

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZU DEN BAURECHTLICHEN BEWILLIGUNGEN***(ALLGEMEINE BAUBEDINGUNGEN)***

Der Gemeinderat von Oetwil am See erlässt die nachstehenden Allgemeinen Baubedingungen als Zusammenfassung der wichtigsten zu beachtenden Bestimmungen aus dem eidgenössischen und kantonalen Recht sowie der Erlasse der Gemeinde Oetwil am See. Sie bilden einen Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung.

Oetwil am See, 22. Mai 2001 / rev. 14. Februar 2007 / rev. 1. Juli 2008

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	2
2	GENEHMIGUNGEN	3
3	ERSCHLIESSUNG	4
4	ANZEIGEN UND MELDEPFLICHT	4
5	BAUSTELLE UND BAUARBEITEN	5
6	MATERIELLE BESTIMMUNGEN	7
7	STRAFBESTIMMUNGEN	8
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9
	ADRESSENVERZEICHNIS	10

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

10 Gültigkeit der baurechtlichen Bewilligung

Die baurechtliche Bewilligung erlischt, wenn die Baute nicht innert drei Jahren, vom Tage der Erlangung der Rechtskraft an gerechnet, begonnen und sodann ohne erhebliche Unterbrechung vollendet wird (§§ 322, 328 PBG).

Mit der Ausführung des Vorhabens darf nicht begonnen werden, bevor alle baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig sind, alle auf Baubeginn verlangten speziellen Bedingungen und Auflagen der baurechtlichen Bewilligungen erfüllt sind und die schriftliche Baufreigabe vorliegt (§ 326 PBG).

Als Baubeginn gilt der Beginn der Aushubarbeiten oder - wo dieser für die Errichtung der bewilligten Baute Voraussetzung ist - der Abbruch einer bestehenden Baute (§ 326 PBG).

11 Baufreigabe

Die Baufreigabe erfolgt auf Gesuch hin durch die Gemeinde, nach Erteilung aller nötigen baurechtlichen Bewilligungen und nach Erfüllung aller auf den Baubeginn gestellten Bedingungen und Auflagen (§ 326 ff PBG).

12 Verantwortlichkeit der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist verantwortlich, dass die Bedingungen und Auflagen der baurechtlichen Bewilligungen sowie alle sachbezüglichen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie der Verordnungen der Gemeinde eingehalten werden.

Tritt vor oder während der Ausführung der Baute eine andere Bauherrschaft an die Stelle der bisherigen, so bleibt die ursprüngliche solange haftbar, bis sie die Änderung der Gemeinde schriftlich angezeigt hat.

Es ist Sache der Bauherrschaft, sämtliche Bestimmungen der baurechtlichen Bewilligungen den betroffenen Unternehmern bekannt zu geben.

13 Änderung der Pläne

Die Ausführung der Baute hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Für alle Änderungen sind der Gemeinde neue Pläne zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Der Leiter der Bau- und Werkabteilung entscheidet, ob das Projekt erneut ausgeschrieben wird (§ 325 PBG).

Die Ausführung der Änderungen darf erst erfolgen, wenn die behördliche Bewilligung für diese vorliegt.

Die zuständigen Organe der Gemeinde kontrollieren die Bauarbeiten (§ 327 PBG).
Siehe hierzu auch Ziffer 40.

2 GENEHMIGUNGEN

20 Kanalisation

Das Kanalisationsprojekt ist spätestens vier Wochen vor dem geplanten Baubeginn der Gemeinde zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

21 Aufzüge und ähnliche Einrichtungen

Vor Beginn der entsprechenden Arbeiten sind die Unterlagen für Aufzüge und ähnliche Anlagen dem Leiter der Bau- und Werkabteilung zur Prüfung und Erteilen der Ausführungsbewilligung einzureichen (§ 296 PBG, §§ 31-33 BBV I).

Der Betrieb darf erst aufgenommen werden, wenn die Betriebsbewilligung erteilt ist.

22 Vermessung

Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft abzuklären, ob sich Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich befinden. Sollte dies zutreffen, ist unverzüglich der Grundbuchgeometer zu verständigen.

Jede Veränderung von March- und Vermessungszeichen ist untersagt. Bei Beschädigung ist der Grundbuchgeometer zu verständigen.

Die Bauherrschaft hat die durch die Baute notwendig werdenden Vermessungsarbeiten, Gebäudeaufnahmen und Grenzrekonstruktionen zu veranlassen.

Nach erfolgter Baufreigabe müssen die bewilligten Neubauten als Projekt in die amtliche Vermessung aufgenommen werden. Die dazu notwendigen Unterlagen (Pläne, dxf/dwg-Daten) sind dem Grundbuchgeometer zu liefern.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Lage des Bauobjektes durch den Grundbuchgeometer im Gelände abzustecken und versichern zu lassen.

Das Areal ist vorgängig von sichtbehindernden Einrichtungen und Bepflanzungen (Gebüsch, Sträucher usw.) zu räumen.

Alle Arbeiten werden zu Lasten der Bauherrschaft durchgeführt. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Gemeinde.

Vor der Abnahme des Schnurgerüstes durch den Grundbuchgeometer der Gemeinde darf mit dem Betonieren am Gebäude (Foundation) nicht begonnen werden.

Nach Vollendung der Bau- und Umgebungsarbeiten werden vom Grundbuchgeometer der Grenzverlauf kontrolliert sowie die neuen Gebäude und Anbauten etc. vermessen und in den Grundbuchplan aufgenommen. Gleichzeitig wird die Vermarkung der Baugrundstücke überprüft und allenfalls wieder hergestellt. Die Kosten sind gemäss § 39 der Verordnung über die amtliche Vermessung vom 17.12.1997 von der Grundeigentümerschaft zu tragen.

3 ERSCHLIESSUNG

30 Werkleitungen

Die Anschlüsse für Wasser, Elektrizität und Informationssignale richten sich nach den Verordnungen und Reglementen der entsprechenden Versorgungsunternehmen.

Die Projektierung und Ausführung von Leitungen der Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie der Antennenanlage und der Liegenschaftsentwässerung hat nach den Weisungen und Richtlinien der Gemeindewerke zu erfolgen.

Nach vorgängiger Rücksprache mit den Werken sind die Gesuche für die notwendigen Bewilligungen sofort nach erteilter baurechtlicher Bewilligung, jedoch spätestens vier Wochen vor dem geplanten Baubeginn, den betroffenen Versorgungsunternehmen einzureichen unter Beilage der notwendigen Unterlagen.

Vorgängig sind die Leitungspläne zu konsultieren.

Die Bewilligungen der im Einzelfall zuständigen Versorgungsunternehmen für die Anschlüsse an das öffentliche Strom- und Wasserleitungsnetz resp. an die Telekommunikationsnetze bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Im Besonderen dürfen elektrische Starkstrominstallationen und wassertechnische Installationen, die ab dem öffentlichen Leitungsnetz der Wasserversorgung eingespiesen oder mit diesem in Verbindung stehen, nur durch dafür berechtigte Unternehmen ausgeführt werden.

Leitungen und Einrichtungen, die unterirdisch zu liegen kommen, dürfen erst eingedeckt werden, wenn dies die Kontrollorgane der Gemeinde bewilligt haben.

31 Kanalisation, Abwasser

Für die Abwasserbeseitigung gelten die folgenden Verordnungen und Normen:

- Verordnung über die Siedlungsentwässerung (SEVO) der Gemeinde Oetwil am See vom 21. Januar 2002
- Verordnung über Gebühren der Abwasseranlagen
- Schweizer Norm SN 592000, Liegenschaftentwässerung

Vor dem Bezug der Bauten sind die Abwasserleitungen mit Hochdruck reinigen zu lassen.

Vor der Schlussabnahme der Kanalisationsanlage sind die definitiven Ausführungspläne in dreifacher Ausfertigung der zuständigen Stelle (Fachgebiet Abwasser) einzureichen.

4 ANZEIGEN- UND MELDEPFLICHT

40 Baukontrolle

Während den Bauarbeiten übt die beauftragte Baupolizei im Auftrag der Gemeinde die Baukontrolle aus.

Den Anordnungen ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist die Bauherrschaft mit den Anordnungen der beauftragten Baupolizei nicht einverstanden, kann sie bei der Baubehörde den Erlass einer diesbezüglichen anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet sie jedoch nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen einzuhalten.

41 Meldungen

Den zuständigen Behörden sind die folgenden Meldungen rechtzeitig zu machen.

Es sind zu melden:

- der Baubeginn (Aushub bzw. Abbruch bestehender Gebäude)
- die Erstellung des Schnurgerüsts
- Strassenaufbrüche
- die Armierung der Schutzraumteile (Boden, Wände, Decken)
- der Rohbau der Kamine
- die Rohbauvollendung
- die Fertigstellung der Tankanlage > 4000 l
- den Bezugstermin neuerstelter Wohnungen (spätestens 2 Wochen vor Bezug!)
- die Bauvollendung (inkl. Umgebungsarbeiten)

Die Arbeiten dürfen jeweils erst fortgeführt werden, wenn die entsprechende Kontrolle und die Freigabe durch das zuständige Organ der Gemeinde erfolgt ist.

Das Gesuch um die Gebäudeschätzung ist direkt und schriftlich der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, 8090 Zürich einzureichen.

Bei unvorhergesehenen Vorkommnissen ist die beauftragte Baupolizei unverzüglich zu informieren und alles zu unternehmen, um Schaden von Dritten abzuwenden.

42 Bezugsbewilligung

Wohnungen oder einzelne Räume in Neubauten, An-, Auf- und Umbauten, die Menschen zum Aufenthalt, zum Schlafen oder Arbeiten dienen sollen, dürfen erst bezogen werden, wenn sie die beauftragte Baupolizei besichtigt und die Behörde die Bezugsbewilligung erteilt hat (§ 12 a BBV I).

Für die Austrocknungsfrist gelten die Richtlinien der kantonalen Baudirektion über den Bezug neuerstelter Wohn- und Arbeitsräume, Ausgabe 1986. Die Sanitäreinrichtungen müssen benutzbar sein.

5 BAUSTELLE UND BAUARBEITEN

50 Sicherheit und Unfallschutz

Die Bauherrschaft hat alle notwendigen Massnahmen zu treffen, um die Sicherheit der auf dem Bau beschäftigten Personen sowie der Passanten zu gewährleisten.

Die einschlägigen Vorschriften der SUVA und die Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten / Bauarbeitenverordnung (BauAV) vom 29. Juni 2005 sind strikte einzuhalten.

Für Sprengungen, Rammarbeiten oder Felsabbau ist rechtzeitig die Bewilligung der Polizeibehörde einzuholen.

51 Baulärm

Baulärm ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Vgl. hierzu die kantonale Verordnung über den Baulärm.

Sämtliche druckluftangetriebenen Abbau-, Bohr-, Schlagbohr- und Rammgeräte dürfen nur mit den entsprechenden Schalldämmhüllen eingesetzt werden. Verbrennungsmotoren sind mit Schalldämpfern zu versehen.

Die Bauarbeiten dürfen frühestens um 07.00 Uhr aufgenommen werden. Sie sind spätestens um 19.00 Uhr, am Samstag um 17.00 Uhr einzustellen. Zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr ist die Mittagsruhe einzuhalten.

Sprengungen, Rammarbeiten oder Felsabbau und andere stark lärmentwickelnde Arbeiten dürfen nur zu den folgenden Zeiten vorgenommen werden:

April bis September	07.00 bis 12.00 und 14.00 bis 18.00 Uhr
Oktober bis März	08.00 bis 12.00 und 14.00 bis 17.00 Uhr

Ausnahmen zu diesen zeitlichen Beschränkungen können nur in dringenden Fällen genehmigt werden. Die entsprechenden Gesuche sind rechtzeitig der Polizeibehörde einzureichen.

52 Schutz von Kabeln und Leitungen

Vor Baubeginn hat sich die Bauherrschaft über die Lage von Kabeln und Leitungen zu informieren.

Hierzu sind die Leitungspläne der Gemeinde, der Grundbuchauszug sowie die Angaben der Werke (Wasser, Elektrizität, Informationssignale u. a.), beizuziehen.

Beschädigungen sind unverzüglich dem betroffenen Werk/Unternehmen zu melden.

Die Behebung der Schäden erfolgt durch das betroffene Werk/Unternehmen auf Kosten der Bauherrschaft.

53 Abwasser und Wasser auf der Baustelle

Das öffentliche Kanalisationsnetz darf durch die Bauarbeiten in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Insbesondere darf Bau- und Pumpwasser nicht direkt, sondern nur über einen Sand- und Schlammfang, der ein Absetzen von Sand, Schlamm und Zement sicherstellt, der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Verbindlich zu beachten ist die SIA-Empfehlung 431, Ausgabe 1997, Entwässerung von Baustellen (Norm SN 509431) (Anhang zur BBV I, Ziffer 2.71).

Die Baustelle muss über eine aus der Sicht des Gewässerschutzes einwandfreie WC-Anlage verfügen.

Zum Bezug von Wasser für vorübergehende Anschlüsse ist ein gemauerter, frostsicherer Messschacht von mindestens 1 m Durchmesser zu erstellen. Der Messschacht muss jederzeit zugänglich sein.

Die Entnahme von Bauwasser ab Hydranten ist nicht gestattet.

54 Öffentlicher Grund und Strassen

Für die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes ist eine Bewilligung oder Konzession notwendig. Die Benützung des öffentlichen Grundes ist gebührenpflichtig.

Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Transporte, Materialdeponien etc. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Die Bauherrschaft hat sich vor Baubeginn mit der Polizeibehörde in Verbindung zu setzen und allfällige Verkehrsumleitungen, Absperrungen, Signalisationen usw. abzusprechen.

Die Verkehrssicherheit ist sicherzustellen, insbesondere durch die Absperrung von Verkehrshindernissen (Materialdepos, Maschinenstandorte, Grabstellen usw.) und deren Beleuchtung zur Nachtzeit.

Mit den Bauarbeiten im Zusammenhang stehende Verschmutzungen der Strassen sind laufend zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft selbst ausführen oder durch Dritte ausführen lassen.

Die Beläge sowie die Randabschlüsse der Strassen und Wege sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen.

Allfällige Beschädigungen sind dem Unterhaltsbezirk 6, Hinwil (bei kantonalen Strassen) resp. dem Strassenmeister (bei kommunalen Strassen) zu melden. Die Behebung der Schäden erfolgt durch das kantonale Tiefbauamt resp. die Gemeinde. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Gräben im öffentlichen Gebiet dürfen nur im Einvernehmen mit dem Strassenmeister der Gemeinde ausgehoben und wieder eingedeckt werden. Nicht abgeböschte Gräben ohne Spriesung sind nicht gestattet.

6 MATERIELLE BESTIMMUNGEN

60 Unfallschutz bei Bauten, Anlagen und Ausstattungen

Unfallgefährliche Stellen wie Terrassen, Fenster, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (§ 20 BBV I, SIA-Empfehlung 358, Ausgabe 1996) durch Geländer oder Mauern mit einer Höhe von mindestens 100 cm gegen Absturzgefahr zu sichern. Die Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen desselben – insbesondere durch kleine Kinder – wirksam verhindert wird.

Diese Bestimmungen gelten abschliessend auch für selbst genutzte Bauten.

Zur Verminderung von Unfallgefahren bei Hochbauten sind weiter zu beachten:

- SIA-Dokumentation D 002 über die „Unfallsicherheit von Hochbauten“,
- bfu – Merkblatt „Geländer und Brüstungen“,
- bfu – Merkblatt „Glas am Bau“,
- bfu – Merkblatt „Treppen“,
- bfu – Flugblatt „Sicherheit im Hochbau, rechtliche Aspekte“.

61 Bepflanzungen und Böschungen

Für das Erstellen von Einfriedungen und beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern längs Strassen- und Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen und Vorschriften des Strassengesetzes (kantonale Strassenabstandsverordnung), der Bauverfahrensverordnung und des Einführungsgesetzes zum ZGB zu beachten.

Alle Aufschüttungen entlang von Strassen sind bewilligungspflichtig.

62 Ausfahrten auf öffentliche Strassen

Ausfahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund abfließen kann.

63 Anpassung an Strassen

Im Bereich projektierter Ausfahrten liegende Strassensammler, Hydranten und Beleuchtungskandelaber oder andere Einrichtungen der Werke sind nach den Angaben der Werke zu versetzen.

64 Hausnummerierung

Fragen betreffend Vergabe von neuen Hausnummern sind an die Bau- und Werkabteilung zu richten.

7 STRAFBESTIMMUNGEN

70 Strafbestimmungen

Nichtbeachtung der speziellen und der allgemeinen Bedingungen der Baubewilligung hat Busse bzw. Strafe nach Massgabe der einschlägigen Strafbestimmungen zur Folge (vorsätzliche Verstösse gegen Bauvorschriften oder Verfügungen können im Sinne von § 340 PBG mit Busse bis zu Fr. 50'000 oder Haft bestraft werden; handelt die Täterschaft fahrlässig, ist die Strafe bzw. Busse bis zu Fr. 5'000).

Das gleiche gilt bei Nichtbeachtung der anderen diesbezüglichen eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften, der Bauordnung der Gemeinde oder der allgemeinen und speziellen Bedingungen und Auflagen der baurechtlichen Bewilligungen.

Strafbar sind die Bauherrschaft sowie die mit der Planung, Bauleitung und Bauausführung beschäftigten Personen.

Die Verpflichtung, vorschriftswidrig ausgeführte Bauten oder Bauteile zu beseitigen, die erforderlichen Änderungen vorzunehmen oder die zur Beseitigung von Übelständen nötigen Vorkehrungen zu treffen, bleibt ausdrücklich vorbehalten.

8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

80 Auskünfte

Die beauftragte Baupolizei ist vom Gemeinderat beauftragt, die Bauherrschaft in allen baupolizeilichen Fragen zu beraten und Auskünfte zu erteilen.

Anfragen, die über das übliche Mass hinausgehen, sind gebührenpflichtig (SIA-Tarif B).

Alle übrigen Fragen sind über die Bau- und Werkabteilung an die Gemeinde zu richten.

Meinungsverschiedenheiten mit der beauftragten Baupolizei oder anderen Verwaltungsstellen sind dem Bauvorstand zu unterbreiten.

ADRESSENVERZEICHNIS

Fachgebiet	Zuständige Stelle E-Mail	Tel. / Fax
Bau- und Werkabteilung	Leiter Abteilung Bau und Werke roger.stutz@oetwil.ch	Tel. 044 929 60 35 Fax 044 929 60 12
Baupolizei (Baugesuchsprüfung Baukontrolle, Feuerpolizei)	juve Architekten und Ingenieure AG baupolizei@juveag.ch	Tel. 043 477 10 35 Fax 043 477 20 71
Baulicher Zivilschutz	juve Architekten und Ingenieure AG hu.zueblin@juveag.ch	Tel. 043 477 20 82 Fax 043 477 20 71
Feuerungskontrolle	Ming Bauengineering GmbH, Stäfa m.kindlimann@ming-be.ch	Tel. 044 926 16 47 Fax 044 926 16 25
Abwasser	Ming Bauengineering GmbH, Stäfa m.bettschart@ming-be.ch	Tel. 044 926 16 46 Fax 044 926 16 25
Grundbuchgeometer	Corrodi Geomatik AG, Oetwil am See h.keller@corrodi-geomatik.ch	Tel. 044 929 60 46 Fax 044 929 60 41
Wasserversorgung	Ming Bauengineering GmbH, Stäfa m.bettschart@ming-be.ch Otto Sutter, Brunnenmeister otto.sutter@oetwil.ch	Tel. 044 926 16 46 Fax 044 926 16 25 Tel. 044 929 60 25 Fax 044 929 60 32
Elektrizitätsversorgung und Antennenkabel	Ingenieurbüro A. Tettamanti, Stäfa antonio.tettamanti@tettaplan.ch	Tel. 044 926 18 89 Fax 044 926 73 25
Hochspannungskabel	EKZ, Netzregion Oberland, Wetzikon regionoberland@ekz.ch	Tel. 044 934 71 11 Fax 044 934 71 00
Telefonkabel	Swisscom, Rapperswil hugo.betschart@swisscom.com	Tel. 055 221 25 58 Fax 055 221 25 89
Werkleitungskataster (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Antennen)	Corrodi Geomatik AG, Stäfa	Tel. 044 928 30 60 Fax 044 928 30 61
Benutzung Staatsstrassen	Unterhaltsbezirk 12, Hinwil Ub12.tba@bd.zh.ch	Tel. 043 843 10 80 Fax 043 843 10 89
Benutzung Gemeindestrassen	Max Bösiger, Strassenmeister oetwilstrassen@bluewin.ch	Tel. 044 929 60 29 Fax 044 929 60 32
Gemeindepolizei	Männedorf	Tel. 044 921 66 44 Fax 044 921 66 45
Blitzschutzaufseher	Marcel Venzin, Uetikon am See marcel.venzin@venzinag.ch	Tel. 044 920 33 54 Fax 044 920 23 29 Nat. 079 436 01 33
Aufzugskontrolle	FIBA, Guido Brem, Rudolfstetten mail@fiba-lift.ch	Tel. 056 633 22 14 Fax 056 633 03 63 Nat. 079 677 96 60