

# Allgemeine Bedingungen und Auflagen für Baubewilligungen

(Gemeinderatsbeschluss vom 10. Januar 2000) / Stand Oktober 2021

Die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung erfolgt unter folgenden, in der Bewilligung in Ziffern vermerkten Bedingungen und Auflagen:

## 1 Besondere Anlagen

- |            |  |                            |
|------------|--|----------------------------|
| <b>1.1</b> | Über die <b>Entwässerungsanlagen</b> sind der Bauabteilung vor Baubeginn spezielle Pläne zur Bewilligung einzureichen. Bevor diese Genehmigung vorliegt, darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.  | <b>Entwässerung</b>        |
| <b>1.2</b> | Für den <b>Wasseranschluss</b> der Baute und für den <b>Bezug von Bauwasser</b> sind der Bauabteilung rechtzeitig Detailpläne (Katasterkopie, Situation, Grundrisse etc. mit eingezeichneter Lage der Hauseinführung) 3-fach zur Bewilligung einzureichen. Zierbrunnen, Bassins, Teiche etc. sind bewilligungspflichtig. Bevor diese Genehmigung vorliegt, darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.  | <b>Wasser</b>              |
| <b>1.3</b> | Über die <b>sanitären Installationsarbeiten</b> , die durch einen in der Gemeinde konzessionierten Installateur vorzunehmen sind, ist der Bauabteilung vor deren Ausführung das Installationsschema 3-fach zur Bewilligung einzureichen. Ausser den einschlägigen Vorschriften des Wasserreglementes der Gemeinde sind die Leitsätze für die Erstellung von Wasserinstallationen des Schweiz. Vereins von Gas- und Wasserfachmännern (SVGW) zu beachten. | <b>Sanitärinstallation</b> |
| <b>1.4</b> | Die Erstellung und der Umbau bzw. die Änderung von <b>Feuerungsanlagen</b> (inkl. Cheminée, Öfen) bedürfen vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten eine Bewilligung resp. unterstehen der Meldepflicht (gemäss § 2a ff der Bauverfahrensverordnung)   | <b>Feuerungsanlagen</b>    |
| <b>1.5</b> | Für die <b>Tankanlage</b> ist eine spezielle Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) erforderlich. Das diesbezügliche Gesuch ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten unter Verwendung des Formulars "Gesuch für die Bewilligung eines Gebindelagers, einer Tankanlage, eines Umschlagplatzes" und den dort aufgeführten Beilagen einzureichen.  | <b>Tankanlage</b>          |

## BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 94

bauen@urdorf.ch



Unter bestimmten Voraussetzungen sind Tankanlagen von der Bewilligungspflicht befreit, jedoch meldepflichtig. Das Gesuchs- bzw. Meldeformular ist dem AWEL zuzustellen.

- 1.6** Für Wärmepumpen ist eine kommunale Bewilligung erforderlich resp. besteht die Meldepflicht (gemäss § 2a ff der Bauverfahrensverordnung). Für die Erstellung von Anlagen zur Erdwärmenutzung mit Sonden ist zusätzlich eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) erforderlich. Wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe installiert, ist darüber ein Schallschutznachweis beizubringen.

Wärmepumpe, Erdsonde

- 1.7** Über die vorschriftsgemässe und fachgerechte **Projektierung** folgender **Bereiche** ist **vor Baubeginn** mittels einer schriftlichen Bestätigung eines kantonal befugten Kontrolleurs im Sinne von § 4 der Besonderen Bauverordnung I der Nachweis zu erbringen:

Private Kontrolle vor Baubeginn (Bereiche)

- a) Schutz vor Lärm
- b) Wärmedämmung
- c) Höchstanteil nichterneuerbarer Energien
- d) Garagenentlüftungen

Wird die private Kontrolle nicht beansprucht, so bestellt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft von sich aus einen Experten.

- 1.8** Über die vorschriftsgemässe und fachgerechte **Projektierung** folgender **technischer Anlagen** ist **vor Inangriffnahme** der entsprechenden Arbeiten mittels einer schriftlichen Bestätigung eines kantonal befugten Kontrolleurs im Sinne von § 4 der Besonderen Bauverordnung I der Nachweis zu erbringen:

Private Kontrolle vor Inangriffnahme (technische Anlagen)

- a) Heizungs- und Warmwasseranlagen
- b) Belüftungsanlagen
- c) Klimaanlage
- d) Beleuchtungsanlagen
- e) Installation Wärmeverbrauchszähler

Wird die private Kontrolle nicht beansprucht, so bestellt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft von sich aus einen Experten.

- |             |   |                                |
|-------------|---|--------------------------------|
| <b>1.9</b>  | Zur Erstellung und das Einrichten von <b>Gastwirtschaftsbetrieben</b> sind die Bestimmungen der Besonderen Bauverordnung I und II, das Gastgewerbegesetz, die VO zum Gastgewerbegesetz, die VO über die Gebühren der Gemeindebehörde, die Weisungen und Richtlinien zum Gastgewerbegesetz sowie der Leitfaden Gastgewerbebetriebe einzuhalten.  | <b>Gastwirtschaftsbetriebe</b> |
| <b>1.10</b> | Für die Einrichtung von Lebensmittelbetrieben sind das Lebensmittelgesetz, die Lebensmittelverordnung und die Hygieneverordnung einzuhalten.  | <b>Lebensmittelbetriebe</b>    |
| <b>1.11</b> | Bei der Standortwahl und der Ausführung der <b>Brief- und Ablagekästen</b> sind das Postgesetz (PG) und die Postverordnung (VPG) zu beachten.   | <b>Briefkasten</b>             |
| <b>1.12</b> | Für den Anschluss an das <b>Telefonnetz</b> ist die Swisscom AG (Planung & Projektierung) zuständig.  | <b>Telefonanschluss</b>        |
| <b>1.13</b> | Für den <b>Elektroanschluss</b> sind die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich - EKZ Netzregion Limmattal in Dietikon - zuständig.  | <b>Elektroanschluss</b>        |
| <b>1.14</b> | <b>Aussenantennen</b> mit einer Sendeleistung von 6 Watt und mehr, mit einzelnen Antennen, welche in irgendeiner Richtung 0.8 m überschreiten, sowie solche an Masten mit einer Höhe grösser als 1.00 m, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates (§ 1 lit. i BVV). Aussenantennen in Kernzonen bedürfen immer einer Baubewilligung durch den Gemeinderat.  | <b>Antennen</b>                |
| <b>1.15</b> | Die Versicherung von Neu-, Um- und Anbauten bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt ist obligatorisch. Die <b>Versicherungspflicht</b> beginnt, sobald der Rohbau ohne Verputz vollendet ist. Die Anmeldung obliegt dem Gebäudeeigentümer und hat direkt an die kantonale Gebäudeversicherung zu erfolgen, ebenso die Anmeldung für eine allfällige progressive Versicherung sowie des allfälligen Abbruchs von Altgebäuden. | <b>Gebäudeversicherung</b>     |

## 2 Erschliessungsanlagen / Schutzmassnahmen

- 2.1** Für bauliche Eingriffe unterhalb des höchsten **Grundwasserspiegels** ist **vor Baubeginn** die Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) einzuholen.
- 2.2** Für die Benützung der **Staatsstrassen** zu bau- oder gewerblichen Zwecken ist nach Strassengesetz und der Sondergebrauchs-VO eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes notwendig.
- 2.3** Die Bauherrschaft hat während der Bauperiode genügend **Parkplätze für das Baupersonal** bereitzustellen. Auf dem öffentlichen Grund dürfen Fahrzeuge nicht parkiert werden. In Ausnahmefällen und auf schriftliches Gesuch hin, kann die Benützung von öffentlichem Grund unter Kostenfolge für die Bauherrschaft beantragt werden. Die Baubehörde entscheidet über die Gesuche.
- 2.4** Für Beschädigung und ausserordentliche Verschmutzung von Kanälen, die während des Baues entstanden sind oder infolge des Neubaus nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft. Die Bauherrschaft kann verlangen, dass der **Zustand der öffentlichen Kanäle** im Bereich des Baugrundstückes vor und nach der Bauausführung durch das Gemeindeingenieurbüro festgestellt wird. Dazu hat sie sich rechtzeitig mit dem Gemeindeingenieurbüro in Verbindung zu setzen.
- 2.5** Vor der Schlussabnahme der Baute ist das Kanalisationssystem durch die Bauherrschaft **spülen bzw. reinigen** zu lassen. Der Termin und Umfang der Kanalspülung ist vorgängig mit dem Gemeindeingenieurbüro Landis AG, Geroldswil, Tel. 043 500 45 38, zu vereinbaren.
- 2.6** Bezüglich der Massnahmen gegen **Baulärm** sind die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über Baulärm einzuhalten. Insbesondere wird auf § 1 verwiesen, wonach Baumaschinen keinen stärkeren Lärm als 85 Dezibel (A), bezogen auf die einzelne Maschine, erzeugen dürfen. Die Verwendung von Maschinen mit stärkerer Lärmentwicklung, ferner die Vornahme von Ramm- und Sprengarbeiten bedürfen der speziellen Bewilligung durch die Sicherheitsabteilung der Gemeinde Urdorf. Das entsprechende Gesuch ist spätestens 10 Tage vor Beginn der Arbeiten bei der Sicherheitsabteilung schriftlich einzureichen.

Bauen im Grundwasser

Benützung Staatsstrassen

Parkplätze für Baupersonal

Haftung Bauherrschaft bei Kanälen

Kanalreinigung

Lärm Baumaschine

## BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 94

bauen@urdorf.ch



- 2.7** Die Bauherrschaft und deren Vertreter sind für die erforderlichen **Vorkehrungen zum Schutz von Personen und Sachen**, insbesondere für die Erstellung der Bau- und Schutzgerüste gemäss den einschlägigen Vorschriften der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt (SUVA) verantwortlich.

Unfallvermeidung

- 2.8** Gemäss der revidierten Strahlenschutzverordnung (StSV, SR 814.501) gilt für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radonreferenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Art. 155 Abs. 2 StSV). Bei Neu- oder Umbauten solcher Räume sind dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen umzusetzen (Art. 163 Abs. 2 StSV). Der Stand der Technik wird in der Norm SIA 180:2014 (Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden) beschrieben. Hinweise zu rechtlichen Informationen gibt die Broschüre Bundesamtes für Gesundheit „Rechtliche Informationen für Immobilien- und Baufachleute“ (BAG, 2006).

Radonsicheres Bauen

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen zu treffen, um in Räumen, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden am Tag aufhalten, den Radonreferenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> einzuhalten.

## 3 Bauausführung

- 3.1** Für die Ausführung von Bauten gelten die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen **Bauvorschriften**, insbesondere das Zürcherische Planungs- und Baugesetz (PBG) samt zugehörigen Verordnungen und die Bauordnung der Gemeinde Urdorf sowie die Brandschutzvorschriften.

Mitgeltende Gesetze

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

Rechte Dritter

- 3.3** Der Bauherr bzw. dessen Vertreter ist verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung und Folgebeschlüsse den betreffenden Unternehmern bekannt gegeben und eingehalten werden.

Verantwortung Bauherr

## BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 94

bauen@urdorf.ch



- |  |  |
|--|--|
| <p><b>3.4</b> <b>Wechselt</b> während der Ausführung der Bauten der <b>Bauherr</b>, so ist darüber dem Gemeinderat <b>schriftlich Anzeige</b> zu erstatten. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung beim ursprünglichen Bauherrn.</p>  | <p><b>Bauherrenwechsel</b></p>               |
| <p><b>3.5</b> <b>Schuldner der Anschlussgebühren</b> bzw. nachzahlungspflichtig ist der Eigentümer, der Baurechtnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer eines Grundstückes im Zeitpunkt der Entstehung der Leistungspflicht. Bei einer Handänderung haftet der Rechtsnachfolger solidarisch für ausstehende Beträge.</p>  | <p><b>Schuldner Anschlussgebühren</b></p>    |
| <p><b>3.6</b> Wird die Baute nicht <b>innert 3 Jahren</b>, von der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung an gerechnet, begonnen, so ist eine neue Bewilligung einzuholen (§ 322 PBG).</p>   | <p><b>Gültigkeit Baubewilligung</b></p>      |
| <p><b>3.7</b> Als <b>Baubeginn</b> gilt der <b>Aushub</b>, oder, wo er vorausgesetzt ist, der <b>Abbruch</b> einer bestehenden Baute (§ 322 PBG). Damit darf erst begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten <b>Nebenbestimmungen erfüllt</b> sind. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die schriftliche Erlaubnis (Baufreigabe) bei der Baubehörde einzuholen (§326 PBG).</p>  | <p><b>Baubeginn / Baufreigabe</b></p>        |
| <p><b>3.8</b> Die Ausführung der Baute hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Für jede <b>Änderung</b> ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich (ausgenommen sind Massnahmen gemäss §1 BVV). Die baurechtliche Bewilligung kann je nach Umfang der Änderung im ordentlichen oder im Anzeigeverfahren erteilt werden (§ 325 PBG und §§ 3-19 BVV). Änderungen bei der Zwecksbestimmung von Gebäuden oder von einzelnen Räumen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.</p> | <p><b>Änderungen nach Baubewilligung</b></p> |
| <p><b>3.9</b> Unverschmutztes Abwasser ist grundsätzlich versickern zu lassen. (Art. 7 Abs. 2 GSchG). Auskünfte zur Versickerungsfähigkeit des Bodens kann bei der Landis AG, Geroldswil, eingeholt werden.</p>  | <p><b>Entwässerung</b></p>                   |

- 3.10** Besteht die öffentliche Kanalisationsleitung aus **Hartbeton- oder Faserzementrohren**, hat der Anschluss mittels einer Bohrung oder einem Ausschneiden des Loches und dem Versetzen eines speziellen Anschlussstückes zu erfolgen. Das Spitzende eines Loches ist untersagt.
- 3.11** Änderungen am Schutzraum inkl. Leitungsänderungen sowie Terrainänderungen und Fassadenänderungen im Bereich von Schutzräumen sind bewilligungspflichtig.
- 3.12** Beim Anbringen von Fassadenelementen und Isolationen sind allfällige Luftfassungen von Schutzräumen entsprechend anzupassen.
- 3.13** Soweit der **Umgebungsplan** nicht bereits mit Erteilung der baurechtlichen Bewilligungen genehmigt werden konnte (§ 3 lit. d Bauverfahrensverordnung), sind **vor Baubeginn** (oder je nach Projekt vor Rohbauabnahme) entsprechende Detailpläne genehmigen zu lassen. Diese müssen auch Angaben über die Lage der **Bepflanzungen**, den **Kehrichtstandplatz / Abholplatz** und die **Absturzsicherungen** bei Höhendifferenzen enthalten. Bei der Umgebungsgestaltung sind primär einheimische Pflanzen zu berücksichtigen.
- 3.14** Für die Erstellung von **Gartenanlagen und Einfriedungen** gelten die Vorschriften der Verkehrserschliessungsverordnung und des EG zum ZGB.
- 3.15** **Terrainbewegungen** dürfen nur gemäss den genehmigten Plänen vorgenommen werden. Jede Änderung ist vor der Ausführung mit der örtlichen Baubehörde zu bereinigen und bewilligen zu lassen.
- 3.16** Bei Bauten, die **Kehricht** verursachen, sind auf privatem Grund geeignete Abstellplätze für Kehrichtsäcke, Komposteimer oder Container gemäss Kehrichtverordnung zu erstellen.
- 3.17** Die **Ausfahrten** von Garagen und Autoabstellplätzen (Komfortstufe A: Wohn- und Geschäftshäuser) sind gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung auszugestalten. Die Steigung bzw. das Gefälle in den Ausfahrten darf in der rückwärtigen Gefällsstrecke (ab 5 m Abstand von der Strassengrenze) maximal 15% (ungedeckt) respektive maximal 18% (gedeckt) betragen.

- 3.18** Alle **Fundamente, Mauern und übrige Konstruktionsteile** müssen die für ihre Bestimmung erforderlichen Stärken aufweisen. Für die Sicherheit und Solidität der Konstruktion werden allein die Bauherrschaft und deren Vertreter verantwortlich gemacht (§ 239 PBG). **Regeln der Baukunde**
- 3.19** Die Farbgebung der Fassaden, Dächer usw. ist rechtzeitig im Einvernehmen mit der Baubehörde zu wählen und bewilligen zu lassen. **Farbgebung**
- 3.20** Die Breite der **Hauszugangswege** muss mindestens 1.20 m betragen. **Wegbreite**
- 3.21** Die **Hauszugangswege** sind zur Gewährleistung der sicheren Begehbarkeit nach Massgabe der örtlichen Verhältnisse zu **beleuchten**. **Wegbeleuchtung**
- 3.22** Für die innere Erschliessung sind folgende Mindestmasse einzuhalten (§ 305 PBG): **Innere Erschliessungsbreiten**
- a) Bei Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten für Haustüren, Treppen und Gänge mindestens 0.90 m.
  - b) Bei Mehrfamilienhäusern für Haustüren mindestens 1 m, für Treppen und Gänge, welche zu dauernd genutzten Räumen führen, mindestens 1.20 m, für Treppen im Wohnungsinnern mindestens 0.90 m.
- 3.23** Die **Schutzgeländer** von Balkonen, Dachzinnen, Lichtschächten usw. sind wenigstens 100 cm hoch zu erstellen. Im Übrigen hat die Gestaltung der Geländer gemäss der SIA-Norm 358 zu erfolgen. **Geländer und Brüstungen**
- 3.24** Längs Treppen zwischen Wänden und an Aussentreppen mit mehr als fünf Tritten ist ein **Handlauf** anzubringen. Die Gestaltung der Handläufe hat gemäss SIA-Norm 358 zu erfolgen. **Handlauf**
- 3.25** Die **Treppenöffnungen im Estrich** sind mit 1.00 m hohen einfachen Geländern mit wenigstens zwei Traversen zu umwehren.
- 3.26** **Lichtschächte** sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem Schutzgeländer zu versehen. **Lichtschächte**

- 3.27** Für **Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen**, sind folgende Mindestmasse einzuhalten:
- Mindestmasse**
- a) In Mehrfamilienhäuser eine Lichte Höhe von mindestens 2.40 m (§ 304 PBG)
  - b) In Dachräumen von Mehrfamilienhäusern muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein (§ 304 PBG)
  - c) In Mehrfamilienhäusern eine Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> (§ 303 PBG)
  - d) In Mehrzimmerwohnungen beträgt die Mindestfläche von Küchen 6 m<sup>2</sup> und in Einzimmerwohnungen 4 m<sup>2</sup> (§ 36 BBV I)
- 3.28** **Wohn- und Schlafräume** müssen mit **Fenstern** versehen sein, die geöffnet werden können und eine Fläche von wenigstens einem Zehntel der Bodenfläche aufweisen (§ 302 PBG).
- Fenster in Wohn- und Schlafräumen**
- 3.29** **Küchen** in Wohnungen mit drei und mehr Zimmern und solche in Einfamilienhäusern müssen mit **Fenstern** versehen sein, die geöffnet werden können und eine Fläche von wenigstens einem Zehntel der Bodenfläche aufweisen (§ 36 BBV I).
- Fenster in Küchen**
- 3.30** Die **Kochstellen** sind mechanisch zu entlüften. Die Absaugstelle soll sich unmittelbar über der Kocheinrichtung befinden.
- Entlüftung Kochstellen**
- 3.31** **Bad- und WC-Räume**, die keine direkt ins Freie führende Fenster besitzen, sind mechanisch zu entlüften. Bei Neubauten sind diese Räume separat über einen individuell gesteuerten Ventilator zu entlüften.
- Entlüftung Bad- und WC-Räume**
- 3.32** Bei Wohngebäuden mit **mehr als 8 Wohnungen und Geschäftshäusern mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche**, sowie bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, sind die Bedürfnisse von **Behinderten und Betagten** zu berücksichtigen (vollständige Zugänglichkeit) (Art. 3 BehiG). In Neubauten mit 5 - 8 Wohnungen müssen die Wohneinheiten von mindestens einem Geschoss zugänglich sein. Die Norm SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen mit Leitfaden ist zu beachten.
- Behindertengerechtes Bauen**

## BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 94

bauen@urdorf.ch



## 4 Meldungen / Kontrollen / Gebühren

- |            |  |                    |
|------------|--|--------------------|
| <b>4.1</b> | Die <b>Kontrolle</b> der <b>baupolizeilichen Vorschriften</b> wird im Auftrag der Gemeinde durch die Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil, Telefon 043 500 45 00, durchgeführt.   | <b>Baupolizei</b>  |
| <b>4.2</b> | Das <b>Kontrollorgan für den baulichen Zivilschutz</b> ist der Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil, Telefon 043 500 45 00, angegliedert.   | <b>Zivilschutz</b> |
| <b>4.3</b> | Die Angabe des <b>Schnurgerüstes</b> und die <b>Gebäudeaufnahme</b> werden durch den Nachführungsgeometer Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren, Telefon 043 500 44 00, vorgenommen.   | <b>Geometer</b>    |
| <b>4.4</b> | Bei <b>Jauchegruben</b> wird die <b>Kontrolle</b> der Statik und der Dichtigkeit durch das Ingenieurbüro Funk + Partner AG, Grubenstrasse 4, 8902 Urdorf, Telefon 044 736 43 00, durchgeführt.   | <b>Statik</b>      |
| <b>4.5</b> | Die Kontrolle der Ausrüstung und Materialisierung von <b>Gastwirtschaften, Lebensmittel- und ähnlichen</b> Betrieben wird durch den Lebensmittelinspektor durchgeführt.  | <b>Hygiene</b>     |
| <b>4.6</b> | Gemäss § 327 PBG, § 23 Bauverfahrensverordnung, § 51 Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene und § 12a Besondere Bauverordnung I sind zu melden:<br><br>a) Beginn des Abbruches der Altbaute<br><br>b) Beginn des Aushubes<br><br>c) Beginn der Bauarbeiten (bei Umbauten, Anlagen etc.) ohne vorgängigen Abbruch oder Aushub<br><br>d) das fertiggestellte Schnurgerüst bzw. Begehren um Schnurgerüstangabe<br><br>e) die Ansetzung des Fundamentes (für die Höhenkontrolle)<br><br>f) die Abnahme der Armierung (bei Jauchegruben und Schutzraum)<br><br>g) Fertigstellung der Baute im Rohbau (ohne jeglichen Verputz) | <b>Meldungen</b>   |

## BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 94

bauen@urdorf.ch



- h) beabsichtigter Bezugstermin (mindestens 14 Tage voraus)
- i) die gänzliche Fertigstellung der Baute inkl. Umgebungsarbeiten usw. (zur Vornahme der Schlussabnahme und zur Aufnahme der Objekte in die Grundbuchpläne)

Weitere Kontrollen gemäss § 23 der Bauverfahrensverordnung bleiben vorbehalten.

### 4.7 Ferner sind zur Kontrolle zu melden:

- a) der fertiggestellte Schutzbelag und die Einfahrtsrampe bei der provisorischen Baustellenzufahrt (gemäss Ziffer 8.1 der allgemeinen Auflagen für Bauplatzinstallationen)
- b) die Einrichtung zur Beseitigung des Baustellenabwassers (gemäss Ziffer 6.1 der allgemeinen Auflagen für Bauplatzinstallationen)
- c) der Anschluss des Baustellen-WC (gemäss Ziffer 6.2 der allgemeinen Auflagen für Bauplatzinstallationen).

**4.8** Bevor die angeordneten Kontrollen durchgeführt sind, darf mit den Bauarbeiten **nicht** fortgefahren werden. Ebenso dürfen Wohnungen und Arbeitsräume nicht bezogen werden, bevor die behördliche Erlaubnis (Bezugsbewilligung) vorliegt.

**Kontrollen sind Voraussetzung für Weiterarbeiten**

**4.9 Kamine und Feuerstellen**, die im Rohbau (ohne Verputz) erstellt sind, müssen der Feuerpolizei zur Abnahme angemeldet werden. (Abnahme durch Gemeindeingenieurbüro, Telefon 043 500 45 00).

**4.10** Gemäss Art. 22 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) unterliegen sämtliche Bestandteile der amtlichen Vermessung der **Nachführungspflicht**.

**Grundbuchpläne**

**4.11** Sämtliche **Kosten und Gebühren** für Begutachtungen, Bewilligungen, Publikationen, Kontrollen, Abnahmen und Einmessungen von Werkleitungen und Kanalisationen, die Nachführung des Leitungskatasters usw. gehen zulasten des Bauherrn. Sie werden nach dem Tarif der Gemeinde über die Baupolizeigebühren mit der Erteilung der Baubewilligung approximativ ermittelt. Eine definitive Abrechnung erfolgt nach der Schlussabnahme der Baute. Die Aufnahme der Objekte in

**Kosten und Gebühren zulasten des Bauherrn**

## BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 94

bauen@urdorf.ch



die Grundbuchpläne sind nicht in den Baugebühren enthalten; sie werden dem Grundeigentümer vom Nachführungsgeometer gemäss verordnetem Tarif direkt in Rechnung gestellt.

- 4.12** Gelangt das Bauvorhaben nicht zur Ausführung, ist es Sache des Bauherrn, eine teilweise Rückerstattung der geleisteten Gebühren zu verlangen.

**Rückerstattung bei  
Bauverzicht**

## 5 Strafbestimmungen

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des kant. Planungs- und Baugesetzes und dessen Vollzugsverordnungen, der Gemeindebauordnung sowie der Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung mit den vorstehenden Allgemeinen Bedingungen und Auflagen kann mit Busse bzw. Strafe gemäss §§ 340 und 341 PBG geahndet werden.

## 6 Schlussbestimmungen

Die vorstehenden allgemeinen Bedingungen und Auflagen für Baubewilligungen werden mit Beschluss des Gemeinderates rechtskräftig. Gleichzeitig werden die mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. August 1983 genehmigten allgemeinen Bedingungen für Baubewilligungen ausser Kraft gesetzt.

### Gemeinderat Urdorf

Präsidentin

Gemeindeschreiber

Sandra Rottensteiner

Urs Keller

W:\05 Baupolizei\05.02 Vorschriften Verträge Kreisschreiben\Allg Bedingungen und Auflagen Baubewilligungen.doc  
Form. A 2000 (aktualisiert Oktober 2021)