

Wegleitung für das Baugesuch

Zweck der Wegleitung

Die Wegleitung will Sie als Bauherr oder Architekt darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind, um bauen zu können und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können (Beilage). Massgebend sind in jedem Fall die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und der entsprechenden Verordnungen.

• Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist (§ 309). Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig, wenn Sie

- ein neues Gebäude erstellen wollen
- an einem bestehenden Gebäude Veränderungen (wie z.B. Anbauten, Dachaufbauten, Änderungen der inneren Einteilung der Räume, Änderungen an der Fassade oder dergleichen) vornehmen wollen
- die Nutzung von Räumen ändern wollen (wie z.B. Wohnraum in Küche oder Badezimmer, Estrich in Wohnraum, Verwendung von Räumen für gewerbliche Zwecke oder dergleichen)
- eine in Erscheinung tretende „Anlage“ (z.B. Autoabstellplatz, Werk- und Lagerplatz, Schwimmbad, Pergola, Sonnenkollektoranlage, Aussenantenne, Mauer, Einfriedigungen, Wärmepumpe oder dergleichen) erstellen oder verändern wollen
- in ihrem Grundstück eine in Erscheinung tretende Terrainveränderung (wie z.B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.) vornehmen wollen
- ihr Grundstück unterteilen (parzellieren) wollen, nachdem darauf ein Gebäude erstellt oder baurechtlich bewilligt worden ist (separates Formular)
- eine Reklameanlage erstellen oder verändern wollen (separates Formular)
- eine Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern wollen (separates Formular)

Der Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen ist meldepflichtig oder – in den Kernzonen – bewilligungspflichtig. Die Baubehörde erteilt darüber Auskunft, ob allenfalls eine Bewilligung erforderlich ist.

• Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist (§ 1), beispielsweise

- Kleinbauten bis zu 1,5 m Höhe und 2 m² Grundfläche
- Beseitigung und Veränderung von Innenwänden
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen
- Eigenreklamen (nicht leuchtend) bis zu ¼ m² Fläche auf privatem Grund
- Aussenantennen mit einer Abmessung von maximal 0,8 m (Ø bei Parabolantennen)

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten (z.B. Gestaltung, Verkehrssicherheit).

• Vorentscheide

Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Die zu entscheidenden Fragen müssen klar und unmissverständlich formuliert werden. Damit der Vorentscheid auch gegenüber Dritten (Nachbarn, Natur- und Heimatschutzorganisationen etc.) verbindlich wird, ist zu verlangen, dass der Vorentscheid ausgeschrieben wird (§§ 323, 324 PBG).

- **Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?**

Nach kantonaler Bauverfahrensverordnung sind folgende Verfahrensarten möglich

- ordentliches Verfahren
- Anzeigeverfahren (ohne Aussteckung, Ausschreibung und gegebenenfalls ohne formelle Bewilligung)

Das ordentliche Verfahren stellt die Regel dar (im Zweifelsfall immer).

Für Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung (§ 14 BVV), durch welche keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigenden Interessen Dritter beeinträchtigt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet (§ 13 BVV). Dabei ist das Einverständnis offensichtlich anfechtungsberechtigter Dritter schriftlich nachzuweisen (§ 15 BVV).

- **Aussteckung**

Darstellbare Vorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung (bzw. auf diesen Termin hin) auszustecken. Die Aussteckung (Baugespann) muss mindestens während der 20-tägigen Auflagefrist stehen.

- **Dauer des Baubewilligungsverfahrens**

Denken Sie rechtzeitig daran, dass auch das Baubewilligungsverfahren zwangsläufig eine gewisse Zeit beansprucht (Baugesuchsprüfung, Behandlung durch Baukommission und Gemeinderat, allenfalls auch durch kantonale Stellen) und z.B. die Publikationsfrist von 20 Tagen zu beachten ist. Für Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren (mit Publikation und Aussteckung) ist in der Regel mit einer Behandlungsdauer von 1½ bis 2 Monaten zu rechnen (je nach Sitzungsrhythmus). Voraussetzung ist natürlich, dass die Unterlagen korrekt und vollständig sind; legen Sie in Ihrem Interesse darauf besonderen Wert. Sofern aufgrund der Publikation Begehren von Nachbarn eingegangen sind, ist nach der Zustellung der Baubewilligung auch die 30-tägige Rekursfrist abzuwarten. Nachdem das Baubewilligungsverfahren mit der Beurteilung durch andere, insbesondere kantonale Stellen (z.B. bei Bauvorhaben an Staatsstrassen, ausserhalb Bauzonen etc.) zu koordinieren ist, können sich daraus ebenfalls zeitliche Verschiebungen ergeben. Demgegenüber müssen nachher die entsprechenden Bewilligungen nicht mehr abgewartet werden.

Die Behandlung im Anzeigeverfahren geht wesentlich schneller, da keine Publikationsfrist zu beachten ist und die Bewilligungskompetenz beim Bauvorstand liegt.

- **Gültigkeitsdauer der Baubewilligung**

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach 3 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 (vgl. § 322 PBG).

- **Gebühren und Kosten**

Für baurechtliche Bewilligungen werden Gebühren entsprechend der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen erhoben (www.seuzach.ch/pdf-dokumente/baugebuehren.pdf). Im Normalfall betragen die Gebühren für die ersten Fr. 500'000.-- 4 ‰, für die weiteren Fr. 500'000.-- 3 ‰, für die weiteren Fr. 1'000'000.-- 2 ‰ und für die restlichen Baukosten 1 ‰ der Bausumme. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 200.--, im Anzeigeverfahren Fr. 100.--. Für Ausschreibungen werden pauschal Fr. 200.-- verrechnet.

Je nach Bauvorhaben kommen noch externe Kosten hinzu (z.B. für die Prüfung betr. den baulichen Zivilschutz oder für Aufzugsanlagen) und allenfalls solche weiterer Amtsstellen (z.B. Kantonale Baudirektion) sowie des Geometers (z.B. für Schnurgerüst und Gebäudeaufnahmen). Ebenfalls gebührenpflichtig sind zusätzliche Bewilligungen (z.B. für Feuerung und Tankanlage sowie für Projektänderungen).

Zu berücksichtigen sind auch die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, welche in der Regel bei Neubauten und grösseren Umbauten fällig werden. Bei Vorhaben mit einer Bausumme von über Fr. 200'000.-- wird ein unverzinsliches Depot von rund 80 % der mutmasslichen Gebühren verlangt.

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

Nach § 310 PBG hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Bei grösseren Bauvorhaben wird es unumgänglich sein, einen Architekten (mit Kenntnis des zürcherischen Baurechts und der Bau- und Zonenordnung) mit der Baueingabe zu beauftragen. Auch bei kleineren Vorhaben ist es meistens von Vorteil, einen Fachmann beizuziehen, damit die Unterlagen von Anfang an richtig und vollständig sind.

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen

- Baugesuchsformular (im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch) (3-fach)
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (bei Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen; im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch) (1-fach)
- Katasterkopie 1:500 (Kopie des Grundbuchplans, zu beziehen beim Grundbuchgeometer), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind (3-fach)
Anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.
Für grössere Neu- und Anbauten ist eine zusätzliche Katasterkopie mit Höhenkurven (bezogen auf das kommunale Höhenfixpunktnetz; Aequidistanz 0,5 m) ergänzen zu lassen.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100 (3-fach)
- Umgebungsplan 1:100 / 1:200, mit allen relevanten Höhenkoten (3-fach)
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur) (1-fach)
- Berechnung der Baumassenziffer mit nachvollziehbarem Schema (2-fach)
- Parkplatzberechnung mit -nachweis (Situation / Umgebung) (2-fach)
- Plan über die Liegenschaftenentwässerung 1:500 (noch ohne gebäudeinterne Leitungen) (1-fach)
- Nachweis der Energiebedarfsdeckung gemäss § 10a Eng (1-fach)

Für Gesuche im Anzeigeverfahren genügen zwei Plansätze.

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich (§ 5 BVV), insbesondere ein Lärmgutachten bei Vorhaben im Bereich von bestehenden oder geplanten Lärmquellen (z.B. an Staatsstrassen).

Wird für eine Überbauung ein Bonus beansprucht (Arealüberbauung, Familienwohnungen), so sind die Voraussetzungen dafür nachzuweisen (Beschrieb, Berechnung mit Schema etc.).

Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen.

Werden Grenzabstände unterschritten, so ist mit dem betreffenden Grundeigentümer eine Vereinbarung über ein Näherbaurecht abzuschliessen und mit dem Baugesuch einzureichen (Vordruck erhältlich).

Für jede weitere – insbesondere kantonale – Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist eine zusätzliche Ausfertigung der benötigten Unterlagen beizufügen.

Das Baugesuch mit allen notwendigen Unterlagen ist im Regelfall der Gemeindeverwaltung einzureichen, welche die massgeblichen Bewilligungsverfahren – soweit nötig – koordiniert (§§ 7 ff BVV). Gesuche und Unterlagen für Nebenbewilligungen (Anschlussgesuche, Schutzraumprojekt, Feuerungs- und Tankanlage-gesuche etc.) müssen erst vor Baubeginn eingereicht werden.

• **Darstellung**

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung von § 4 BVV massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bleibt bestehen). Projektänderungen sind gleich darzustellen wie Umbauten, d.h. die Änderungen gegenüber dem genehmigten Projekt müssen ersichtlich sein. Die Pläne sind zu beschriften (Bauherr + Art des Vorhabens), zu datieren und vom Bauherrn und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

• **Welche weiteren Gesuche sind unter Umständen nötig?**

Wasseranschlussgesuch

Das Wasseranschlussgesuch (für jeden Neuanschluss an das Leitungsnetz) ist in der Regel vor Baubeginn den Gemeindebetrieben Seuzach einzureichen, kann aber auch dem Baugesuch beigelegt werden. Die notwendigen Unterlagen ersehen Sie aus dem Gesuchsformular.

Die Wasseranschlüsse sind entsprechend dem geltenden Reglement über die Wasserversorgung zu projektieren und auszuführen.

Abwassergesuch / Versickerungsgesuch

Das Abwasser- bzw. Versickerungsgesuch ist in der Regel vor Baubeginn den Gemeindebetrieben Seuzach einzureichen, kann aber auch dem Baugesuch beigelegt werden.

Es hat mindestens folgendes zu umfassen

- Gesuchsformular (2-fach)
- Katasterkopie (Leitungskataster) (3-fach)
- Grundriss und Längenprofil 1:100 (3-fach)
mit eingezeichneten Abwasserleitungen (Grundleitungen) bis zur öffentlichen Kanalisation.

Die Kanalisationsanschlüsse sind entsprechend der geltenden Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen sowie der SN (Schweizer Norm) 592 000 zu projektieren und auszuführen.

Wo es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das Dachwasser über eine Versickerungsanlage abzuleiten. Sickerwasser ist in jedem Fall auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Unverschmutztes Platzwasser soll wo möglich oberflächlich über die natürliche Humusschicht abgeleitet werden. Versickerungsanlagen sind grundsätzlich erwünscht; dementsprechend gelten reduzierte Anschlussgebühren.

Je nach Art des Bauvorhabens (z.B. Gewerbebetriebe) sind weitere Unterlagen nötig.

Nachweis der energetischen Massnahmen / Lärmschutz

Der Nachweis der energetischen Massnahmen bzgl. Wärmedämmung, Feuerungs- und Belüftungsanlagen sowie betreffend Lärmschutz („Papagei“) ist mindestens einen Monat vor Baubeginn einzureichen. Die notwendigen Formulare werden in der Regel der Baubewilligung beigelegt.

Schutzraumeingabe

In Neubauten sind nach dem Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz entweder Schutzräume zu erstellen oder es ist eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten. Für die Durchführung ist die Fachstelle baulicher Zivilschutz der Stadt Winterthur zuständig. Es wird empfohlen, möglichst frühzeitig mit der Fachstelle Kontakt aufzunehmen.

Feuerung, Tankanlage, Alternativenergien

Das Gesuch für die Bewilligung einer Feuerung und einer Tankanlage hat zu umfassen

- Gesuchsformular „Feuerung“ (1-fach)
- ev. Unterlagen gemäss Angaben auf Gesuchsformular (2-fach)
- Gesuchsformular „Tankanlage“ bzw. Meldeformular für Kleintanks (max. 2 x 2'000 l) (2-fach)
- Unterlagen gemäss Angaben auf Gesuchsformular (2-fach)

Anlagen zur Wärmeengewinnung aus Luft, Boden, Wasser etc. (insbesondere auch Erdsonden) sind im Bauprojekt anzugeben.

Aufzugsanlage

Das Gesuch um Erteilung einer Ausführungsbewilligung für Aufzugsanlagen hat zu umfassen

- Gesuchsformular (beim SIA erhältlich) (2-fach)
- Grundrisse und Schnitt 1:100 (2-fach)
- Dispositionsplan des Aufzugs 1:20 (2-fach)

Seuzach, 12.09.85 /... / 17.12.98

Der Gemeinderat

Verzeichnis der hauptsächlich massgebenden Gesetze und Verordnungen

| Abkürzung | Titel | Bezugsquelle |
|-----------|-------------------------------|---|
| PBG | Planungs- und Baugesetz | Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale |
| ABV | Allgemeine Bauverordnung | Druckschriftenverkaufsstelle |
| BVV | Bauverfahrensverordnung | Räffelstrasse 32 |
| BBV I | Besondere Bauverordnung I | Postfach |
| BBV II | Besondere Bauverordnung II | 8090 Zürich |
| VSV | Verkehrssicherheitsverordnung | Tel. 043 259 99 99 |
| | | Fax. 043 259 99 98 |