

Politische Gemeinde Fällanden  
Schwerzenbachstrasse 10  
8117 Fällanden  
www.faellanden.ch

Telefon 043 355 35 35  
Telefax 043 355 35 36  
Direktwahl 043 355 35 15  
gemeinde@faellanden.ch

**Gemeinde Fällanden**  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# Verordnung über die Gebühren im Bauwesen



Januar 2006

**Abteilung Planung und Bau**

## 1. Bauwesen

### 1.1 Allgemeines

Gemäss kantonalen Gebührenverordnung muss eine Gebühr für die Erteilung von Baubewilligungen berechnet werden, welche sämtliche Leistungen für die Prüfung der Gesuche und die Erteilung der Baubewilligung umfasst. Für die Rohbauabnahme und für die Bezugs-, bzw. Schlussabnahme dürfen je 50% der Baubewilligungsgebühr verrechnet werden. Mit diesen Gebühren sollten alle entstehenden Kosten für Bewilligungen und Baukontrollen abgedeckt sein.

Der Höchstansatz beträgt nach kantonalen Gebührenverordnung zurzeit Fr. 20'000.00 für die Erteilung der Baubewilligung und je Fr. 10'000.00 (50%) für die Rohbauabnahme und die Schlussabnahme, zusammen also maximal Fr. 40'000.00 (ohne Insertionskosten).

Sind mehrere Gebäude Gegenstand des Baugesuches, kann die Gebühr für jedes einzelne Gebäude erhoben werden.

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.

Wenn gemäss § 5 der kantonalen Gebührenverordnung ein Gebührenrahmen bestimmt wird, wird die Gebühr nach einem oder mehreren der folgenden Gesichtspunkte festgelegt:

- gesamter Aufwand für die konkrete Verrichtung
- objektive Bedeutung des Geschäftes
- Nutzen und Interesse der gebührenpflichtigen Person an der Verrichtung

In besonderen Fällen können die Gebühren über die vom Kanton festgesetzten Höchstbeträge hinaus angemessen erhöht werden, der Entscheid darüber ist zu begründen.

Die Kubaturen zur Bemessung der Gebühren werden aufgrund des umbauten Raumes nach PBG § 258 und ABV § 12, ermittelt.

### 1.2 Kostenvorschuss (Akontozahlung) / Abrechnung

Vor Baubeginn wird für das baurechtliche Verfahren ein Kostenvorschuss (Akontozahlung) eingefordert. Der Kostenvorschuss berechnet sich aufgrund der zu leistenden Gesamtgebühren und wird in der Höhe der mutmasslich anfallenden Kosten erhoben, und zwar für die Anschlussgebühren, Abnahmegebühren und weitere während der Bauzeit entstehenden Gebühren und Kosten bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens.

Bis zu einem Gesamtbetrag (Bewilligungs- und Anschluss-Gebühren) von Fr. 2'000.00 wird von der Abteilung Planung und Bau direkt Rechnung gestellt. Beträge über Fr. 2'000.00 sind auf ein Depot der Gemeindekasse Fällanden einzuzahlen. Der Kostenvorschuss wird nicht verzinst.

Die Gemeinde kann von der Bauherrschaft jederzeit Nachzahlungen verlangen, wenn der einbezahlte Betrag die voraussichtlichen Kosten nicht mehr deckt.

Für die Baufreigabe muss die Zahlungsbestätigung des Kostenvorschusses bei der Abteilung Planung und Bau vorliegen.

Die Schlussabrechnung der Gesamtgebühren und Kosten erfolgt durch die Abteilung Planung und Bau, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist und alle Pendenzen erledigt sind, die Baubewilligung durch Zeitablauf hinfällig geworden ist, oder das Baugesuch zurückgezogen wurde.

## 2. Baubewilligungsgebühren, Hochbau

### 2.1 Freistehende Einfamilienhäuser:

- für die ersten	m <sup>3</sup>	1'000	Fr.	3.00 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	500	Fr.	2.80 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	500	Fr.	2.60 /m <sup>3</sup>
- für den Rest			Fr.	2.40 /m <sup>3</sup>
- oder aber im Minimum			Fr.	2'500.00
- Rohbauabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr
- Bezugs- bzw. Schlussabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr

### 2.2 Übrige Wohnanlagen:

- für die ersten	m <sup>3</sup>	2'000	Fr.	3.00 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	1'000	Fr.	2.80 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	1'000	Fr.	2.60 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	1'000	Fr.	2.40 /m <sup>3</sup>
- für den Rest			Fr.	2.20 /m <sup>3</sup>
- oder aber im Minimum			Fr.	5'000.00
- Rohbauabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr
- Bezugs- bzw. Schlussabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr

### 2.3 Industrie- und Gewerbebauten:

- für die ersten	m <sup>3</sup>	5'000	Fr.	1.00 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	5'000	Fr.	0.80 /m <sup>3</sup>
- für die weiteren	m <sup>3</sup>	10'000	Fr.	0.60 /m <sup>3</sup>
- für den Rest			Fr.	0.50 /m <sup>3</sup>
- oder aber im Minimum			Fr.	4'500.00
- Rohbauabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr
- Bezugs- bzw. Schlussabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr

### 2.4 Landwirtschaftsbauten:

- für die ersten	m <sup>3</sup>	5'000	Fr.	1.00 /m <sup>3</sup>
- für den Rest			Fr.	0.50 /m <sup>3</sup>
- oder aber im Minimum			Fr.	800.00
- Rohbauabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr
- Bezugs- bzw. Schlussabnahme				50 % der Bewilligungsgebühr

### 2.5 Umbauten, Projektänderungen und Nutzungsänderungen

Umbauten, Projektänderungen und Nutzungsänderungen werden grundsätzlich gemäss den normalen Bewilligungsgebühren gemäss Ziffer 2.1 bis 2.4, bezogen auf die betroffenen Bauteile, berechnet. Die Bewilligungsgebühr beträgt jedoch mindestens Fr. 400.00, zuzüglich Insertionskosten. Für die Rohbaukontrolle und die Schlussabnahme werden zusätzlich je 50% der Bewilligungsgebühr verrechnet.

### 2.6 Anzeigeverfahren

Für das Anzeigeverfahren im Sinne von §§ 14 und 15 BVV wird eine Bewilligungsgebühr von mindestens Fr. 500.00, verrechnet. Für die Schlussabnahme wird zusätzlich 50% der Bewilligungsgebühr in Rechnung gestellt. Bei Bauausführungen, bei denen ein erheblicher Kontrollaufwand entsteht, werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt. Allfällige Insertionskosten werden separat verrechnet.

## 2.7 Besondere Bauvorhaben

Für besondere Bauvorhaben, wie

- reine Hallen mit verhältnismässig grossem Luftraum
- Aussenisolation von Gebäuden
- Einfache Fassadenänderungen
- Neue Balkonvorbauten an bestehende Gebäude
- Gewächshäuser
- Einfriedungen
- Geländeänderungen
- Kanalisationsbauten
- Strassenprojekte

die bewilligungspflichtig sind und für welche die mit Ziffern 2.1 bis 2.4 ermittelte Gebühr unverhältnismässig würde oder nicht festzulegen ist, werden folgende Gebühren erhoben:

- |  |              |
|--|--------------|
| - einfache Gesuche, minimaler Aufwand für Behandlung:            | Fr. 500.00   |
| - normale Gesuche mit mittlerem Aufwand für Behandlung:          | Fr. 1'000.00 |
| - komplizierte Gesuche mit umfangreichem Aufwand für Behandlung: | Fr. 2'000.00 |

Die Klassierung der Gesuche erfolgt durch die Abteilung Planung und Bau. Für die Schlussabnahme werden zusätzlich 50% dieser Bewilligungsgebühr in Rechnung gestellt.

Für Kleinbauten (z.B. Gartengerätehaus, Geräteschrank, Dachflächenfenster, usw.) auf privatem Grund wird eine pauschale Bewilligungsgebühr von Fr. 200.00 erhoben. Für die Schlussabnahme werden zusätzlich 50% dieser Bewilligungsgebühr in Rechnung gestellt.

Allfällige Insertionskosten werden separat verrechnet.

Für Kleinbauten (z.B. Gartengerätehaus, Geräteschrank, usw.) in den Familiengärten Bachächer, Eichwis, Eigental und Underriet wird eine pauschale Gebühr von Fr. 50.00 pro Baute erhoben.

Für Bewilligungen (z.B. Genehmigung Farbkonzept, usw.) ohne Baugesuche wird eine pauschale Gebühr von Fr. 150.00 erhoben.

## 2.8 Vorentscheide

Die Gebühr für einen Vorentscheid mit einer umfassenden Prüfung analog einem ordentlichen Baugesuch wird nach der normalen Gebühr gemäss den Ziffern 2.1 bis 2.4 nach m<sup>3</sup> (ohne Berechnung der Rohbaukontrolle und Schlussabnahme) berechnet. Enthält das Gesuch keine berechenbaren Gebäude, oder beschränkt sich der Vorentscheid auf eine abschliessende zu behandelnde Fragenbeantwortung, so wird es mit folgenden Pauschalgebühren verrechnet:

- |  |              |
|--|--------------|
| - einfache Gesuche, minimaler Aufwand für die Behandlung:            | Fr. 500.00   |
| - normale Gesuche mit mittlerem Aufwand für Behandlung:              | Fr. 1'000.00 |
| - komplizierte Gesuche mit umfangreichem Aufwand für die Behandlung: | Fr. 2'000.00 |

Allfällige Insertionskosten werden separat berechnet, z.B. wenn eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten verlangt wird.

Die Klassierung der Gesuche erfolgt durch die Abteilung Planung und Bau. Die für den Vorentscheid verrechneten Kosten können bei einer späteren ordentlichen Baueingabe zu 50% an die Bewilligungsgebühr angerechnet werden, sofern das Baugesuch bezüglich Inhalt und Umfang dem Vorentscheid entspricht. Die Verrechnung der Gebühren für die Rohbaukontrolle und die Schlussabnahme erfolgt jedoch aufgrund der unreduzierten Bewilligungsgebühr.

## 2.9 Bauanfragen

Die Gebühr für eine Bauanfrage beträgt:

- einfache Anfrage, minimaler Aufwand für Behandlung:	Fr.	300.00
- normale Anfrage mit mittlerem Aufwand für Behandlung:	Fr.	600.00
- komplizierte Anfrage mit umfangreichem Aufwand für Behandlung:	Fr.	1'200.00

Die Klassierung der Gesuche erfolgt durch die Abteilung Planung und Bau.

## 2.10 Wiedererwägungen

Die Gebühren werden nach dem tatsächlichen Stundenaufwand gemäss Gemeinderatsbeschluss über die Verrechnungsansätze gegenüber Dritten im Zeittarif mit den jeweils gültigen Ansätzen verrechnet, jedoch mindestens

Fr. 300.00

## 2.11 Bauverweigerungen

Für Bauverweigerungen werden die Gebühren gemäss den Ziffern 2.1 bis 2.7 um 50% reduziert. Teilweise Verweigerungen haben keinen Anspruch auf Ermässigung der Gebühren. Allfällige Insertionskosten werden separat verrechnet.

## 2.12 Parzellierungen

Für einfache neue Parzellierungen von bestehenden Grundstücken werden Fr. 200.00 pro betroffene neue Parzelle berechnet (ohne Geometer-Kosten).

Für umfangreichere Parzellierungen mit zusätzlichen Arbeiten wie Berechnungen (Baumassen, usw.), Abklärungen (Notariat, usw.) werden Fr. 400.00 pro betroffene neue Parzelle erhoben.

Die Kosten des Geometers werden nach dessen Ansätzen direkt verrechnet.

## 2.13 Reklamebewilligungen

Einfache Anlagen mit minimalem Aufwand	Fr.	200.00
Grössere komplexe Anlagen	Fr.	500.00

## 2.14 Baulicher Zivilschutz

Für folgende Leistungen des Kontrollorgans im Zusammenhang mit der Erstellung von Schutzbauten wird eine Gebühr erhoben:

Beurteilung der Schutzraumbaupflicht, Beratung, Begutachtung von Projekten, Prüfung der Statik, alle Baukontrollen (insbesondere Abnahmen der Armierungen), Abnahme der Schutzräume und Nachkontrollen.

Bei Schutzräumen gemäss TWP richtet sich die Gebühr nach der Anzahl der Pflichtschutzplätze pro Schutzraum:

5 Schutzplätze	Fr.	700.00
25 Schutzplätze	Fr.	1'500.00
50 Schutzplätze	Fr.	2'250.00
100 Schutzplätze	Fr.	3'250.00
200 Schutzplätze	Fr.	4'250.00

Für Zwischenwerte wird die Gebühr nach der Anzahl der Schutzplätze abgestuft (lineare Interpolation).

Bei Schutzräumen gemäss TWS richtet sich die Gebühr nach der Art des Schutzraumes:

Schutzraum für Kranken- und Altersheime	Fr.	5'000.00
Schutzraum in Tiefgaragen ohne Notstrom	Fr.	15'000.00
Schutzraum in Tiefgaragen mit Notstrom	Fr.	20'000.00
Freifeldschutzraum	Fr.	5'000.00

- 2.15 Aufzugsanlagen  
Für die Projektprüfung, die Ausführungskontrollen und die periodischen Kontrollen werden Gebühren entsprechend den Ansätzen der kantonalen Baudirektion, Hochbauamt, Gebäudetechnik erhoben.  
Zusätzlich werden Verwaltungsgebühren erhoben:
- |                             |     |        |
|-----------------------------|-----|--------|
| - Baurechtliche Bewilligung | Fr. | 150.00 |
| - Nachkontrollen            | Fr. | 100.00 |
- 2.16 Lufttechnische Anlagen  
Die Kosten der Kontrollorgane sind in den Gebühren gemäss Ziffern 2.1 bis 2.7 enthalten.
- 2.17 Gemeindepläne
- |   |     |       |
|---|-----|-------|
| - Ortsplan 1:5'000  | Fr. | 10.00 |
| - Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan   | Fr. | 20.00 |
| - Katasterpläne (gemäss kantonalen Tarifen) nach Grösse und Stückzahl, zu beziehen bei Gossweiler Ingenieure AG (044 802 77 11) |     |       |
- 2.18 Baurechtsentscheid  
Zustellung Baurechtsentscheid an Dritte
- |                 |     |       |
|-----------------|-----|-------|
| - pro Entscheid | Fr. | 50.00 |
|-----------------|-----|-------|
- 3. Feuerpolizei**
- 3.1 Allgemeines  
Für jede nicht gemeldete Änderung an Feuerungsanlagen und sonstigen Anlagen, die ohne Bewilligung erstellt wurden, wird bei einer allfälligen nachträglichen Bewilligung die Gebühr um 50% erhöht. Die Gebühren werden wie folgt verrechnet:
- wenn Beanstandungen anzubringen und der Vollzug erlassener Auflagen zu überwachen ist, dem verantwortlichen Inhaber/Betreiber der Anlage.
  - wenn über Gesuche um Ausnahmegewilligungen zu entscheiden ist, dem Gesuchsteller.
  - wenn sich eine eingegangene Verzeigung als offensichtlich haltlos erweist, dem Verzeiger.
- Die Gebühren werden auf Antrag des Feuerpolizeibeamten bzw. der Abteilung Planung und Bau festgelegt.
- 3.2 Periodische Gebäudekontrolle
- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| - Ordentliche Gebäudekontrolle                |     | gemäss GVZ |
| - Nachkontrollen von Beanstandungen, pro Gang | Fr. | 100.00     |
- 3.3 Feuerungsanlagen  
Ausserordentliche Feuerungskontrollen Kontrollen der Feuerpolizei, nach Aufwand, pro Stunde
- |  |     |        |
|--|-----|--------|
|  | Fr. | 100.00 |
|--|-----|--------|
- 3.4 Bewilligungen, inkl. Erstkontrollen für:
- |  |     |        |
|--|-----|--------|
| - Cheminée und Kamin, Cheminée-Ofen  | Fr. | 150.00 |
| - Gas- oder Ölfeuerung und Kamin:  |     |        |
| bis 70 kW  | Fr. | 200.00 |
| bis 350 kW   | Fr. | 250.00 |
| bis 600 kW   | Fr. | 300.00 |
| über 600 kW  | Fr. | 400.00 |
| - Ersatz / Sanierung des Brenners und/oder des Heizkessels, inkl. Kamin            | Fr. | 150.00 |
| - Spezialfeuerungen, z.B. Werkstätten, Hallen, Tankstellen, Flüssiggasanlagen etc. | Fr. | 250.00 |
| - Kaminsanierungen   | Fr. | 150.00 |

- Lagerung und Verkauf von Feuerwerk
  - Lager bis 50 kg Fr. 100.00
  - Lager bis 300 kg Fr. 200.00
  - Lager bis 1000 kg Fr. 500.00
  - Lager über 1000 kg Fr. 1'000.00
- Bewilligung von Dekorationen und Abnahme, bzw. Kontrolle vor Veranstaltung, Nachkontrolle bei Beanstandung nach Aufwand
- Kaminsanierungen Fr. 150.00

### 3.5 Tankanlagen

Für die Prüfung, die Bau- und Installationskontrolle von Tankanlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Art. 39 VWF, Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten vom 28. August 1981) wird entsprechend den nachfolgenden Ansätzen wie folgt in Rechnung gestellt:

- Kleintankanlagen bis 10'000 lt. Fr. 200.00
- Tankanlagen ab 10'000 bis 100'000 lt. Fr. 400.00
- Tankanlagen ab 100'000 lt. Fr. 800.00
- Änderungen der Tankanlagen Fr. 200.00

Abnahme von Tankanlagen:

- erste Abnahme in den Bewilligungsgebühren enthalten
- zweite Abnahme nach Aufwand

### 3.6 Gebindelager

Fässer, Kleingebinde

- bis 450 lt. Inhalt Fr. 100.00
- bis 1'000 lt. Inhalt Fr. 150.00
- über 1'000 lt. Inhalt Fr. 200.00

### 3.7 Brandschutztechnische Begutachtung von Baugesuchen

Die brandschutztechnische Begutachtung von Baugesuchen ist in der Baubewilligung inbegriffen.

### 3.8 Andere Leistungen

Für andere nicht aufgeführte Leistungen (Kontrollen, Augenscheine, Begutachtungen von Plänen etc.) Gebühr nach Aufwand, pro Stunde Fr. 100.00

## 4 Tiefbau

### 4.1 Grundeigentümerbeiträge

Die Abtretung von Privatrechten sowie Eigentumsbeschränkungen richtet sich nach dem Gesetz über den Bau und Unterhalt der öffentlichen Strassen (Strassengesetz) sowie dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten.

### 4.2 Benützung öffentlicher Grund

- für Bauzwecke Fr./m<sup>2</sup>/Mt. 5.00
- für spezielle Benützung nach Absprache

### 4.3 Wiederherstellung von Belägen

Für die Wiederherstellungskosten von Belägen werden die effektiven Aufwendungen in Rechnung gestellt.

- 4.4 Abwasseranlagen  
Beiträge und Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen Abwasserverordnung bzw. Abwassergebührenverordnung der Gemeinde Fällanden.
- 4.5 Bau- und Strassenwesen  
Sonderleistungen des Bau- und Strassenwesens werden nach Aufwand in Rechnung gestellt (Regietarif wird periodisch erneuert, stützt sich auf kant. Tarif).
- 4.6 Amtliche Vermessung, Bezug von Daten  
Die Gebühr für den Bezug von Daten der amtlichen Vermessung in numerischer oder graphischer Form sowie im Rasterformat richtet sich nach den jeweils gültigen Ansätzen der Kantonalen „Gebührenverordnung für Vermessungsdaten“. Gestützt auf die Kantonale „Gebührenverordnung für Vermessungsdaten“ wird für den Bezug von Kopien des Planes für das Grundbuch zuzüglich der Bearbeitungskosten eine Gebühr für die Benützung des Originalplanes / der Originaldaten erhoben.
- 4.7 Amtliche Vermessung, Vermarkung und Nachführung  
Gemäss Kantonalen Verordnung über die Durchführung der Grundbuchvermessung und Kostentragung für die Einführung des Grundbuches haben die Grundeigentümer die Kosten für die Vermarkung der Eigentumsgrenzen sowie die Kosten der durch sie verursachten Nachführungsarbeiten zu tragen. Die Kosten richten sich nach der jeweils gültigen „Honorarordnung für Nachführungsarbeiten der amtlichen Vermessung“ des Amtes für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich.

Gestützt auf die Kantonale „Verordnung über die Durchführung der Grundbuchvermessung und Kostentragung für die Einführung des Grundbuches“ wird für die Deckung der allgemeinen Ausgaben für die Planbewirtschaftung und Sicherstellung der Pläne für das Grundbuch bei Vermarkung der Eigentumsgrenzen sowie bei Nachführungsarbeiten ein Planverwaltungszuschlag erhoben.

Der Planverwaltungszuschlag beträgt 10%.

## **5. Anschlussgebühren**

- 5.1 Abwasseranschlussgebühren  
Die Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen Verordnung über die Abwassergebühren der Gemeinde Fällanden.
- 5.2 Wasseranschlussgebühren  
Die Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen Tarif- und Gebührenvorschriften der Wasserversorgung der Gemeinde Fällanden.
- 5.3 Elektroanschlussgebühren  
Die Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen Tarif- und Gebührenvorschriften des Elektrizitätswerkes Fällanden.

## **6. Behördliche Anordnungen**

Für spezielle behördliche Anordnungen (z.B. Baustopp, Aufforderung zur Gesuchseinreichung, etc.) wird eine Gebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 5'000.00 erhoben.

Im Zusammenhang mit der Prüfung eines nachträglichen Baugesuches wird die Gebühr als Zuschlag zur Prüfungsgebühr erhoben.

## **7. Schlussbestimmungen**

### 7.1 Wirksamkeit

Die vom Gemeinderat festgesetzte Verordnung ist behördenverbindlich. Sie dient als Grundlage für die Gebührenerhebung im Bauwesen.

Diese Verordnung tritt per 07. März 2006 in Kraft.

Die Gebührenverordnung findet auf allen Baugesuchen Anwendung, die nach der Inkrafttretung bei der Abteilung Planung und Bau eingehen.