

Baugebührenverordnung 2014

**(Verordnung über die Gebühren und
Kosten für das Bauwesen)**

vom Gemeinderat genehmigt mit GRB 178 vom 19. August 2014, nachgeführt bis
17. Juni 2025 (GRB 111)
in Kraft getreten am 1. August 2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
1.1.	Vorbemerkungen	3
1.2.	Grundsätze	3
2.	Baugebührentarife	4
2.1	Bemessung anhand der mutmasslichen Bausumme	4
2.2	Depot für Zusatzleistungen	4
2.3	Anzeigeverfahren	5
2.4	Bemessung als Pauschale	5
2.4.1	Vorentscheid mit einer Anfrage	5
2.4.2	Projektänderungen im Anzeigeverfahren	5
2.4.3	Material- und Farbkonzept, mit Verfügung	5
2.4.4	Umgebungsgestaltung zu Bauprojekten	5
2.4.5	Fahrzeugabstellplatz	5
2.4.6	Reklameeinheit unbeleuchtet	5
2.4.7	Parzellierungsbewilligung	5
2.5	Meldeverfahren	5
2.5.1	Wärmepumpenanlage	5
2.5.2	Solar- und Photovoltaikanlage	5
2.5.3	öffentlich zugängliche E-Ladestation	5
2.5.4	Swimmingpool, Schwimmteich	5
2.6	Nebenkosten	5
2.6.1	pro öffentliche Publikation	5
2.6.2	pro Ausnahmegewilligung	5
2.6.3	pro Hausnummer	5
2.6.4	pro Nachkontrolle der Bau- und Feuerpolizei	5
2.7	Nebenbewilligungen	6
2.7.1	Wasseranschluss - Hauszuleitung	6
2.7.2	Grundstücksentwässerung	6
2.7.3	Schutzraum	6
2.7.4	Sanitärschema, Installationsbewilligungen	6
2.7.5	Energetische Massnahmen	6
2.7.6	Feuerpolizei	6
2.7.7	Aufzüge	6
2.7.8	Erdanker im öffentlichen Grund	6
2.8	Planungsprojekte	6
2.8.1	Erschliessungsprojekte und Quartierpläne	6
2.8.2	Gestaltungspläne	6

3.	Spezielles/Ergänzungen	7
3.1.	Vorbesprechungen	7
3.2.	Gemeindeingenieur/Technische Baukontrollen	7
3.3.	Vermessungsgebühren	7
3.4.	Areal- und Gesamtüberbauungen.....	7
3.5.	Bauverweigerungen	7
3.6.	Abschreibung von Baubewilligungen	7
3.7.	Energetische Massnahmen	7
3.8.	Natur- und Heimatschutz	7
3.9.	Besondere Aufwendungen (Zeittarife)	8
3.10.	Zustellung von baurechtlichen Entscheiden	8
3.11.	Wiederinstandstellung von Strassenbelägen	8
3.12.	Benutzung des öffentlichen Grundes.....	8
3.13.	Anschlussgebühren für Wasser und Entwässerung	8
3.14.	Erstellung privater Wasser-Hauszuleitungen	8
3.15.	Ersatzabgaben private Fahrzeugabstellplätze.....	8
4.	Fälligkeit der Gebühren	9
5.	Schlussbestimmungen	10

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Vorbemerkungen

Gestützt auf die kantonale Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 8. Dezember 1966 und Art. 14 Ziff. 9 bzw. Art. 31 lit. c Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 erlässt der Gemeinderat die Baugebührenverordnung (Verordnung über die Gebühren und Kosten für das Bauwesen). Sie gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Langnau am Albis.

1.2. Grundsätze

Die Baugebühren der Gemeinde Langnau am Albis werden primär anhand der mutmasslichen Bausumme erhoben. Sie berücksichtigen den ordentlichen Arbeitsaufwand für die bau- und feuerpolizeiliche Projektprüfung, sämtliche Verwaltungsleistungen sowie die vorgegebenen, nicht technischen Baukontrollen. Die Baugebühren werden jeweils durch die Baubewilligungsinstanz im Baubeschluss festgesetzt.

In den Baugebühren nicht enthalten sind namentlich die Publikationskosten, die beanspruchten Leistungen des Gemeindeingenieurs (Ziff. 2.6 und 3.2), die Kosten für die amtliche Vermessung (Ziff. 3.3) sowie die Kosten für allfällige Neben- und Zusatzbewilligungen.

Die Geometer- und Gemeindeingenieurskosten werden direkt an die Baugesuchsteller verrechnet. Bei Bedarf stellt die Gemeinde nach Bauende und nach Vorliegen der Schätzungsanzeige über ihre Forderungen eine Schlussabrechnung. Dabei kann auch bei aufwändiger zeitlicher Beanspruchung von Verwaltung und Baubehörde z.B. als Folge mangelhafter und unvollständiger Baugesuche etc., ein Mehraufwand in Rechnung gestellt werden (Ziff. 3.9).

Wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, kann die zuständige Baubewilligungsinstanz ergänzende und abweichende Regelungen vornehmen.

2. Baugebührentarife

2.1 Bemessung anhand der mutmasslichen Bausumme

Bestehen bezüglich Richtigkeit der in den Gesuchsunterlagen deklarierten Bausumme Zweifel, wird die mutmassliche Bausumme durch die Baubewilligungsinstanz festgelegt.

Bausumme	Baugebühren¹
▪ Fr. bis 25'000	Fr. 460
▪ Fr. 25'000 – 35'000	Fr. 590
▪ Fr. 35'000 – 50'000	Fr. 790
▪ Fr. 50'000 – 75'000	Fr. 990
▪ Fr. 75'000 – 100'000	Fr. 1'300
▪ Fr. 100'000 – 150'000	Fr. 2'000
▪ Fr. 150'000 – 200'000	Fr. 2'600
▪ Fr. 200'000 – 350'000	Fr. 4'000
▪ Fr. 350'000 – 500'000	Fr. 5'300
▪ Fr. 500'000 – 750'000	Fr. 6'600
▪ Fr. 750'000 – 1'000'000	Fr. 8'600
▪ Fr. 1'000'000 – 1'500'000	Fr. 10'600
▪ Fr. 1'500'000 – 2'000'000	Fr. 11'900
▪ Fr. ab 2'000'000, zusätzlich pro Fr. 100'000	Fr. 130

Liegen die Angaben der ermittelten Bausummen im nahen Grenzbereich zu einer höheren Stufe, so findet grundsätzlich diese Anwendung.

Liegt der Gebäudeschätzwert oder die bauliche Wertvermehrung gemäss GVZ mehr als 20% über der in der Baubewilligung angenommenen Bausumme, so werden die Baugebühren erneut überprüft und allenfalls auch nachbelastet. Rückvergütungen aufgrund zu hoch geschätzten Bausummen im Baugesuch werden grundsätzlich nicht geleistet.

2.2 Zusatzleistungen

Für die zu erwartenden Ingenieurleistungen, namentlich für Wasser-, Entwässerungs- und Schutzraumprojekte sowie für die technischen Baukontrollen (Ziff. 2.6, 3.2) wird ein Depot erhoben. Die Höhe des Depots richtet sich nach Erfahrungswerten und wird im Baubeschluss festgelegt. Die Abrechnung erfolgt nach Bauende.

Die Kosten für die amtliche Vermessung sowie die Kosten für die Gemeindeingenieurleistungen oder weiterer Dienstleistungserbringer, werden den Gesuchstellern oder Vertretern jeweils direkt verrechnet.

¹ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

2.3 Anzeigeverfahren²

- Reduktion der Baugebühr gemäss Ziff. 2.1 mindestens	Fr.	- 50% 330
--	-----	--------------

2.4 Bemessung als Pauschale³

2.4.1 Vorentscheid mit einer Anfrage für jede weitere Anfrage zusätzlich	Fr. Fr.	330 130
2.4.2 Projektänderungen im Anzeigeverfahren Projektänderungen im ordentlichen Verfahren	Fr. Fr.	330 660
2.4.3 Material- und Farbkonzept, mit Verfügung	Fr.	330
2.4.4 Umgebungsgestaltung zu Bauprojekten, mit Verfügung	Fr.	330
2.4.5 Fahrzeugabstellplatz für jeden weiteren Abstellplatz zusätzlich	Fr. Fr.	330 70
2.4.6 Reklameeinheit unbeleuchtet Reklameeinheit beleuchtet für jede weitere Reklameeinheit zusätzlich	Fr. Fr. Fr.	330 460 130
2.4.7 Parzellierungsbewilligung nach § 309 Abs. 1 lit. e PBG	Fr.	330

2.5 Meldeverfahren⁴

2.5.1 Wärmepumpenanlage	Fr.	450
2.5.2 Solar- und Photovoltaikanlage	Fr.	450
2.5.3 öffentlich zugängliche E-Ladestation	Fr.	450
2.5.4 Swimmingpool, Schwimmteich	Fr.	330

2.6 Nebenkosten⁵

2.6.1 pro öffentliche Publikation	Fr.	130
2.6.2 pro Ausnahmegewilligung mögliche Abweichungen aufgrund der Fallgewichtung regelt die Baubewilligungsbehörde	Fr.	660
2.6.3 pro Hausnummer	Fr.	70
2.6.4 pro Nachkontrolle der Bau- und Feuerpolizei	Fr.	200

² Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

³ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

⁴ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

⁵ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

2.7 Nebenbewilligungen⁶

2.7.1	Wasseranschluss - Hauszuleitung Projektprüfung, Verfügung, Abnahmekontrollen sowie Einmessen und Nachführung im Leitungskataster	nach Aufwand Ingenieur
2.7.2	Grundstücksentwässerung Projektprüfung, Verfügung, Abnahmekontrollen sowie Einmessen und Nachführung im Leitungskataster	nach Aufwand Ingenieur
2.7.3	Schutzraum Festsetzung der Ersatzabgaben oder Projektprüfung und Abnahmen	nach Aufwand Ingenieur
2.7.4	Sanitärschema, Installationsbewilligungen	
	pro Einfamilienhaus / Terrassenwohnung	Fr. 210
	Mehrfamilienhaus bis 4 Wohnungen, pro Wohnung/Gewerbe	Fr. 110
	ab der 5. Wohnung, pro Wohnung/Gewerbe	Fr. 50
	Installationskonzession für 5 Jahre	Fr. 260
2.7.5	Energetische Massnahmen amtliche Kontrollen	nach Aufwand Ingenieur
2.7.6	Feuerpolizei	
	Bewilligung pro Feuerungsanlage	Fr. 240
	Bewilligung pro Brennerauswechslung	Fr. 130
	feuerpolizeiliche Kontrollen	in Baugebühren enthalten
	Rauchgaskontrollen	in Liegenschaftenabgaben enthalten
	einmalige periodische Gebäudekontrolle	kostenlos
	je Nachkontrolle	Fr. 200
2.7.7	Aufzüge	
	Ingenieuraufwand für Prüfung und Kontrolle	nach Aufwand Ingenieur
	Bewilligungsgebühr pro Aufzug	Fr. 200
	Verwaltungsgebühr für Nachkontrolle pro Aufzug	Fr. 70
	Verwaltungsgebühr für periodische Kontrolle pro Aufzug	Fr. 70
2.7.8	Erdanker im öffentlichen Grund pro lm	Fr. 70

2.8 Planungsprojekte⁷

2.8.1	Erschliessungsprojekte und Quartierpläne	
	Bewilligung für Strassenprojekt	Fr. 1'320
	Festsetzung durch Gemeinderat	Fr. 2'640
	Planungsleistungen etc.	nach Aufwand Dritter
2.8.2	Gestaltungspläne	
	Festsetzung durch Gemeinderat	Fr. 2'640
	Festsetzung durch Gemeindeversammlung	Fr. 5'280
	Planungsleistungen etc.	nach Aufwand Dritter

⁶ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

⁷ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

3 Spezielles/Ergänzungen

3.1. Vorbesprechungen

- Bauabteilung - Bauberatungen im üblichen Rahmen kostenlos
- Gemeindeingenieur - technische Kurzberatung (max. 30 min.) kostenlos

3.2. Gemeindeingenieur, technische Baukontrollen

- Über die Vorberatung weitergehende Prüfungen, Bewilligungen, Abklärungen, Empfehlungen, Überprüfung Terrainverlauf, technische Baukontrollen etc. nach Aufwand Ingenieur

3.3. Vermessungsgebühren

- Nachführung Vermessungswerk etc. nach kantonalem Tarif
- + 10% Zusatzgebühr für Unterhalt Vermessungswerk
- bei Baukosten bis Fr. 60'000, pauschal Fr. 460⁸

3.4. Areal- und Gesamtüberbauungen

- Bemessung anhand der mutmasslichen Gesamtbausumme gemäss Ziff. 2.1
- bei Einzelabrechnung: Bemessung anhand des GVZ-Schätzwertes pro Baute

3.5. Bauverweigerungen

- Reduktion der Baugebühren gemäss Ziff. 2.1 - 50%

3.6. Abschreibung von Baubewilligungen

- Reduktion der Baugebühren gemäss Ziff. 2.1 - 75%
- Abschreibungsverfügung Fr. 200⁹

3.7. Energetische Massnahmen

- unabhängig von anderen baulichen Vorkehrungen
- Reduktion der Baugebühren gemäss Ziff. 2.1 - 50%
- mit anderen baulichen Vorkehrungen, separat ausgewiesen
- Reduktion der Baugebühren gemäss Ziff. 2.1 ausschliesslich für die energetischen Massnahmen - 75%

3.8. Natur- und Heimatschutz

- Schutzabklärungen, Beschlüsse etc. kostenlos

⁸ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

⁹ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

3.9. Besondere Aufwendungen (Zeittarife)¹⁰

Die Baubehörde kann aussergewöhnliche Mehrbelastungen zu folgenden Ansätzen verrechnen:

- | | | |
|--|----------------------|-------|
| - Bau- und Werkkommission, pro Sitzung | Fr. | 1'320 |
| - Verwaltung und Werke, pro h | Fr. | 170 |
| - Ingenieure und Gutachter etc. | nach Aufwand Dritter | |

3.10. Zustellung von baurechtlichen Entscheiden¹¹

- | | | |
|--|-----|-----------|
| - Zustellung an Begehrenssteller | Fr. | 40 |
| - Zustellung an rekursberechtigte Organisationen | | kostenlos |

3.11. Wiederinstandstellung von Strassenbelägen¹²

- | | | |
|---|---|-----|
| - Kosten für die Wiederinstandstellung | nach Aufwand Dritter
(zuzüglich MwSt.) | |
| - Verwaltungsgebühr | Fr. | 200 |
| - Abgeltung der Folgeschäden pro m2 beschädigter Strassenfläche | Fr. | 240 |

3.12. Benutzung des öffentlichen Grundes

Gemäss Sondergebrauchsverordnung (LS 700.3)	separate Regelung
---	-------------------

3.13. Anschlussgebühren für Wasser und Entwässerung

Gemäss den Bestimmungen des Wasserreglements und der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen	separate Regelung
---	-------------------

3.14. Erstellung privater Wasser-Hauszuleitungen

Auszuführen durch die Wasserversorgung Langnau am Albis, Leitungsanschluss bis Innenseite Gebäudeumfassungswand	nach Aufwand Dritter
---	----------------------

3.15. Ersatzabgaben private Fahrzeugabstellplätze¹³

Höhe: Die Bemessung der Ersatzabgabe für private Fahrzeugabstellplätze und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246. Die Ersatzabgabe wurde auf 15'000 Franken festgelegt	Fr.	15'000
--	-----	--------

Rückforderung der Ersatzabgabe: Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 5 Jahren vom Bezug der parkplatzpflichtigen Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen angerechnet.

¹⁰ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

¹¹ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

¹² Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

¹³ Fassung gemäss GRB 2025-111 vom 17.06.2025, in Kraft seit 01.08.2025

4 Fälligkeit der Gebühren

Die mit einem Baubeschluss erhobenen Gebühren sind innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baufreigabe zu bezahlen; massgebend ist die kürzere Frist. Verzugszinsen von 5 % sind ab Datum der 1. Mahnung geschuldet (§ 29a Verwaltungsrechtspflegegesetz). Verzugszinsen unter Fr. 50.-- werden nicht eingefordert.

Bei notwendiger Bezahlung von Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser wird der Bauherrschaft zusammen mit der Baugebührenrechnung eine Akontorechnung zugestellt. Nach Bauvollendung und Eingang der Schätzung der Gebäudeversicherung wird eine Schlussrechnung (Abrechnung des geleisteten Depositums) erstellt.

Für sämtliche finanziellen Forderungen zu Gunsten der Gemeinde ist der Grundeigentümer, der Baurechtnnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung zahlungspflichtig. Bei einer Handänderung haftet der Rechtsnachfolger solidarisch für ausstehende Beträge.

5 Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2015 in Kraft. Sie ersetzt diejenige vom 19. August 2014. Sie findet auf alle baurechtlichen Entscheide Anwendung, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung gefällt werden.

GRB 455 vom 15. November 2002 (Tarife der Gebäudenachführung im Vermessungswerk) wird mit dem Inkrafttreten dieser Baugebührenverordnung aufgehoben.

Langnau am Albis, 15. August 2014

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber