

**Reglement über die Baugebühren**

622.1

vom 3. Dezember 2013

Der Stadtrat,  
gestützt auf Art. 21 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung<sup>1</sup> vom 8. Juni 1997,  
beschliesst<sup>2</sup>:

**A Allgemeines**

Rechtsgrundlage

Art. 1 <sup>1</sup> Gestützt auf die kantonale Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 8. Dezember 1966<sup>3</sup> erlässt der Gemeinderat Wallisellen nachstehende Verordnung über die Gebühren für das Bauwesen.

<sup>2</sup> Soweit die vorliegende Verordnung keine Sonderregelung enthält, ist die jeweils aktuelle Fassung der kantonalen Gebührenverordnung direkt anwendbar.

Grundsatz

Art. 2 <sup>1</sup> Die Baubehörde erhebt für die ihr im Rahmen der Durchführung der planungs-, umweltschutz-, baupolizei- und feuerpolizeirechtlichen sowie erschliessungsrechttechnischen Verfahren entstehenden Aufwendungen kostendeckende Gebühren.

<sup>2</sup> Die Gebühren bemessen sich unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips aufgrund schematischer, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhender Massstäbe. Sie werden soweit möglich pauschalisiert.

<sup>3</sup> Werden die Gebühren nach Aufwand erhoben, insbesondere jene der externen Kontrollorgane, gelten die aktuellen Ansätze des KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes).

<sup>4</sup> Wird für die Gebührenberechnung die Vers.-Summe beigezogen, so gilt der Basiswert der kantonalen Gebäudeversicherung (GVZ) multipliziert mit dem aktuellen GVZ-Index. Bei Anbauten ohne eigene Vers.-Nr. gilt die auf der Schätzungsanzeige ausgewiesene bauliche Wertvermehrung als Bezugsgrösse.

<sup>5</sup> Die Gebühren sind unabhängig vom Ausgang des die Gebührenpflicht auslösenden Verwaltungsverfahrens geschuldet.

<sup>6</sup> Der besseren Lesbarkeit halber wird auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet. Die männliche Schreibweise schliesst die Frauen mit ein.

Gebührenpflicht

Art. 3 Gebührenpflichtig ist, wer namentlich

- a) ein Baubewilligungsverfahren einleitet;
- b) baupolizeiliche Massnahmen auslöst;
- c) als Eigentümer eines Grundstücks oder Bauwerks einen Zustand schafft oder duldet, der ein baupolizeiliches Eingreifen erfordert;
- d) bau- und planungsrechtliche Verfahren einleitet;
- e) als Kaufinteressent oder Bauberechtigter auf dem Grundstück eines Dritten bau- oder planungsrechtliche Abklärungen treffen lässt.

**B Gebühren im Baubewilligungsverfahren**

Zusammensetzung der Gebühr

Art. 4 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:

- a) Grundgebühr,
- b) Publikationsgebühr,
- c) Bearbeitungsgebühr,

- d) Baukontrollgebühren,
- e) Administrativgebühr.

Grundgebühr

Art. 5 Für die Entgegennahme des Baugesuches, die Registrierung, die Geschäftskontrolle (inkl. kantonaler Stellen) sowie für die Archivierung wird eine Pauschalgebühr wie folgt erhoben:

- a) Anzeigeverfahren CHF 70.00
- b) Ordentliches Verfahren für kleine Bauvorhaben gemäss Art. 8a lit. c CHF 100.00
- Ordentliches Verfahren CHF 400.00

Publikationsgebühr

Art. 6 Für die amtliche Publikation des Bauvorhabens (§ 314 Planungs- und Baugesetz<sup>4</sup>, PBG) und die Baugespannkontrolle wird eine Pauschalgebühr wie folgt erhoben:

- a) kleine Bauvorhaben gemäss Art. 8a lit. c, Abs. 1 und 2 CHF 150.00
- b) übrige Bauvorhaben CHF 300.00

Zustellung baurechtlicher Entscheide

Art. 7 <sup>1</sup> Die erstmalige Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte, nach § 315 PBG<sup>4</sup>, sowie auch die Zustellung von Nachfolgeentscheiden erfolgt kostenlos.

<sup>2</sup> Die Zustellung baurechtlicher Entscheide an rekurs- und beschwerdeberechtigte Organisationen sowie an beratende Organisationen (z.B. Behindertenkonferenz) erfolgt kostenlos.

Bearbeitungsgebühr

Art. 8 Für die Behandlung des Baugesuchs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie für den Entscheid über das Vorhaben wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr erhoben. Diese ist abhängig von der Objektgebühr, allfälligen Zuschlägen sowie vom Schwierigkeitsgrad. Die Bearbeitungsgebühr wird nachfolgender Formel berechnet:

$$(\text{Objektgebühr} + \text{Zuschläge}) \times \text{Schwierigkeitsgrad}$$

Berechnungsgrundlage für die Objektgebühr und den Zuschlag

Art. 8a Die Berechnungsgrundlage für die Objektgebühr und den Zuschlag betragen für

- a) Wohnbauten:
    - Objektgebühr pro Haus(-teil)
      - Einfamilienhäuser (EFH) CHF 2'000.00
      - EFH-Überbauungen ab 2 Häuser CHF 1'500.00
      - ab 4 Häuser CHF 1'300.00
      - Mehrfamilienhäuser (MFH) CHF 2'000.00
      - MFH-Überbauungen ab 2 Häuser CHF 1'300.00
      - ab 4 Häuser CHF 1'000.00
    - Zuschlag
      - Einliegerwohnung in EFH pro Einheit CHF 350.00
      - Wohnungen in MFH pro Einheit CHF 300.00
      - Gewerberäume in MFH pro 150 m<sup>2</sup> CHF 500.00
      - Tiefgarage pro Abstellplatz CHF 50.00
  - b) Gewerbebauten und Landwirtschaftsbauten:
    - Objektgebühr pro Gebäude(-teil)
      - Büro-/ Geschäftsgebäude CHF 1'000.00
      - Werkstatt-/ Stallgebäude CHF 800.00
      - Lagergebäude, Scheunen und Remisen CHF 500.00
    - Zuschlag
      - Pro 50 m<sup>3</sup> umbauter Raum (anrechenbare Baumasse), exkl. Tiefgarage
      - Büro-/ Geschäftsgebäude CHF 30.00
      - Werkstatt-/ Stallgebäude\* CHF 20.00
      - Lagergebäude, Scheunen und Remisen\* CHF 10.00
- \*) ohne Jauchegruben und Silos
- Dienst- /weitere Wohnungen pro Einheit CHF 200.00
  - Tiefgarage pro Abstellplatz CHF 50.00

- c) Um, An- und Aufbauten:
- mit geringem Aufwand, namentlich einzelne Wandveränderungen, Dachflächenfenster, Verglasungen, Sichtschutz, Wände, Tür- und Fensteröffnungen  
CHF 80.00 bis 200.00
  - mit mittlerem Aufwand, namentlich Wintergärten, Umbauten, Dachaufbauten  
CHF 300.00 bis 900.00
  - komplexe Bauvorhaben, allenfalls mit Bezug externer Stellen oder allenfalls mit Neubaucharakter  
CHF 1'000.00 bis 4'000.00
- d) Übrige Bauten und Anlagen:
- Objektgebühr
    - Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG:
      - bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gesamthöhe CHF 80.00
      - übrige besondere Gebäude, exkl. Tiefgaragen CHF 150 bis 300.00
      - Tiefgaragen (ohne Hauptgeb.) pro Abstellplatz CHF 50.00
      - mindestens jedoch CHF 500.00
    - Ausstattungen im Sinne von § 3 der Allgemeinen Bauverordnung, namentlich Mauern, geschlossene Einfriedungen, Schwimmbassins, Fahrzeugabstellplätze CHF 80 bis 200.00
    - Reklameanlagen:
      - für Eigenwerbung CHF 150.00
      - für Fremdwerbung CHF 250.00
- e) Nutzungsänderungen ohne baulichen Veränderungen CHF 300 bis 1'000.00.

Bestimmungen des Schwierigkeitsgrades

Art. 8b <sup>1</sup> Der Schwierigkeitsgrad ist von den baurechtlichen Gegebenheiten und dem mit dem Bauvorhaben individuell verbundenen Aufwand abhängig. Feinere Abstufungen dazwischen sind möglich.

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| a) einfache Verhältnisse   | 0.8 |
| b) normale Verhältnisse    | 1.0 |
| c) schwierige Verhältnisse | 1.2 |

<sup>2</sup> Einfache Verhältnisse gelten namentlich bei unkomplizierten Bauvorhaben, die keine externen Beurteilungen und Expertisen erfordern. Zudem müssen die Unterlagen vollständig vorliegen und einfach überprüfbar sein. Wo in gleicher Sache ein Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit vorliegt oder eine verfallene Baubewilligung ohne Veränderungen erneuert wird, werden ebenfalls einfache Verhältnisse angenommen.

<sup>3</sup> Schwierige Verhältnisse gelten namentlich bei komplexen Bauvorhaben, denen mehrere Vorbesprechungen vorausgingen oder für die externe Beurteilungen und Expertisen notwendig sind. Wenn die Unterlagen ungenau sind, unvollständig eingereicht werden oder schwer prüfbar sind, wird ebenfalls der höchste Schwierigkeitsgrad angenommen.

Baukontrollgebühren

Art. 9 <sup>1</sup> Für die ordentlichen Baukontrollen werden die Gebühren wie folgt erhoben (max. 80%):

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) Rohbaukontrolle / Zwischenkontrolle | 25% der Bearbeitungsgebühr |
| b) Bezugsabnahme                       | 20% der Bearbeitungsgebühr |
| c) Schlussabnahme                      | 35% der Bearbeitungsgebühr |

<sup>2</sup> Die Festlegung der erforderlichen Baukontrollen erfolgt im Rahmen des baurechtlichen Entscheids.

<sup>3</sup> Für ausserordentliche Baukontrollen und Nachkontrollen werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans der Baubehörde nach Aufwand erhoben, mindestens aber CHF 200.00

<sup>4</sup> Für nicht gemeldete Baukontrollen kann die Baubehörde im Einzelfall eine Umtriebsgebühr von CHF 100.00 erheben. Die Baukontrollgebühr wird trotzdem erhoben.

Projektänderungen

Art. 10 Für Projektänderungen wird die Objektgebühr gemäss Art. 8a lit. c und d erhoben.

Technische Bauten Bauteile und Anlagen

Art. 11 <sup>1</sup> Für die Beurteilung von technischen Bauten und Anlagen, insbesondere Beförderungsanlagen und Schutzräume, sowie für die erforderlichen Abnahmen und

periodischen Kontrollen, werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans der Baubehörde nach Aufwand erhoben.

<sup>2</sup> Ergeht der Entscheid nicht im Rahmen eines laufenden Baubewilligungsverfahrens, wird zusätzlich eine Grundgebühr von CHF 80.00 erhoben.

Erdanker

Art. 11a Für Erdanker im öffentlichen Grund, die eine bleibende tragende Funktion erfüllen, ist eine einmalige Benützungsgebühr von CHF 50.00 pro Laufmeter zu entrichten. Für provisorische Erdanker wird eine Benützungsgebühr von CHF 25.00 pro Laufmeter erhoben.

Reduktion

Art. 12 Bei besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde die Bearbeitungsgebühr angemessen reduzieren oder vollständig auf deren Erhebung verzichten. Dabei kommen insbesondere nachfolgende Reduktionen in Betracht:

- a) Bei Rückzug des Baugesuchs bevor ein baurechtlicher Entscheid gefällt wird, z.B. aufgrund der Nichtbewilligungsfähigkeit (briefliche Mitteilung), reduziert sich die Bearbeitungsgebühr (Art. 8) um bis zu 60%.

Rückforderung

Art. 13 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 Vermessung

Vermessung

Art. 14 Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüstes wie auch für das Nachführen des amtlichen Vermessungswerkes sind von der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümer zu tragen.

Schnurgerüst

Art. 14a Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüstes werden nach Aufwand durch den Nachführungsgeometer erhoben.

Nachführung Vermessungswerk

Art. 14b Für die Nachführung des Vermessungswerkes werden die Kosten durch den Nachführungsgeometer nach dem Honorartarif für die amtliche Vermessung dem Grundeigentümer direkt in Rechnung gestellt.

Rekonstruktion Vermessungszeichen

Art. 14c 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.

Grenzmutationen und Löschung von Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Art. 15 <sup>1</sup> Für die baurechtliche Bewilligung von Grenzmutationen wird nachstehende Gebühr erhoben:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) unüberbaute Grundstücke ohne Auflagen/Bedingungen   | kostenlos          |
| b) überbaute Grundstücke   | CHF 100.00         |
| c) unüberbaute und überbaute Grundstücke mit speziellen Abklärungen, die Auflagen und / oder Bedingungen erfordern | CHF 150 bis 500.00 |

<sup>2</sup> Für die Löschung von Anmerkungen und Dienstbarkeiten wird keine Gebühr erhoben.

## D Gebühren im bau- und planungsrechtlichen Verfahren

Vorentscheid und allg. Beschlüsse

Art. 16 Für rekursfähige Entscheide, wie Vorentscheide und allgemeine Beschlüsse, wird neben einer allfälligen Publikationsgebühr und der Administrationsgebühr nachstehende Bearbeitungsgebühr erhoben:

- |  |     |                    |
|--|-----|--------------------|
| a) Sachverhalt mit geringem Aufwand  | CHF | 300.00             |
| b) Sachverhalt mit mittlerem Aufwand   | CHF | 400 bis 1'500.00   |
| c) komplexer Sachverhalt mit umfangreichem Aufwand und Beizug externer Stellen | CHF | 1'600 bis 3'000.00 |

Wiedererwägungen

Art. 17 <sup>1</sup> Bei Wiedererwägungsgesuchen wird unabhängig vom Entscheid der Baubehörde nachstehende Bearbeitungsgebühr erhoben: CHF 100.00

<sup>2</sup> Wiedererwägungen mit neuem Prüfungsaufwand werden zusätzlich anlog Art. 16 verrechnet.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann auf die Gebühr verzichten, insbesondere wenn wesentliche Tatsachen, die sich aus den Akten ergeben, nicht berücksichtigt worden sind.

Baupolizeiliche Massnahmen

Art. 18 Für die nachfolgenden baupolizeilichen Massnahmen erhebt die Baubehörde im Einzelfall Gebühren nachfolgenden Ansätzen:

- |    |  |     |                  |
|----|--|-----|------------------|
| a) | Anordnung vorsorglicher Massnahmen (z.B. Baueinstellung, vorläufiges Nutzungsverbot)                 | CHF | 300.00           |
| b) | Vollstreckung durch Ersatzvornahme (zuzüglich Verrechnung von Drittkosten)                           | CHF | 500 bis 2'000.00 |
| c) | Baukontrollen infolge Unregelmässigkeiten (z.B. Bau- oder Feuerpolizei, Gewässer- oder Umweltschutz) | CHF | 100 bis 500.00   |

Planungsrechtliche Aufgaben

Art. 19 <sup>1</sup> Für die Begleitung, Prüfung und Bewilligung von Gestaltungsplänen, Quartierplänen sowie von privaten Erschliessungs- und Landumlegungsverfahren erhebt die Baubehörde die Gebühren nach Aufwand.

<sup>2</sup> Die Mindestgebühr beträgt für:

- |    |                          |     |          |
|----|--------------------------|-----|----------|
| a) | Erschliessungsanlagen    | CHF | 1'000.00 |
| b) | Private Gestaltungspläne | CHF | 2'000.00 |
| c) | Quartierpläne            | CHF | 5'000.00 |

<sup>3</sup> Die Kosten externer Stellen können nach Aufwand separat in Rechnung gestellt werden.

## E Feuerpolizeiliche Gebühren

Feuerpolizeiliche Kontrollen

Art. 20 <sup>1</sup> Die ordentlichen Kontrollen des baulichen Brandschutzes im Baubewilligungsverfahren sind mit den Baukontrollgebühren abgedeckt.

<sup>2</sup> Für Kontrollen des baulichen Brandschutzes ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubehörde im Einzelfall nachstehende Gebühren erheben:

- |    |  |     |                |
|----|--|-----|----------------|
| a) | Stichproben bei Verdacht auf feuerpolizeiliche Mängel sowie pro Nachkontrolle mit unerledigten Mängeln | CHF | 100 bis 300.00 |
| b) | Feuerpolizeiliche Verfügungen  | CHF | 300.00         |

Feuerungsanlagen

Art. 21 <sup>1</sup> Für die Beurteilung und Installationskontrolle von Heizungs- und Feuerungsanlagen werden pro Anlage (kumulativ) die nachstehenden Pauschalgebühren erhoben:

- |    |                          |     |        |
|----|--------------------------|-----|--------|
| a) | Cheminées und Zimmeröfen | CHF | 50.00  |
| b) | Brennerauswechslung      | CHF | 60.00  |
| c) | Erstellung/Ersatz        |     |        |
|    | – Kaminanlage            | CHF | 60.00  |
|    | – Feuerungsanlage        | CHF | 150.00 |
|    | – Wärmepumpen            | CHF | 60.00  |
| d) | Tankräume und Anlagen    | CHF | 150.00 |

<sup>2</sup> Für die amtliche Prüfung in Fällen, wo die private Kontrolle möglich ist, werden die Gebühren des entsprechenden Kontrollorgans der Baubehörde nach Aufwand erhoben jedoch mindestens CHF 100.00

## F Administrative Gebühren

Schreibgebühren und Porti

Art. 22 Die Gebühren für das Ausfertigen und den Versand von baurechtlichen Entschieden (inkl. schriftliche Anfragen) sind in den Grundgebühren, Art. 5, inbegriffen.

Bauordnung und Zonenplan

Art. 23 Die Bauordnung und der Zonenplan stehen auf dem Internet zur Verfügung. Die Unterlagen können in Papierform bezogen werden CHF 15.00

Hausnummern

Art. 24 Für die Zuteilung, die Lieferung und das Anschlagen von Hausnummern wird die nachstehende Pauschalgebühr erhoben pro Nummer CHF 80.00

## **G Gemeinsame Bestimmungen**

Rechnungsstellung

Art. 25 <sup>1</sup> Die Gebühren werden in der Regel mit dem baurechtlichen Entscheid festgesetzt und verrechnet. Im Übrigen erfolgt die Rechnungsstellung nach der Leistungserbringung.

<sup>2</sup> Auf die Einforderung oder Rückzahlung von Gebühren oder Gebührendifferenzen unter CHF 50.00 wird verzichtet.

Fälligkeit

Art. 26 <sup>1</sup> Die Gebühren sind innert dreissig Tagen ab Zustellung der Rechnung zur Zahlung fällig.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben gemäss Art. 8a lit. a und b ist eine Aufteilung der Baubewilligungsgebühr möglich. Spätestens auf den Zeitpunkt der Baufreigabe sind sämtliche Baubewilligungsgebühren geschuldet.

## **H Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten

Art. 27 Diese Verordnung tritt auf den 1. Februar 2014 in Kraft.

Übergangsbestimmungen

Art. 28 Die Bestimmungen dieser Verordnung sind in allen Verfahren anwendbar, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt worden sind.

Stadtrat Wallisellen

**Präsident**

**Stadtschreiberin**

Peter Spörri

Barbara Roulet

---

<sup>1</sup> Aufgehoben mit Gemeindeordnung vom 7. März 2021, WES 101.1.

<sup>2</sup> GRB vom 3. Dezember 2013.

<sup>3</sup> Aufgehoben mit RRB Nr. 678/2016.

<sup>4</sup> LS 700.1.