



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

# **Allgemeine Bedingungen für Baubewilligungen**

Politische Gemeinde Unterengstringen

Vom 22. August 2016

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
1	Rechte Dritter	3
2	Privatrechtliche Verhältnisse	3
3	Verantwortung Bauherrschaft	3
4	Haftung der Gemeinde	3
5	Bauherrenwechsel	3
6	Gültigkeit der Baubewilligung	4
7	Baubeginn	4
8	Ausführung der Baute	4
9	Meldepflicht	4
10	Parzellierung von Grundstücken	4
11	Schnurgerüst	5
12	Schutz von Personen und Sachen	5
13	Benützung öffentlicher Grund	5
14	Schutz und Wiederinstandstellung von Strassen und Trottoirs	5
15	Auswirkungen auf öffentliche Strassen	5
16	Umgebung, Einfriedungen	6
17	Schlussabnahme Liegenschaftsentwässerung	6
18	Sanitärinstallationen	6
19	Kosten und Gebühren	6
20	Bemusterung	7
21	Lage der Werkleitungen	7
22	Bauen im Grundwasser	7
<b>B</b>	<b>Allgemeine gesundheitspolizeiliche Bedingungen</b>	<b>7</b>
23	Abfall, Container	7
24	Waschküchen	7
25	Bezug der Räume	7
26	Baulärm	8
<b>C</b>	<b>Allgemeine feuerpolizeiliche Bedingungen</b>	<b>8</b>
27	Wärmetechnische Anlagen, Kamine und dergleichen	8
28	Feuerlöschanlagen	8
29	Kantonale Feuerpolizei	8
30	Gebäudeversicherung	8
<b>D</b>	<b>Allgemeine Bedingungen für Unfallschutz und Bauten</b>	<b>9</b>
31	Lichtschächte	9
32	Treppenhausfenster	9
33	Geländer, Brüstungen	9
34	Handlauf	9
<b>E</b>	<b>Strafbestimmungen</b>	<b>9</b>

Abkürzungen:	PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
	BZO	Bau- und Zonenordnung
	ABV	Allgemeine Bauverordnung
	BVV	Bauverfahrensverordnung
	BVV I/II	Besondere Bauverordnung I resp. II
	VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen
	EG zum ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **1 Rechte Dritter**

Die Erteilung baurechtlicher Bewilligungen erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt allfälliger Rechte Dritter.

### **2 Privatrechtliche Verhältnisse**

Privatrechte werden durch die erteilte Baubewilligung nicht berührt. Die Erledigung allfälliger zivilrechtlicher Einsprachen ist Sache der Bauherrschaft.

### **3 Verantwortung Bauherrschaft**

Die Bauherrschaft bzw. dessen Vertretung ist verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Fristen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmern bekanntgegeben und eingehalten werden.

### **4 Haftung der Gemeinde**

Die Gemeinde übernimmt mit der Genehmigung der Pläne keinerlei Haftung für die vorgesehenen Konstruktionen, die genügende Sicherheit und die Art des verwendeten Materials. Ebenfalls kann aus der Mitwirkung der Kontrollorgane der Gemeinde keine Haftung abgeleitet werden.

### **5 Bauherrenwechsel**

Wechselt während der Ausführung der Bauten die Bauherrschaft, so ist hiervon dem Bausekretariat schriftlich Anzeige zu erstatten. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung bei der ursprünglichen Bauherrschaft.

## **6 Gültigkeit der Baubewilligung**

Wird die Baute nicht innert 3 Jahren, von der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung an gerechnet, begonnen, so erlischt die Baubewilligung und es wäre somit ein neues Baugesuch einzureichen (§ 322 PBG).

## **7 Baubeginn**

Als Baubeginn gilt der Aushub, oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute (§§ 322 und 326 PBG). Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen) erfüllt sind sowie die schriftliche Baufreigabe erteilt worden ist. Um Baufreigabe ist rechtzeitig (20 Tage vorher) beim Bausekretariat schriftlich nachzusuchen.

## **8 Ausführung der Baute**

Die Ausführung der Baute hat nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Bei Änderungen ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich. Diese kann je nach Umfang der Änderungen im ordentlichen oder im Anzeigeverfahren erteilt werden (§ 325 PBG und §§ 13 bis 18 BVV). Änderungen der Zweckbestimmungen von Gebäuden oder von einzelnen Räumen sind bewilligungspflichtig.

## **9 Meldepflicht**

Gemäss § 327 PBG, §§ 23 und 24 Abs. 2 BVV sowie der Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene und § 12a BVV I sind dem Bausekretariat zu melden:

- a) Baubeginn (Neubauten, Um-, An-, Aufbauten)
- b) Abbruch vorhandener Gebäude bzw. Gebäudeteile
- c) Aushub
- d) Erstellung des Schnurgerüsts und die Ansetzung des Fundamentes
- e) Armierungen des Schutzraumes und von Jauchegruben laufend nach dem Baufortschritt
- f) Fertigstellung der rohen Dachkonstruktion bzw. des Flachdaches
- g) provisorische und definitive Bezugstermine (Rohbauvollendung)
- h) Bauvollendung

Die Meldungen haben frühzeitig zu erfolgen, damit eine Überprüfung und Kontrolle möglich ist.

## **10 Parzellierung von Grundstücken**

Die Parzellierung von Grundstücken, welche überbaut sind oder für die eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, ist bewilligungspflichtig. Dem Baugesuch sind Katasterkopien (3-fach) mit der vorgesehenen Grenzziehung beizulegen.

## **11 Schnurgerüst**

Das Schnurgerüst ist durch den Nachführungsgeometer anzugeben bzw. abnehmen zu lassen. Bevor dessen Richtigkeit bzw. die Übereinstimmung mit den Bauplänen der Unternehmung festgestellt ist, darf mit dem Erstellen der Grundmauern nicht begonnen werden.

## **12 Schutz von Personen und Sachen**

Die Bauherrschaft, deren Vertreter und der Unternehmer sind für die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutze von Personen und Sachen, insbesondere für die Erstellung der Bau- und Schutzgerüste gemäss den einschlägigen Vorschriften der Schweiz. Unfallversicherungs-Gesellschaft (SUVA) verantwortlich.

## **13 Schutz und Wiederinstandstellung von Strassen und Trottoirs**

Vor Baubeginn ist mit der Baupolizei eine schriftliche Bestandesaufnahme zu erstellen.

Stellsteine und –platten sowie der Belag des Trottoirs sind während der ganzen Dauer der Bauarbeiten durch einen dicht schliessenden Belag oder eine gleichwerte von der Baupolizei zugelassene Massnahme zu schützen. Beschädigungen werden zulasten der Bauherrschaft durch die Gemeinde behoben.

Leitungsgräben sind unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten mit einem provisorischen staubfreien Belag zu versehen.

Sämtliche definitiven Belagsarbeiten infolge Leitungsgräben oder Beschädigungen von Strassen und Trottoirs werden durch die Gemeinde ausgeführt und gemäss den Ansätzen des kantonalen Tiefbauamtes für das Instandstellen von Aufgrabungen im Strassengebiet verrechnet.

## **14 Benützung öffentlicher Grund**

Für die Benützung öffentlichen Grundes zu bau- oder gewerblichen Zwecken ist nach Strassengesetz und der Sondergebrauchsverordnung eine Bewilligung notwendig. Für Gemeindestrassen ist das Gesuch der Gemeinde einzureichen, für Staatsstrassen beim kantonalen Tiefbauamt/Strasseninspektorat. Für die Benutzung von gemeindeeigenem öffentlichen Grund werden gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde Unterengstringen Kosten verrechnet.

## **15 Auswirkungen auf öffentliche Strassen**

Durch die Bauarbeiten und die damit in Zusammenhang stehenden Zu- und Abfahren, Materialdeponien etc. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt werden.

Allfällige mit den Bauarbeiten in Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind täglich zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Gemeinde die Reinigungskosten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen. Die zuständigen Stellen behalten sich das Recht vor, für die allfällige Reinigung der Strassen eine Kautions einzufordern.

## **16 Umgebung, Einfriedungen**

Für die Erstellung von Gartenanlagen und Einfriedungen gelten die Vorschriften der Strassenabstandsverordnung und die zivilrechtlichen Bestimmungen des EG zum ZGB (§ 169 ff).

Soweit der Umgebungsplan nicht bereits mit Erteilung der baurechtlichen Bewilligung genehmigt werden konnte (§ 3 lit. d BVV) sind vor Baubeginn entsprechende Detailpläne genehmigen zu lassen. Diese müssen auch Angaben über die Grundbepflanzung enthalten.

Auf Verlangen der zuständigen Stellen sind grössere Terrainbewegungen und Stützmauern vor Erteilung der diesbezüglichen Bewilligung auszustecken.

## **17 Schlussabnahme Liegenschaftsentwässerung**

Vor der Schlussabnahme der Baute ist die Liegenschaftsentwässerung durch die Bauherrschaft spülen bzw. reinigen zu lassen. Der Termin dafür ist vorgängig mit der Baupolizei zwecks Kontrolle durch die Organe des Kanalunterhaltes zu vereinbaren.

Bei der Schlussabnahme bleibt die Abnahme des Hausanschlusses mittels Kanalfernsehen vorbehalten.

## **18 Sanitärinstallationen**

Die Sanitärinstallationen dürfen nur durch einen von der Gemeinde konzessionierten Sanitärinstallateur ausgeführt werden.

## **19 Kosten und Gebühren**

Sämtliche Kosten für Begutachtung, Bewilligung, Publikation, Kontrollen und Abnahmen, Aufnahmen und Einmessung von Werkleitungen, die Aufnahme der Objekte in die Grundbuchpläne, die Nachführung des Leitungskatasters etc. sowie eventuelle Rekonstruktionen von Grenzpunkten und Vermessungszeichen gehen zulasten der Bauherrschaft.

## **20 Bemusterung**

Vor Ausführung bzw. Inangriffnahme der Arbeiten sind dem Bausekretariat frühzeitig Unterlagen über die zur Verwendung gelangenden äusseren Bau-, Belags- und Bedachungsmaterialien und die äussere Farbgebung zur Genehmigung vorzulegen (Farb- und Materialkonzept > Bemusterung Fassadenfarbgebung vor Ort anhand grossflächiger Muster (ca. 1 m<sup>2</sup>)).

## **21 Lage der Werkleitungen**

Die Lage der Werkleitungen ist bei den zuständigen Werken zu erheben. Für allfällige Schäden infolge Nichtbeachtung der Werkangaben haftet die Bauherrschaft. Die Richtigkeit der Werkangaben ist zu überprüfen. Die Werke können für allfällige Schäden nicht haftbar gemacht werden. Auszüge aus dem provisorischen Leitungskataster können beim Bausekretariat angefordert werden.

## **22 Bauen im Grundwasser**

Für bauliche Eingriffe unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bzw. Wasserhaltungen ist die Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) einzuholen.

# **B Allgemeine gesundheitspolizeiliche Bedingungen**

## **23 Abfall, Container**

Hinsichtlich der Vorschriften betreffend Standorte von Kehrriechsäcken und Containern sind die Bestimmungen der Abfallverordnung der Gemeinde Unterengstringen zu beachten.

## **24 Waschküchen**

Auf eine Waschküche dürfen höchstens 12 Wohnungen entfallen.

## **25 Bezug der Räume**

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 Wohnhygiene als bezugsfähig erklärt worden sind.

## **26 Baulärm**

Bezüglich der Massnahme gegen Baulärm sind die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über den Baulärm resp. der kommunalen Polizeiverordnung einzuhalten.

Insbesondere wird betreffend Baulärm auf die kantonale Verordnung verwiesen. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.

# **C Allgemeine feuerpolizeiliche Bedingungen**

## **27 Wärmetechnische Anlagen, Kamine und dergleichen**

Erstellung und Umbau von wärmetechnischen Anlagen sowie die Lagerung von Brennstoffen bedürfen einer Bewilligung.

Kamine und Feuerstellen müssen im Rohbau (ohne Verputz oder Verkleidung) der Feuerpolizei zur Kontrolle angemeldet werden.

## **28 Feuerlöschanlagen**

Feuerlöschanlagen sind gemäss den speziellen Angaben der Gebäudeversicherung/Kantonale Feuerpolizei auszuführen.

## **29 Kantonale Feuerpolizei**

Für sämtliche Bauvorhaben sind die einschlägigen Vorschriften und verbindlichen Richtlinien der Gebäudeversicherung/Kantonale Feuerpolizei sowie die Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz, die Brandschutznorm bzw. Brandschutzrichtlinien der VKF einzuhalten.

## **30 Gebäudeversicherung**

Für jeden Neu-, Um- oder Anbau besteht bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich Versicherungspflicht. Diese beginnt bei progressiven Versicherungen bei Beginn der Hochbauarbeiten. Gesuche um Bauzeitversicherung und Abtragungsmeldungen sind von der Bauherrschaft direkt an die Gebäudeversicherung zu richten.

## **D Allgemeine Bedingungen für Unfallschutz und Bauten**

### **31 Lichtschächte**

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem Schutzgeländer zu versehen.

### **32 Treppenhausfenster**

Bei durchgehenden Treppenhausfenstern und bei Treppenhausfenstern mit Brüstungen sind bis auf 100 cm Höhe Geländer anzubringen. Wo keine Brüstungen vorhanden sind, müssen die Geländer wenigstens zwei horizontale Traversen aufweisen.

### **33 Geländer, Brüstungen**

Geländer und Brüstungen sind gemäss Norm SIA 543 358 und der bfu-Fachbroschüre „Geländer und Brüstungen“ auszuführen. In abweichenden Fällen sind dem Bausekretariat vor der Ausführung Detailpläne zur Genehmigung einzureichen.

### **34 Handlauf**

Treppen mit mehr als fünf Stufen sind mit einem Handlauf zu versehen.

## **E Strafbestimmungen**

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