

## Erteilen einer Baubewilligung

(Im ordentlichen- oder im Anzeigeverfahren) für Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Beispiele: Neubauten, Umbauten, An- und Erweiterungsbauten, Dachauf- und einbauten, gedeckte Pergolas, Wintergärten, Garagen, Heiz- und Feueranlagen, Erdsondenbohrungen, sanitäre Einrichtungen, Aufzüge, Klima- und Ventilationsanlagen, Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt, wesentliche Geländeänderungen, Schwimmbassins, Fahrzeugabstellplätze, Mauern und Einfriedungen, Reklameanlagen.

### Voraussetzungen

- Voll erschlossenes Baugrundstück (Neubauten).
- Profilierung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück (Baugespann) bei Einreichen des Baugesuchs (Neu-, An-, Erweiterungsbauten).
- Schriftliches Einverständnis des Grundeigentümers, sofern dieser nicht mit dem Baugesuchsteller identisch (generell) ist.
- Vollständiges Baugesuch, das alle Unterlagen enthält, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (vgl. „Notwenige Unterlagen“).



## Vorgehen

- Baugesuch einreichen (Baugespann erstellen bei publikationspflichtigen Vorhaben). Umfangreiche Informationen finden Sie bei der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen ([www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch)).
- Vorprüfung durch Baupolizei (Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen, Festlegen der Verfahrensart, Prüfen der Publikationsfähigkeit beim ordentlichen Baubewilligungsverfahren).
- Baugespannkontrolle durch Baupolizei (Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren).
- Amtliche Publikation (20 Tage): Amtsblatt des Kantons Zürich und Zürcher Unterländer jeweils am Freitag.
- Bau-, feuer-, und gesundheitspolizeiliche Baugesuchsprüfung durch die kommunalen und evtl. kantonalen Fachstellen (Feststellen, ob das Vorhaben den baurechtlichen, brandschutztechnischen, umweltrechtlichen und gesundheitspolizeilichen (Wohn- und Arbeitshygiene) Normen entspricht).
- Entscheid des Ausschusses für Bau und Infrastruktur (kommunale Baubehörde; Ausschuss des Stadtrats); Koordination mit neben- und übergeordneten Entscheiden und Verfügungen.
- Rekursfrist abwarten (30 Tage ab Eröffnung des Bauentscheids).
- Auflagen in der Baubewilligung beachten, die vor Baubeginn zu erfüllen sind (Voraussetzung für die Baufreigabe).
- Während der Baurealisierung sind die weiteren in der Baubewilligung verlangten Kontrollpunkte einzuhalten (Schnurgerüstabnahme, Rohbauabnahme, brand- und zivilschutztechnische Kontrollen, Bezugsbewilligung, Schlussabnahme).

## Optionen/Möglichkeiten

- Baurechtlicher Vorentscheid gemäss §§ 323 f PGB. Ein baurechtlicher Vorentscheid ist eine behördenverbindliche Antwort auf eine oder mehrere baurechtliche Fragen (Rechtsauslegung, Rechtsanwendung), welche für die korrekte Projektierung des Vorhabens bzw. dessen Bewilligungsfähigkeit im späteren Hauptverfahren wegleitend sind. Soll der für das Hauptverfahren behördenverbindliche Vorentscheid auch gegenüber (rekurslegitimierten) Drittpersonen Rechtswirksamkeit entfalten, ist das Vorentscheidgesuch öffentlich bekannt zu machen (inkl. Baugespann).
- Baurechtliche Beratung durch Abteilung Planung und Bau zu Fragen des kommunalen und übergeordneten Bau- und Umweltrechts, der optimalen Energieversorgung (vgl. Energierichtplan), der Baulanderschliessung oder der Verfahrensabwicklung.



## Notwendige Unterlagen

- Vollständig ausgefülltes Baugesuchsformular ([www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch)) (mindestens 3-fach).
- Kopie des aktuellen, vom örtlichen Nachführungsgeometer verifizierten Grundbuchplans im Mst. 1:500 (für Bülach erhältlich bei der Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfälligen Baulinien dargestellt sind. In der Kopie des Grundbuchplans sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen.
- Falls erforderlich: schriftlicher Nachweis über die Einräumung eines Näherbaurechts durch den Eigentümer der Nachbarliegenschaft gemäss § 270 Abs. 3 PGB (spezielles Formular der Abteilung Planung und Bau der Stadt Bülach) oder schriftliche Vereinbarung mit dem Nachbarn über ein Grenzbaurecht.
- Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Mst. 1:100 \*) mit auf die meereshöhebezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
  - a) die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen
  - b) die Art der Baukonstruktion
  - c) die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen
  - d) die Treppen- und Gangbreiten
  - e) die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen
  - f) die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume
  - g) die Ausrüstung, wie Heiz- und Feueinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind.
- Fassadenzeichnungen im Mst. 1:100 \*) mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten\*) In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind Neubauten schwarz darzustellen. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb wiederzugeben. Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckbestimmung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.
- Umgebungsplan in Mst. 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind (spätestens vor Inangriffnahme der Umgebungsarbeiten zur Prüfung und Genehmigung einzureichen).
- Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.



- Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile, mit Angabe der aktuellen Eigentumsverhältnisse, allfälliger Servitute und öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (erhältlich beim Notariat und Grundbuchamt Bülach, Marktgasse 1, 8180 Bülach).
- Baumassenberechnung, d.h. detaillierte Angaben über die Anzahl Kubikmeter umbauten Raumes pro Quadratmeter an ausnutzungsfähiger Grundstücksfläche (zur Kontrolle der nach Bau- und Zonenordnung zulässigen Ausnutzung).
- Nachvollziehbare Berechnung des Gebäudevolumens nach SIA 416 (bzw. bei grösseren Umbauten des vom Umbau betroffenen Volumens) für die Berechnung der Gebühren.
- Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze gemäss kommunaler Parkplatzverordnung.
- Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10a EnG).
- Begründung für allfällige Ausnahmegesuche.
- Plan über die Liegenschaftentwässerung sowie Wasserversorgung (Sanitärschema). Diese technischen Planunterlagen sind spätestens vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- Angaben zum Material- und Farbkonzept (äussere Materialien und Farben), spätestens vor Ausführung zur Prüfung und Genehmigung einzureichen).
- Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich. Dies kann sich auch nachträglich zur Baugesuchseingabe auf Grund der Baugesuchsprüfung ergeben.

Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind zu datieren, durch die Gesuchsteller oder deren Bevollmächtigte sowie den Projektverantwortlichen zu unterzeichnen und in mindestens dreifacher Ausfertigung der örtlichen Baubehörde (Ausschuss Bau und Infrastruktur) einzureichen.

## **Termine/Fristen**

Das ordentliche Baubewilligungsverfahren (mit amtl. Publikation) dauert bei Routinefällen in rein kommunaler Kompetenz rund 45 Tage, bei komplexeren Fällen mit Koordinationspflicht betreffend neben- oder übergeordneten Erlassen ist mit 90 Tagen zu rechnen. Das Anzeigeverfahren dauert in der Regel maximal 30 Tage. Voraussetzung sind vollständige und korrekte Baugesuchsunterlagen.



## Kosten

Gemäss kommunaler Verordnung über die Gebühren im Bauwesen vom 13. November 2013). Der Stadt Bülach von anderweitigen kommunalen oder kantonalen Behörden, Amtsstellen und Organen im Zuge des baurechtlichen Prüfverfahrens in Rechnung gestellte Kosten und Gebühren werden den Baugesuchstellenden weiterverrechnet.

## Gut zu wissen

### Gesetzesmaterialien

Die wichtigsten Bestimmungen zum Bauwesen finden sich im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und den zugehörigen Verordnungen, in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach und im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG und ZGB). Hinzu kommen verschiedene eidgenössische und kantonale Umweltschutznormen (Lärm, Luft, Gewässer, Energie usw.).

### Rechtsschutz

Interessierte können die Pläne und Unterlagen von publikationspflichtigen Bauvorhaben während der 20-tägigen Auflagefrist im Stadtbüro, Hans-Haller-Gasse 9, 8180 Bülach, zu den ordentlichen Büroöffnungszeiten einsehen. Zur Wahrung von Ansprüchen kann jede Person beim Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen (rekursablen) Entscheide verlangen (§ 315 PGB). Die Frage der tatsächlichen Rekurslegitimation der betreffenden Person(en) stellt sich erst im Fall eines Rechtsmittelverfahrens und wird von der Rekursinstanz entschieden. Wer jedoch den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig (d.h. während der öffentlichen Auflage des Bauprojekts) verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

### **Richtlinien des Stadtrates für Arealüberbauungen (§ 71 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Ziffern 13.1 und 13.2 BZO)**

Die Richtlinien können bei der Abteilung Planung und Bau (Tel. 044 863 14 60) oder unter [www.buelach.ch](http://www.buelach.ch) bezogen werden. Wesentliche Voraussetzungen zur Erlangung des Arealüberbauungsbonus sind die Umsetzung des MINERGIE®-Standards ([www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)) bei der Gebäudeausrüstung, mit Zertifikat- Nachweis durch die kantonalen Energiefachstellen vor Baubeginn sowie die Beurteilung des Bauprojekts in städtebaulich-architektonischer Sicht durch die „Kommission für Stadtgestaltung“.



### **Die Stadt Bülach als „Energistadt“**

Die Stadt Bülach ist am 17. März 1999 als eine der ersten Gemeinden im Kanton Zürich von „Energie Schweiz“ nach eingehender Prüfung und sorgfältigen Abklärungen in Anerkennung ihrer nachweisbaren und vorbildlichen Resultate in der kommunalen Energiepolitik mit dem begehrten Label „Energistadt®“ ausgezeichnet worden. Dieses rechtlich geschützte Qualitätszertifikat wurde Anfang der 90er Jahre vom Bundesamt für Energiewirtschaft zur nachhaltigen Umsetzung der Ziele von Energie und Stufe Gemeinde (Stabilisierung des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien) ins Leben gerufen.

### **Keine Verwendung von Holz aus tropischen oder nordischen Urwäldern**

Urwälder in den Tropen, aber auch in Kanada und Sibirien sind von unersetzlichem Wert für unzählige Tier- und Pflanzenarten. Ausserdem sind sie von grosser Bedeutung für den Klimahaushalt der Erde. Durch den Raubbau ist das Gleichgewicht in der Natur stark gefährdet. Der Stadtrat Bülach hat am 10. Dezember 1997 beschlossen, seinen Beitrag für die Natur zu leisten, indem er bei der Ausführung öffentlicher Bauten auf die Verwendung von Holz aus Urwäldern verzichtet. Auf der Abteilung Planung und Bau (Tel. 044 863 15 06) kann das Merkblatt „Keine Verwendung von Holz aus tropischen oder nordischen Urwäldern“ bezogen werden, auf dem zu den wichtigsten Bauelementen die geeigneten inländischen Holzarten aufgeführt sind.

### **Wahl von ökologischen Baustoffen bei der Submission nach BKP**

Die Stadt Bülach achtet bei der Vergabe von Arbeiten und Lieferungen für eigene Bauvorhaben auf die Verwendung von ökologischen Baustoffen. Bauherren sind eingeladen, im Interesse unserer Umwelt und zu Gunsten der Nachhaltigkeit der bisherigen Umweltschutzanstrengungen ein Gleiches zu tun und ihre Submissionen konsequent auf eine ökologische Basis zu stellen.