



Politische Gemeinde
WIESENDANGEN

Baugebührenreglement

vom 25. November 2013

I. Allgemeine Bestimmungen

I. Grundsatz

Die Gebühren für die Prüfung und Beurteilung von Baugesuchen sowie die erforderliche Kontrolle werden entsprechend dem Kostendeckungsprinzip nach Aufwand festgesetzt.

2. Zusammensetzung der Gebühren

Der Gebührengesamtbetrag setzt sich zusammen aus

- den Pauschalgebühren für den Behörden- und Verwaltungsaufwand (vgl. Kap. II)
- den Aufwendungen für die Prüfung von Baugesuchen (vgl. Kap. III)
- den zusätzlichen Gebühren (vgl. Kap. IV)
- den Anschlussgebühren (vgl. Kap. V).

II. Gebühren für Behörden- und Verwaltungsaufwand

I. Pauschalgebühren

Für die allgemeinen Aufwendungen wird (vorbehältlich ausserordentliche Mehr- bzw. Minderaufwendungen, vgl. Ziffern 2 und 3) eine pauschale Gebühr erhoben. Darin eingeschlossen sind

- Entgegennahme der Gesuchsakten, die Registrierung sowie der administrative Aufwand mit den Bauakten
- Vorprüfung, Ausschreibung inkl. Publikationskosten
- erste Behandlung an einer Sitzung des Gemeinderates, Ausfertigung des Beschlusses
- jeweils erste Rohbau-, Bezugs- und Schlusskontrolle, sowie die feuerpolizeilichen Kontrollen (max. zwei Kontrollen vor Ort)
- Haus- und Assekuranznummer (Beschaffung und Anschlag)

I.1 Ordentliches Bewilligungsverfahren und bewilligungspflichtige Anlagen

- Einfamilienhaus	Fr.	1'200.--
- Reihen-Einfamilienhäuser, pro Haus	Fr.	900.--
- Mehrfamilienhaus, inkl. 1 Wohnung	Fr.	1'400.--
jede weitere Wohnung	Fr.	300.--
- Areal / Gesamtüberbauung		
I. Einfamilienhaus	Fr.	1'200.--
jedes weitere Einfamilienhaus	Fr.	400.--
I. Mehrfamilienhaus (Regelung Wohnung siehe oben)	Fr.	1'400.--
jedes weitere Mehrfamilienhaus	Fr.	800.--
- Gewerbebau		je nach Aufwand
mindestens jedoch	Fr.	1'200.--
- Landwirtschaftliche Bauten		je nach Aufwand
mindestens jedoch	Fr.	400.--
- übrige neue Hauptgebäude (z.B. öffentliche Bauten)		je nach Aufwand
mindestens jedoch	Fr.	1'200.--
- übrige Bauten (Anbauten, Umbauten, Nebenbauten, Rückbauten)		je nach Aufwand
	Fr.	300.-- min.
	Fr.	2'000.-- max.

- Kleinbauten, Ausstattungen, Ausrüstungen, wie z.B. Garagen, gedeckte Pergola, Garten- und Gerätehäuser, Geländeänderungen, Parzellierung von Grundstücken, offene Autoabstellplätze, Lagerplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Reklameanlagen, Solaranlagen, Schwimmbäder	je nach Aufwand Fr. 300.-- min. Fr. 1'000.-- max.
- Revisionseingaben und Einreichung von ergänzenden Unterlagen (nach Erteilung Baubewilligung)	je nach Aufwand Fr. 50.-- min. Fr. 1'500.-- max.
- Jauchegruben mindestens jedoch	je nach Aufwand Fr. 200.--
- Feuerungs- und Tankanlagen	
Neuanlage je	Fr. 200.--
Ersatz gesamte Feuerungsanlage	Fr. 200.--
Ersatz nur Brenner	Fr. 100.--
Ersatz nur Kessel	Fr. 100.--
Cheminéeanlagen oder Ofen neu inkl. Kamin	Fr. 200.--
Ersatz Cheminéeanlage oder Ofen (Kamin wird belassen)	Fr. 100.--
Wärmepumpen	Fr. 100.--
Spezialfeuerungen	nach Aufwand
Feuerschau / periodische Kontrolle	nach Aufwand
- Öltankanlagen	nach Aufwand

1.2 Anzeigeverfahren

je nach Aufwand
Fr. 100.-- min.
Fr. 500.-- max.

1.3 Vorentscheid

10 bis 80 % der oben genannten Gebühren, je nach Aufwand

1.4 Bauverweigerung

Je nach Aufwand zwischen 20 und 80 % der unter 1.1 und 1.2 genannten Gebühren.

2. Reduktionen

Wenn eine bewilligte Baute nicht ausgeführt wird, können die Pauschalgebühren gemäss Ziff. 1.1 und 1.2 bis max. zur Hälfte zurückerstattet werden.

Wenn eine verfallene baurechtliche Bewilligung ohne wesentliche Projektänderung neu ausgestellt wird, ist eine nach Aufwand errechnete Gebühr für die zu erbringende Teilleistung zu erheben.

Liegt der Aufwand für die Behörde und Verwaltung für die Bearbeitung einer Baueingabe entscheidend unter der Norm, können die Pauschalgebühren gemäss Ziff. 1.1 und 1.2 entsprechend reduziert werden.

3. Zuschläge

Bei ausserordentlichen Aufwendungen können die Pauschalgebühren gemäss Abschnitt I entsprechend dem effektiven Aufwand erhöht werden. Darunter fallen insbesondere:

- Kommunale Ausnahmegewilligungen
- Mehraufwendungen infolge Einreichung von mangelhaften Unterlagen
- zusätzliche Baukontrollen
- Aufwendungen für Projekt-Änderungen
- amtliche Prüfung in Fällen, wo private Kontrolle möglich ist

III. Arbeitsleistungen für die Prüfung von Baugesuchen

Sämtliche Aufwendungen für die Prüfung von Baugesuchen und anderen Begehren, die durch die Gemeinde behandelt werden müssen, werden der Bauherrschaft effektiv weiterverrechnet. Bei Aufwendungen Dritter prüft der Produkteverantwortliche die Rechtmässigkeit und Angemessenheit der Rechnungsstellung.

IV. zusätzliche Gebühren

Zusätzlich zu den Baugebühren werden für folgende Aufwendungen Beträge erhoben (inkl. allfällige Behörden- und Verwaltungsgebühren nach Aufwand, falls nicht anderslautend):

Kanalisationsanschluss

Alle Kanalisationseingaben werden vom zuständigen Ingenieurbüro geprüft. Dieses Büro ist ebenfalls für die Einmessungen der Leitungen und die Baukontrollen zuständig.

Wasseranschluss

Alle Wassereingaben werden vom zuständigen Ingenieurbüro geprüft. Dieses Büro ist ebenfalls für die Einmessungen der Leitungen und die Baukontrollen zuständig.

Gasanschluss

Alle Gaseingaben werden vom zuständigen Ingenieurbüro geprüft. Dieses Büro ist ebenfalls für die Einmessungen der Leitungen und die Baukontrolle zuständig.

Projektprüfung und Kontrollen für baulichen Zivilschutz durch ext. Ingenieurbüro

Die Schutzraumbaupflicht unterliegt einem separaten Verfahren. Zuständig ist das Zivilschutzamt der Stadt Winterthur. Der Pauschalbetrag beinhaltet die Gesuchsprüfung, Ausführungsbewilligung, Kontrolle und Abnahme der Anlagen und Ausstattungen. Hinzu kommt eine Gebühr für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde von Fr. 100.-.

Aufzugsanlagen

Die Prüfung der Gesuche, die Kontrolle und Abnahme der Anlagen werden von einem privaten Ingenieurbüro vorgenommen.

Durch Besonderheiten des Bauprojektes gegebenenfalls notwendige Gutachten bzw. Expertisen

Es liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, aufgrund besonderer Verhältnisse Spezialisten für die Prüfung eines Detailproblem es beizuziehen.

Wärmedämmung, Schallschutz, Heizung, Warmwasser, Klima- und Lüftungsanlagen/ Projektprüfung und Ausführungsbestätigung

Die Ausstellung der entsprechenden Bestätigung und die Ausführungskontrolle unterliegen ermächtigten Privatpersonen und sind von den Gesuchstellern direkt zu vergeben und zu bezahlen. Vorbehalten bleibt die Prüfung bzw. die Kontrolle durch vom Gemeinderat beauftragte Fachpersonen. Sollten sich Mängel in den eingereichten Bestätigungen ergeben, werden die Überprüfungskosten dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

Vermessungskosten

Sämtliche Vermessungskosten inkl. Einschneiden des Schnurgerüsts durch den zuständigen Gemeindegeometer werden direkt vom Geometer dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt. Der Gemeinderat ist befugt, spezielle Aufträge wie Feststellen des gewachsenen Terrains, Sockelhöhen, Terrainveränderungen, Feststellen von Bauzonen, Grenzen und Baulinien etc. dem Gemeindegeometer in Auftrag zu geben und die Kosten dem Gesuchsteller zu verrechnen. Die Gebühren des Geometers können dem ARE zur Überprüfung eingereicht werden.

Kantonale Amtsstellen (u.a. ARE, Denkmalpflege, AWEL)

Diese Amtsstellen verrechnen für spezielle Bewilligungen ihre Kosten direkt dem Gesuchsteller.

Jauchegruben

Die Eingaben für die Erstellung oder Änderung von Jauchegruben werden vom zuständigen Kontrollorgan geprüft und kontrolliert.

Baustellen-Umweltschutz

Während der Bauausführung können durch die zuständige Stelle Kontrollen hinsichtlich Baustellen-Umweltschutz durchgeführt werden. Die entsprechenden Aufwendungen werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Hinzu kommt eine Gebühr für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde von Fr. 30.--

V. Anschlussgebühren

Diese Gebühren richten sich nach den entsprechenden Reglementen und Verordnungen. Die voraussichtlichen Anschlussgebühren und der mutmassliche Betrag für die Anschlussleitungen Wasser und Gas werden in der Baubewilligung in Rechnung gestellt: Die definitive Abrechnung erfolgt nach Schätzung der Gebäudeversicherung.

1. Wasser

Grundlage: Reglement über die Wasserversorgung vom 25. November 2013 (Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren, Wasserbezugsgebühren).

2. Abwasser

Grundlagen: Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungs-Anlagen (GebVO) und Verordnung über die Siedlungsentwässerungs-Anlagen (SEVO) vom 25. November 2013 (Mehrwertsbeiträge, Anschlussgebühren, Klärggebühren, Verwaltungsgebühren).

3. Gas

Gemäss aktuellem Erdgas-Tarifblatt der Gemeinde Wiesendangen.

