

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 7. Juni 2017

Hochbaudepartement, Verordnung über die Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen, Neuerlass

I. Ausgangslage

Für Leistungen, welche die Stadt im Zusammenhang mit Prüfungen von Baugesuchen und mit Kontrollen erstellter Bauten und Anlagen erbringt, werden Gebühren erhoben. Bisher hatten diese Gebühren in der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden (VOGG, LS 681) eine detaillierte und von den Rechtsmittelinstanzen akzeptierte Rechtsgrundlage. Die vom Stadtrat erlassene Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren (AS 702.140) sowie Art. 2 Feuerpolizeitarif (AS 861.105) dienten der blossen Präzisierung der einzelnen Gebührentatbestände, der Bemessungsgrundlagen und der konkreten Höhe der Gebühren.

Am 20. April 2015 beschloss der Kantonsrat das neue Gemeindegesetz, das gemeinsam mit der dazugehörigen Gemeindeverordnung am 1. Januar 2018 in Kraft treten wird. Während § 63 Abs. 1 des heute noch in Kraft stehenden Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) dem Regierungsrat die Kompetenz überträgt, für die Gebührenerhebung der Gemeindebehörden eine Verordnung zu erlassen, verzichtete der Kantonsrat im neuen Gemeindegesetz unter Hinweis auf die Gemeindeautonomie auf eine entsprechende Regelung. Deshalb fehlt dem Regierungsrat ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gemeindegesetzes die Rechtsgrundlage für den Erlass einer kantonalen Rahmengebührenverordnung für die Gemeinden.

Die vorstehend erwähnte kantonale Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden (VOGG) wird somit zusammen mit § 63 des alten Gemeindegesetzes auf den 1. Januar 2018 ersatzlos aufgehoben. Wegen dieser Aufhebung müssen alle Gemeinden bis zu diesem Zeitpunkt prüfen, welche kommunalen Gebühren sich bereits heute auf eine genügende Rechtsgrundlage stützen. Falls diese Frage bejaht werden kann, besteht kein Handlungsbedarf. Für alle anderen Gebühren, deren genügende Rechtsgrundlage bisher ausschliesslich die VOGG war, müssen neue kommunale Rechtsgrundlagen geschaffen werden.

Während für sogenannte Kanzleigebühren, für Gebühren mit einem Marktwert sowie für Gebühren, welche von ihrem Charakter her anhand des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips einfach überprüfbar sind, die Abstützung in einem Behördenerlass genügt, bedürfen alle anderen Gebühren einer Grundlage in einem formellen Gesetz. Delegiert das Gesetz die Kompetenz zur Festlegung von Gebühren an den Verordnungsgeber, so muss es wenigstens den Kreis der Gebührenpflichtigen, den Gegenstand sowie die Bemessungsgrundlagen selber festlegen (vgl. Art. 126 der Kantonsverfassung, KV, LS 101). Zu dieser Gebührenkategorie gehören die städtischen Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen.

Nach dem Wegfall von § 63 GG und der VOGG verbleiben als kantonale gesetzliche Grundlagen für die Gebühren im Bau- und Reklamebewilligungsverfahren einzig noch § 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, LS 175.2) sowie § 3 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen (FFG, LS 861.1). Weil diese Bestimmungen keine Festlegungen zu den Bemessungsgrundlagen enthalten, muss davon ausgegangen werden, dass sie keine genügende formell-gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Bau- und Reklamebewilligungsgebühren darstellen können. Diese Einschätzung wird durch einen neueren Entscheid des Baurekursgerichts zu einer kommunalen Gebührenverordnung erhärtet, wonach die wesentlichen Elemente der Materie (Gebührensobjekt, Gebührenobjekt, Bemessungsgrundlagen) in

einem Erlass der Legislative enthalten sein müssten (BRGE II Nr. 0126/2016 vom 16. August 2016).

II. Zielsetzung

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Ausgangslage ist es notwendig, bis am 1. Januar 2018 im kommunalen Recht eine formell-gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklambewilligungen zu schaffen. In einer gemeinderätlichen Verordnung sollen daher in Nachachtung von Art. 126 KV und der von der Rechtsprechung und Lehre entwickelten gebührenrechtlichen Prinzipien die Grundzüge der Gebührenerhebung geregelt werden. An den Stadtrat soll in diesem Rahmen eine der VOGG entsprechende Kompetenz delegiert werden, Ausführungsbestimmungen zu erlassen und konkrete Gebührenansätze festzulegen.

Die neue Verordnung gibt also einen klar definierten Rahmen vor, der dem Stadtrat und den Vollzugsorganen nur erlaubt, verursachergerechte Gebühren zu erheben und den bisherigen Kostendeckungsgrad zu erreichen.

III. Aufbau und Inhalt der Verordnung

Inhaltlich orientiert sich die neue Verordnung grundsätzlich an der VOGG und an den bestehenden stadträtlichen Gebührenordnungen. In den vergangenen Jahren konnten in Anwendung der geltenden Regeln mit den Gebührenerhebungen etwa vier Fünftel der verwaltungsinternen Gesamtkosten gedeckt werden.

Der Aufbau der Verordnung folgt einem bewährten Muster. Den zu regelnden Hauptbereichen «Baubewilligungen» und «Reklambewilligungen» vorangestellt wird ein allgemeiner Teil zu den Gebührentatbeständen, zum Kreis der Abgabepflichtigen, zu den im Gebührenwesen zu beachtenden Grundprinzipien und zu den Schreib- und Zustellgebühren. Die Schlussbestimmungen verpflichten den Stadtrat, Ausführungsbestimmungen zu erlassen und die Gebühren alle fünf Jahre der allgemeinen Preisentwicklung bzw. der Entwicklung des Zürcher Index der Wohnbaupreise anzupassen.

IV. Zu den einzelnen Bestimmungen

A. Allgemeines

Art. 1

Wie bereits einleitend ausgeführt, werden mit der vorliegenden Verordnung die Grundzüge der Gebührenerhebung in Baubewilligungsverfahren und für Reklambewilligungen geregelt.

Art. 2

Abs. 1

In diesem Absatz werden die Gebührentatbestände (Gebührenobjekte) aufgelistet. Gebühren können für alle Verwaltungshandlungen erhoben werden, die im Zusammenhang mit dem Bau- und Reklambewilligungsverfahren (behördliche Prüfung der Gesuche) und der Bauaufsicht (Ausführungs- und Sicherheitskontrollen, Bauabnahmen) stehen.

Abs. 2

Der zweite Absatz schafft die Grundlage, damit auch für besondere behördliche Aufwendungen im und ausserhalb des Bau- und Reklambewilligungsverfahrens von den Verursachenden Gebühren verlangt werden können. Als Beispiele zu nennen sind die Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs, ausführliche schriftliche Beantwortung von Anfragen, über das übliche Mass hinausgehende Vorbesprechungen und Abklärungen, vorzeitige Baufreigaben, Bestätigung zuhanden des Grundbuchamts bei Begründung von Stockwerkeigentum, Entscheide über Löschungen von Anmerkungen im Grundbuch.

Art. 3

Dieser Artikel nennt die Gebührenpflichtigen (Gebührensубjekte). Als Folge des Verursacherprinzips hat Gebühren zu bezahlen, wer durch sein Verhalten eine Amtshandlung veranlasst. In den zu regelnden Sachbereichen sind dies namentlich Personen, die mit einem Bau- oder Reklamegesuch an die Bewilligungsbehörde gelangen. Eine Gebührenpflicht kann aber auch entstehen, wenn die Verwaltung von Amts wegen einschreiten muss, weil z. B. ohne Baubewilligung gebaut oder von den Plänen abgewichen wird.

Art. 4

Abs. 1

Nach dem Äquivalenzprinzip hat die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert der von der Verwaltung erbrachten Leistungen zu stehen. Die Gebühr muss sich in vernünftigen Grenzen halten und darf nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der bezogenen Leistungen stehen (BGE 139 III 334, S. 338).

Abs. 2

Nach dem Kostendeckungsprinzip dürfen die jährlich eingenommenen Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen. Das Kostendeckungsprinzip definiert eine Obergrenze. Ein Kostendeckungsgrad von 100 Prozent ist nicht zwingend anzustreben, da eine kompetente Bauverwaltung auch im öffentlichen Interesse liegt (Service public). Der Kostendeckungsgrad darf sich aber im Vergleich zur bisherigen Regelung (etwa 80 Prozent) nicht verschlechtern.

Abs. 3

Die Bemessung der Gebühren mittels schematischer Kriterien ist in der Praxis weit verbreitet und wird von den Gerichten innerhalb gewisser Grenzen für sachlich vertretbar gehalten. Baubewilligungsgebühren werden häufig nach der Grösse des Bauvolumens oder der Höhe der voraussichtlichen Baukosten festgelegt. Solche Kriterien vereinfachen die Gebührenbemessung und führen in den meisten Fällen zu einer angemessenen Belastung der Gebührenschuldnerinnen oder -schuldner. Ähnliches lässt sich für Pauschalgebühren sagen, die für bestimmte, immer etwa den gleichen Verwaltungsaufwand verursachende Bauvorhaben (z. B. Mobilfunkantennen, Wertstoffsammelstellen, Aussenrestaurants oder Reklamesäulen) erhoben werden.

Die zu entrichtenden Gebühren können im Einzelfall höher, aber auch tiefer sein als der effektive Aufwand der Verwaltung für das betreffende Geschäft. Namentlich darf dem wirtschaftlichen Nutzen der Bewilligung für die Bauherrschaft Rechnung getragen werden (vgl. Abs. 1). Eine Schematisierung ist auch aus Gründen der Verwaltungsökonomie zulässig. Zudem können für kleinere Bauvorhaben oft keine kostendeckenden Gebühren erhoben werden.

Art. 5

Die Schreib- und Zustellgebühren werden wie nach bisherigem Recht und bewährter Praxis zusätzlich erhoben.

B. Baubewilligungen

Art. 6

Diese Norm nennt die verschiedenen Gebührenarten im Baubewilligungsverfahren, hier in einem weiten Sinn als Verfahren verstanden, das von der Einreichung des Baugesuchs bis zur Abrechnung des Geschäfts dauert.

lit. a

Nach dem in der Stadt Zürich praktizierten verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren werden Baugesuche allen involvierten Amtsstellen zur Vernehmlassung zugestellt. Federführend ist das Amt für Baubewilligungen (AfB), welches nach Erhalt der verschiedenen Stellungnahmen je nach Zuständigkeit entweder selber über die Bewilligungsfähigkeit entscheidet oder zuhanden der Bausektion (Ausschuss des Stadtrats) einen begründeten Antrag auf Bewilligung oder Verweigerung des betreffenden Vorhabens verfasst. Mit ihrer besonderen Sachkunde stellen die verschiedenen Ämter und Fachstellen sicher, dass Baugesuche unter allen massgeblichen bau- und umweltrechtlichen Aspekten geprüft werden.

Mit allen verwaltungsinternen städtischen Stellen hat das AfB Leistungsvereinbarungen getroffen, in denen der Leistungsumfang und der interne Verfahrensablauf umschrieben werden. Alle Abläufe wurden in den letzten Jahren untersucht und ihre Effizienz erheblich verbessert. Sind nebst der kommunalen Baubewilligung für die Realisierung des Vorhabens weitere Bewilligungen notwendig, stellt das AfB die Koordination der Verfahren sicher.

Für die Prüfung der Baugesuche wird eine Baubewilligungsgebühr erhoben, die mit dem Bauentscheid festgesetzt wird. Sie kann beim Baurekursgericht angefochten werden.

lit. b

Die zum AfB gehörende Abteilung Baukontrolle sowie weitere Fachstellen anderer Ämter kontrollieren, ob das bewilligte Vorhaben entsprechend den bewilligten Plänen und den gesetzlichen und baubehördlichen Vorgaben ausgeführt wird. Abweichungen von der Baubewilligung oder Gesetzverstösse sollen so möglichst frühzeitig erkannt und korrigiert werden. Zu diesem Zweck finden bei Neubauten immer eine Rohbauabnahme und eine Schlussabnahme statt. Bei Umbauten, die nicht mit einer Volumenerweiterung verbunden sind, entfällt die Rohbauabnahme.

Die Bauüberwachung ist anspruchsvoll und mit einem beträchtlichen Personaleinsatz verbunden. Für diese Kontroll- und Abnahmetätigkeit sind Gebühren zu erheben.

lit. c

Mit dieser Bestimmung wird die Grundlage geschaffen, um auch für Gerüst- und Baustellenkontrollen sowie für spezielle Projektprüfungen und Ausführungskontrollen Gebühren erheben zu können. Beispielhaft erwähnt seien hier Projektprüfungen und -kontrollen, die für Beförderungsanlagen und für Lüftungs- und Klimaanlageanlagen notwendig werden oder die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Gastwirtschaft stehen.

lit. d

Der Auftrag der Feuerpolizei richtet sich nach § 3 FFG und umfasst im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten folgende Leistungen:

- Beratungen für projektierte und ausgeführte Bauten;
- Beurteilung von Brandschutzkonzepten, Brandschutznachweisen und statischen Brandschutzberechnungen;
- Prüfung von Konstruktionsplänen, Baumaterialien, technischen Ausrüstungen wie wärme- oder lufttechnische Anlagen, Löscheinrichtungen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sicherheitsstromversorgungen mit Beleuchtungen usw.;
- Baukontrollen und Bauabnahmen einschliesslich Schlussbericht und Mängelnachkontrollen.

Im Sinne einer Erleichterung für die Bauherrschaften werden die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren und für die feuerpolizeiliche Begleitung der Bauprojekte seit 1. Januar 2011

gesamthaft vom Amt für Baubewilligungen erhoben. An dieser bewährten Regelung soll festgehalten werden.

Art. 7

Abs. 1

Abs. 1 regelt die Bemessungsgrundlagen für die Bauentscheidgebür bei Neu-, An- und Aufbauten bzw. für Bauvorhaben, mit denen neues Volumen geschaffen wird. Die Gebühren bestimmen sich grundsätzlich rein schematisch nach dem Bauvolumen. Je grösser dieses ist, desto höher sind die anfallenden Gebühren. Beim Bauvolumen handelt es sich um eine objektive und relativ leicht überprüfbare Grösse, die nach der SIA-Norm 416 zu bestimmen ist.

Abs. 2

Die Berechnung der Gebühren für Umbauten erfolgt nach den voraussichtlichen Baukosten. Eine Festsetzung der Gebühren aufgrund des Volumens des umgebauten Gebäudes oder der umgebauten Räume könnte zu einem unangemessenen Ergebnis führen. Zu denken ist beispielsweise an den Fall, dass kleinere und wenig teure Umbauten auf das ganze Gebäude verteilt sind. Die Festsetzung der Gebühr aufgrund des gesamten Gebäudevolumens hätte für die Bauherrschaft eine unangemessen hohe Belastung zur Folge. Umgekehrt kann sich ein teurer Umbau auf wenig Raum beschränken. In diesem Fall ergäbe eine Gebührenfestlegung nach dem Kriterium des Rauminhalts eine gemessen an den Baukosten zu tiefe Belastung.

Abs. 3

Für baubewilligungspflichtige Vorhaben, die nicht unter die in Abs. 1 und 2 genannten Hauptkategorien fallen, werden die Gebühren entweder nach den voraussichtlichen Baukosten (z. B. für die Prüfung von Fahrzeugabstellplätzen, Lüftungsanlagen, Wärmedämmungen) oder – wenn keine Baukosten anfallen – nach dem effektiven Verwaltungsaufwand (z. B. für die Beurteilung von Parzellierungen oder reinen Zweckänderungen) festgesetzt. Für gewisse standardisierte Projektprüfungen hat sich die Verrechnung von Pauschalgebühren bewährt (z. B. für Mobilfunkantennen, Wertstoffsammelstellen oder Aussenwirtschaften).

Art. 8

Abs. 1

Diese Bestimmung gibt den Gebührenrahmen für Neu-, An- und Aufbauten vor. Er entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung in der VOGG. Für Bauvolumen bis 20 000 m³ beträgt die Baubewilligungsgebür zwischen Fr. 100.– und Fr. 20 000.– (lit. a). Die Abstufung der Gebühren innerhalb dieses Rahmens obliegt dem Stadtrat.

Bei Gebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 20 000 m³ erhöht sich die Gebür um maximal Fr. 1.– pro Kubikmeter (lit. b). Diese Lösung ist mit der heutigen Regelung vergleichbar, die für grosse Bauvorhaben die Bildung von Teilvolumen vorsieht. Bei Gebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 20 000 m³ können gemäss VOGG und der städtischen Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren Teilvolumen von je 20 000 m³ und ein allfälliges Restvolumen als jeweils ein Gebäude betrachtet werden. Mit dieser Methode kann die Baubewilligungsgebür auf deutlich über Fr. 20 000.– ansteigen bzw. ein Mehrfaches dieser Summe betragen. Die hier vorgeschlagene Lösung ist einfacher, führt aber zu analogen Ergebnissen. Für die ersten 20 000 m³ beträgt die Bewilligungsgebür maximal Fr. 20 000.–, für jeden weiteren Kubikmeter erhöht sie sich wie beschrieben um maximal Fr. 1.–. Der Stadtrat legt in den Ausführungsbestimmungen innerhalb der definierten Grenzen und unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips die genaue Abstufung bzw. die Gebührenansätze fest.

Abs. 2

Ebenfalls wie bisher soll die Möglichkeit bestehen, bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden die Gebühr für jedes einzelne Gebäude separat zu bestimmen. Das Total der einzelnen Gebühren ergibt die Baubewilligungsgebühr. Eine solche Betrachtung drängt sich namentlich auf, wenn es sich um freistehende, typenungleiche Häuser handelt, die unterschiedliche baurechtliche Fragen aufwerfen und deshalb einen entsprechend grösseren Beurteilungs- und Kontrollaufwand verursachen.

Abs. 3

Sind die Baukosten im Vergleich zum Rauminhalt sehr tief oder sehr hoch, so ist dies bei der Gebührenfestsetzung wie schon in der bisherigen Praxis zu berücksichtigen. Es wäre unbillig, wenn bei Neubauten der veranschlagte Preis pro Kubikmeter gänzlich unbeachtet bliebe. Beispielsweise soll die zu einem tiefen Kubikmeterpreis erstellte Lagerhalle weniger Gebühren auslösen als die gleich grosse, aber viel teurere Spitalbaute. Die schematische Festlegung der Gebühren nach dem Bauvolumen soll deshalb nur erfolgen, wenn der Kubikmeterpreis innerhalb einer gewissen, sich an Durchschnittswerten orientierenden Spannbreite liegt. Vorhaben mit einem grossen Volumen und im Vergleich dazu tiefen Baukosten werden mit dieser Methode gebührenmässig entlastet. Umgekehrt werden Bauvorhaben mit einem weit über dem Durchschnitt liegenden Kubikmeterpreis gebührenmässig entsprechend stärker belastet. Wird die zu definierende Bandbreite verlassen, wird die Gebühr aufgrund der voraussichtlichen Baukosten (vgl. dazu Abs. 4) berechnet.

Abs. 4

Gemäss heutiger Praxis lösen Baukosten bis Fr. 15 000.– eine Bewilligungsgebühr von Fr. 300.– aus. Bis zu Baukosten von 6 Millionen Franken steigen die Gebühren kurvenförmig an. In der Folge erhöhen sie sich linear um 85 Rappen pro Fr. 600.– Baukosten. Bei 12 Millionen Franken Baukosten beläuft sich die Bewilligungsgebühr auf Fr. 19 700.–. Die gleiche Gebühr musste bisher für einen Neubau mit 20 000 m³ bezahlt werden.

Der Gebührenrahmen auf der Grundlage der Baukosten wird nun in der Verordnung festgeschrieben und der erfolgten Preisentwicklung angepasst. Neu darf bei Baukosten von 14 Millionen Franken eine Baubewilligungsgebühr von maximal Fr. 20 000.– verlangt werden (lit. a). Für je weitere Fr. 700.– Baukosten beträgt die Gebühr höchstens Fr. 1.– (lit. b). Die Anpassung führt zu einer leichten Gebührenentlastung. Die genaue Gebührenabstufung ist vom Stadtrat in den Ausführungsbestimmungen zu regeln.

Art. 9

Die Bauausführung wird vom Amt für Baubewilligungen und von weiteren Dienstabteilungen im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben kontrolliert. Bei Neu- und Erweiterungsbauten erfolgen zumindest eine Rohbauabnahme und eine Schlussabnahme. Bei Umbauten ohne Volumenerweiterung entfällt die Rohbauabnahme.

Nach entsprechenden Vorbereitungsarbeiten im Büro wird der Rohbau vor Ort mit den bewilligten Plänen verglichen. Abweichungen werden direkt in den Plänen festgehalten. Im Vordergrund steht die Kontrolle der Gebäudeabmessungen, der Höhenkoten und der Raum- und Fenstereinteilung. Die Treppen-, Tür- und Korridorbreiten werden ebenfalls kontrolliert. Ein besonderes Augenmerk wird auf das hindernisfreie Bauen gerichtet (z. B. bezüglich Grösse der Nasszellen und Aufzugsschächte). Zur Korrektur von festgestellten Planabweichungen werden die notwendigen Massnahmen getroffen.

Auch bei der Schlussabnahme wird der ausgeführte Zustand mit den bewilligten Plänen verglichen. Im Vordergrund stehen die Fassaden- und Dachgestaltung, die Nutzweise der Raumeinheiten, die Treppen- und Korridorbreiten, die Raumflächen und -höhen, die Belichtung und

die Einstellräume. Weiter wird geprüft, ob die hygienischen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen für den Bezug der Räume erfüllt sind, die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze stimmen, die baulichen Lärmschutzmassnahmen getroffen wurden, die Fortluft- und Rauchausstosshöhen eingehalten und die Verkehrssteuerungsanlagen vorhanden sind.

Für die Rohbauabnahme und die Schlussabnahme darf wie bereits bisher maximal je die Hälfte der Baubewilligungsgebühr verlangt werden.

Art. 10

Abs. 1

Die Feuerpolizeigebühren werden zusätzlich zu den Baubewilligungsgebühren erhoben. Sie werden für Neubauten wie die übrigen Baubewilligungsgebühren aufgrund des Bauvolumens berechnet und können für Umbauten aufgrund der Baukosten festgelegt werden. Sie sind als Gesamtgebühr zu verstehen, mit der sämtliche Aufwände der Feuerpolizei pauschal abgedeckt werden.

Abs. 2

Die Bauabnahme mit Bezugsbewilligung erfolgt durch das Amt für Baubewilligungen. Die vorangehende Bauabnahme durch die Feuerpolizei ist in der pauschalen Feuerpolizeigebühr enthalten.

C. Reklamebewilligungen

Art. 11

Wie bisher sollen die Gebühren für die Bearbeitung von Reklamegesuchen nach der Grösse (pro Quadratmeter) der mit dem Gesuch beantragten Reklamefläche berechnet werden.

Art. 12

Abs. 1

Der vorgeschlagene Gebührenrahmen entspricht grundsätzlich der bisherigen Regelung. Als minimale Prüfungsgebühr werden Fr. 150.– (bisher Fr. 124.–) berechnet. Die Maximalgebühr beträgt Fr. 3500.– (bisher Fr. 3080.–). Die genaue Gebührenabstufung ist vom Stadtrat in den Ausführungsbestimmungen zu regeln.

Abs. 2

Diese Bestimmung gibt der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Hochbaudepartements die Möglichkeit, in begründeten Fällen und bei besonderen Verhältnissen Abweichungen von den Gebühren zu beschliessen. In jedem Fall darf der Maximalansatz von Fr. 3500.– nicht überschritten werden.

D. Schlussbestimmungen

Art. 13

Detaillierte Bestimmungen und die konkreten Gebührenansätze im Rahmen der vorliegenden Verordnung regelt der Stadtrat in Ausführungsbestimmungen.

Art. 14

Mit dieser Bestimmung erhält der Stadtrat die Kompetenz, die in dieser Verordnung festgelegten Gebühren alle fünf Jahre der allgemeinen Preisentwicklung bzw. der Entwicklung des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise anzupassen. Diese Kompetenzdelegation entspricht einer allgemein üblichen Praxis im Gebührenwesen.

Art. 15

Wie in den einleitenden Bemerkungen ausgeführt, wird die VOGG zusammen mit § 63 des alten Gemeindegesetzes auf den 1. Januar 2018 aufgehoben. Die vorliegende Verordnung

tritt daher als neue kommunale gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen auf den 1. Januar 2018 in Kraft.

V. Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Mit der vorliegenden Regelung wird lediglich die bisher auf kantonalem Recht basierende gesetzliche Grundlage für die Gebührenerhebung im Bau- und Reklamewesen ins kommunale Recht überführt. Der Erlass führt in der Bauwirtschaft zu keinem zusätzlichen Aufwand bzw. zu keinen höheren Kosten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Es wird eine Verordnung über die Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen gemäss Beilage (Entwurf vom 31. Mai 2017) erlassen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Sicherheitsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Entwurf vom 31. Mai 2017

Beilage zu GR Nr. 2017/164

Verordnung über die Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 126 Kantonsverfassung (KV)¹, § 13 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG)², Art. 41 lit. I GO³ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 7. Juni 2017⁴,

beschliesst:

A.	Allgemeines
Zweck	Art. 1 Diese Verordnung regelt die Grundzüge der Gebührenerhebung in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen.
Gegenstand	Art. 2 ¹ Gebühren werden für alle Verwaltungshandlungen erhoben, die im Zusammenhang stehen mit: <ul style="list-style-type: none">a. der Prüfung von Bau- und Reklamegesuchen;b. speziellen Projektprüfungen;c. der entsprechenden Kontrolltätigkeit. ² Gebühren werden ausserdem für besondere behördliche Aufwendungen im und ausserhalb des Bau- und Reklamebewilligungsverfahrens erhoben.
Abgabepflichtige	Art. 3 Gebühren schuldet, wer: <ul style="list-style-type: none">a. ein Bau- oder Reklamegesuch stellt;b. diesbezügliche Kontrollen und Massnahmen auslöst;c. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks, eines Bauwerks oder einer Reklameeinrichtung einen Zustand schafft oder duldet, der ein behördliches Eingreifen erfordert;d. eine andere Amtshandlung veranlasst oder verursacht.

¹ vom 27. Februar 2005, LS 101.

² vom 24. Mai 1959, LS 175.2.

³ vom 26. April 1970, AS 101.100.

⁴ Begründung siehe STRB Nr. 432 vom 7. Juni 2017

Entwurf vom 31. Mai 2017

Grundsätze	<p>Art. 4 ¹ Die Höhe der Gebühr muss im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für die gebührenpflichtige Person hat.</p> <p>² Die Gesamterträge aus den Gebühren dürfen den Gesamtaufwand für den betreffenden Verwaltungszweig nicht oder nur geringfügig übersteigen.</p> <p>³ Schematisch festgesetzte und pauschalisierte Gebühren sind zulässig.</p>
Schreib- und Zustellgebühren	Art. 5 Schreib- und Zustellgebühren werden zusätzlich erhoben.
B.	Baubewilligungen
Gebührenarten	<p>Art. 6 ¹ In Baubewilligungsverfahren werden nach dieser Verordnung folgende Arten von Gebühren erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Baubewilligungsgebühren für die Bearbeitung von Baugesuchen bis zum Bauentscheid; b. Bauabnahmegebühren für Rohbau- und Schlussabnahmen; c. Spezial- und Kontrollgebühren für spezielle Projektprüfungen, Baukontrolltätigkeiten und andere Amtshandlungen; d. Feuerpolizeigebühren für Beratungen, Beurteilungen, Prüfungen, Kontrollen und Abnahmen der Feuerpolizei.
Bemessungsgrundlagen	<p>Art. 7 ¹ Bei Neu-, An- und Aufbauten werden die Gebühren nach dem Bauvolumen des Gebäudes oder des Gebäudeteils festgesetzt.</p> <p>² Bei Umbauten werden die Gebühren nach den voraussichtlichen Baukosten festgesetzt.</p> <p>³ Für Zweckänderungen und andere Bauvorhaben werden die Gebühren festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. nach den voraussichtlichen Baukosten; b. nach dem effektiven Verwaltungsaufwand, wenn keine Baukosten anfallen; c. mit einer Pauschale für standardisierte Projektprüfungen.
Gebührenrahmen a. Bewilligungen	<p>Art. 8 ¹ Die Gebühr nach Bauvolumen beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zwischen Fr. 100.– und Fr. 20 000.– für Volumen bis 20 000 m³; b. maximal Fr. 1.– für jeden zusätzlichen Kubikmeter. <p>² Umfasst ein Baugesuch mehrere Gebäude, kann die Gebühr für jedes einzelne Gebäude gesondert bestimmt werden.</p>

Entwurf vom 31. Mai 2017

	<p>³ Die Gebührensätze werden angepasst, wenn die Baukosten im Vergleich zum Rauminhalt sehr tief oder sehr hoch ausfallen.</p> <p>⁴ Werden die Gebühren auf der Grundlage der voraussichtlichen Baukosten festgesetzt, beträgt die Gebühr:</p> <p>a. für Baukosten bis 14 Millionen Franken zwischen Fr. 100.– und Fr. 20 000.–;</p> <p>b. für je weitere Fr. 700.– Baukosten beträgt die Gebühr maximal Fr. 1.–.</p>
b. Abnahmen	Art. 9 Für die Rohbauabnahme und die Schlussabnahme darf zusätzlich eine Gebühr von je maximal der Hälfte der Baubewilligungsgebühr erhoben werden.
c. Feuerpolizei	<p>Art. 10 ¹ Die Feuerpolizeigeühren werden wie folgt erhoben:</p> <p>a. zusätzlich zu den Baubewilligungsgebühren;</p> <p>b. in gleicher Höhe wie die im Einzelfall festgesetzten Baubewilligungsgebühren.</p> <p>² Für die feuerpolizeilichen Bauabnahmen werden keine zusätzlichen Gebühren erhoben.</p>
C.	Reklambewilligungen
Bemessungsgrundlage	Art. 11 Die Gebühren für die Bearbeitung von Reklamegesuchen werden nach der Fläche (pro Quadratmeter) der Reklameanlage festgesetzt.
Gebührenrahmen	<p>Art. 12 ¹ Die Gebühr beträgt pro Reklamegesuch mindestens Fr. 150.– und höchstens Fr. 3500.–.</p> <p>² In begründeten Fällen kann die Vorsteherin oder der Vorsteher des Hochbaudepartements von den Gebühren abweichen. Der Maximalansatz nach Absatz 1 darf nicht überschritten werden.</p>
D.	Schlussbestimmungen
Delegation	Art. 13 Der Stadtrat erlässt im Rahmen dieser Verordnung die näheren Bestimmungen und die Gebührenansätze.
Anpassung an die Teuerung	Art. 14 Der Stadtrat passt die Gebühren alle fünf Jahre der allgemeinen Preisentwicklung oder der Entwicklung des Zürcher Index der Wohnbaupreise an.
Inkrafttreten	Art. 15 Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.