

Wegleitung zum Baugesuch

1. Bewilligungspflicht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG).

Eine Baubewilligung ist u.a. erforderlich für (§ 309 PBG):

- Um- / Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen
- Abbruch in Kernzonen oder bei Inventargebäuden
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Parzellierung von Grundstücken
- wesentliche Geländeänderungen
- Mauern, Einfriedigungen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Empfangsantennen, Reklameanlagen usw.

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht regelt § 1 BVV.

2. Erforderliche Gesuchsunterlagen

Baugesuche haben alle Unterlagen / Angaben zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 PBG, §§ 3 ff BVV). Die Unterlagen sind mindestens 3-fach bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat (Spezialbewilligung), ist ein zusätzliches, vollständiges Gesuchsdossier einzureichen.

Bauvorhaben, welche einer oder mehrerer Beurteilungen kantonaler Stellen bedürfen, haben zudem zusätzliche Unterlagen wie Kopie des Grundbuchauszuges, Zusatzformulare und Spezialpläne zu enthalten. Es empfiehlt sich deshalb, für die Vollständigkeit des Baugesuches bzw. der Unterlagen das Bauvorhaben mit der Gemeinde vorzubesprechen.

2.1 Pläne

Katasterplan

Kopie des Grundbuchplanes (oder eines anderen Planes mit gleichem Inhalt und Massstab) mit rechtsgültiger Unterschrift des Nachführungsgeometers.

In der Kopie des Grundbuchplanes müssen allfällige Baulinien sowie die Stellung und Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen eingezeichnet und vermasst sein (bestehend = schwarz / neu = rot / Abbruch = gelb). Sind Grenzänderungen geplant, so sind die projektierten Grenzen als unterbrochene Linien darzustellen.

Projektpläne (§ 3 Abs. 1 lit. b und § 4 BVV)

Die Projektpläne (Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Umgebungsplan) sind mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben, Massstab, Datum und allen erforderlichen Unterschriften versehen und vermasst (Abmessungen und Koten) einzureichen.

Umbauten und Projektänderungen sind in den Plänen farblich zu kennzeichnen (bestehend = schwarz / neu = rot / Abbruch = gelb).

Bei Umbauten/Zweckänderungen ist der Zustand vor dem Umbau (Raumbezeichnung) darzustellen.

Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain bis zur Grundstücksgrenze darzustellen.

Nutzungsberechnung

Bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sind nachvollziehbare Berechnungen der Nutzungsziffer/n (Baumassen-, Freiflächen-, Überbauungsziffer) mit Schemaplan beizulegen. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.

2.2 Baugesuchsformular

(Die Städte Winterthur und Zürich haben eigene Baugesuchsformulare)

Das Baugesuchsformular erleichtert es Ihnen als Bauherrschaft, neben den Plänen die erforderlichen Angaben zum Baugesuch in geeigneter und vollständiger Form zu deklarieren. Weitere erforderliche Unterlagen und die Anzahl der Gesuchsdossiers ergeben sich aus dem Ausfüllen des Baugesuchsformulars, insbesondere aus Seite 3 desselben.

Zu den einzelnen Formular-Rubriken:

1. Seite:

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name und Adresse der Bauherrschaft. Lässt die Bauherrschaft sich im Baugesuchsverfahren durch Dritte (z.B. den Architekten) vertreten, ist dies hier anzukreuzen und die Vollmacht am Schuss des Formulars auf Seite 4 zu erteilen.

Projektverfasser/in

Name und Adresse des Planers (Architekt). Ist dieser identisch mit der Bauherrschaft, kann dies mit „dito Bauherrschaft“ vermerkt werden.

Grundeigentümer/in

Name und Adresse der Grundeigentümer. Sind die Grundeigentümer identisch mit der Bauherrschaft, kann dies mit „dito Bauherrschaft“ vermerkt werden.

Bauvorhaben

Lage: Hier ist anzugeben, wo sich das Bauvorhaben befindet (Ortsteil, Weiler, Strasse/Nr.) und in welcher Nutzungszone gemäss Zonenplan es liegt.

Art des Bauvorhabens: Hier ist einerseits anzukreuzen, um welche Art des Bauvorhabens es sich handelt, wobei Mehrfachnennungen möglich sind. Zudem ist das Bauvorhaben kurz zu umschrieben (z.B. Neubau Einfamilienhaus, Anbau Wintergarten, Ausbau Dachgeschoss, Nutzungsänderung Wohnung in Zahnarztpraxis, usw.).

Wohnbaustatistik: Werden Gebäude mit Wohnungen neu erstellt, abgebrochen oder umgebaut, ist das Zusatzformular „Gebäude- und Wohnungserhebung“ auszufüllen. Die Angaben müssen von den Gemeinden an die eidgenössischen bzw. kantonalen statistischen Ämter weitergegeben werden.

2. Seite:

Verlangter Entscheid / Verfahren

Hier ist anzukreuzen, ob eine Baubewilligung (baurechtliche Bewilligung) oder ein Vorentscheid (Grundsatzentscheid über die Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens ohne Detailprojektierung) verlangt wird.

Baurechtlicher Entscheid (Baubewilligung)

Wird eine Baubewilligung (baurechtlicher Entscheid) verlangt, ist anzukreuzen, welches Verfahren gewünscht wird. Das Anzeigeverfahren für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung kann nur durchgeführt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 13 BVV erfüllt sind, insbesondere keine Interessen zum Rekurs berechtigter Dritter berührt sind oder wenn deren schriftliches Einverständnis vorliegt. Das Anzeigeverfahren ist zudem nicht anwendbar bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, im Ortsbildschutz und bei Denkmalschutzobjekten.

Vorentscheid

Wird ein Vorentscheid verlangt, ist anzugeben, ob mit oder ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten:

- Gesuche um einen Vorentscheid mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten werden publiziert und öffentlich aufgelegt; sie müssen deshalb auch ausgesteckt werden.
- Gesuche um einen Vorentscheid ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten (Anfrage) werden nicht publiziert und nicht öffentlich aufgelegt; sie müssen auch nicht ausgesteckt werden.

Bei Vorentscheiden muss die zu beantwortende Problemstellung bzw. Frage genau formuliert werden.

Ausnahmebewilligungen

In seltenen Fällen ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmebewilligung (§ 220 PBG) erforderlich. Diese ist separat zu beantragen und detailliert zu begründen, weshalb eine Vorschrift nicht eingehalten werden kann. Es empfiehlt sich, eine Ausnahme vorgängig mit der zuständigen Behörde vorzubesprechen.

Aussteckung (Baugespann)

Hier ist anzugeben, ab wann das Baugespann steht, oder ob es nicht ausgesteckt werden kann (mit Begründung). Es empfiehlt sich, die Aussteckung gleich mit der Einreichung des Baugesuches vorzunehmen. Das Baugespann darf während der Auflagefrist, auf Ersuchen der Baubehörde bis zum baurechtlichen Entscheid, nicht entfernt werden. Nicht ausgesteckt werden müssen Vorhaben, welche im Anzeigeverfahren oder als Vorentscheid ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten behandelt werden.

Näherbaurecht

Durch nachbarliche Vereinbarung können die einzuhaltenen Abstände zum Nachbargrundstück unterschritten werden (§ 270 PBG). Die Zustimmung der Nachbarn ist auf den Plänen zu vermerken oder separat nachzuweisen.

Materialwahl und Farbgebung der Baute

Hier ist anzukreuzen, wie die Grundkonstruktion der Baute oder Anlage ausgeführt wird. - Zudem ist die Farbgebung der wesentlichen Konstruktionsteile anzugeben, um die farbliche Einpassung der Baute oder Anlage in die Umgebung prüfen zu können.

Parkplätze

Hier ist anzugeben, wo sich wie viele Parkplätze befinden. Bei grösseren Bauvorhaben oder solchen an speziellen Lagen, wo Abweichungen von der Anzahl ordentlicher Pflichtparkplätze resultieren, ist eine detaillierte Berechnung beizulegen. Die Lage der Parkplätze und deren Zufahrt (Verkehrssicherheit) sind in jedem Fall auch in den Plänen darzustellen.

Baukosten

Anzugeben sind die Baukosten der bewilligungspflichtigen Bauarbeiten, ohne Grundstückserwerbs- oder Anschluss-

kosten. Die Angaben sind bei vielen Gemeinden für die Berechnung der Bewilligungsgebühr erforderlich und müssen zudem an die eidgenössischen und kantonalen statistischen Ämter weitergegeben werden.

3. Seite:

Besonderheiten / Spezialbewilligungen

Diverse Bauvorhaben bedürfen neben einer Baubewilligung zusätzlich einer oder mehrerer Spezialbewilligungen. Je nach zutreffender Besonderheit sind zusätzliche Gesuchsexemplare erforderlich und Zusatzformulare auszufüllen. Zusatzformulare erhalten Sie unter www.baugesuche.zh.ch oder bei der Baubehörde Ihrer Gemeinde.

4. Seite:

Gesuchsunterlagen

Hier ist anzugeben, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuchsformular eingereicht werden. Massgebend für Umfang und Darstellung der Gesuchsunterlagen sind die Bestimmungen gemäss §§ 3-5 BVV.

Vollmacherteilung

Lässt die Bauherrschaft sich im Baugesuchsverfahren durch jemand anderen vertreten, ist hier die bevollmächtigte Person einzutragen und mit der Unterschrift zu bestätigen.

Unterschriften

Das Baugesuch und sämtliche Unterlagen müssen datiert und von Bauherrschaft (Gesuchsteller), Grundeigentümer und Projektverfasser unterschrieben sein.

Wer nicht oder nicht allein Grundeigentümer ist, hat seine bzw. ihre Berechtigung nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss, usw.).

3. Fristen

3.1 Vorprüfung

Die Vollständigkeitsprüfung erfolgt sofort; Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innert 3 Wochen seit Eingang des Gesuches verlangt.

3.2 Baurechtlicher Entscheid

Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen und im ordentlichen Verfahren in der Regel innert zwei, bei grösseren Neubauten innert vier Monaten, vom Ablauf der Vorprüfung an gerechnet.

Haben Sie die notwendigen Pläne und Unterlagen in genügender Anzahl beigelegt und sind diese datiert sowie von Bauherrschaft, Grundeigentümer/in und Projektverfasser/in unterzeichnet?

Unvollständige oder mangelhafte Gesuche werden zurückgewiesen bzw. führen zu Verzögerungen.