



Wegleitung für das Baugesuch und die Bauausführung

Zweck der Wegleitung Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherrschaften und für die Bauausführung Verantwortliche darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind, um bauen zu können, welche Bestimmungen bei den Bauarbeiten vor allem zu beachten sind, und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können.

• Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Bewilligungspflichtiges Bauvorhaben § 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke (Umbauten);
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen (wenn z. B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden sollen);
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu Gebäuden oder anderen Bauwerken (§§ 1, 3 und 4 der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung geben Beispiele dafür);
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung;
- Wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;
- Mauern und Einfriedungen (höher als 80 cm);
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- Aussenantennen (bei Durchmesser > 80 cm oder generell in Kernzonen und bei Schutzobjekten);
- Reklameanlagen.

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben § 1 der kantonalen Bauverfahrensverordnung bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist.

Abbruchmeldepflicht Jeder beabsichtigte Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen muss vorgängig der Baubehörde gemeldet werden – unabhängig davon, ob eine Bewilligungspflicht besteht oder nicht (§ 327 Abs. 1 PBG).

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude als Baubeginn (§ 322 PBG)

- **Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?**

- Verfahrensarten**
- Ordentliches Verfahren (§§ 311 ff PBG)
 - Anzeigeverfahren (ohne Aussteckung und Ausschreibung) §§ 13 – 18 Bauverfahrensverordnung (BVV)

Das ordentliche Verfahren stellt den Regelfall dar. Die Baubehörde bestimmt, ob allenfalls das Anzeigeverfahren anwendbar ist. Es steht dem Gesuchsteller frei, das Anzeigeverfahren zu beantragen, wobei er darlegen muss, dass die Anforderungen von § 13 – 15 der Bauverfahrensverordnung erfüllt sind.

- Vorentscheide**
- Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Damit später Klarheit über die Verbindlichkeit des Vorentscheides besteht, muss der Gesuchsteller die zu entscheidenden Fragen klar und unmissverständlich formulieren. Das weitere Vorgehen und die Rechtswirkung ergeben sich aus den §§ 323 und 324 PGB.

- **Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?**

- Grundsatz**
- Nach § 310 PBG hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind.

- Unterlagen**
- In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt (1fach)
- Baugesuchsformular (www.baugesuche.zh.ch) (3fach)
- Katasterkopie (3fach)
- Grundrisse Fassaden und Schnitte 1:100 (3fach)
- Ausnützungsberechnung (3fach)
- Parkplatzberechnung (3fach)

Werden Bewilligungen oder Genehmigungen kantonaler Stellen benötigt, so ist ein zusätzlicher Unterlagensatz einzureichen (§ 6 BVV)

Je nach Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Umgebungsplan (3fach)
- Angaben über die vorgesehenen äusseren Materialien und Farben (2fach)
- Zustimmungserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks beim Näherbau § 270 Abs. 3 PBG (2fach)
- Begründung von Ausnahmegesuchen (2fach)
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn der Gesuchsteller nicht alleinverfügungsberechtigter Grundeigentümer ist. (2fach)
- Lärmgutachten (2fach)
- Gebäude- und Wohnungserhebung (Zusatzformular) (2fach)
- Meldeformular Solaranlagen (www.baugesuche.zh.ch) (1fach)

Katasterkopie	Der Katasterplan muss beim Nachführungsgeometer bezogen werden. Digitale Daten können beim Nachführungsgeometer oder beim kantonalen Datenportal bezogen werden. Für die Baueingabe muss der elektronisch hergestellte Situationsplan für die Baueingabe beim Nachführungsgeometer auf Richtigkeit bestätigt werden. Zudem ist ein leerer Originalkatasterplan mit zu liefern
Darstellung	Die Darstellung der Pläne hat gemäss § 4 der Bauverfahrensverordnung zu erfolgen. (neu = rot; Abbruch = gelb)
Aussteckung	Darstellbare Vorhaben sind im ordentlichen Verfahren vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aussteckung muss mindestens während der Auflagefrist stehen (§ 311 PBG).

• **Welche weiteren Gesuche sind fallweise nötig?**

Anschlussgesuch (Wasserversorgung, Antennenanlage, Siedlungsentwässerung)

Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zu einer Beurteilung notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Pläne mit bestehenden und projektierten Leitungen sowie technische Angaben.

Die Unterlagen haben mindestens folgendes zu umfassen:

- Formular Anschlussgesuch Werke (3fach)
- Katasterkopie (3fach)
- Grundrisse und Schnitte 1:100 (3fach)
- Schnittplan Hauseinführung (3fach)
- Schema (3fach)

Es können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere Nachweise über Durchleitungsrechte, Qualität des abzuleitenden Abwassers, Nutzung bei gewerblichen Räumen usw..

Schutzraumeingabe

Beim Bau von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern sind nach dem Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG) in der Regel Schutzräume zu erstellen. Über die Schutzraumbaupflicht (Schutzraumbau oder Leistung einer Ersatzabgabe) entscheidet das zuständige Kontrollorgan der Gemeinde.

Das Gesuch um Genehmigung des Schutzraumprojektes hat in der Regel zu umfassen:

- Gesuchsformular (1fach)
- Katasterkopie mit eingezeichnetem Schutzraum (1fach)
- Grundriss, Schnitt und Fassaden 1:100 (1fach)
- Schutzraum-Ausführungsplan 1:50 (2fach)
- Statische Berechnung des Schutzraumes (2fach)

Ölfeuerung, Tankanlage Holzfeuerung	<p>Die Gesuche für die Bewilligung von Ölfeuerungen und/oder Tankanlagen sowie von Holzfeuerungen haben in der Regel zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesuchs / Installationsattestformular (3fach) - Gesuch- bzw. Meldeformular Lageranlage für wassergefährdende Flüssigkeiten (3fach) - Katasterkopie mit eingezeichnetem Tankstandort (3fach) - Grundriss und Schnitt 1:50 (3fach)
Aufzugsanlage	<p>Das Gesuch um Erteilung einer Ausführungsbewilligung für Aufzugsanlagen hat in der Regel zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesuchsformular (1fach) - Grundriss und Schnitt 1:100 (1fach) - Dispositionsplan des Aufzugs 1:20 (1fach)
	<p>• Welche Verpflichtungen hat der Baugesuchsteller nach Erhalt der Baubewilligung?</p>
Einhaltung der Pläne und Baubedingungen	<p>Die Ausführung der Bauten hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen bedürfen einer vorgängigen Bewilligung der Behörde. Diese befindet darüber, welchem Bewilligungsverfahren die Änderungen zu unterstellen sind.</p> <p>Es ist Sache des Gesuchstellers bzw. des verantwortlichen Vertreters, sämtliche einschlägigen Bestimmungen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmern bekannt zu geben.</p>
Meldepflicht	<p>Baubeginn, Bauvollendung und wichtige Zwischenstände sind der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist (siehe Allgemeine Bedingungen in der Baubewilligung).</p>
Private Kontrolle	<p>In verschiedenen Bereichen gilt die private Kontrolle nach § 4 ff der Besonderen Bauverordnung I (BBV I), insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz vor Lärm - Wärmedämmung - Heizungsanlagen - Klima- und Belüftungsanlagen - Beleuchtungsanlagen - Freiluftbäder - Luft-Wasser-Wärmepumpen (Formular LN-1a oder LN-1b) <p>In diesen Bereichen ist es notwendig, von einem dazu befugten Fachmann unterschriftlich in einem Formular bestätigen zu lassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) vor Baubeginn bzw. vor Ausführungsbeginn, dass das Projekt den einschlägigen Bestimmungen entspricht, b) nach der Fertigstellung, dass das Projekt nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden ist bzw. dass die Anlage vorschriftsgemäss betrieben werden kann. <p>Die Meldungen haben rechtzeitig zu erfolgen, damit eine als notwendig erachtete Überprüfung durch die Baubehörde möglich ist.</p>

- **Was ist bezüglich Vermarkungen und Einmessungen zu beachten?**

Grundsatz	<p>Jede Veränderung von Mark- und Vermessungszeichen durch Unbefugte ist untersagt. Bei Beschädigung von Vermessungszeichen gehen die Wiederherstellungskosten zu Lasten der Bauherrschaft (§ 39 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung und Art. 256, 257 und 268 des eidg. Strafgesetzes).</p> <p>Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft abzuklären, ob Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, so ist unverzüglich der Grundbuchgeometer zu verständigen.</p>
Schnurgerüst	<p>Das Schnurgerüst ist durch den Grundbuchgeometer der Gemeinde einzumessen oder zu kontrollieren. Vor der Feststellung seiner Richtigkeit bzw. der Übereinstimmung mit den Bauplänen darf mit dem Erstellen der Grundmauern nicht begonnen werden.</p>
Vermessung der Neubauten	<p>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.</p> <p>Nach Bauvollendung sind die neuen oder veränderten Gebäude vom Grundbuchgeometer vermessen zu lassen. Im gleichen Arbeitsgang wird die Vermarkung des Baugrundstücks überprüft und, wo fehlend, rekonstruiert.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Was ist bei der Benützung öffentlichen Grundes und bei Bauinstallation zu beachten?
Bewilligungspflicht	<p>Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes bedarf einer Bewilligung, für Gemeindestrassen von der Baubehörde, für Staatsstrassen vom kantonalen Tiefbauamt.</p>
Ausfahrten auf öffentliche Strassen	<p>Für die Anordnung und Gestaltung von Ausfahrten gelten die Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung.</p>
Gewässerschutz	<p>Die Beseitigung des Baustellenabwassers hat nach der SIA Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (SN 509431) zu erfolgen.</p> <p>Tanks, die auf Baustellen zur Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten eingesetzt werden, sind gegen Zutritt durch Unbefugte zu sichern. Allfällige Lecks müssen erkannt werden können und deren Folgen ist vorzubeugen (z. B. mit Wannen, die gegen das Eindringen von Regenwasser zu schützen sind).</p>

Anschlüsse	Der Bezug von Wasser für vorübergehende Anschlüsse ist bei der Abteilung Bau und Werke Oetwil am See anzumelden. Der Anschluss ist nach Weisung dieser Stelle auszuführen. Die Entnahme von Wasser aus Hydranten für die Baustelle ist nicht gestattet.
Baulärm	Der Lärm von Kompressoren, Pressluftgeräten, Pumpen, Rammen und anderen Geräten und Maschinen ist durch geeignete Vorrichtungen wirksam zu dämpfen. Für den Einsatz von Rammgeräten ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich.
Sprengungen	Alle Sprengarbeiten auf der Baustelle sind bewilligungspflichtig und dürfen nur durch ausgewiesene Fachleute ausgeführt werden.

- **Weitere Hinweise**

Einfriedungen	Für das Erstellen von Einfriedungen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern längs Strassen sind die Bestimmungen der kantonalen Strassenabstandsverordnung massgebend. Entlang Grundstücksgrenzen sind die Abstände nach §§ 169 – 178 des Einführungsgesetzes zum Schweiz. Zivilgesetzbuch (EG ZGB) massgebend.
Gebäudeversicherung	Das Bauobjekt ist entsprechend § 15 Gebäudeversicherungsgesetz zu versichern. Die Anmeldung hat direkt bei der kantonalen Gebäudeversicherung (www.gvz.ch) zu erfolgen.
Briefkästen	Die Hausbriefkastenanlage hat den Vorschriften der Post zu entsprechen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, sich mit der Post in Verbindung zu setzen.
Kostenregelung	Die Behandlung von Baugesuchen und die Baukontrollen sind gebührenpflichtig. Die Kosten für den Grundbuchgeometer hat die Bauherrschaft zu übernehmen. Die Gebühren für die Anschlüsse an die Werkleitungen und an die Kanalisation richten sich nach den einschlägigen Reglementen der Gemeinde.

ADRESSENVERZEICHNIS

Fachgebiet	Zuständige Stelle / E-Mail	Tel. / Fax / Nat
Bauamt	Roger Stutz, Leiter Infrastruktur roger.stutz@oetwil.ch	Tel. 044 929 60 35 Fax 044 929 60 12
Baupolizei (Baugesuchsprüfung Baukontrolle, Feuerpolizei)	OLIG AG, Männedorf kristijan.sebenji@olig.ch	Tel. 043 388 10 37 Fax 043 388 10 31
Baulicher Zivilschutz	OLIG AG, Männedorf kristijan.sebenji@olig.ch	Tel. 043 388 10 37 Fax 043 388 10 31
Feuerpolizei (Wärmetechnische Anlagen)	Bettschart Bauingenieure GmbH, Stäfa m.kindlimann@bettschartgmbh.ch	Tel. 044 926 16 46 Fax 044 926 16 25
Feuerungskontrolle	Erik Nielsen, Mönchaltorf info@nielsen-kaminfeger.ch	Tel. 044 948 06 20
Blitzschutzaufseher	René Imholz, Volketswil rene.imholz@bluewin.ch	Tel. 044 948 16 86 Fax 044 948 05 07 Nat 079 661 55 63
Aufzugskontrolle	FIBA, Guido Brem, Rudolfstetten mail@fiba-lift.ch	Tel. 056 633 22 14 Fax 056 633 03 63 Nat 079 677 96 60
Siedlungsentwässerung	Bettschart Bauingenieure GmbH, Stäfa m.bettschart@bettschartgmbh.ch	Tel. 044 926 16 46 Fax 044 926 16 25
Wasserversorgung	Bettschart Bauingenieure GmbH, Stäfa m.bettschart@bettschartgmbh.ch	Tel. 044 926 16 46 Fax 044 926 16 25
	Brunnenmeister werke@oetwil.ch	Tel. 044 929 60 25 Fax 044 929 60 32
Fibernetz (Antennenanlage)	Instakom AG, Zollikerberg instakom@instakom.ch	Tel. 044 396 70 20 Fax 044 396 70 21
Elektrizitätsversorgung	EKZ, Netzregion Oberland, Wetzikon regionoberland@ekz.ch	Tel. 058 359 71 11 Fax 058 359 70 00
Telefonkabel	Swisscom lines.zh@swisscom.com	Tel. 0800 477 587
Grundbuchgeometer	Corrodi Geomatik AG, Stäfa h.keller@corrodi-geomatik.ch	Tel. 044 928 30 73 Fax 044 928 30 61
Werkleitungskataster (Wasser, Abwasser, Antenne)	Corrodi Geomatik AG, Stäfa lk@corrodi-geomatik.ch	Tel. 044 928 30 64 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	Roman Colombo, Strassenmeister strassen.meister@oetwil.ch	Tel. 044 929 60 29 Fax 044 929 60 32
Gemeindepolizei	Männedorf-Oetwil am See gepo@maennedorf.ch	Tel. 044 921 66 44 Fax 044 921 66 45