösse gegen die Umweltschutz-Vorschriften festgestellt werden. Andernfalls werden die Kontrolle sowie die Anordnung und die Überwachung der nötigen Massnahmen der Bauherrschaft nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Art. 10

Projektänderungen

Für Projektänderungen wird die Objektgebühr im Sinne der unter Art. 8.1 genannten Kategorien c + d erhoben.

Art. 11

Technische Bauten
Bauteile und Anlagen

¹ Für die Beurteilung von technischen Bauten und Anlagen, insbesondere Beförderungsanlagen und Schutzräume, sowie für die erforderlichen Abnahmen und periodischen Kontrollen, werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans der Baubehörde nach Aufwand erhoben.

² Ergibt der Entscheid nicht im Rahmen eines laufenden Baubewilligungsverfahrens, wird zusätzlich eine Grundgebühr von Fr. 80.-- erhoben.

Art. 12

Reduktion

Bei besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde die Bearbeitungsgebühr angemessen reduzieren oder vollständig auf deren Erhebung verzichten. Dabei kommen insbesondere nachfolgende Reduktionen in Betracht:

- Bei Rückzug des Baugesuchs bevor ein baurechtlicher Entscheid gefällt wird, z.B. aufgrund der Nichtbewilligungsfähigkeit (briefliche Mitteilung), reduziert sich die Bearbeitungsgebühr (Art. 8) um bis zu 60%.

Art. 13

Rückforderung

Wird ein Bauvorhaben nicht oder nur teilweise realisiert, kann der Gesuchsteller einen verhältnismässigen Anteil der Baukontrollgebühren zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt fünf Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung.

C. GEBÜHREN FÜR VERMESSUNG

Art. 14

Vermessung

Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüstes wie auch für das Nachführen des amtlichen Vermessungswerkes sind von der Bauherrschaft bzw. vom Grundeigentümer zu tragen.

Art. 14.1

Schnurgerüst

Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüstes werden nach Aufwand durch den Nachführungsgeometer erhoben.

Art. 14.2

Nachführung Vermessungswerk

Für die Nachführung des Vermessungswerks werden die Kosten durch den Nachführungsgeometer nach dem Honorartarif für die amtliche Vermessung dem Grundeigentümer direkt in Rechnung gestellt.

Art. 14.3

Rekonstruktion Vermessungszeichen

Für die Vermarkung (Kennzeichnung) von fehlenden Grenzzeichen (z.B. Marksteine oder Messingbolzen) werden die Kosten durch den Nachführungsgeometer nach dem Honorartarif für die amtliche Vermessung dem Grundeigentümer direkt in Rechnung gestellt.

Art. 15

Grenzmutationen und Löschung von Dienstbarkeiten und Anmerkungen

¹ Für die baurechtliche Bewilligung von Grenzmutationen wird nachstehende Gebühr erhoben:

- unüberbaute Grundstücke ohne Auflagen/Bedingungen kostenlos
- überbaute Grundstücke Fr. 100.--
- unüberbaute und überbaute Grundstücke mit speziellen Abklärungen, die Auflagen und/oder Bedingungen erfordern Fr. 150.-- bis Fr. 500.--

² Für die Löschung von Anmerkungen und Dienstbarkeiten wird keine Gebühr erhoben.

D. GEBÜHREN IM BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHEN VERFAHREN

Art. 16

Vorentscheid und allg. Beschlüsse

Für Rekursfähige Entscheide, wie Vorentscheide und allgemeine Beschlüsse, wird neben einer allfälligen Publikationsgebühr und der Administrationsgebühr nachstehende Bearbeitungsgebühr erhoben:

- Sachverhalt mit geringem Aufwand Fr. 300.--
- Sachverhalt mit mittlerem Aufwand Fr. 400.-- bis Fr. 1'500.--
- komplexer Sachverhalt mit umfangreichem Aufwand und Beizug externer Stellen Fr. 1'600.-- bis Fr. 3'000.--

Art. 17

Wiedererwägungen

¹ Bei Wiedererwägungsgesuchen wird unabhängig vom Entscheid der Baubehörde nachstehende Bearbeitungsgebühr erhoben:

Fr. 100.--

² Wiedererwägungen mit neuem Prüfungsaufwand werden zusätzlich anlog Art. 16 verrechnet.

³ Die Baubehörde kann auf die Gebühr verzichten, insbesondere wenn wesentliche Tatsachen, die sich aus den Akten ergeben, nicht berücksichtigt worden sind.

Art. 18

Baupolizeiliche Massnahmen

Für die nachfolgenden baupolizeilichen Massnahmen erhebt die Baubehörde im Einzelfall Gebühren nach folgenden Ansätzen:

- Anordnung vorsorglicher Massnahmen
(z.B. Baueinstellung, vorläufiges Nutzungsverbot) Fr. 300.--
- Vollstreckung durch Ersatzvornahme
(zuzüglich Verrechnung von Drittkosten) Fr. 500.--
bis
Fr. 2'000.--
- Baukontrollen infolge Unregelmässigkeiten
(z.B. Bau- oder Feuerpolizei, Gewässer- oder
Umweltschutz) Fr. 100.--
bis
Fr. 500.--

Art. 19

Planungsrechtliche Aufgaben

¹ Für die Begleitung, Prüfung und Bewilligung von Gestaltungsplänen, Quartierplänen sowie von privaten Erschliessungs- und Landumlegungsverfahren erhebt die Baubehörde die Gebühren nach Aufwand.

² die Mindestgebühr beträgt für:

- Private Gestaltungspläne Fr. 1'000.--
- Quartierpläne Fr. 5'000.--

³ Die Kosten externer Stellen können nach Aufwand separat in Rechnung gestellt werden.

E. FEUERPOLIZEILICHE GEBÜHREN

Art. 20

Feuerpolizeiliche Kontrollen

¹ Die ordentlichen Kontrollen des baulichen Brandschutzes im Baubewilligungsverfahren sind mit den Baukontrollgebühren abgedeckt.

² Für Kontrollen des baulichen Brandschutzes ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubehörde im Einzelfall nachstehende Gebühren erheben:

- Stichproben bei Verdacht auf feuerpolizeiliche Mängel sowie pro Nachkontrolle mit unerledigten Mängeln. Fr. 100.-- bis Fr. 300.--
- Feuerpolizeiliche Verfügungen Fr. 300.--

Art. 21

Feuerungsanlagen

¹ Für die Beurteilung und Installationskontrolle von Heizungs- und Feuerungsanlagen werden pro Anlage (kumulativ) die nachstehenden Pauschalgebühren erhoben:

- Cheminées und Zimmeröfen Fr. 150.--
- Brennerauswechslung Fr. 60.--
- Erstellung/Ersatz
 - Kaminanlage Fr. 60.--
 - Feuerungsanlage Fr. 150.--
 - Wärmepumpen Fr. 60.--
- Tankräume und Anlagen Fr. 150.--

² Für die amtliche Prüfung in Fällen, wo die private Kontrolle möglich ist, werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans der Baubehörde nach Aufwand erhoben jedoch mind. Fr. 100.--

F. ADMINISTRATIVE GEBÜHREN

Art. 22

Schreibgebühren und Porti

Die Gebühren für das Ausfertigen und den Versand von baurechtlichen Entscheiden (inkl. schriftliche Anfragen) sind in den Grundgebühren, Art. 5, inbegriffen.

Art. 23

Bauordnung und Zonenplan

Die Bauordnung und der Zonenplan werden kostenlos abgegeben.

Art. 24

Hausnummern

¹ Für die Zuteilung, die Lieferung und das Anschlagen von Hausnummern wird die nachstehende Pauschalgebühr erhoben:

- pro Nummer Fr. 80.--

G. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

Art. 25

Rechnungsstellung

¹ Die Gebühren werden in der Regel mit dem baurechtlichen Entscheid festgesetzt und verrechnet. Im Übrigen erfolgt die Rechnungsstellung nach der Leistungserbringung.

² Auf die Einforderung oder Rückzahlung von Gebühren oder Gebührendifferenzen unter Fr. 50.-- wird verzichtet.

Art. 26

Fälligkeit

¹ Die Gebühren sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zur Zahlung fällig.

² Bei Bauvorhaben gemäss Art. 8.1 lit. a und b ist eine Aufteilung der Baubewilligungsgebühr möglich. Spätestens auf den Zeitpunkt der Baufreigabe sind sämtliche Baubewilligungsgebühren geschuldet.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt auf den 1.März 2011 in Kraft.

Art. 28

Übergangsbestimmungen

¹ Die Bestimmungen dieser Verordnung sind in allen Verfahren anwendbar, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt worden sind.

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3 vom 10. Januar 2011 genehmigt.

Massgebende Gesetze, Verordnungen und Normen

Bezeichnung	Abkürzung	LS-Nr.
VO über die Gebühren der Gemeindebehörden	---	681
Planungs- und Baugesetz	PBG	700.1
Allgemeine Bauverordnung	ABV	700.2
Besondere Bauverordnung II	BBV II	700.22
Verordnung über die amtliche Vermessung	---	255
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein	SIA	---
Gebäudeversicherung Kanton Zürich	GVZ	---