



Sitzung vom 6. Mai 2025

BESCHLUSS NR. 197 / B2.C

«Verordnung über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenverordnung)» Teilrevision Genehmigung

Ausgangslage

Die Grundsätze für die Erhebung von kommunalen Gebühren sind in der durch den Gemeinderat festgesetzten Gebührenverordnung der Stadt Uster vom 12. April 2021 geregelt. Im Rahmen dieser Grundsätze obliegt es dem Stadtrat, nähere Regelungen zu definieren (Art. 33 GO). Diese legt er im Tätigkeitsbereich der Abteilung Bau in der «Verordnung über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenverordnung)» fest.

Die letzte Teilrevision der Baugebührenverordnung wurde im Dezember 2021 vorgenommen.

Aufgrund eines zwischenzeitlich gestiegenen Kostenaufwandes im Bereich der Feuerungskontrolle sowie eines dringenden Präzisierungsbedarfs bei der Festlegung der massgeblichen Bausumme zur Gebührenberechnung im Baubewilligungsverfahren, drängt sich aktuell eine Teilrevision der Baugebührenverordnung auf.

Präzisierung der Grundlage zur Berechnung von Baubewilligungsgebühren nach Bausumme

Als wichtige Grundlage zur Berechnung von Baubewilligungsgebühren dient – falls vorliegend – die Bausumme. Damit wird einem wichtigen Grundsatz in der Gebührenerhebung nachgelebt, wonach Gebühren hinsichtlich ihrer Höhe einer Sache angemessen festzulegen sind (Äquivalenzprinzip). Als Grundlage dafür wird seit langer Zeit auf die Baukosten gemäss Baukostenplanpositionen BKP 2 (Gebäude) und 4 (Umgebung) zurückgegriffen. Diese sind jeweils durch eine Gesuchstellerschaft im kantonalen Baugesuchsformular entsprechend zu deklarieren.

Mittlerweile werden jedoch im Baukostenplan Kostengliederungen angeboten, welche die Honorare für Planende sowie für die auszurichtende Mehrwertsteuer separat ausweisen. Diese Separierung verringert jedoch die Bausumme als Berechnungsgrundlage für die Erhebung von Baubewilligungsgebühren beträchtlich und führen in der Konsequenz zu tieferen Gebührenerträgen bzw. auch zu einem tieferen Kostendeckungsgrad der bauamtlichen Leistungen. Das aktuelle Gebührenmodell ist jedoch nicht auf diese alternative Bemessungsgrundlage ausgelegt. Es ist daher klarzustellen, dass bei den pflichtgemässen Deklarationen der Bausumme gemäss BKP 2 und 4 wie bisher auch die entsprechenden Honorare sowie der Mehrwertsteueranteil einzubeziehen sind.

Anpassung der Kontrollpauschale sowie der Administrationsgebühr im Tätigkeitsbereich der Feuerungskontrolle

Gemäss Art. 25 der Gebührenverordnung der Stadt Uster werden die Gebühren für die Durchführung und Administration der gesetzlichen Feuerungskontrollen grundsätzlich auf die Empfehlungen des Kantons Zürich oder, wo solche fehlen, nach Aufwand abgestützt.

Bereits im Jahr 2023 hat das AWEL in Zusammenarbeit mit dem Verband der Feuerungskontrolleure bzw. Feuerkontrolleurinnen vom Kanton Zürich (VZF ZH) die Empfehlung betreffend der Kontroll- und Administrationsgebühren überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass die entsprechenden



Entschädigungen nach langen Jahren der Konstanz ab 1. Februar 2024 teuerungs- und aufwandbereinigt anzuheben sind. Dementsprechend wird die pauschale Entschädigung für periodische Kontrollen von Öl- und Gasfeuerungsanlagen pro Anlage von Fr. 160.00 auf Fr. 180 und die Administrationsgebühr generelle auf von Fr. 54.50 auf Fr. 66.00 erhöht. Die übrigen Gebührensätze erfahren keine Veränderungen.

Anpassung der Verwaltungsgebühr im Tätigkeitsbereich der Aufzugskontrolle

Nach langen Jahren der Konstanz muss auch im Tätigkeitsbereich der Aufzugskontrolle die Verwaltungsgebühr teuerungs- und aufwandbereinigt angepasst werden. Mit der Anpassung werden jedoch sachgerechte Aufwandklassen gebildet. Während bislang eine pauschale Verwaltungsgebühr von Fr. 50.00 pro Anlage erhoben wurde, wird diese aufwandgerecht bei Neuanlagen, Umbauten und Ersatz auf Fr. 85.00 und bei periodischen Kontrollen auf Fr. 65.00 pro Anlage angehoben.

Konkrete Änderungen der Baugebührenverordnung

Im Folgenden sind die beantragten Änderungen aufgeführt und beschrieben.

Art. 9 – Bausumme (B)

Bisherige Formulierung

² Die für die Berechnung der Bearbeitungsgebühr massgebliche Bausumme umfasst die Gebäudekosten (gemäss Baukostenplan BKP 2 und 4).

Neue Fassung

² Die für die Berechnung der Bearbeitungsgebühr massgebliche Bausumme umfasst die Gebäudekosten **gemäss Baukostenplan BKP 2 und 4 (inklusive Honorare und Mehrwertsteuer)**.

Art. 22 – Feuerungsanlagen

Bisherige Formulierung

² Für die periodische Kontrolle von Öl- und Gasfeuerungsanlagen wird pro Anlage wie folgt Rechnung gestellt (zzgl. MwSt.):

– Einstufige Anlagen	Fr.	140.00
– Zweistufige Anlagen	Fr.	160.00
– Administrationsgebühr (wenn das Gewerbe die Abgasmessung vornimmt)	Fr.	54.50

³ Für die periodische Kontrolle von Holzfeuerungsanlagen wird pro Haus wie folgt Rechnung gestellt (zzgl. MwSt.):

– Sichtkontrolle erste Anlage	Fr.	130.00
– Jede weitere Anlage im gleichen Haus	Fr.	40.00
– Emissionsmessung	Fr.	140.00
– Administrationsgebühr (wenn das Gewerbe die Kontrolle vornimmt)	Fr.	54.50

Neue Fassung

² Für die periodische Kontrolle von Öl- und Gasfeuerungsanlagen wird pro Anlage wie folgt Rechnung gestellt (zzgl. MwSt.):

– Einstufige Anlagen	Fr.	140.00
– Zweistufige Anlagen	Fr.	180.00
– Administrationsgebühr (wenn das Gewerbe die Abgasmessung vornimmt)	Fr.	66.00



³ Für die periodische Kontrolle von Holzfeuerungsanlagen wird pro Haus wie folgt Rechnung gestellt (zzgl. MwSt.):

– Sichtkontrolle erste Anlage	Fr.	130.00
– Jede weitere Anlage im gleichen Haus	Fr.	40.00
– Emissionsmessung	Fr.	140.00
– Administrationsgebühr (wenn das Gewerbe die Kontrolle vornimmt)	Fr.	66.00

Art. 29 – Aufzugsanlagen

Bisherige Formulierung

² Es wird zudem eine Verwaltungsgebühr von Fr. 50.00 erhoben.

Neue Fassung

² Es wird zudem eine Verwaltungsgebühr erhoben. Diese bemisst sich pro Anlage gemäss folgenden Ansätzen (**zzgl. MwSt.**):

– Neuanlagen, Umbauten, Ersatz	Fr.	85.00
– Periodische Kontrollen	Fr.	65.00

Weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung durch den Stadtrat ist die revidierte «Verordnung über die Gebühren im Bauwesen» amtlich zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme für interessierte Dritte aufzulegen. Innert dieser Frist besteht die Möglichkeit, gegen die Revisionsinhalte oder Teile davon beim Bezirksrat Rekurs einzulegen und Rügen anzubringen. Sollte die Rekursfrist ohne Einsprachen verstreichen, wird die neue Gebührenverordnung auf den 1. Juli 2025 in Kraft treten. Andernfalls verzögert sich die Inkraftsetzung bis nach der rechtskräftigen Bereinigung allfälliger Rekurse jeweils auf den 1. Tag des Folgemonats.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die revidierte Verordnung über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenverordnung) wird genehmigt.
2. Die Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, wird beauftragt, die revidierte Baugebührenverordnung samt diesem Beschluss amtlich zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Die revidierte Baugebührenverordnung tritt am 1. Tag des Folgemonats nach Eintreten der Rechtskraft dieses Beschlusses in Kraft.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, GF Hochbau und Vermessung, Rechtsdienst
 - Geschäftsfeldleitende Abteilung Bau
 - Gesamtverwaltung, Stadtkanzlei (zur Nachführung der Gesetzessammlung)

öffentlich