



Baugebührenverordnung der Gemeinde Rheinau

vom 12. Januar 2016

Baugebührenverordnung

vom 12. Januar 2016¹

Der Gemeinderat Rheinau

gestützt auf Art. 18 Abs. 2 der Gebührenverordnung der Gemeinde Rheinau vom 5. Dezember 2017²

verordnet:

A Allgemeines

Art. 1 Anwendungsbereich³

¹ Die Verwaltungsgebühren im Bauwesen richten sich nach der Gebührenverordnung der Gemeinde Rheinau vom 5. Dezember 2017 und der Baugebührenverordnung vom 12. Januar 2016, soweit keine anderen gesetzlichen Bestimmungen vorgehen.

² Die Gebühren für Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet und auf Trottoirs richten sich nach dem Ausgrabungstarif (Anhang zum Aufgrabungsreglement) des Tiefbauamtes des Kantons Zürich.

³ Die Anschluss- und Benützungsgebühren werden separat geregelt.

Art. 2 Bearbeitungsgebühr

¹ Mit der Bearbeitungsgebühr abgegolten ist die Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde. Sie ist abhängig von der Grundgebühr, allfälligen Zuschlägen sowie vom Schwierigkeitsgrad und berechnet sich nach folgender Formel: *(Grundgebühr + Zuschläge) x Schwierigkeitsgrad*.

² Die Gebühren für das Ausfertigen und den Versand von baurechtlichen Entscheiden sind in den Grundgebühren inbegriffen.

Art. 3 Publikationskosten

Für die amtliche Publikation des Bauvorhabens wird eine Pauschalgebühr von CHF 50.00 erhoben.

Art. 4 Externe Kosten

¹ Externe Prüfungen, Kontrollen, Gutachten etc. werden, soweit nicht bereits direkt an die Baugesuchsteller fakturiert, in effektiver Höhe verrechnet und zusätzlich zur Bearbeitungsgebühr in Rechnung gestellt.

² Externe Kosten sind insbesondere:

- a) Gebühren für die Baukontrollen;
- b) Gebühren für die Beurteilung von technischen Anlagen wie Lifte, Schutzräume;
- c) Gebühren für die amtliche Vermessung;
- d) Gebühren für planungsrechtliche Aufgaben;
- e) Gebühren für feuerpolizeiliche Prüfungen und Kontrollen.

Art. 5 Rechnungsstellung und Fälligkeit

¹ Mit der Baubewilligung wird ein Akontobetrag der anfallenden Gebühren in Rechnung gestellt. Weitere Akontoverrechnungen aus Nebenbewilligungen bleiben vorbehalten.

² Die definitive Abrechnung des Bauvorhabens erfolgt nach der Schlusskontrolle.

³ Guthaben aus der Bauabrechnung werden vergütet, Fehlbeträge in Rechnung gestellt.

B Baubewilligungsverfahren

Art. 6 Grundgebühren und Zuschläge

¹ Wohnbauten:

a) Grundgebühr pro Haus:		
– Einfamilienhaus (EFH)	1 Haus	CHF 2'000.00
	2 – 3 Häuser	CHF 1'500.00
	ab 4 Häuser	CHF 1'300.00
– Mehrfamilienhaus (MFH)	1 Haus	CHF 2'000.00
	2 – 3 Häuser	CHF 1'300.00
	ab 4 Häuser	CHF 1'000.00
b) Zuschläge:		
– Einliegerwohnung in EFH	pro Einheit	CHF 350.00
– Wohnungen in MFH	pro Einheit	CHF 300.00
– Gewerberäume im MFH	pro 150m ²	CHF 500.00
– Tiefgarage in MFH	pro Abstellplatz	CHF 50.00

² Gewerbebauten, landwirtschaftlichen Bauten und Bauten im öffentlichen Interesse:

a) Grundgebühr pro Gebäude:		
– Büro-/Geschäftsgebäude, Schule/Heim		CHF 1'000.00
– Werkstatt-/Stallgebäude		CHF 800.00
– Lagergebäude, Scheunen und Remisen		CHF 500.00
b) Zuschläge pro 50m ³ umbauter Raum (ohne Jauchegrube, Silo):		
– Büro-/Geschäftsgebäude, Schule/Heim		CHF 30.00
– Werkstatt-/Stallgebäude		CHF 20.00
– Lagergebäude, Scheunen und Remisen		CHF 10.00
– Dienst-/weitere Wohnungen	pro Einheit	CHF 200.00
– Tiefgarage	pro Abstellplatz	CHF 50.00

³ Um-, An- und Aufbauten:

- a) mit geringem Aufwand
namentlich einzelne Wandveränderungen,
Dachflächenfenster, Verglasungen, Sichtschutz,
Wände, Tür- und Fensteröffnungen CHF 80.00 – 200.00
- b) mit mittlerem Aufwand
namentlich Wintergärten, Umbauten,
Dachaufbauten CHF 300.00 – 900.00
- c) komplexe Bauvorhaben
allenfalls mit Bezug externer Stellen
oder mit Neubaucharakter CHF 1'000.00 – 4'000.00

⁴ Übrige Bauten:

- a) besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG
 - bis 10m² Grundfläche und 3m Gesamthöhe CHF 80.00
 - übrige besondere Gebäude, exkl. Tiefgaragen CHF 150.00 – 300.00
- b) Tiefgaragen (ohne Hauptgebäude) pro Abstellplatz CHF 50.00
mindestens CHF 500.00
- c) Ausstattungen im Sinne von § 3 der Allgemeinen Bauverordnung Kt. ZH (LS 700.2)
 - namentlich Mauern, geschlossene Einfriedungen,
Schwimmbecken, Fahrzeugabstellplätze CHF 80.00 – 200.00
- d) Reklametafeln
 - für Eigenwerbung CHF 150.00
 - für Fremdwerbung CHF 250.00

⁵ Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen: CHF 300.00 – 1'000.00

Art. 7 Bestimmung des Schwierigkeitsgrades

¹ Der Schwierigkeitsgrad ist von den baurechtlichen Gegebenheiten und dem mit dem Bauvorhaben individuell verbundenen Aufwand abhängig. Er beträgt für einfache Verhältnisse 0.8, für normale Verhältnisse 1.0 und für schwierige Verhältnisse 1.2.

² Einfache Verhältnisse (Schwierigkeitsgrad 0.8) gelten namentlich bei unkomplizierten Bauvorhaben. Zudem müssen die Unterlagen vollständig vorliegen und einfach überprüfbar sein. Wo in der gleichen Sache ein Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit vorliegt oder eine verfallene Baubewilligung ohne Veränderungen erneuert wird, werden ebenfalls einfache Verhältnisse angenommen.

³ Schwierige Verhältnisse (Schwierigkeitsgrad 1.2) gelten namentlich bei komplexen Bauvorhaben, denen mehrere Vorbesprechungen voraus gegangen sind oder für die externe Beurteilungen und Expertisen notwendig sind. Sind die Unterlagen ungenau, unvollständig eingereicht oder schwer prüfbar, wird ebenfalls der höchste Schwierigkeitsgrad angenommen.

Art. 8 Projektänderung

Für Projektänderungen berechnet sich die Grundgebühr nach Art. 6 Abs. 3 und Abs. 4.

Art. 9 Reduktion

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

- a) Rückzug des Baugesuchs bevor ein baurechtlicher Entscheid gefällt wird, z.B. aufgrund der Nichtbewilligungsfähigkeit (briefliche Mitteilung);
- b) Bauherr ist die Gemeinde Rheinau oder ein Zweckverband, dem die Gemeinde Rheinau angeschlossen ist.

Art. 10 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 die Vermessung

Art. 11 Schnurgerüst

Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüsts werden nach Aufwand durch den beauftragten Gemeindeingenieur als externe Kosten erhoben.

Art. 12 Vermessung

Die Kosten für das Nachführen des amtlichen Vermessungswerkes sind von der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümer zu tragen.

Art. 13 Parzellierungsbewilligungen

Parzellierungs- bzw. Mutationsbewilligungen werden nach Aufwand des beauftragten Geometers direkt dem Grundeigentümer verrechnet.

Art. 14 Reduktion 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 Grenzmutation und Löschung von Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Die Kosten für Grenzmutationen und Löschung von Dienstbarkeiten und Anmerkungen werden direkt von den zuständigen Stellen beim Grundeigentümer erhoben.

D Gebühren im bau- und planungsrechtlichen Verfahren

Art. 16 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:

- Erschliessungsanlagen CHF 1'000.00
- Private Gestaltungspläne CHF 2'000.00
- Quartierpläne CHF 5'000.00

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

Art. 17 Vorentscheide und allgemeine Beschlüsse

¹ Für rekursfähige Entscheide wie Vorentscheide und allgemeine Beschlüsse wird neben einer allfälligen Publikationsgebühr nachstehende Bearbeitungsgebühr erhoben:

- geringer Aufwand CHF 300.00
- mittlerer Aufwand CHF 400.00 – 1'500.00
- umfangreicher Aufwand unter Beizug externer Stellen CHF 1'600.00 – 3'000.00

² Für die Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte nach § 316 PBG wird folgende Gebühr erhoben: CHF 50.00

³ Die Zustellung an rekurs- und beschwerdeberechtigte Organisationen sowie an Behindertenorganisationen ist kostenlos.

Art. 18 Wiedererwägungen

Die Gebühren für Wiedererwägungsgesuche richten sich nach Art. 17. Sie reduzieren sich in dem Umfang, wie dem Wiedererwägungsgesuch stattgegeben wird.

Art. 19 Baupolizeiliche Massnahmen

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

- Anordnung vorsorglicher Massnahmen
(z.B. Baueinstellung, vorläufiges Nutzungsverbot) CHF 300.00

- Vollstreckung durch Ersatzvornahme
(zuzüglich Verrechnung von Drittkosten) CHF 500.00 – 2'000.00
- Baukontrollen infolge Unregelmässigkeiten
(z.B. Bau- oder Feuerpolizei, Gewässer- oder Umweltschutz) CHF 100.00 – 500.00

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 den zuständigen Feuerpolizisten beauftragen.

³ Die anfallenden Gebühren, welche sich nach dem effektiven Aufwand berechnen, werden als externe Kosten in Rechnung gestellt.

Art. 21 Feuerungsanlagen

¹ Bei Einzelgesuchen ohne Zusammenhang mit einem Bauprojekt wird eine Pauschale von CHF 150.00 in Rechnung gestellt.

² Für die Beurteilung und Installationskontrolle von Heizungs- und Feuerungsanlagen werden pro Anlage (kumulativ) durch die beauftragte Feuerpolizei Gebühren erhoben. Diese Kosten werden als externe Kosten in Rechnung gestellt.

³ Für die amtliche Prüfung in Fällen, wo die private Kontrolle möglich ist, werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans dem Hauseigentümer nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Art. 21a Gebühren für die periodische Kontrolle der Feuerungsanlagen⁴

¹ Die periodische Kontrolle der Feuerungsanlagen für Öl- und Gasfeuerungen bis 1'000 kW und Holzfeuerungen bis 70 kW kann durch den amtlichen Feuerungskontrolleur respektive die amtliche Feuerungskontrolleurin oder eine private Fachfirma ausgeführt werden.

² Wird die Kontrolle durch den amtlichen Feuerungskontrolleur respektive die amtliche Feuerungskontrolleurin durchgeführt, so werden folgende Gebühren erhoben:

<i>Abnahme, periodische, Nach- und Klagekontrolle Öl/Gasfeuerung (inkl. Verwaltung/Admin)</i> Messung 1-stufige Anlage	CHF 146.30
<i>Abnahme, periodische, Nach- und Klagekontrolle Öl/Gasfeuerung (inkl. Verwaltung/Admin)</i> Messung 2-stufige oder modulierende Anlage	CHF 184.30

<i>Visuelle Holzfeuerungskontrolle</i>	
Komplette Anlage	CHF 146.30
Kontrolle je weitere Feuerung (2/4 komplette Anlage)	CHF 73.15
Kontrolle je weitere Abgasanlage oder Brennstoff (1/4 komplette Anlage)	CHF 36.30
<i>Abnahme-, periodische-, Nach- und Klagekontrolle Holzfeuerungen</i>	
Messung Anlage (inkl. visuelle Kontrolle)	CHF 114.00/h
<i>Verwaltung-/Administrationsgebühr</i>	
Je eingereichtem Messrapport Öl/Gas und Holz (bei Sichtkontrollen Holzfeuerungen: pro Objekt/Stockwerkeigentum)	CHF 70.00

F Schlussbestimmungen

Art. 22 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Artikel der Tarifverordnung vom 15. März 2000 und die dazu gehörenden Zwischentitel sind aufgehoben: Art. 3 (Vormundschaft), Art. 5 (Strom), Art. 6 (Wasser), Art. 7 (Abwasser), Art. 8 (Entsorgung), Art. 10 (Bewilligungen und Verfügungen der Werke), Art. 11 (Hochbau), Art. 12 (Zivilschutz).

Art. 23 Übergangsbestimmungen

Die Bestimmungen dieser Verordnung sind in allen hängigen Verfahren anwendbar.

Art. 24 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt auf den 1. Februar 2016 in Kraft. Sie ist zu publizieren und in die kommunale Rechtssammlung aufzunehmen.

¹ GRB 16/005 vom 12. Januar 2016

² GRB 24/15 vom 6. Februar 2024

³ GRB 24/15 vom 6. Februar 2024

⁴ GRB 24/15 vom 6. Februar 2024