



Gemeinderat Weiningen

Wegleitung

für das Baugesuch und die Bauausführung



Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
BauO	Bauordnung
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
BBV I/II	Besondere Bauverordnung I resp. II

A. Allgemeines

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 1 | Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherrn 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. | Zweck der Wegleitung |
| 2 | Mit der Baubewilligung stellt die Baubehörde fest, dass dem Bauvorhaben keine Hindernisse aus dem öffentlichen Recht entgegenstehen. | Bedeutung der Baubewilligung |

B. Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

- | | | |
|---|---|---|
| 3 | <p>§ 309 PBG hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:</p> <ul style="list-style-type: none">– die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;– 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 (Beispiele siehe §§ 1, 3 und 4 ABV);– 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 Einfriedigungen;– Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;– Aussenantennen;– Reklameanlagen. | Bewilligungspflichtige Bauvorhaben |
|---|---|---|

Der Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Bäumen sind in den Kernzonen sowie in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen, wo besondere Schutzanordnungen getroffen wurden bewilligungspflichtig. Die Abteilung Hochbau & Umwelt kann Auskunft erteilen, ob allenfalls eine Bewilligung erforderlich ist.

nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben	4	§ 1 BVV bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist.
Abbruchmeldepflicht	5	Jeder beabsichtigte Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen muss vorgängig der Abteilung Hochbau & Umwelt gemeldet werden, unabhängig davon, ob eine Baubewilligung besteht oder nicht (§ 327 Abs. 1 PBG).
Gültigkeit der Baubewilligung, Baubeginn	6	Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird (§ 322 PBG). Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude als Baubeginn (§§ 322 und 326 PBG).

C. Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?

Verfahrensarten	7	Es sind folgende Verfahrensarten möglich: <ul style="list-style-type: none"> - Ordentliches Verfahren; - Anzeigeverfahren. <p>Das Ordentliche Verfahren stellt den Regelfall dar. Es steht dem Gesuchsteller frei, das Anzeigeverfahren zu beantragen, wobei er darlegen muss, dass offensichtlich keine Interessen Dritter berührt werden (§ 15 BVV). Die Baubehörde bestimmt abschliessend, ob das Anzeigeverfahren anwendbar ist.</p>
Vorentscheide	8	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 PBG.

D. Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?

Grundsatz	9	Nach § 310 PBG hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§§ 3 bis 6 BVV).
Unterlagen	10	In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> - aktueller Grundbuchauszug (1-fach) - Baugesuchsformular (4-fach) - aktuelle Katasterkopie 1:500/1000 (4-fach) - Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100 (4-fach) - Entwässerungskonzept 1:500/200 (4-fach) <p>mit Angaben über die Grundleitungen und Anschlussknoten an die Siedlungsentwässerungsanlagen.</p>

Werden Bewilligungen oder Genehmigungen kantonaler Stellen oder anderer Fachstellen benötigt, so sind zusätzliche Gesuchsdossiers notwendig.

Je nach Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Umgebungsplan (4-fach)
- Angaben über die Materialisierung und Farbgebung (4-fach)
- Nutzungsberechnung (2-fach)
- Parkplatzbedarfsberechnung (2-fach)
- Zustimmungserklärung der Eigentümer von Nachbargrundstücken beim Grenz- und/oder Näherbau §§ 270, 287 bis 289 PBG
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn der Gesuchsteller nicht verfügungsberechtigter Grundeigentümer ist.

Die Abteilung Hochbau & Umwelt kann die Pläne und Unterlagen zusätzlich auch in elektronischer Form und für eine bessere Übersicht die Einreichung eines Modelles verlangen.

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 11 | Die Darstellung der Pläne hat gemäss §§ 3 bis 6 BVV zu erfolgen. | Darstellung |
| 12 | Sämtliche Unterlagen sind datiert und unterzeichnet einzureichen. | Formelles |
| 13 | Darstellbare Vorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aussteckung muss mindestens während der Auflagefrist stehen. | Aussteckung |

E. Welche weiteren Gesuche sind unter Umständen nötig?

- | | | |
|----|---|-----------------------------|
| 14 | Das Liegenschaftsentwässerungsprojekt ist mindestens ein Monat vor Baubeginn einzureichen und hat mindestens folgendes zu umfassen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterkopie mit Projekteintrag (3-fach)- Grundriss mit Höhen, Gefällsangaben und Materialwahl mit eingezeichneten Abwasserleitungen bis zu den Anlagen der Siedlungsentwässerung. (3-fach) | Entwässerungsprojekt |
|----|---|-----------------------------|

Die Anlage ist entsprechend dem Gewässerschutzgesetz, dem EG zum Gewässerschutzgesetz, der Siedlungsentwässerungsverordnung sowie sämtlichen dazugehörigen Vollzugsverordnungen sowie den einschlägigen Bestimmungen und Normen zu projektieren und auszuführen.

Wasseranschluss	15	<p>Das Wasseranschlussgesuch ist vor Baubeginn einzureichen und hat folgendes zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Katasterkopie (3-fach) - Grundriss Erdgeschoss und Keller (3-fach) <p>Auch Zierbrunnen, Bassins, Teiche etc. sind bewilligungspflichtig.</p>
Sanitärschema	16	<p>Das Sanitärschema ist vor Inangriffnahme, jedenfalls vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten, dreifach einzureichen und genehmigen zu lassen.</p>
Elektroanschluss	17	<p>Das Gesuch für den Elektroanschluss ist rechtzeitig, jedenfalls vor Baubeginn, dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ) einzureichen und hat mindestens folgendes zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Katasterkopie (3-fach) - Grundriss Erdgeschoss und Keller (3-fach)
Schutzraumeingabe	18	<p>In Neubauten und bei wesentlichen Umbauten sind nach dem Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz in der Regel Schutzräume zu erstellen. Für die Durchführung dieser Vorschriften ist das Kontrollorgan der Gemeinde zuständig.</p> <p>Das Gesuch um Genehmigung des Schutzraumprojektes hat in der Regel zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesuchsformular (1-fach) - Katasterkopie (2-fach) - Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:100 (1-fach) - Schutzraum Projektplan 1:50 (3-fach) - statische Berechnung bzw. Formular Standardkonstruktion des Schutzraumes (2-fach) <p>Für kleinere Bauvorhaben oder wo eine Beteiligung an einer bestehenden Schutzraumanlage möglich ist, genügt unter Umständen die Leistung von Ersatzabgaben. Zur Klärung dieser Fragen steht das Kontrollorgan zur Verfügung.</p>
wärmetechnische Anlagen	19	<p>Für wärmetechnische Anlagen (Öl- und Gasfeuerungen, Cheminée- und Ofenanlagen, Wärmepumpenanlagen etc.) ist vor Inangriffnahme ein Gesuch mit speziellem Formular einzureichen.</p>
Tankanlagen	20	<p>Kleintankanlagen, Container- und Gebindelager bis 4000 l sind mit dem speziellen Formular zu melden.</p> <p>Tankanlagen, Gebindelager, Umschlagplätze über 4000 l sind mit dem entsprechenden Gesuchsformular (3-fach) zur Bewilligung einzureichen.</p>

- 21 Das Gesuch um Erteilung einer Ausführungsbewilligung im Sinne der privaten Kontrolle, gemäss § 4 BBV I für Aufzugsanlagen hat in der Regel zu umfassen: **Aufzugsanlage**
- Gesuchsformular (2-fach)
 - Grundriss und Schnitt 1:100 (2-fach)
 - Dispositionsplan des Aufzuges (2-fach)
- Berechtigung zur privaten Kontrolle (2-fach)

F. Welche Verpflichtungen hat der Baugesuchsteller nach Erhalt der Baubewilligung?

- 22 Die Ausführung der Baute hat nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese befindet darüber, welchem Bewilligungsverfahren die Änderungen zu unterstellen sind. **Einhaltung der Pläne und Baubedingungen**
- Änderungen der Zweckbestimmung von Gebäuden oder von einzelnen Räumen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.
- Es ist Sache des Gesuchstellers bzw. des verantwortlichen Vertreters, die einschlägigen Bestimmungen der Bewilligung den betreffenden Unternehmern bekanntzugeben.
- 23 Baubeginn, Bauvollendung und wichtige Zwischenstände sind der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Dazu sind die mit der Baubewilligung abgegebenen Meldebögen zu verwenden. **Meldepflicht**
- 24 In folgenden Bereichen gilt die Private Kontrolle nach § 4ff. BBV I: **Private Kontrolle**
- Schutz vor Lärm
 - Energetische Massnahmen (Wärmedämmung)
 - Heizungs- und Warmwasseranlagen
 - Kühlung/Befeuchtung, Klima- und Belüftungsanlagen, Kühlräume
 - Beleuchtung
 - Beförderungsanlagen
- In diesen Bereichen ist es zur Beschleunigung der Verfahren und zur Kosteneinsparung von Vorteil, der Baubehörde von einer dazu befugten Fachperson bestätigen zu lassen:
- a) vor Baubeginn bzw. vor Ausführungsbeginn, dass das Projekt den einschlägigen Bestimmungen entspricht.
 - b) nach Fertigstellung, dass das Projekt nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden ist bzw. dass die Anlage vorschriftsgemäss betrieben werden kann.
- Die Meldungen haben rechtzeitig zu erfolgen, damit eine als notwendig erachtete Verifikation durch die Baubehörde möglich ist.

G. Was ist bezüglich Vermarkungen und Einmessungen zu beachten?

Grundsatz	25	<p>Jede Veränderung von Grenz- und Vermessungszeichen durch Unbefugte ist untersagt. Bei Beschädigungen gehen die Wiederherstellungskosten zulasten des Bauherrn (§ 10 KVAV und Art. 256, 257 und 268 StGB).</p> <p>Vor Baubeginn hat der Bauherr oder sein Vertreter abzuklären, ob Grenz- und Vermessungszeichen im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, so ist unverzüglich der Nachführungsgeometer zu verständigen.</p>
Absteckung Aushub, Schnurgerüst	26	<p>Der Bauherr ist berechtigt, eine Absteckung für den Aushub zu verlangen. Der Aushub und das Schnurgerüst werden vom Nachführungsgeometer angegeben bzw. abgenommen. Mit der Erstellung der Grundmauern darf erst nach der Schnurgerüstverifikation angefangen werden.</p>
Vermessung der Neubauten	27	<p>Nach Bauvollendung sind die neuen oder veränderten Gebäude vom Nachführungsgeometer vermessen zu lassen. Im gleichen Arbeitsgang wird die Vermarkung des Baugrundstückes überprüft und allenfalls angepasst.</p>

H. Was ist bei der Benützung öffentlichen Grundes und bei der Bauinstallation zu beachten?

Bewilligungspflichtig	28	<p>Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes bedarf einer Bewilligung. Für Gemeindestrassen von der Gemeinde und betreffend Staatsstrassen vom kantonalen Tiefbauamt/Strasseninspektorat.</p>
Ausfahrten auf öffentliche Strassen	29	<p>Für die Anordnung und Gestaltung von Ausfahrten gelten die Anforderungen der Verkehrssicherungsverordnung und Anhang.</p>
Parkplätze	30	<p>Die Bauherrschaft hat während der Bauperiode genügend Parkplätze für die Bauarbeiter und Handwerker bereitzustellen.</p>
Gewässerschutz	31	<p>Das Baustellenabwasser ist gem. SIA Norm 431 zu behandeln und über Absetzbecken der Kanalisation zuzuleiten. 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> <p>Bei jeder Baustelle ist ab Baubeginn eine WC-Anlage mit Anschluss/Ableitung in die Kanalisation oder mit Kübelsystem zu installieren.</p>

- | | | |
|----|--|-----------------------------------|
| 32 | Der vorübergehende Bezug von Wasser ist bewilligungspflichtig. Der Anschluss ist nach Weisung der Wasserversorgung auszuführen. Die Entnahme von Wasser ab Hydrant für die Baustelle ist nicht gestattet. | Anschlüsse |
| 33 | 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 die Bewilligung bei der Gemeinde einzuholen.

Die Vorschriften der kommunalen Polizeiverordnung sind einzuhalten. | Baulärm |
| 34 | Alle Sprengarbeiten auf der Baustelle sind bewilligungspflichtig und dürfen nur durch ausgewiesene Fachleute ausgeführt werden. | Sprengungen |
| 35 | Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der Luftreinhalteverordnung und dem Auflageblatt der Baudirektion Kanton Zürich „Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen“ vom 1. Januar 2009. | Lufthygiene auf Baustellen |

I. Weitere Hinweise

- | | | |
|----|--|---|
| 36 | Bei Ausführung der Baute sind die Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnungen sowie der BauO genau zu beachten. | Bauausführung |
| 37 | Für das Erstellen von Einfriedungen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern längs der Strassen sind die Bestimmungen der Strassenabstandsverordnung sowie die privatrechtlichen Bestimmungen des EG zum ZGB massgebend. | Bäume und Sträucher, Einfriedigungen |
| 38 | Das Bauobjekt ist entsprechend § 15 Gebäudeversicherungsgesetz zu versichern. Die Anmeldung hat direkt bei der Gebäudeversicherung zu erfolgen. | Gebäudeversicherung |
| 39 | Die Hausbriefkästen haben den geltenden Vorschriften der Post zu entsprechen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig mit der Post mögliche Standorte zu bestimmen und bewilligen zu lassen. | Hausbriefkästen |
| 40 | Für Anschluss an das Telefonnetz ist die Swisscom zuständig. | Telefon |
| 41 | In der Gemeinde Weiningen erfolgt die Versorgung mit elektrischer Energie durch die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ). | Elektrisch |

Antennen	42	Aussenantennen für den Empfang elektromagnetischer Wellen sind bewilligungspflichtig. Mehrheitlich ist ein Anschluss an ein Kabelnetz möglich. Für Ausnahmen, speziell für Antennen der öffentlichen Dienste und für Funkamateure, bedarf es einer speziellen Bewilligung.
Schlussabnahme Liegenschaftsentwässerung	43	<p>Vor der Schlussabnahme der Baute ist die Liegenschaftsentwässerung durch die Bauherrschaft spülen und reinigen zu lassen. Der Abnahmetermin ist vorgängig mit der Baupolizei zu vereinbaren.</p> <p>Die Abnahme des Einspitzes in den öffentlichen Kanal erfolgt wenn notwendig mittels Kanalfernsehen.</p>
Konzession für die Sanitärinstallationen	44	<p>Die Sanitärinstallationen dürfen nur durch einen von der Gemeinde konzessionierten Sanitärinstallateur ausgeführt werden.</p> <p>Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass der beauftragte Sanitärinstallateur vor Installationsbeginn das Sanitärschema bewilligen lässt und zusätzlich bei Bedarf eine Konzession bei der Wasserversorgung eingeholt wird.</p>
Container	45	Hinsichtlich der Vorschriften betreffend Standort und Verwendung von Containern sind die Bestimmungen der Abfallverordnung zu beachten.
Fenster	46	Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die geöffnet werden können und eine Fläche von wenigstens einem Zehntel der Bodenfläche aufweisen (§ 302 PBG).
Türen, Treppen und Gänge	47	<p>Für die innere Erschliessung sind die folgenden Mindestmasse einzuhalten (§ 305 PBG):</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Haustüren mindestens 1 m, bzw. bei Einfamilienhäusern mindestens 0.90 m; - für Treppen und Gänge mindestens 1.20 m bzw. bei Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern mindestens 0.90 m.
Hauszugang	48	Die Breite des Hauszuganges muss mindestens 1.20 m betragen. Die Hauszugangswegen sind zur Gewährleistung der sicheren Begehbarkeit nach Massgabe der örtlichen Verhältnisse zu beleuchten.
Bezug von Wohnungen und dgl.	49	Wohnungen oder einzelne Räume in Neubauten, An-, Auf- oder Umbauten, die Menschen zum Aufenthalt, zum Schlafen oder zum Arbeiten dienen sollen, dürfen erst bezogen werden, nachdem sie von der Baupolizei besichtigt und entsprechend den Ausführungsvorschriften zur Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene als bezugsfähig erklärt worden sind.

- | | | |
|----|---|--|
| 50 | Erstellung und Umbau von Feuerungsanlagen sowie die Lagerung der Brennstoffe bedürfen einer Bewilligung. | Wärmetechnische Anlagen |
| 51 | Allfällige Feuerlöschposten sind gemäss speziellen Angaben der Feuerpolizei auszuführen. | Feuerlöschanlagen |
| 52 | Sämtliche Hydranten und Feuerlöschposten in Fabriken und Häusern sowie die dazugehörenden Gerätschaften sind mit dem Kupplungssystem Storz zu versehen. | Kupplungssystem von Feuerlöschanlagen |
| 53 | Im Weiteren wird auf verbindlichen Richtlinien der Gebäudeversicherung/Kantonale Feuerpolizei, sowie auf die Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz, die Brandschutznorm bzw. Brandschutzrichtlinien der VKF, verwiesen. | Feuerpolizeiliche Bedingungen |
| 54 | <p>Bauliche Anlagen, die zufolge ihrer Lage, Bauart oder Nutzung durch Blitzschlag gefährdet sind oder bei denen Blitzschlag leicht zu grösseren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzsystemen zu versehen.</p> <p>Die Pflicht zur Erstellung eines Blitzschutzsystems für einzelne Gebäudekategorien ergibt sich nach Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinie.</p> <p>Projekte von Blitzschutzsystemen sind dem zuständigen Blitzschutzbeauftragten einzureichen. Vor dem Eindecken der Erdungen ist der Blitzschutzbeauftragte zwecks Vornahme der Kontrolle zu benachrichtigen.</p> | Blitzschutz |
| 55 | Sämtliche Kosten für Begutachtung, Bewilligung, Publikation, Kontrollen und Abnahmen, Aufnahmen und Einmessungen von Werkleitungen, die Aufnahme der Objekte in die Grundbuchpläne, die Nachführung des Leitungskatasters etc. sowie die eventuelle Rekonstruktionen von Grenzpunkten und Vermessungszeichen gehen zulasten des Bauherrn. | Kosten und Gebühren |

Gemäss gültigem Baugebührentarif werden folgende Gebühren und Kosten verrechnet:

- a) Die Gebühren und Kosten für die Publikation, allfällige Begutachtung, Prüfung und Bewilligung des Baugesuches, werden dem Gesuchsteller zur Zahlung innert 30 Tagen gemäss baurechtlichem Entscheid in Rechnung gestellt.
- b) Die übrigen Kosten und Gebühren für spezielle Bewilligungen, Kontrollen und Abnahmen, Aufnahmen und Einmessungen von Werkleitungen, die Aufnahme der Objekte in die Grundbuchpläne, die Nachführung des Leitungskatasters sowie Bauwasser, provisorische Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren und allfällige Kosten für Belagsreparaturen sind vor Baubeginn zur Zahlung fällig und werden separat vor Baubeginn in Rechnung gestellt.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. nach Erfüllung sämtlicher Bedingungen und Auflagen erfolgt eine Abrechnung.

Strafbestimmungen

- 56 Nichteinhaltung der Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnungen, der Bauordnung sowie der Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung und der übrigen Beschlüsse und Verfügungen sowie den Allgemeinen Bedingung hat Überweisung an die zuständige Strafbehörde und eventuell Busse bzw. Bestrafung gemäss §§ 340 und 341 PBG und Art. 292 StGB zur Folge.

Genehmigt durch den Gemeinderat am 1. Dezember 2014.