

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 14. März 2018

200.

Amt für Baubewilligungen und Amt für Städtebau, Anpassung der Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren (AS 702.140) und Neuerlass der Gebührenordnung für das Reklamewesen (AS 551.250)

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage

Der Gemeinderat erliess am 22. November 2017 eine neue Verordnung über die Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für Reklamebewilligungen (AS 702.141). Diese trat am 1. Januar 2018 in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt hin wurde die regierungsrätliche Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden (VOGG) aufgehoben (vgl. zu den sich daraus ergebenden Konsequenzen STRB Nr. 432/2017 und STRB Nr. 540/2017). Mit der neuen Verordnung wurde auf Gemeindeebene eine genügende formellgesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren geschaffen, die von der Verwaltung für die Prüfung von Bau- und Reklamegesuchen und für die Ausführungskontrolle verlangt werden.

Der Neuerlass regelt lediglich die Grundzüge, namentlich die gebührenpflichtigen Tätigkeiten, den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenrahmen. Der Stadtrat ist kraft einer Delegationsnorm eingeladen, im vorgegebenen gesetzlichen Rahmen nähere Bestimmungen und die Gebührenansätze zu erlassen.

Der Erlass des Gemeinderats orientiert sich an der aufgehobenen VOGG und an den bestehenden stadträtlichen Gebührenordnungen. Gemeint sind die Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren (AS 702.140), die Gebührenordnung für das Reklamewesen (AS 551.250) und der Feuerpolizeitarif (AS 861.105).

Zielsetzung

Die vorstehend genannten Erlasse sind so anzupassen und zu ergänzen, dass ein kohärentes und transparentes Regelwerk entsteht. Die Höhe der Gebühren steht nicht im Fokus dieser Vorlage. Aufgrund der auf das übergeordnete Recht abgestimmten Ausführungsbestimmungen ergeben sich aber gewisse Abweichungen von der geltenden Praxis. Die Anpassung des Feuerpolizeitarifs erfolgt mit einer separaten Weisung.

Anpassung der Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren (AS 702.140)

Art. 1

Abs. 1 ist textlich der geänderten Rechtsgrundlage anzupassen.

Abs. 3 kann gestrichen werden. Der Hinweis auf die Gebührenordnung für Reklameanlagen ist entbehrlich.

Art. 2

Die Grundsätze der Gebührenerhebung sind bereits im Erlass des Gemeinderats genannt. In der Gebührenordnung des Stadtrats genügt in Art. 2 Abs. 1 ein Verweis auf die entsprechenden Gesetzesnormen.

Art. 4

Abs. 1 regelt die Gebühren für Neu-, An- und Aufbauten. Sie werden grundsätzlich nach dem Bauvolumen festgesetzt. Die Abstufung der Gebühren innerhalb des gesetzlichen Rahmens bleibt unverändert. Mit dem Gebührenrahmen werden Bauvolumen bis 20 000 m³ erfasst. Die Baubewilligungsgebühr für ein Gebäude mit diesem Bauvolumen beträgt Fr. 19 700.–. Bei grösseren Bauvolumen erhöht sich die Gebühr für jeden weiteren Kubikmeter um Fr. 0.85. Damit bleibt der Stadtrat unterhalb der Maximalgebühr von einem Franken pro zusätzlichem Kubikmeter.

In Abs. 2 wird der Begriff Rauminhalt durch den in der SIA-Norm 416 verwendeten Begriff Volumen ersetzt.

Abs. 3 wird präziser gefasst. Weiterhin soll bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden die Gebühr grundsätzlich für jedes einzelne Gebäude separat bestimmt werden. Die Summe der Teilgebühren ergibt die im Bauentscheid festzusetzende Bewilligungsgebühr. Zusammengebaute Gebäude gelten gebührentechnisch als ein Gebäude. Bei einer Überbauung mit lauter gleichen oder typenähnlichen frei stehenden Gebäuden, die alle in etwa dieselben baurechtlichen Fragen aufwerfen, ist die Gebühr – als Ausnahme von der Regel – aufgrund des gesamten Bauvolumens und nicht für jedes einzelne Gebäude zu berechnen.

Der bisherige Abs. 4 ist zu streichen. Die Regelung sah entsprechend der VOGG für grosse Bauvolumen (> 20 000 m³) die Bildung von Teilvolumen vor. Jedes Teilvolumen von 20 000 m³ und das sich ergebende Restvolumen konnten als ein Gebäude betrachtet werden. Die in Art. 8 Abs. 1 lit. b des gemeinderätlichen Neuerlasses getroffene Regelung ist einfacher und fairer. Sie vermeidet, dass bei 20 000 m³ übersteigenden Bauvolumen die für den unteren Volumenbereich vorgesehenen, relativ hohen Gebührenansätze pro Kubikmeter mehr als einmal berücksichtigt werden. Wie aus dem ergänzten Art. 4 Abs. 1 der stadträtlichen Gebührenordnung hervorgeht, steigen die Gebühren bis zu einem Volumen von 10 000 m³ kurvenförmig an. In der Folge erhöhen sie sich um Fr. 0.85 pro zusätzlichen Kubikmeter.

Abs. 5 wird neu zu Abs. 4. Die Bestimmung konkretisiert Art. 8 Abs. 3 des Neuerlasses, der eine Anpassung der Gebührensätze vorsieht, wenn die kalkulierten Baukosten im Vergleich zum Bauvolumen sehr tief oder sehr hoch sind. Inhaltlich entspricht diese Gesetzesnorm Art. 4 Abs. 5 der bestehenden stadträtlichen Gebührenordnung. Neu wird nun nachvollziehbar erklärt, in welchen Fällen und wie der veranschlagte Kubikmeterpreis zu berücksichtigen ist. Die schematische Festlegung der Gebühren allein nach dem Bauvolumen soll nur erfolgen, wenn der Kubikmeterpreis zwischen Fr. 550.– und Fr. 850.– liegt. Wird ein tieferer oder ein höherer Kubikmeterpreis veranschlagt, wird die sich aufgrund des Bauvolumens ergebende Gebühr mit einem Faktor multipliziert, der sich aus der Teilung des veranschlagten Kubikmeterpreises durch Fr. 550.– oder Fr. 850.– ergibt. Je stärker von der definierten, sich an Durchschnittswerten orientierenden Kubikmeter-Preisspanne nach oben oder unten abgewichen wird, desto höher fällt der Zuschlag bzw. Abschlag aus. Gebührensprünge werden mit dieser Methode vermieden.

Art. 5

In Art. 5 der geltenden Gebührenordnung fehlt eine konkrete Regelung zur Gebührenberechnung bei Umbauten. Der Gebührenerlass des Gemeinderats setzt neu einen klaren Rahmen. Für Baukosten bis 14 Millionen Franken darf eine Gebühr zwischen Fr. 100.– und Fr. 20 000.– erhoben werden. Für je weitere Fr. 700.– Baukosten darf die Gebühr maximal Fr. 1.– betragen.

Vorgeschlagen wird hier eine Abstufung der Gebühren innerhalb des vorgegebenen Rahmens, der auf der Annahme eines Referenzkubikmeterpreises von Fr. 700.– beruht. Damit resultiert für Umbauten eine vergleichbare Abstufung wie für Neubauten. Baukosten bis Fr. 17 500.– (entsprechend 25 m³ à Fr. 700.–) lösen eine Bewilligungsgebühr von Fr. 300.– aus. Bis zu einer Bausumme von Fr. 7 000 000.– steigen die Gebühren (analog zu den Gebühren für Neubauten) kurvenförmig an. Anschliessend erhöhen sie sich linear um Fr. 0.85 pro Fr. 700.– Baukosten. Bei veranschlagten Baukosten von Fr. 14 000 000.– beläuft sich die Bewilligungsgebühr auf Fr. 19 700.–. Die gleiche Gebühr wäre für einen Neubau mit 20 000 m³ zu bezahlen.

Nach bisheriger Praxis – eine explizite Regelung fehlte – musste bereits bei Fr. 12 000 000.– eine Gebühr von Fr. 19 700.– bezahlt werden und erhöhte sich die Gebühr bei grossen Bausummen um Fr. 0.85 pro Fr. 600.– Baukosten. Die Angleichung an die seit der Praxisfestlegung erfolgte Preisentwicklung führt für Bauherrschaften, die einen Umbau planen, zu einer spürbaren Gebührenentlastung.

Die Bemessungsgrundlage wird in der Verordnung des Gemeinderats genannt. Massgeblich sind wie bisher die Kosten nach Baukostenplan 1 bis 4 der Schweizer Norm SN 506 500 (Abs. 2).

Abs. 3 kann gestrichen werden. Die Minimalgebühr ergibt sich bereits aus Abs. 1.

Art. 10

Die Ergänzung mit dem Wort «selbstständigen» dient allein der Präzisierung. Gemeint sind einfache baurechtliche Beurteilungen selbstständiger Projekte, die ohne schriftlichen Bauentscheid abschliessen (sogenanntes Stempelanzeigeverfahren). Die Gebühren für die Beurteilung von Projektänderungen (bzw. von Abänderungsplänen) richten sich nach Art. 9. Die nähere Handhabung der beiden Bestimmungen wird weiterhin dem Amt für Baubewilligungen überlassen.

Art. 12

Es hat sich die Praxis verfestigt, für Verweigerungsentscheide in aller Regel eine Gebühr zu erheben, die der Hälfte der Baubewilligungsgebühr entspricht. Damit wird dem geringeren Nutzen des Bauentscheids für die Gesuchstellenden und dem oft auch verminderten Beurteilungsaufwand Rechnung getragen. Die Regel wird in Abs. 1 verankert.

Abs. 2 bezieht sich auf Nichteintretensentscheide. Nach Eingang des Baugesuchs prüft das Amt für Baubewilligungen zunächst die Eintretensvoraussetzungen (Berechtigungsnachweis, falls die Bauherrschaft nicht mit der Grundeigentümerschaft identisch ist; Vollständigkeit und Beurteilbarkeit der Gesuchsunterlagen usw.). Der Bauherrschaft wird Gelegenheit zur Verbesserung gegeben, wenn das Gesuch in formaler Hinsicht Mängel aufweist. Im Säumnisfall wird – nach entsprechender Androhung – auf das Baugesuch nicht eingetreten. Für den verfügbaren Entscheidung ist eine Gebühr zu bezahlen, deren Höhe sich nach dem effektiven Verwaltungsaufwand richtet.

Art. 15

Die Ergänzung in Abs. 2 dient nur der Präzisierung.

Art. 19

Seit dem 1. Januar 2016 kontrolliert die SUVA die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz auf Baustellen selbst. Abs. 2 ist deshalb ersatzlos zu streichen.

Art. 20

Die Abnahme und Kontrolle von Fahrnisbauten wie beispielsweise Tribünen, Festzelten, Zirkuszelten sowie Fahrgeschäften, für die keine Baubewilligung erforderlich ist, gehört nicht mehr zum Aufgabenbereich des Amts für Baubewilligungen. Art. 20 kann aufgehoben werden.

Art. 27

Der Stadtrat erliess am 28. Juni 2017 ein Reglement über allgemeine Gebühren der Stadtverwaltung (GebR). Darin werden auch die Schreib- und Kopiergebühren geregelt.

Art. 29

Die städtische Verwaltung erhebt ab der zweiten Mahnung eine Gebühr von Fr. 20.–.

Neuerlass der Gebührenordnung für das Reklamewesen (AS 551.250)

Die Gebührenordnung für das Reklamewesen wird neu erlassen.

Art. 1

Der Zweckartikel ist textlich der geänderten Rechtsgrundlage anzupassen.

Art. 2

Die Grundsätze der Gebührenerhebung sind bereits im Erlass des Gemeinderats genannt. In der Gebührenordnung des Stadtrats genügt in Art. 2 ein Verweis auf die entsprechende Gesetzesnorm.

Art. 3

Neu finden sich bei den Bearbeitungsgebühren bei den Reklameanlagen für Eigenwerbung neben den bisherigen (unbeleuchteten und beleuchteten) auch dynamische Reklameanlagen. Bei den Reklameanlagen für Eigenwerbung sind neu für dynamische Reklameanlagen Bewilligungsgebühren zu erheben. Der im Vergleich zu beleuchteten Anlagen höhere Ansatz wird durch den deutlich höheren Prüfungsaufwand begründet. Bei Rückzug des Gesuchs kann die Bearbeitungsgebühr bis zur Hälfte reduziert werden.

Art. 4

Bei den Reklameanlagen für Eigenwerbung sind neu für dynamische Reklameanlagen Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes zu erheben. Der im Vergleich zu beleuchteten Anlagen höhere Ansatz rechtfertigt sich durch den deutlich höheren Prüfungsaufwand, der sich aufgrund der dominanteren Werbewirkung ergibt.

Nach Art. 16 Abs. 1 der Vorschriften über das Anbringen von Reklameanlagen im öffentlichen Grund (VARöG) ist mit Ausnahme des Plakatanschlags gemäss Plakatregal und von Megapostern auf oder über öffentlichem Grund nur Eigenwerbung zulässig. Gemäss Art. 16 Abs. 3 VARöG sind Werbeprojektionen auf oder über öffentlichem Grund nicht gestattet. Die Regelung der Gebührenansätze für die Benützung des öffentlichen Grundes kann sich daher auf Reklameanlagen für Eigenwerbung und Megaposter beschränken.

Art. 5

Die Ergänzung dient der Präzisierung.

Art. 6

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 2.

Art. 7

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 3 mit dem neuen Verweis auf das Reglement über allgemeine Gebühren der Stadtverwaltung.

Art. 8

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 4.

Art. 9

Damit wird der bisherige Art. 6 im Wesentlichen übernommen.

KMU-Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Die Gebühren gemäss der Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren und der Gebührenordnung für das Reklamewesen entsprechen dem Gebührenrahmen, der in der Verordnung über die Gebühren in Baubewilligungsverfahren und für das Reklamewesen (AS 702.141) festgelegt wurde. Dieser Gemeinderatsbeschluss wurde hinsichtlich RFA geprüft. Für die vorliegenden Ausführungserlasse ist daher keine RFA mehr vorzunehmen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren vom 2. Dezember 2002 mit Änderung vom 11. November 2009 (AS 702.140) wird gemäss Beilage 1 (Entwurf des Hochbaudepartements vom 24. Januar 2018) geändert.
2. Übergangsbestimmung für die Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren gemäss Ziffer 1: In Verfahren, die bei Inkrafttreten bereits hängig sind, werden die Gebühren gemäss bisheriger Regelung verrechnet.
3. Diese Änderung tritt am 1. Mai 2018 in Kraft.
4. Es wird eine Gebührenordnung für das Reklamewesen gemäss Beilage 2 (Entwurf des Hochbaudepartements vom 7. März 2018) erlassen.
5. Übergangsbestimmung für die Gebührenordnung für das Reklamewesen gemäss Ziffer 4: In Verfahren, die bei Inkrafttreten bereits hängig sind, werden die Gebühren gemäss bisheriger Regelung verrechnet.
6. Die Stadtkanzlei wird eingeladen, die Anordnungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1–4 in geeigneter Weise mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei (Verwaltungsabteilung), die Dienstabteilung Verkehr, das Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich und das Amt für Baubewilligungen.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti