

Reglement über die Baugebühren der Politischen Gemeinde Niederglatt

Festgesetzt mit GRB vom: 10.11.2014
In Kraft getreten am 01.01.2015

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Sprachform	3
	Art. 2 Rechtsgrundlage ¹	3
	Art. 3 Grundsatz	3
II.	Gebühren im Baubewilligungsverfahren	3
	Art. 4 Zusammensetzung der Baubewilligungsgebühr	3
	Art. 5 Publikationsgebühr	4
	Art. 6 Bearbeitungsgebühr	4
	Art. 7 Baukontrollgebühren	5
	Art. 8 Technische Bauten, Bauteile und Anlagen	6
	Art. 9 Erhöhungen	6
	Art. 10 Reduktionen	6
	Art. 11 Kostenlose Entscheide ¹	6
	Art. 12 Baurechtliche Entscheide	7
III.	Gebühren für Vermessung	7
	Art. 13 Schnurgerüst	7
	Art. 14 Nachführung	7
	Art. 15 Parzellierungen	7
IV.	Übrige Gebühren und Kosten	7
	Art. 16 Bewilligungen und Kontrollen der Feuerpolizei	7
	Art. 17 Aufzugsanlagen	8
	Art. 18 Baulicher Zivilschutz ¹	8
	Art. 19 Weitere Bewilligungen und Kontrollen	8
V.	Gemeinsame Bestimmungen	8
	Art. 20 Rechnungsstellung	8
	Art. 21 Fälligkeit ¹	9
	Art. 22 Rückforderung	9
	Art. 23 Nachbezug/Rückerstattung	9
VI.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	9
	Art. 24 Übergangsbestimmungen	9
	Art. 25 Inkrafttreten	9
	Art. 26 Aufhebung früherer Erlasse	10

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Sprachform

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Reglement, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, für beide Geschlechter.

Art. 2 Rechtsgrundlage ¹

Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 der Gebührenverordnung erhebt die Gemeinde Niederglatt die nachstehenden Baugebühren.

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

Art. 3 Grundsatz

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

II. Gebühren im Baubewilligungsverfahren

Art. 4 Zusammensetzung der Baubewilligungsgebühr

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:

- Publikationsgebühr
- Bearbeitungsgebühr
- Baukontrollgebühren

¹ Fassung gemäss GRB vom 28.05.2024. In Kraft seit 01.07.2024

In den Baubewilligungsgebühren sind sofern erforderlich folgende Tätigkeiten enthalten:

- Publikation des Baugesuches
- Kontrolle des Baugespannes
- Prüfung des Baugesuches (mit Ausnahme von Gutachten und besonderen Fällen)
- Beratung und Beschlussfassung durch die zuständige Behörde und Ausfertigung des Beschlusses
- Rohbaukontrolle, Bezugsabnahme, Schlusskontrolle
- Kontrollen und Einmessung der Wasser- und Abwasseranlagen sowie das Nachführen des Leitungskatasters
- Liefern und Anschlagen einer Haus- und Gebäudeversicherungsnummer

Art. 5 Publikationsgebühr

Für die Publikation (Inseratekosten) wird eine Gebühr von Fr. 200.00 erhoben.

Art. 6 Bearbeitungsgebühr

Für die Behandlung des Baugesuches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie für den Entscheid über das Vorhaben wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr erhoben.

Neubauten/grössere Umbauten

Die Höhe der Bearbeitungsgebühr richtet sich nach der mutmasslichen Bausumme, beträgt aber mindestens Fr. 200.00.

Bausumme Fr.	Ansatz‰	Bausumme total Fr.	Gebühren Fr.
Für die ersten 1'000'000 Franken	4	Bis 1'000'000	200 – 4'000
für weitere 1'000'000 Franken	3	Ab 1'000'001 bis 2'000'000	4'000 – 7'000
für weitere 1'000'000 Franken	2	Ab 2'000'000 bis 3'000'000	7'000 – 9'000
für die restliche Bausumme	1	Ab 3'000'001	9'000 – 20'000 * kant. Höchstansatz

* Maximalansatz für Einzelbauten gemäss kant. Gebührenverordnung im Bauwesen.

Die mutmassliche Bausumme bestimmt sich im Zweifelsfall aus dem, nach den „Normalien für kubische Berechnung von Hochbauten“ des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein), errechneten Rauminhaltes und aus den Baukostenschätzungen aufgrund des jeweils zur Verfügung stehenden Baukostenindex zur Zeit der Einreichung des Baugesuches. In den Baugesuchen sind Bausummen und Kubatur (sofern sich eine solche überhaupt bestimmen lässt), in den Vorentscheidsgesuchen die voraussichtlichen Zahlen entsprechend anzugeben.

Projektänderungen und Ergänzungspläne:

- | | | |
|--|-------------|-------------------|
| - geringfügige Änderungen sind in den Bearbeitungsgebühren | inbegriffen | |
| - Umfangreiche Änderungen, rekursfähige Verfügungen | Fr. | 200.00 - 1'000.00 |

Übrige Bauten und bewilligungspflichtige Anlagen (als selbständige Eingaben):

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| - Dachauf-/Dacheinbauten, Vordächer, Balkone, Fassadenveränderungen | Fr. | 200.00 - 500.00 |
| - Mauern, Einfriedigungen, Schutzwände, Terrainveränderungen | Fr. | 200.00 - 1'000.00 |
| - Kleinbauten (An- und Nebenbauten), Besondere Gebäude | Fr. | 200.00 - 500.00 |
| - Einzel-Garagen (freistehend oder Anbauten) | | |
| 1 Platz | Fr. | 300.00 - 700.00 |
| jeder weitere Platz | Fr. | 100.00 |
| - Autoabstellplätze | | |
| 1 Platz | Fr. | 200.00 - 500.00 |
| jeder weitere Platz | Fr. | 50.00 |
| - Aussenwärmedämmungen, Lärmschutzmassnahmen | | |
| Lüftungs- und Klimaanlage | Fr. | 200.00 - 1'000.00 |
| - Reklameeinrichtungen, Plakatträger | Fr. | 200.00 - 500.00 |
| - Aussenschwimmbäder | Fr. | 500.00 - 1'000.00 |
| - Nutzungsänderungen | Fr. | 200.00 - 1'000.00 |
| - Übrige bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen usw. | Fr. | 200.00 - 3'000.00 |

Wasser- und Kanalisationsanschlussbewilligungen

Bei separater Behandlung ohne gleichzeitige Baubewilligung

- | | | |
|-------------------------------------|----------|------------|
| - Wasseranschlussbewilligung | pauschal | Fr. 300.00 |
| - Kanalisationsanschlussbewilligung | pauschal | Fr. 300.00 |

Art. 7 Baukontrollgebühren

- Rohbaukontrolle 40 % der Bearbeitungsgebühr
- Bezugsabnahme 20 % der Bearbeitungsgebühr
- Schlusskontrolle 20 % der Bearbeitungsgebühr

Für ausserordentliche Baukontrollen und Nachkontrollen werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans nach Aufwand erhoben.

Die Aufwendungen für Baustellen-Umweltschutz-Kontrollen sind in den Gebühren 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. 8 Technische Bauten, Bauteile und Anlagen

Für die Beurteilung von technischen Bauten und Anlagen, insbesondere Aufzugsanlagen/ Beförderungsanlagen und Schutzräumen, sowie für die erforderlichen Abnahmen und periodischen Kontrollen, werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans nach Aufwand erhoben.

Art. 9 Erhöhungen

Bei Bauvorhaben mit erhöhtem Prüfungsaufwand (wie z.B. externe Fachgutachten, Prüfung von Umweltverträglichkeitsberichten, Arealüberbauungen) kann die Bearbeitungsgebühr erhöht werden.

Art. 10 ReduktionenBauverweigerungen

Je nach Umfang der Prüfung wird eine Gebühr von 10 – 50 % der Aufwendungen der Bearbeitungsgebühr erhoben.

Rückzug des Baugesuches/Verzicht auf formellen Entscheid

Bei Rückzug des Baugesuches bevor ein baurechtlicher Entscheid gefällt wird, oder bei Verzicht auf einen baurechtlichen Entscheid kann die Bearbeitungsgebühr je nach Stand des Prüfungsverfahrens reduziert werden.

Vorentscheide/Bauanfragen

Vorentscheide und Bauanfragen werden nach Aufwand verrechnet.

Bei nachträglicher Einreichung eines Baugesuches kann die Bearbeitungsgebühr entsprechend dem geringeren Aufwand angemessen reduziert werden.

Neuerteilung einer verfallenen Baubewilligung

Wird eine verfallene Baubewilligung ohne wesentliche Projektänderungen neu erteilt, wird die Gebühr (Bearbeitungsgebühr) bis auf max. 50% reduziert. Die Kontrollgebühren werden auf der ganzen Bearbeitungsgebühr bezogen.

Art. 11 Kostenlose Entscheide ¹

- Solaranlagen / Photovoltaikanlagen
- Erdsondenheizungen
- Wärmepumpen
- Fernwärmeanschlüsse
- E-Ladestationen

¹ Fassung gemäss GRB vom 28.05.2024. In Kraft seit 01.07.2024

Art. 12 Baurechtliche Entscheide

Für die Zustellung des baurechtlichen Entscheides gemäss § 315 PBG an Dritte, ausgenommen am Verfahren Beteiligte gemäss §10 Abs. 1 lit. b VRG, wird pro Baubewilligungsverfahren eine einmalige Gebühr von Fr. 75.00 inkl. Zustellgebühr erhoben.

III. Gebühren für Vermessung

Art. 13 Schnurgerüst

Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüsts werden nach Aufwand des Grundbuchgeometers in Rechnung gestellt.

Art. 14 Nachführung

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

Art. 15 Parzellierungen

Für die baurechtliche Bewilligung von Grenzmutationen wird eine Pauschalgebühr von Fr. 300.00 erhoben.

IV. Übrige Gebühren und Kosten

Art. 16 Bewilligungen und Kontrollen der Feuerpolizei

Feuerungsanlagen

- Prüfung, Bewilligung und Abnahme von Feuerungsanlagen
(Neueinbau, Ersatz oder Umbau) Fr. 200.00
- Nachkontrollen werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt

Bewilligungen für die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

- Tankanlagen Fr. 200.00

Weitere Bewilligungen

- Bewilligung für die Lagerung und den Verkauf von Feuerwerk Fr. 200.00

Periodische feuerpolizeiliche Kontrolle

- Periodische feuerpolizeiliche Kontrolle kostenlos
- Nachkontrollen nach Aufwand
- Feuerpolizeiliche Kontrollen im Zusammenhang mit Standortbewilligung (Händlerschilder) nach Aufwand

Feuerungs- und Rauchgaskontrolle

- Für die Feuerungs- und Rauchgaskontrollen werden Gebühren gemäss den kantonalen Richtlinien erhoben.

Art. 17 Aufzugsanlagen

- Für Bewilligungen, Betriebsfreigaben und periodische Aufzugskontrollen werden Gebühren gemäss der Richtlinie des Hochbauamtes des Kantons Zürich erhoben.
- Zusätzlich wird eine Verwaltungsgebühr von Fr. 50.00 erhoben.

Art. 18 Baulicher Zivilschutz ¹

Für Bewilligungen und Kontrollen von Schutzräumen sowie Schutzraumbefreiungsgesuchen werden Gebühren nach Aufwand erhoben.

Bei periodischen Schutzraumkontrollen ist die ordentliche Kontrolle kostenlos.

Erfolgen zusätzliche Aufwendungen aufgrund von Versäumnissen, geschlossener oder verstellter Schutzräume, werden diese nach Aufwand verrechnet

Art. 19 Weitere Bewilligungen und Kontrollen

Für nicht namentlich genannte Bewilligungen und Kontrollen (wie private Gestaltungspläne, Quartierpläne, private Erschliessungsverfahren) wird eine Gebühr nach Aufwand erhoben.

V. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 20 Rechnungsstellung

Die Baubewilligungsgebühren werden in der Regel mit dem baurechtlichen Entscheid festgesetzt und verrechnet.

Im Übrigen erfolgt die Rechnungsstellung nach der Leistungserbringung.

¹ Fassung gemäss GRB vom 28.05.2024. In Kraft seit 01.07.2024

Art. 21 Fälligkeit ¹

Gestützt auf Art. 12 der Gebührenverordnung (GebVo) sind die Gebühren innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Mit der Baubewilligung erhobene Gebühren sind innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baufreigabe zu bezahlen; massgebend ist die kürzere Frist.

Art. 22 Rückforderung

Wird ein Bauvorhaben nicht ausgeführt, kann der Gesuchsteller die Baukontrollgebühren zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt fünf Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung.

Art. 23 Nachbezug/Rückerstattung

Die Gebühren werden nachträglich erhöht oder vermindert, wenn sich aufgrund der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich eine (wertvermehrende) Bausumme ergibt, die 10 % oder mehr von der angegebenen mutmasslichen Bausumme, wie sie für die Gebührenbemessung im Bauentscheid zugrunde gelegt wurde, abweicht. Für die Erhöhung oder Verminderung der Gebühr ist der Differenzbetrag zwischen der im Bauentscheid zugrunde gelegten mutmasslichen Bausumme und dem Gebäudeversicherungswert massgebend.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen**Art. 24 Übergangsbestimmungen**

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

Art. 25 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diese Bestimmung auf den 01. Januar 2015 in Kraft.

¹ Fassung gemäss GRB vom 28.05.2024. In Kraft seit 01.07.2024

Art. 26 Aufhebung früherer Erlasse

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Reglements werden Art. 2 "Bauwesen" der Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 19.05.1967 mit späteren Änderungen und alle im Widerspruch zu diesem Reglement stehenden Beschlüsse aufgehoben.

Niederglatt, 10.11.2014

GEMEINDERAT NIEDERGLATT

Luzius Hartmann
Gemeindepräsident

Bruno Schlatter
Gemeindeschreiber

¹ Fassung gemäss GRB vom 28.05.2024. In Kraft seit 01.07.2024