



Allgemeine Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung

Fassung vom 20. Januar 2010

Anhang: Liste "Kontakte Bauablauf"

Abkürzungen:

BZO	Bau- und Zonenordnung	EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich	SN	Schweizernorm
ABV	Allgemeine Bauverordnung	SIA	Schweizer Ing.- und Architekten-Verein
BWV	Bauverfahrensverordnung	VSS	Vereinigung Schweizer Strassenfachleute
BBV I/II	Besondere Bauverordnung I bzw. II	SUVA	Schweizerische Unfallversicherungsanstalt
LSV	Lärmschutzverordnung	BauAV	Bauarbeitenverordnung

A Grundsätzliches

1. Die allgemeinen Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung und können nach Massgabe der Rechtsmittelbelehrung zum Bauentscheid angefochten werden.
2. Mit der Annahme der Baubewilligung unterzieht sich die Bauherrschaft dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG), der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) sowie den einschlägigen kantonalen und kommunalen Verordnungen zur Baugesetzgebung.
3. Die Bauherrschaft bzw. deren Vertreter ist verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmern bekannt gegeben werden.
4. Wechselt während der Ausführung des Bauvorhabens die Bauherrschaft oder der Projektverfasser, so ist dies der Baubehörde der Stadt Bülach schriftlich mitzuteilen. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung bei der ursprünglichen Bauherrschaft bzw. beim ursprünglichen Projektverfasser.

5. Die Baubewilligung bezieht sich nur auf die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse und das Gemeindeeigentum. Privatrechtliche Beziehungen werden von ihm nicht berührt und bleiben vorbehalten.
6. Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Änderungen sind vor der Ausführung bewilligen zu lassen.
7. Vor Beginn der jeweiligen Arbeiten müssen die entsprechenden Bewilligungen rechtskräftig vorliegen.

B Baupolizeiliche Bestimmungen

8. Gemäss § 239 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Materialien den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen, Tiere oder Sachen gefährden. Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS usw.) gelten verbindlich.



9. Gemäss § 240 PBG dürfen Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder den Verkehr behindern noch den Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigen.
10. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernimmt die Stadt Bülach keine Haftung für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung (inkl. Baugruben, Hangsicherungen, Stützmauern usw.). Die Baubehörde behält sich vor, von der Bauherrschaft zu deren Lasten, Gutachten wie statische Nachweise, geologische Untersuchungen usw. einzufordern.

C Abrechnung Prüfgebühr

11. Anhand des bereinigten Schätzungsergebnisses der Gebäudeversicherung Kanton Zürich wird nach Ausführung des Neu-, Um- oder Anbauvorhabens die im Zeitpunkt der Baubewilligung aufgrund der mutmasslichen Bausumme erhobene Prüfgebühr neu berechnet. Eine Differenz von +10 % oder mehr zwischen mutmasslicher Bausumme und Gebäude(mehr)wert führt zur nachträglichen und kostenpflichtigen Neufestsetzung der ursprünglichen Prüfgebühr (Art. 9 Ziffer 3 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen). Der Bauherrschaft wird im Fall eines Um- oder Anbauvorhabens empfohlen, zur präziseren Ermittlung der tatsächlichen baulichen Wertvermehrung vor der Realisierung des Bauvorhabens zu ihren Lasten bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) eine Revisionschätzung zu veranlassen.

D Bestimmungen betr. Werkleitungen

12. Vor Baubeginn sind die Werkleitungen im Bereich des Bauvorhabens bei den zuständigen Stellen (siehe Kontakte Bauablauf) zu erheben.
13. Bezüglich den Werkleitungsanschlüssen bzw. den Installationsbewilligungen (Elektrisch, Gas, Kabelfernsehen, Telefon etc.) sind die erforderlichen Gesuche (2fach), mit den notwendigen Unterlagen, der jeweils zuständigen Stelle (siehe Kontakte Bauablauf) zur Genehmigung einzureichen.

E Abwasserentsorgung/Wasserversorgung

14. Abwasseranlagen
Für den Bau und den Betrieb von Abwasseranlagen sind die Kanalisationsverordnung der Stadt Bülach und die Schweizernorm SN 592 000 sowie die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Verordnungen massgebend. Das Erstellen, Erweitern und Ändern von Abwasseranlagen bedarf der Genehmigung kantonaler bzw. kommunaler Stellen.
15. Wasserleitungen/Sanitärinstallationen
Für die Ausführung der Rohrlegearbeiten und Sanitärinstallationen sind die Verordnung über die Wasserversorgung der Stadt Bülach, die Werkvorschriften, die Bestimmungen über die Erteilung von Bewilligungen zur Ausführung von Wasserinstallationen und die Richtlinien des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches massgebend. Das Erstellen, Erweitern und Ändern von Wasserversorgungsanlagen bedarf der Genehmigung kommunaler Stellen. Zur Vornahme von Wasseranschlüssen und Wasserinstallationen ist eine Bewilligung der Stadt Bülach erforderlich (Konzession).
16. Leitungskataster
Die Aufnahme der privaten Werkleitungen in das Landinformationssystem der Stadt Bülach ist zwingend und erfolgt auf Kosten der Bauherrschaft.

F Entsorgung Abfall

17. Der Bereitstellungsplatz für die Abfall- und Grüngutcontainer sowie für die der Sammlung unterstehenden Wertstoffe wie Altpapier, Karton, Häckselgut etc. ist im Einvernehmen mit der Abt. Land- und Forstwirtschaft ausreichend zu dimensionieren. Dieser Platz darf max. 3.00 m vom Fahrbahnrand entfernt erstellt werden.
18. Die Oberfläche im und vor dem Containerfach ist glatt auszuführen (keine Pflaster-, Rasengittersteine o. dgl.). Der Randstein ist in diesem Bereich im Einvernehmen mit den Städtischen Betrieben abzusenken.



G Bauplatzvorbereitung

19. Vor Baubeginn hat die Bauleitung abzuklären, ob Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, ist der Grundbuchgeometer zu verständigen. Bei Nichtbeachtung haftet die Bauherrschaft für die Rekonstruktionskosten.
20. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bauwasseranschluss im Einvernehmen mit den städtischen Betrieben zu erstellen. Das Bauwasser muss über einen Wasserzähler bezogen werden. Der Anschluss muss im Zeitpunkt der Schnurgerüstkontrolle ausgeführt sein. Der Wasserbezug ab Hydrant ist nicht gestattet.
21. Baureklametafeln müssen ausserhalb des Sichtbereichs von Ausfahrten, jedoch mind. 1.00 m ab Strassengrenzen, stehen.
22. Die Baustellenzufahrt sowie der Baustellenverkehr sind vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Stadttingenieur abzusprechen, insbesondere wenn der öffentliche Verkehr, die Kehrriechtabfuhr oder die Rettungsdienste (Notzufahrt) betroffen sind. Für die Handwerker ist während den Bauarbeiten eine genügende Anzahl Parkplätze auf privatem Grund anzulegen.
23. Im Bereich der Baustelle müssen die Strassen und Gehwegbeläge sowie alle dazugehörenden Nebenanlagen so geschützt werden, dass keine Schäden entstehen können. Provisorische Gehwegüberfahrten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass an den Randsteinen keine Kantenschäden entstehen können und der Wasserabfluss nicht behindert wird.
24. Der Zustand des beanspruchten öffentlichen Strassengebiets wird als gut vorausgesetzt. Bereits vorhandene Schäden sind dem Stadttingenieur schriftlich zu melden, damit diese vor Inangriffnahme der Bauarbeiten gemeinsam protokolliert werden können.
25. Die Bauherrschaft ist haftbar für alle Schäden, die durch den Baustellenbetrieb an den Anlagen des öffentlichen Strassengebiets entstehen.
26. Für die Benützung des öffentlichen Grundes zu Bauzwecken ist nach Sondergebrauchs-Verordnung eine Bewilligung notwendig. Für Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.
27. Für den Aufbruch von kommunalen Strassen ist beim Stadttingenieur eine Bewilligung einzuholen. Für Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.
28. Die Baustellenabschränkung sowie die Baustellensignalisation hat im Einvernehmen mit der Stadtpolizei Bülach zur erfolgen und richtet sich nach der Schweizernorm SN 640 886 mit Anhang. Bauwände oder Bauabschränkungen haben gegenüber dem Strassenrand einen Abstand von wenigstens 0.30 m einzuhalten, ausgenommen bei Beanspruchung des öffentlichen Grundes.
29. Durch den Bau bedingte Verkehrsumleitungen sind im Einvernehmen mit der Stadtpolizei unter Beizug des Stadttingenieurs festzulegen.
30. Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken ist unter Beachtung der §§ 229/230 PBG mit dem jeweiligen Grundeigentümer abzusprechen (mind. 30 Tage vor Baubeginn).
31. Baustellenabwässer sind gemäss der Schweizernorm SN 509 431 (SIA 431) resp. dem Merkblatt für Baustellenentwässerung (www.bus.zh.ch) zu beseitigen (Auffangen und Neutralisation etc.). Anschlüsse von Baustellen-WC-Anlagen an die Schmutzwasserkanalisation sind zusammen mit dem Bauinstallationsplan zur Prüfung und Genehmigung dem Stadttingenieur einzureichen.
32. Das zu installierende Absetzbecken ist rechtzeitig vor Beginn der Aushubarbeiten dem Stadttingenieur zur Abnahme anzumelden. Bei ungenügender Absetzung des Schlammes werden die öffentlichen Kanäle auf Kosten der Bauherrschaft gereinigt.
33. Vor dem Aufstellen von Kranen, die in ihrem Schwenkbereich Leitungsanlagen etwelcher Art berühren können, sind mit den betroffenen Stellen geeignete Schutzmassnahmen gemäss den SUVA-Empfehlungen über Arbeitssicherheit festzulegen.



H Baustellenbetrieb

34. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere betreffend den öffentlichen Verkehr, die Kehrriechtabfuhr und die Rettungsdienste.
35. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt die Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (BauAV). Abweichungen von den geltenden Sicherheitsvorschriften dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Sicherheit der Arbeitnehmer und Dritter auf andere Art und Weise vollumfänglich gewährleistet werden kann. Die Weisungen der zuständigen Kontrollorgane (Baukontrolle, SUVA) sind vorgängig einzuholen.
36. Die einschlägigen SUVA-Vorschriften für Hoch- und Tiefbauarbeiten, insbesondere Aushubsicherungen und Gerüstungen etc., sind zu befolgen. Baugerüste müssen der eidg. Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten sowie der eidg. Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Arbeiten an und auf Dächern entsprechen.
37. Für Unfälle aus dem Betrieb der Baustellen lehnt die Stadt Bülach jegliche Haftung ab.
38. Bei Ausführung von Bauarbeiten sind die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Baulärm zu beachten.
39. Während den lärmfreien Zeiten von 12.00 - 13.00 Uhr und von 19.00 - 07.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen dürfen keine lärmintensiven Bauarbeiten ausgeführt werden. Für Arbeiten ausserhalb dieser Zeiten ist ein begründetes Gesuch bei der Stadtpolizei Bülach einzureichen.
40. Bei Missständen werden die Massnahmen direkt durch die Baukontrollorgane vor Ort festgelegt, die umgehend umzusetzen sind.
41. Während der Bauausführung ist dem Grundwasser die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Jegliche Grundwasserverunreinigung ist durch entsprechende Schutzmassnahmen zu verhindern.

42. Jegliches Verbrennen etwelcher Materialien auf der Baustelle ist verboten. Der Bauherr ist verpflichtet, diese Auflage den Unternehmern und Handwerkern weiterzugeben. Zuwiderhandlungen werden geahndet.
43. Die durch die Bauarbeiten verschmutzten öffentlichen Strassen und Wege sind laufend zu reinigen. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Stadt Bülach die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.
44. Nach Beendigung des Bauvorhabens wird der festgelegte und gesäuberte öffentliche Grund mit dem Gesuchsteller bzw. dessen Vertreter abgenommen. Beschädigte oder mit Zement verkrustete Beläge werden ersetzt oder mit einem bituminösen Belagsteppich überzogen. Beschädigte Randsteine werden nachgearbeitet oder durch neue ersetzt. Mit Bauschutt gefüllte Strassensammler und verstopfte Ableitungen werden geleert und gereinigt. Sämtliche Unterhalts- und Reinigungsarbeiten gehen zulasten der Bauherrschaft.
45. Die SIA-Empfehlung 430 Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten (SN 509 430) ist zu beachten (Ziff. 2.61 Anhang BBV I).
46. Recycling-Material darf nur auf Gesuch der Baubehörde hin und mit Bewilligung eingebaut werden.

I Baukontrollen

47. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist die Bauherrschaft mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann sie bei der Baubehörde eine anfechtbare Verfügung verlangen. Dies entbindet sie jedoch nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen.
48. Folgende Zwischenstände sind rechtzeitig im Voraus schriftlich oder telefonisch an die zuständige Stelle gemäss Kontakte Bauablauf zu melden (§ 327 PBG in Verbindung mit §§ 12a und 23 BVV):



- a) Baubeginn
Als Baubeginn zählen Aushub, Abbruch/Rückbau von Altbauten sowie Vorbereitung von Werkleitungen.
 - b) Schnurgerüste
 - c) Hauswasseranschluss
 - d) Einspitz
Die Kontrolle des Einspitzes in die öffentliche Kanalisation erfolgt mittels Kanalfernsehaufnahme zulasten der Bauherrschaft.
 - e) Kanalisationsgrundleitungen
Fertigstellung der Kanalisationsgrundleitungen. Die Leitungen sind im offenen Graben vor dem Eindecken dem Stadtgenieur zur Kontrolle anzumelden. Vor der Abnahme eingedeckte Leitungen und Anschlüsse müssen zulasten der Bauherrschaft wieder freigelegt werden.
 - f) Versickerungsanlagen
Versickerungsanlagen sind vor Inbetriebnahme im Beisein der Bauleitung und der ausführenden Unternehmung abnehmen zu lassen. Die Anlagen sind vor der Abnahme zu reinigen. Bei der Ausführung vorgenommene geringfügige Abweichungen sind im Projektplan zu ergänzen. Wesentliche Änderungen sind in einem Ausführungsplan festzuhalten, der zur Genehmigung nochmals dem Stadtgenieur einzureichen ist.
 - g) Sanitäranlagen
Sanitäranlagen sind vor der Einmauerung durch die Wasserversorgung abnehmen zu lassen.
 - h) Erdung
Fundament- bzw. Blitzschutzterder sind abnehmen zu lassen.
 - i) Schutzraum
Armierungskontrollen (Boden/Wände/Decke), Abnahme und Funktionskontrolle.
 - j) Rohbauvollendung
 - k) Beförderungsanlagen
Beförderungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, nachdem ihre einwandfreie Ausführung und Funktion mit einem Abnahmebericht des Herstellers nachgewiesen und die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften überprüft worden ist.
 - l) Wärmetechnische Anlagen
Ansetzen der Kamine, Anbringen der Schürze bei Cheminées, Fertigstellung der Heizungs- und Tankanlagen.
 - m) Bezugsbereitschaft
Neue Häuser und Wohnungen dürfen erst bezogen werden, wenn sie vorschriftsgemäss ausgetrocknet, baupolizeilich abgenommen und als bezugsfähig erklärt worden sind.
 - n) Vollendung der Bauten, Anlagen und Umgebung zwecks Durchführung der Schlusskontrolle
 - o) Einmass der Bauten und Aufnahme in die Amtliche Vermessung
Im Kanton Zürich sind die Gemeinden zur Erstellung und Nachführung des Vermessungswerkes verpflichtet. Durch die Erstellung neuer oder Veränderung bestehender Gebäude und Anlagen werden neue Verhältnisse geschaffen, welche im Vermessungswerk nachzutragen sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die gesetzlich vorgeschriebene Nachführung und Instandhaltung des Vermessungswerkes zu veranlassen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, den Grundbuchgeometer von Bülach, mit der Einmessung der Gebäude und der Wiederherstellung der Grenzvermarkung zu beauftragen. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers; sie werden nicht mit dem Bauvorhaben abgerechnet, sondern separat in Rechnung gestellt.
- J Strafbestimmungen**
49. Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des PBG und dessen Verordnungen, der BZO sowie der Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung und der Nachfolgeentscheide, kann Busse bzw. Strafe gemäss der §§ 340 und 341 PBG sowie die Überweisung an die zuständige Strafbehörde zur Folge haben.

Vom Ausschuss Bau und Infrastruktur am
20. Januar 2010 genehmigt.