

# Baugebührenordnung

**vom 6. November 2018**  
**(Stand 1. Februar 2026)**

Der Stadtrat,

gestützt auf Art. 5 der kommunalen Gebührenverordnung (GebV)  
vom 1. November 2017

beschliesst:

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
1.1.	Grundsatz .....	3
1.2.	Bemessungsgrundlagen.....	3
2.	Gebührenansatz .....	4
2.1.	Wohn-, Bürobauten und Wohn- und / oder Bürobauten mit Gewerbenutzung .....	4
2.2.	Industrie- und Gewerbebauten.....	4
2.3.	Besondere Gebäude, öffentliche und landwirtschaftliche Bauten.....	4
2.4.	Umbauten .....	4
2.5.	Pauschalen.....	5
2.6.	Baurechtliche Entscheide an Dritte .....	5
2.7.	Bauverweigerungen.....	5
3.	Baubewilligungen .....	5
4.	Abnahmen und Kontrollen.....	6
5.	Besondere Leistungen.....	6
5.1.	Feuerpolizei .....	7
5.2.	Zivilschutz.....	7
5.3.	Ersatzabgabe für Fahrzeugabstellplätze.....	7
5.4.	Aufzugsanlagen.....	7
5.5.	Vermessung .....	7
5.6.	Leitungskataster .....	7
5.7.	Benutzung von öffentlichem Grund .....	8
5.8.	Anschlussbewilligungen .....	8
5.9.	Unbewilligte Bauten.....	8
5.10.	Ausserordentliche Aufwände.....	8
5.11.	Planungsverfahren .....	8
5.12.	Kantonale Behörden.....	8
6.	Übergangs- und Schlussbestimmungen .....	8
6.1.	Genehmigung und Inkraftsetzung .....	8

## 1. Allgemeines

### 1.1. Grundsatz <sup>1</sup>

Die vorliegende Verordnung geht der Gebührenordnung der Stadt Adliswil vom 24. November 2020 vor. Soweit die vorliegende Ordnung keine Regelung enthält, gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen der Gebührenordnung der Stadt Adliswil.

Alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind gebührenpflichtig.

In der Regel werden Gebühren erhoben für:

- |  |  |  |
|--|--|--|
| - Baubewilligung<br>(ordentliches und<br>Anzeigeverfahren)   | 1-facher Gebührenansatz                                | Rechnung mit Baubewilligung            |
| - Rohbauabnahmen,<br>Bezugs- und Schlusskontrolle<br>sonstige Baukontrollen  | 1 ½-facher Gebührenansatz<br>(Anzeigeverfahren ½-fach) | Rechnung mit Baufreigabe               |
| - Besondere Leistungen:<br><br>- Spezielle Gutachten<br>- Gebühren weiterer Behörden<br>- Änderungs-, Neben- und<br>Ergänzungsbewilligungen<br>- Aufzugsbewilligungen<br>- Anschlussgebühren<br>- Amtliche Vermessung<br>- Abnahmen und Kontrollen bei<br>Anzeigeverfahren | nach Aufwand, resp.<br>Gebührenverordnung              | Rechnung nach Aufwand<br>mit Verfügung |

### 1.2. Bemessungsgrundlagen

Sofern keine pauschalen Ansätze gelten, richtet sich die Höhe der Gebühr nach der Kubatur. Sie beträgt mindestens CHF 250.-.

Kann die Kubatur nicht bestimmt werden oder erfolgt eine Bewilligung im Anzeigeverfahren (Gartenhäuser, Windfänge, Dachfenster, Reklamen, u.a.), wird die Gebühr aufgrund des mutmasslichen Aufwandes festgelegt.

Sind mehrere Gebäude Gegenstand eines Baugesuchs, kann die Gebühr für jedes einzelne Gebäude erhoben werden. Bei Gebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 20'000 m<sup>3</sup> können Teilvolumen gebildet und ein allfälliges Restvolumen als jeweils ein Gebäude betrachtet werden.

Zusätzliche Aufwände werden nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt. Die Gebühren nach Zeitaufwand betragen CHF 155.-/h. Sofern der Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt einen neuen Gebührenansatz für Zeitaufwände festlegt, richtet sich der Stundenansatz nach dem künftigen Beschluss.

Für Behördenbeschlüsse, Verfügungen, Genehmigungen usw. werden für die Ausfertigung je Seite (Format A4) pauschal CHF 20.00 Schreibgebühren (inkl. Kopierkosten für die weiteren Ausfertigungen) verrechnet sofern sie nicht durch andere Gebühren vollständig gedeckt werden.

## 2. Gebührenansatz <sup>1</sup>

Für die Entgegennahme des Baugesuchs, die Registrierung sowie den administrativen Aufwand wird eine Grundgebühr wie folgt erhoben:

	Gebühren in CHF
- Ordentliche Verfahren	200.-
- Anzeigeverfahren	100.-
- Projektänderungen	100.-

Die Gebühren für ein ordentliches Verfahren betragen gem. Kap. 1.1 das 2.5-fache (Baubewilligung 1-fach, Abnahmen und Kontrollen 1.5-fach), beim Anzeigeverfahren das 1.5-fache (Baubewilligung 1-fach, Abnahmen und Kontrollen 0.5-fach) der nachstehenden Ansätze.

### 2.1. Wohn-, Bürobauten und Wohn- und / oder Bürobauten mit Gewerbenutzung <sup>1</sup>

Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Ansatz CHF/m <sup>3</sup>	Gebühren in CHF
bis 100		7.00	400 – 850
101 – 1'000	für die weiteren 900	4.00	851 – 4'450
1'001 – 2'000	für die weiteren 1'000	3.00	4'451 – 7'450
2'001 – 3'000	für die weiteren 1'000	2.00	7'451 – 9'450
3'001 – 20'000	für die weiteren 17'000	0.60	9'451 – 20'000

### 2.2. Industrie- und Gewerbebauten <sup>1</sup>

Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Ansatz CHF/m <sup>3</sup>	Gebühren in CHF
bis 5'000		1.20	400 – 6'150
5'001 – 10'000	für die weiteren 5'000	1.00	6'151 – 11'150
10'001 – 20'000	für die weiteren 10'000	0.90	11'151 – 20'000

### 2.3. Besondere Gebäude, öffentliche und landwirtschaftliche Bauten <sup>1</sup>

Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Ansatz CHF/r	Gebühren in CHF
bis 100		5.00	400 – 650
101 – 1'000	für die weiteren 900	3.00	651 – 3'350
1'001 – 5'000	für die weiteren 4'000	1.50	3'351 – 9'350
5'001 – 10'000	für die weiteren 5'000	0.80	9'351 – 13'350
10'001 – 20'000	für die weiteren 10'000	0.65	13'351 – 20'000

### 2.4. Umbauten <sup>1</sup>

Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Bauvolumen in m <sup>3</sup>	Ansatz CHF/m <sup>3</sup>	Gebühren in CHF
bis 500		4.00	400 – 2'350
501 – 10'000	für die weiteren 9'500	1.00	2'351 – 11'650
10'001 – 20'000	für die weiteren 10'000	0.85	11'651 – 20'000

## 2.5. Pauschalen <sup>1</sup>

Zur Vereinfachung können Pauschalen für Bewilligungen inklusive Abnahmen und Kontrollen angewendet werden:

Bei Beträgen bis 1'000 Fr. sind Grundgebühren sowie die Gebühren für Abnahmen und Kontrollen immer in der Bewilligungsgebühr inbegriffen.

	Gebühren in CHF
Kleine Bauvorhaben im Anzeigeverfahren (Bewilligungsstempel)	ab 250
Bewilligung von Zelt- und Fahrnisbauten	ab 250
Reklameanlagen	ab 250
Bewilligungspflichtige Solaranlagen / Photovoltaikanlagen im Anzeigeverfahren	ab 250
Meldeverfahren	250

## 2.6. Baurechtliche Entscheide an Dritte

Für die erstmalige Zustellung des baurechtlichen Entscheids an Dritte gemäss § 315 PBG wird pro Baubewilligungsverfahren eine einmalige Gebühr von CHF 50.00 (inkl. Zustellkosten) zulasten Gesuchsteller erhoben. Die Zustellung von Folgeentscheiden erfolgt kostenlos.

## 2.7. Bauverweigerungen oder Nichteintretensentscheid

Eine Bauverweigerung oder ein Nichteintretensentscheid löst Gebühren der Baubewilligung in der Höhe von 60 % des Gebührenansatzes aus.

# 3. Baubewilligungen

Die Baubewilligungsgebühr umfasst grundsätzlich folgende Tätigkeiten

- Vorprüfung
- Einmalige Publikation
- Kontrolle Baugespann
- Beratung Architekt / Bauherr im Umfang von 1 bis 1.5 Stunde zur Optimierung des Verfahrens (inkl. Baurecht, Brandschutz)
- Beratung Liegenschaftsentwässerung im Umfang von 1 bis 1.5 Stunde zur Optimierung des Verfahrens
- Baubewilligung
- Feuerpolizeiliche Bewilligung
- Liegenschaftsentwässerungsbewilligung
- Baukommissionssitzungen
- Baustelleninstallationsbewilligung
- Farb- und Materialkonzept
- Umgebungsplan
- Stichproben bei den privaten Kontrollen gemäss BBV I

## 4. Abnahmen und Kontrollen

Gebühren für die Durchführung von Abnahmen und Kontrollen umfassen folgende Tätigkeiten:

- Rohbauabnahme
- Bezugsbewilligung
- Schlussabnahme
- Sonstige Baukontrollen
  - Kontrolle der Erstellung des Schnurgerüsts und Sockelhöhe (Bodenplatte oder Erdgeschossboden)
  - Feuerpolizeiliche Kontrollen
  - Liegenschaftsentwässerungsabnahmen
  - Baustellen-Umwelt-Controlling

## 5. Besondere Leistungen

Gebühren der besonderen Leistungen umfassen folgende Tätigkeiten und werden nach Aufwand in Rechnung gestellt (Aufzählung nicht abschliessend):

- Projektänderungen (Abänderungspläne)
- Revisionsprojekte und Wiedererwägungen
- Vorentscheide (mit oder ohne Drittwirkung)
- Durchführung der amtlichen Kontrolle gemäss BBV I (Verzicht auf private Kontrolle durch Bauherrn)
- Antennenbewilligungen - Prüfung und Bewilligung
- Erdwärmesonden im Bauliniengebiet - Prüfung und Bewilligung
- externe Fachgutachten wie z.B. Beurteilung Inventarobjekte, Denkmalpflege, Einordnung- und Gestaltung usw.
- Parzellierungsbewilligungen
- Bewilligungen und Kontrollen von Tankanlagen
- Bewilligungen und Kontrollen im Bereich baulicher Zivilschutz
- Ausserordentliche Abwasserbewilligung (ohne Baugesuch)
- Ausserordentliche und zusätzliche Aufwendungen und Kontrollen

Schutzabklärungen und Entscheide über die Unterschutzstellung von Objekten aufgrund von Provokationsbegehren (Art. 25 GebV) erfolgen gebührenfrei.

### 5.1. Feuerpolizei <sup>1</sup>

#### Wärmetechnische Anlagen

Prüfungen, Bewilligungen und Abnahmen von Feuerungsanlagen (Neueinbau, Ersatz, Umbau) wie Schnitzel-, Pellets-, Stückholzfeuerungen, Cheminée und Cheminéeöfen:

- Feuerung mit Abgasanlage	CHF	500
- Feuerung ohne Abgasanlage	CHF	350
- zusätzliche Leistungen	CHF	nach Aufwand

#### Spezielle Bauten

- maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (MRWA) pro Anlage	CHF	2'000
- Bauvorhaben der QSS-Stufe 2 und höher	CHF	2'000

#### Periodische Kontrollen

Die periodischen Kontrollen sowie die Kontrollen von Fall zu Fall erfolgen kostenlos. Die erste Nachkontrolle verursacht ebenfalls keine Kosten. Weitere Kontrollen werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.

#### Lagerung und Verkauf von Feuerwerk

- Bewilligungen für die Lagerung von feuergefährlichen Flüssigkeiten	CHF	400
- Bewilligungen für den Verkauf von Feuerwerk	CHF	300
- weitere Kontrollen	CHF	nach Aufwand

### 5.2. Zivilschutz

Der Ersatzbeitrag (EAG) wird nach den Richtlinien des Amtes für Militär und Zivilschutz bemessen.

### 5.3. Ersatzabgabe für Fahrzeugabstellplätze

Festsetzung und Geltendmachung der Ersatzabgabe für Fahrzeugabstellplätze nach § 246 PBG sowie die Anpassung des Grundbetrages an den aktuellen Indexstand obliegt der Baukommission.

### 5.4. Aufzugsanlagen

Die Aufzugskontrolle erhebt für die erteilten Bewilligungen, Betriebsfreigaben und ausgeführten Kontrollen kostendeckende Gebühren nach Aufwand direkt bei der Bauherrschaft. Massgebend ist die zurzeit gültige Richtlinie des Hochbauamtes des Kantons Zürich.

Die Periodischen Liftkontrollen werden von der Aufzugskontrolle durchgeführt. Diese erhebt kostendeckenden Gebühren nach Aufwand direkt bei der Eigentümerschaft. Massgebend ist die zurzeit gültige Richtlinie des Hochbauamtes des Kantons Zürich.

### 5.5. Vermessung

Die Nachführung der amtlichen Vermessung (Einmessen der Neu- und Anbauten) durch den Nachführungsgeometer erfolgt nach eidgenössischer und kantonaler Vorgabe und wird durch die Nachführungsstelle separat in Rechnung gestellt.

### 5.6. Leitungskataster

Das Einmessen der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation erfolgt durch die entsprechenden Kontrollorgane und ist in der Bewilligung der Liegenschaftsentwässerung inbegriffen.

Die Nachführung des Leitungskatasters erfolgt aufgrund der durch die Bauherrschaft einzureichender Pläne des ausgeführten Bauwerkes durch und zulasten des Ressorts Werkbetriebe.

### **5.7. Benutzung von öffentlichem Grund**

Die Kosten für die Prüfung, Bewilligung, Benutzung und Wiederinstandstellung von Belägen, Pflästerungen etc. von öffentlichem Grund werden nach den jeweils angewandten Ansätzen des Tiefbauamtes des Kantons Zürich in Rechnung gestellt.

### **5.8. Anschlussbewilligungen**

Anschlussbewilligungen sind nicht Bestandteil der Bewilligungsgebühren.

### **5.9. Unbewilligte Bauten**

Bei ohne Bewilligung erstellten Objekten wird der Mehraufwand zusätzlich zu einer nachträglich einzuholenden Bewilligung und allfälliger Verzeigungskosten separat in Rechnung gestellt.

### **5.10. Ausserordentliche Aufwände**

Ausserordentliche Aufwendungen, zusätzliche Kontrollgänge, im Tarif nicht aufgeführte Leistungen usw., die durch die Bauherrschaft, den Projektverfasser, Gesuchsteller, Grundeigentümer, Anlagebetreiber oder sonstige, für das Bauvorhaben verantwortliche Dritte verursacht werden, werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.

### **5.11. Planungsverfahren (gem. Art. 24 GebV) <sup>1</sup>**

Für private Gestaltungspläne, Quartierplanverfahren, private Erschliessungsverfahren u.a. wird von der Stadt zudem eine Verfahrenspauschale für interne Leistungen wie Projektleitung, Kommunikation unter den Beteiligten sowie Behördenbeschlüsse von total CHF 7'500.- verrechnet. Die Kosten für die amtlichen Publikationen und Gebühren (Kanton, Vermessungsamt etc.) werden direkt weiterverrechnet.

Bei privaten Gestaltungsplänen sind Erarbeitung der Pläne, die Beantwortung der Einwendungen nach der öffentlichen Auflage sowie die Information und Konsultation von Nachbarn und weiteren direkt Betroffenen Sache der Gesuchsteller.

### **5.12. Kantonale Behörden**

Kantonale Behörden stellen mit der jeweiligen Verfügung direkt der Bauherrschaft Rechnung.

## **6. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **6.1. Genehmigung und Inkraftsetzung**

Der Stadtrat hat die vorliegende Baugebührenordnung am 6. November 2018 (SRB Nr. 2018-349) erlassen. Sie tritt unter Vorbehalt der Rechtskraft auf den 1. Januar 2019 in Kraft und ersetzt die Richtlinie über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen vom 24. August 2006.

---

<sup>1</sup> Fassung gem. SRB 2025-344 vom 9. Dezember 2025. In Kraft seit 1. Februar 2026