



Allgemeine Bedingungen und Auflagen zum baurechtlichen Entscheid

Fassung vom 9. September 2015

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
BV	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 gemäss der Rechtsmittelbelehrung zum baurechtlichen Entscheid angefochten werden.
2. Mit Rechtskraft des baurechtlichen Entscheids akzeptiert die Bauherrschaft die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) sowie den einschlägigen nationalen, 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 Bauherrschaft bzw. beim Projektverfasser gemäss Angaben im Baugesuchformular. Ohne Widerruf werden sämtliche Nachfolgeentscheide der ursprünglichen Bauherrschaft bzw. dem Projektverfasser zugestellt. Die mit dem Bauentscheid und den Nachfolgeentscheide erhobenen Gebührenrechnungen der Stadt Bülach lauten auf die Bauherrschaft entsprechend den Angaben auf dem Baugesuchformular.
5. Die Baubewilligung bezieht sich nur auf die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse und das Gemeindegut. Privatrechtliche Beziehungen werden von ihr grundsätzlich nicht berührt und bleiben vorbehalten.



6. Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Änderungen sind vor der Ausführung bewilligen zu lassen.
7. Mit der Ausführung eines Bauvorhabens darf ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörden nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf die Baufreigabe gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sowie sämtliche Gebühren bezahlt sind (§ 326 PBG).

B Baupolizeiliche Bestimmungen

1. 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.
2. Gemäss § 240 PBG dürfen Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder den Verkehr behindern noch den Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigen.
3. 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 Gebühren

1. Die Baubehörde behält sich ausdrücklich vor, durch die Bauherrschaft oder deren beauftragte Drittfirmen verursachte Zusatzaufwendungen durch die verschiedenen Fachstellen der Verwaltung oder externe Stellen vor dem Abschluss des Baubewilligungsverfahrens der Bauherrschaft in Rechnung zu stellen.

D Bestimmungen betr. Werkleitungen

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

E Abwasserentsorgung/Wasserversorgung

1. Abwasseranlagen
Für den Bau und den Betrieb von Abwasseranlagen ist die aktuelle Siedlungsentwässerungsverordnung der Stadt Bülach und die geltende SN 592 000 sowie die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Verordnungen massgebend. Das Erstellen, Erweitern und Ändern von Abwasseranlagen ist bewilligungspflichtig und bedarf der vorgängigen Genehmigung der kommunalen Baubehörde.
2. Wasserleitungen/Sanitärinstallationen
Für die Ausführung der Rohrlegearbeiten und Sanitärinstallationen sind die Verordnung über die Wasserversorgung der Stadt Bülach, 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). Neuerstellungen, Änderungen, Erweiterungen und Reparaturen an Trinkwasserinstal-



lationen dürfen nur von Sanitär-Installationsfirmen ausgeführt werden, welche über eine Installationsberechtigung in der Stadt Bülach verfügen. Es müssen alle Eingaben nach den neuen Richtlinien des Schweizerischen Vereins Gas und Wasser (SVGW) W3, W3/E1 und W3/E2 erstellt werden. Es werden keine Eingaben nach alter W3/2000 akzeptiert.

3. Leitungskataster

Die Aufnahme der privaten Werkleitungen in das Landinformationssystem der Stadt Bülach ist zwingend und erfolgt auf Kosten der Bauherrschaft. Die Aufwendungen werden separat in Rechnung gestellt.

F Entsorgung Abfall

1. Der Bereitstellungsplatz für die Abfall- und Grüngutcontainer sowie für die der Sammlung unterstehenden Wertstoffe wie Altpapier, Karton, Häckselgut etc. ist im Einvernehmen mit der Stadt Bülach (Abteilung Natur & Umwelt) ausreichend zu dimensionieren. Dieser Platz darf maximal 3.0 m vom Fahrbahnrand entfernt erstellt werden. Die Erstellung von Unterflur-Container haben in Absprache mit der Stadt Bülach (Abteilung Natur & Umwelt) zu erfolgen.
2. Die Oberfläche im und vor dem Containerabstellplatz ist glatt auszuführen (keine Pflaster-, Rasengittersteine oder dergleichen). Der Randstein ist in diesem Bereich im Einvernehmen mit der Stadt Bülach (Werkbetriebe) abzusenken.

G Bauplatzvorbereitung

1. Vor Baubeginn hat die Bauleitung abzuklären, ob Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, ist der Nachführungsgeometer zu verständigen. Bei Nichtbeachtung haftet die Bauherrschaft für die Rekonstruktionskosten.
2. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bauwasseranschluss im Einvernehmen mit der Wasserversorgung der Stadt Bülach zu erstellen. Der Bezug von Bauwasser hat über einen Wasserzähler zu erfolgen. Der Wasserbezug ab Hydrant ist nicht gestattet.
3. Baureklametafeln müssen ausserhalb des Sichtbereichs von Ausfahrten, mindestens 1.0 m ab der Strassengrenze, stehen. Die Verkehrssicherheit ist jederzeit zu gewährleisten. Baureklametafeln dürfen nur während der Dauer des Baustellenbetriebs aufgestellt werden und bedürfen die Zustimmung der Stadt Bülach (Planung und Bau).
4. Die Baustellenzufahrt sowie der Baustellenverkehr sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Stadt Bülach (Planung und Bau) abzusprechen, insbesondere wenn der öffentliche Verkehr, die Kehrtafelabfuhr oder die Rettungsdienste (Notzufahrt) betroffen sind. Für die Handwerker ist während den Bauarbeiten wenn möglich eine genügende Anzahl Parkplätze auf privatem Grund anzulegen.
5. Im Bereich der Baustelle müssen die Strassen und Gehwegbeläge sowie alle dazugehörigen 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.
6. Gemäss § 27 Abs. 2 Strassengesetz haftet für Beschädigungen an Strassen der Störer. Er darf Schäden nur im Einverständnis mit dem Strasseneigentümer selber beheben. Dieser ist berechtigt, die erforderlichen Massnahmen von sich aus auf Kosten des Störers vorzunehmen.
7. Der Zustand des beanspruchten öffentlichen Strassengebiets wird als gut vorausgesetzt. Ohne eine vor Baufreigabe erfolgte Zustandaufnahme zusammen mit der Stadt Bülach (Infrastruktur, Tel. 044 863 14 80) des öffentlichen Grunds seitens der Bauherrschaft im Bereich des Bauareals bzw. der Baustellenzufahrt wird der einwandfreie Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen (Strasse, Gehweg, Abschlüsse usw.) angenommen.



Ein entsprechendes Protokoll ist durch die Bauherrschaft auszufertigen und durch die Stadt Bülach vor Baufreigabe genehmigen zu lassen.

8. Für Anpassungen an öffentlichen Strassen und Wegen ist die Stadt Bülach (Werkbetriebe) zuständig. Durch den Baustellenbetrieb entstehende Schäden an den öffentlichen Anlagen und Einrichtungen werden im Sinne des Verursacherprinzips zu Lasten der Bauherrschaft behoben.
9. Sofern für die Bauarbeiten öffentlicher Grund beansprucht wird, ist vorgängig bei der Stadt Bülach (Planung und Bau) schriftlich mit Plannachweis um eine Benutzungsbewilligung zu ersuchen. Die Gebühren (5 Fr. x m² x Monate) über die Benützung des öffentlichen Grundes werden über eine separate Verfügung verrechnet.
10. Für den Aufbruch von kommunalen Strassen ist vorgängig bei der Stadt Bülach (Infrastruktur) um eine Aufgrabungsbewilligung mit entsprechendem Formular "Bewilligung für die Aufgrabung im öffentlichen Strassengebiet" zu ersuchen. Für Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.
11. Die Baustellenabschränkung sowie die Baustellensignalisation hat im Einvernehmen mit der Stadtpolizei Bülach zu erfolgen und richtet sich nach der SN 640 886 mit Anhang. Bauwände oder Bauabschränkungen haben gegenüber dem Strassenrand einen Abstand von wenigstens 0.3 m einzuhalten, ausgenommen bei Beanspruchung des öffentlichen Grundes.
12. Durch den Bau bedingte Verkehrsumleitungen sind im Einvernehmen mit der Stadtpolizei unter Beizug der Stadt Bülach (Planung und Bau) festzulegen.
13. Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken ist unter Beachtung der §§ 229/230 PBG mit dem jeweiligen Grundeigentümer abzusprechen (mindestens 30 Tage vor Baubeginn).
14. Baustellenabwässer sind gemäss der 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 der Stadt Bülach (Planung und Bau) einzureichen.
15. Das zu installierende Absetzbecken ist rechtzeitig vor Beginn der Aushubarbeiten dem Stadttingenieurbüro zur Abnahme anzumelden. Bei ungenügender Absetzung des Schlammes werden die öffentlichen Kanäle auf Kosten der Bauherrschaft gereinigt.
16. Zur Sicherstellung einer funktionierenden Entwässerung während der Bauphase ist/sind beim Bau der Entwässerungsleitungen zuerst die Grundstückanschlussleitung/en zu erstellen. Die Baustellenentwässerung hat ausschliesslich über diese Anschlüsse zu erfolgen, wobei die SIA-Norm 431 (Entwässerung von Baustellen) zu beachten ist.
17. Die Feststellung eventueller Hindernisse im Schwenkbereich der Krananlagen ist Sache der Bauherrschaft. Eventuelle Hindernisse sind vor der Kranmontage an Ort zu erheben und die entsprechenden Massnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zu treffen.

H Baustellenbetrieb

1. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt werden; insbesondere der öffentliche Verkehr, die Kehrtafelabfuhr und die Rettungsdienste.
2. 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.
3. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und



den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.

4. Die einschlägigen SUVA-Vorschriften für Hoch- und Tiefbauarbeiten, insbesondere Aushubsicherungen und Gerüstungen etc., sind zu befolgen. Baugerüste müssen der eidgenössischen Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten sowie der eidgenössischen Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Arbeiten an und auf Dächern entsprechen.
5. Für Unfälle aus dem Betrieb der Baustellen lehnt die Stadt Bülach jegliche Haftung ab.
6. Bei Ausführung von Bauarbeiten sind die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Baulärm zu beachten.
7. 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.
8. Bei Missständen werden die Massnahmen direkt durch die Baukontrollorgane oder die Stadtpolizei vor Ort festgelegt, die umgehend umzusetzen sind. Es wird ausdrücklich vorbehalten, allfällige Meldungen über fehlerhafte Baustellensicherheit an übergeordnete Kontrollorgane weiterzuleiten.
9. Während der Bauausführung ist dem Grundwasser die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Jegliche Grundwasserunreinigung ist durch entsprechende Schutzmassnahmen zu verhindern.
10. Jegliches Verbrennen von Materialien auf der Baustelle ist verboten. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, diese Auflage den Unternehmern und Handwerkern weiterzugeben. Zuwiderhandlungen werden geahndet. Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft, Ausgabe 2009). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009 für die Massnahmenstufe A; Alle Baustellen oder B; Hochbau eingehalten werden.
11. Die durch die Bauarbeiten verschmutzten öffentlichen Strassen und Wege sind laufend zu reinigen. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Kanton, die Stadt Bülach oder der Strasseneigentümer die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.
12. Nach Beendigung des Bauvorhabens wird der festgelegte und gesäuberte öffentliche Grund durch die Stadt Bülach (Werkbetriebe) 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.
13. Die SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten" (SN 509 430) ist zu beachten (Ziff. 2.61 Anhang BBV I).
14. Recycling-Material darf nur auf Gesuch der Baubehörde hin und mit Bewilligung eingebaut werden.

I Baukontrollen

1. 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.
2. 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 BV):



- a) Baubeginn
Bei Neubauten gilt der Aushub oder – wo er vorausgesetzt ist – der Abbruch bestehender Bauten als Baubeginn (§ 322 Abs. 1 PBG).
- 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 Stadttingenieurbüro zur Kontrolle anzumelden. Vor der Abnahme eingedeckte Leitungen und Anschlüsse müssen zulasten der Bauherrschaft wieder freigelegt werden.
- l) Wärmetechnische Anlagen
Ansetzen der Kamine, Anbringen der Schürze bei Cheminées, Fertigstellung der Heizungs- und Tankanlagen.
- 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 Stadttingenieurbüro einzureichen ist.
- g) Sanitäranlagen
Sanitäranlagen sind vor der Einmauerung durch die Wasserversorgung abnehmen zu lassen.
- h) Schutzraum
Armierungskontrollen (Boden/Wände/Decke), Abnahme und Funktionskontrolle.
- i) Rohbauvollendung
- j) 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.
- k) Bezugsbereitschaft
Gemäss § 12a der Besonderen Bauverordnung 1 (BBV I) vom 6. Mai 1981 dürfen Wohn- und Arbeitsräume in Neu-, An-, Auf- und Umbauten erst bezogen werden, nachdem die Baubehörde sie besichtigt und als bezugsfähig erklärt hat. Das Bauwerk muss genügend ausgetrocknet, die sanitären Einrichtungen müssen benutzbar und die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt sein.
- l) Vollendung der Bauten, Anlagen und Umgebung zwecks Durchführung der Schlusskontrolle und Abrechnung des Baugesuchs.
- m) 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

1. 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 9. September 2015 genehmigt.