



Gemeinde Aeugst am Albis
Dorfstrasse 22, Postfach
8914 Aeugst am Albis

T 044 763 50 60
F 044 763 50 69

gemeinde@aeugst-albis.ch
www.aeugst-albis.ch

Leitfaden für das Bauen 2.0

Wie soll das Bauen vor sich gehen? Schnell, reibungslos und unbürokratisch?

Das finden wir auch!

Der vorliegende Leitfaden ist eine Dienstleistung der Gemeinde Aeugst am Albis und zeigt Ihnen die Schritte auf, welche Sie zu diesen Zielen führen. Er enthält Hinweise zum Baurecht, zu Energiefragen und zur naturnahen Umgebungsgestaltung. Für kleine bauliche Wünsche steht ein vereinfachtes Verfahren zur Verfügung, welches erlaubt, zügig mit den Bauarbeiten beginnen zu können.



Inhalt

A) Planungsphase.....	3
1) Baubewilligungsverfahren.....	3
2) Energie und Umwelt.....	9
3) Umgebungsgestaltung und Ökologie.....	10
4) Licht im Aussenraum (und von Innen nach Aussen wirkendes Licht).....	12
B) Bauphase.....	13
1) Baubeginn.....	13
2) Bauausführung.....	13
3) Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes.....	14
C) Fertigstellung des Bauvorhabens.....	15
1) Unfallschutz.....	15
2) Bezug und Schlusskontrolle.....	15
D) Gesetzliche Grundlagen.....	17

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, gelten jeweils für beide Geschlechter.



A) Planungsphase

1) Baubewilligungsverfahren

Die primäre Ansprechperson für Ihre Anliegen ist das Bauamt der Gemeindeverwaltung.
Je nach Fragestellung sind externe Fachstellen beizuziehen.

Bauamt

Dorfstrasse 22, 8914 Aeugst am Albis
bauverwaltung@aeugst-albis.ch | www.aeugst-albis.ch
044 763 50 60

Bauberatung durch das Gemeindeingenieurbüro Hochbau (kostenpflichtig)

gpw Wälter Willa
Ingenieure für Geomatik Planung und Werke
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis
Patrick Wälter | waelter@gpw.ch
043 322 77 22

Geometerbüro

Geoinfra Ingenieure AG
Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil
044 787 53 00

Bewilligungspflicht

Das Planungs- und Baugesetz (PBG § 309) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist.
Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- Neubauten
- Anbauten, Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (z.B. Autoabstellplatz, Schwimmbad, Aussenantenne, Mauer, Einfriedung, Heizung usw.)
- Terrainveränderungen (zum Beispiel Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.)
- Parzellierung eines Grundstücks
- Reklameanlagen
- Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern
- Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen in der Kernzone (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig).



Ordentliches Verfahren

Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen. Das heisst insbesondere, dass das Bauvorhaben ausgeschrieben und 20 Tage öffentlich aufgelegt wird.

Anzeigeverfahren

Untergeordnete Bauvorhaben können, sofern keine Interessen von Rekursberechtigten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt), im Anzeigeverfahren abgewickelt werden. Die Behandlungsfrist beträgt in der Regel 30 Tage. Hauptsächlich handelt es sich dabei um:

- Vordächer
- Balkone
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten; ausgenommen in der Kernzone
- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, exklusive Kernzonen oder Gebiete mit anderer Schutzanordnung und Solaranlagen in Bauzonen, soweit nicht nur meldepflichtig
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume, ohne Änderung der Nutzweise
- Offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden.

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV § 1) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist, beispielsweise:

- Für Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern (ausser in Kernzonen, im Bereich von Schutzanordnungen und im Bereich von Verkehrsbaulinien)
- Das Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder das Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Für Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedungen. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Bauvorschriften einzuhalten (zum Beispiel Abstände, Gestaltung, Verkehrssicherheit).



Heizungsanlagen

Wärmetechnische Anlagen (Luft/Wärmepumpen, Cheminées, etc.) werden im WTA-Verfahren bewilligt. Je nach Heizungstyp sind neben dem [WTA-Formular](#) weitere Unterlagen einzureichen.

Meldepflicht für Solaranlagen

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV § 2a) bestimmt, was der Meldepflicht unterliegt, beispielsweise:

- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV10) vom 28. Juni 2000 genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen
- Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32a, RPV10, genügend angepasst sind.

Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten, beispielsweise sicherheitsbezogene Bau- und Installationsvorschriften.

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Aeugst am Albis erlässt für ihr Gemeindegebiet [die Bau- und Zonenordnung \(BZO\)](#) von 2015, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.

Zonenpläne

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Aeugst am Albis ist in verschiedene Zonen eingeteilt. Die Zuordnung der einzelnen Zonen ist im [Zonenplan](#) ersichtlich.

Gestaltungspläne

In der Gemeinde Aeugst am Albis gibt es einen öffentlichen Gestaltungsplan Stümel und sieben private [Gestaltungspläne](#). Für die Gestaltungspläne gilt noch die BZO vom 4. Dezember 1998. Es empfiehlt sich, frühzeitig deren besondere Vorgaben in die Planung einzubeziehen.

Gebührentarif Bauordnung

Die Gebühren im Bauwesen richten sich nach der kantonalen [Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden \(VOGG\)](#) und dem [Gebührentarif](#) der Gemeinde Aeugst am Albis.



Wird bei Ausbauten (Mehr- oder Umnutzungen) bestehender, an die [öffentliche Wasserversorgung](#) und [Siedlungsentwässerung](#) angeschlossener Gebäude die Wohn-, Büro oder Gewerbefläche um mehr als 50m² massgeblicher Geschossfläche erweitert, ist eine Nachzahlung der Anschlussgebühren fällig, wenn die frühere Entrichtung einer Anschlussgebühr nicht nachweisbar ist.

Vorbesprechung Bauamt, bzw. Bauberater

Um eine reibungslose Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sicher zu stellen, wird der Bauherrschaft insbesondere bei komplizierteren Bauvorhaben empfohlen, bereits in der Projektierungsphase das Gespräch mit dem Bausekretariat zu suchen.

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Sollten Sie den Abbruch oder Umbau eines älteren Gebäudes planen, lohnt es sich, frühzeitig im [kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte](#) nachzuschauen, ob das Gebäude erfasst ist und sich mit den möglichen Auflagen vertraut zu machen.

Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?

Baugesuche sind in 3-facher Ausführung und elektronisch einzureichen.

eBaugesuche

Baugesuche können auch elektronisch über die kantonale Plattform [eBaugesuche](#) (ebaugesuche.zh.ch) eingereicht werden. Neben der elektronischen Einreichung müssen zusätzlich die Pläne in 3-facher Ausführung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Aeugst am Albis eingereicht werden.

Unterlagen Baugesuch

Ein Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- [Baugesuchsformular](#)
- [Formular Gebäude- und Wohnungserhebung](#) (bei einem Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen)
- Katasterkopie 1:500 (Kopie des Grundbuchplans, zu beziehen beim [Grundbuchgeometer](#), Geoinfra Ingenieure AG in Richterswil) auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind; anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.



- Für grössere Neu- und Anbauten ist eine zusätzliche Katasterkopie mit Höhenkurven ergänzen zu lassen.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100
- Umgebungsplan 1:100 / 1:200, mit allen relevanten Höhenkoten sowie mit Angaben zur Materialisierung der Bodenbeläge, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim [Grundbuchamt Affoltern am Albis](#))
- Berechnung der Ausnützungsziffer (nachvollziehbar)
- Konzept über die Liegenschaftsentwässerung
- Energienachweise (nach Bewilligungserteilung)
- Je nach Lage und Bauvorhaben können weitere (kantonale) Formulare dazukommen

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich. Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen. Das Baugesuch ist mit allen notwendigen Unterlagen (vollständig) der Gemeindeverwaltung einzureichen, welche die massgeblichen Bewilligungsverfahren koordiniert (BVV § 7 ff). Die Unterlagen sind in der Regel 3-fach und elektronisch (USB-Stick, E-Mail, Cloud) einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist ein zusätzliches Exemplar der Baueingabe beizufügen.

Je nach Lage des Bauvorhabens (zum Beispiel in Schutzgebiet, neben Staatsstrasse, Archäologische Zone usw.) kann eine Bewilligung notwendig werden.

Geographisches Informationsportal

Die [kantonale Website](#) hält eine Fülle raumbezogener Informationen bereit. Eine Konsultation empfiehlt sich insbesondere, falls Zweifel über die Erforderlichkeit einer allfälligen Spezialbewilligung bestehen.

Architektur

Neubauten sollten auch als solche erkannt werden dürfen. Auch bei «Schwarzen Bauten» ist eine zeitgemässe Interpretation des Gebäudecharakters in der Regel einer «anpasslerischen» Lösung vorzuziehen. Die Gemeinde begrüsst moderne Interpretationen und qualitativ herausragende Architektur.

Darstellung

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung der Bauverfahrensverordnung (BVV § 4) massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bleibt bestehen).



Näherbaurecht

Bauvorhaben haben die gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) und Planungs- und Baugesetz (PBG) massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

Nebengesuche

Je nach Art des Bauvorhabens sind folgende weitere Gesuche erforderlich:

- Wasseranschlussgesuch, bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um-/ Ausbauten, welche eine Änderung des Wasseranschlusses (bis Wasseruhr) beinhalten
- Liegenschaftsentwässerungsgesuch, bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um- und Ausbauten, welche eine Änderung der Entwässerung beinhalten (z.B. Einbau neues Bad, Anbau mit neuem Dach, Änderung der Materialisierung und der Umgebungsgestaltung). Sollen bestehende Kanalisationsanlagen weiterverwendet werden, so ist für diese ein Nachweis über Zustand und Dichtheit zu erbringen (Protokoll Kanal-TV-Aufnahmen). Sind die Anlagen mangelhaft, kann der Gemeinderat Sanierungsmassnahmen anordnen
- [Nachweis der energetischen Massnahmen, Lärmschutz](#), von Fachperson unterzeichnet
- Baulicher Zivilschutz
- Gesuch für wärmetechnische Anlagen
- Gesuch für Aufzugsanlagen

Werkleitungen

Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen (Telefon, Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Drainage, Kabelfernsehen, usw.) im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen. Wird wegen der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen. Dem betreffenden Werkeigentümer ist für die Umlegung die notwendige Zeit einzuräumen. Höhenangaben des Leitungskatasters, insbesondere der Kanalisationsleitungen, sind vor Ort zu überprüfen.

Baurechtlicher Entscheid – Begehren um Zustellung

Die Baugesuchunterlagen liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung auf. Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich angefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung [baurechtlicher Entscheide](#) wird eine Gebühr erhoben.



2) Energie und Umwelt

Die Gemeinde begrüsst eine innovative und energieeffiziente Haustechnik.

Heizung und Warmwasser

Die Energievorschriften des Kantons Zürich sind einzuhalten. Neubauten sind so zu erstellen, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst tief ist. Neubauten müssen zudem neu einen Teil des benötigten Stroms selbst produzieren. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser muss bei Neubauten ohne fossile Brennstoffe gedeckt werden. Beim Ersatz von Wärmeerzeugern in bestehenden Gebäuden ist ein erneuerbares Heizsystem Pflicht. Bestehende Elektroheizungen sind bis 2030 zu ersetzen. Ausnahmen sind für Härtefälle vorgesehen, falls dies technisch nicht möglich ist oder die erneuerbare Heizung über den Lebenszyklus mehr als fünf Prozent teurer ist als die fossile Alternative. Die Verwendung von Biogas ist möglich.

Die [Energieberatung Kanton Zürich](#) berät bei Fragen zur energetischen Modernisierung von Bauten.

Umbauten, Wärmedämmung

Ältere Gebäude sind oft schlecht isoliert. Mit einer neuen Wärmedämmung kann Energie gespart werden. Eine Verbesserung kann schrittweise oder gesamthaft realisiert werden:

Die Wärmedämmung von Gebäuden wird mit [Förderprogrammen](#) subventioniert.

Tiefgaragen und Carports

Es empfiehlt sich, zumindest eine Ladestation für Elektro-Mobilität vorzusehen, auch wenn diese zum Zeitpunkt des Um- oder Neubaus noch nicht benötigt wird.

Energieberatung

Die Energieberatung Energieregion Knonauer Amt bietet eine Erstberatung im Umfang von 60 Minuten für 50 Franken an (100 Franken übernimmt die Gemeinde Aeugst am Albis).

Energieberatung Energieregion Knonauer Amt

Geschäftsstelle der Standortförderung Knonauer Amt

info@knonauer-amt.ch

Tel. 043 333 55 66

www.knonauer-amt.ch/energieberatung



Energiepolitik Aeugst am Albis

Der Gemeinderat Aeugst am Albis hat ein energiepolitisches [Leitbild](#) verabschiedet. Eine Energiekommission kümmert sich um die schrittweise Umsetzung des Leitbildes. Angaben zur Energiepolitik der Gemeinde unter folgendem [Link](#).

3) Umgebungsgestaltung und Ökologie

Anforderungen an die Umgebungsgestaltung

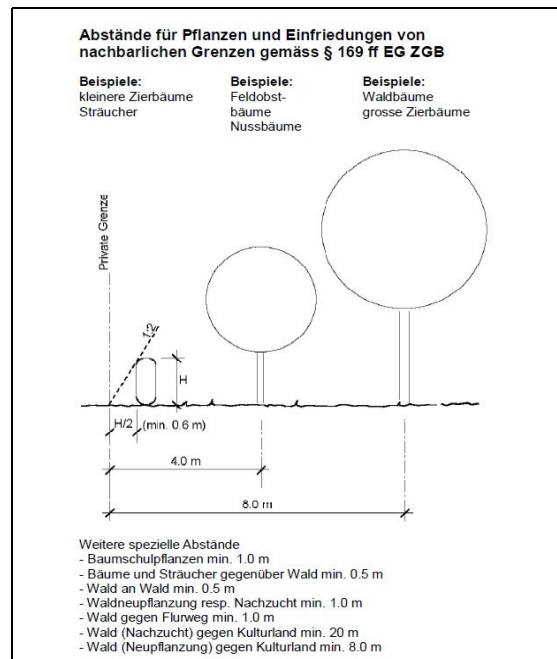
Die Umgebungsgestaltung bei Neu- und Umbauten soll mit grosser Sorgfalt geplant und ausgeführt werden, um folgende Ziele zu erreichen:

- Die Aussenräume bilden einen guten Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere.
- Die Aussenräume tragen zu einem attraktiven Ortsbild bei.
- Die Aussenräume bieten einen hohen Erholungswert für den Menschen.

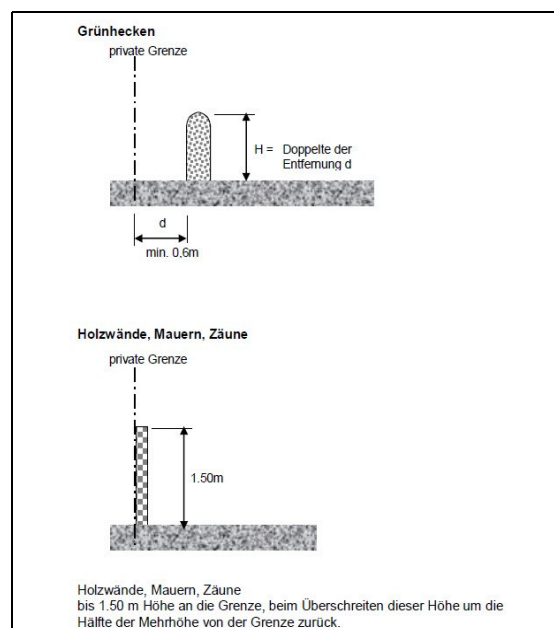
Es sollen mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt, sowie Blumenrasen und Wiesen aus einheimischem Saatgut gesät werden. Zierrasen soll sich auf intensiv genutzte Bereiche beschränken. **Invasive Neophyten** sollen **nicht gepflanzt** und ihre **unkontrollierte Ausbreitung verhindert** werden, da viele einheimische Pflanzen verdrängt werden. Verschiedene Informationen und Merkblätter finden Sie [hier](#).

Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern

Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die privatrechtlichen Vorschriften gemäss [§ 169 ff des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch](#). Diese können im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Allfällige Meinungsverschiedenheiten sind zivilrechtlich zu bereinigen. Beim Pflanzen von Bäumen ist deren späterer Platzbedarf, Laubfall und Schatten zu bedenken. Dies verhindert Nachteile für den Eigentümer und die Nachbarn sowie eine andernfalls eventuell erforderliche Fällung der Bäume.



Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher als die Hälfte ihrer Höhe, jedenfalls nicht näher als 60 cm von der Grenze gehalten werden. Das heisst, dass bei einer Grünhecke von 150 cm Höhe ein Grenzabstand von 75 cm eingehalten werden muss, bei einer Hecke von 100 cm Höhe aber nicht nur 50 cm, sondern der minimale Grenzabstand von 60 cm einzuhalten ist.





Andere Einfriedungen, wie sogenannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, benötigen unabhängig vom Grenzabstand ab einer Höhe von 0,8 m eine baurechtliche Bewilligung. Bis zu einer Höhe von 0,8 m oder für offene Einfriedungen (Maschendrahtzaun) ist in Bauzonen keine baurechtliche Bewilligung erforderlich.

Mauern und geschlossene Einfriedungen welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer – nur unter der Voraussetzung der erteilten Baubewilligung – an der Grenze anbringen und daran auch Spaliere ziehen. Wenn die Einfriedungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar verlangen, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise eine tote Hecke von 180 cm (150 cm + 30 cm) mindestens 15 cm von der Grenze entfernt stehen muss (die Hälfte der + 30 cm).

Die Grenzabstände von Mauern, Einfriedungen und Hecken richten sich nach dem Privatrecht ([§ 177 ff Einführungsgesetz zum ZGB](#)) und fallen grundsätzlich nicht in die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde (Ausnahme: allfällige Regelungen in einem öffentlichrechtlichen kommunalen Erlass, zum Beispiel eines öffentlichen Gestaltungsplans).

4) Licht im Aussenraum (und von Innen nach Aussen wirkendes Licht)

Das Licht ist dem Vorsorgeprinzip [Art. 11 im Umweltschutzgesetz USG](#) unterstellt und muss bei betroffenem Aussenraum nach [SN 586 491:2013 \(SIA Norm 491\)](#) erstellt und betrieben werden. Das bedeutet:

- Verzicht auf unnötige Beleuchtung
- Ausrichtung von oben nach unten
- gute Abschirmung gegenüber Flächen und Räumen, die nicht beleuchtet werden sollen
- Reduktion von Leuchtdichten und Beleuchtungsstärken auf die Anforderungen der Beleuchtungsnormen
- keine Immission über 1 Lux bei Wohnraumaufhellung ([Empfehlungen BAFU ab 2021](#)) – keine störenden Farbwirkungen für angrenzende Natur- oder Siedlungsräume (Empfehlung Dark-Sky Switzerland und BAG: warme Farbtemperaturen unterhalb, bis maximal 3000 Kelvin einsetzen) – Abschaltung von jeglicher, nicht sicherheitsrelevanter Beleuchtung während der Nachtruhezeit von 22 bis 6 Uhr (einschliesslich Werbung, Schaufenster, Fassadenbeleuchtung und dergleichen, inklusive Baukrane auf der Baustelle)

Weiterführende Informationen unter:

- www.darksky.ch
- <https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-abfall-wasser-energie-luft.html>



B) Bauphase

1) Baubeginn

Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Änderungen von bewilligten Vorhaben sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen rechtskräftig. Im Falle eines Rekurses wird die Baubewilligung erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist.

Baufreigabe, Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG § 326) erfüllt sind. Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Die Baufreigabe wird durch den Gemeindeingenieur Hochbau (Patrick Wälter, Ingenieurbüro gpw Wälter Willa, Affoltern am Albis) auf Begehren der Bauherrschaft erteilt.

2) Bauausführung

Verantwortlichkeit

Die in der Baubewilligung genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter sind für die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des baurechtlichen Entscheides sowie der massgebenden Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Ändert die Bauherrschaft oder der Projektverantwortliche, ist dies dem Gemeinderat schriftlich mitzuteilen; ansonsten verbleibt die Verantwortung bei den ursprünglichen Parteien. Die behördlichen Kontrollen entbinden die an der Bauausführung Beteiligten nicht von ihrer Verantwortung.

Fertigstellung

Die Bauarbeiten sind ohne wesentliche Unterbrechung auszuführen und abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung gemäss Planungs- und Baugesetz ([PBG § 328](#)) innert nützlicher Frist befohlen werden.



Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten mit einem Versicherungswert von mehr als CHF 5'000 müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden. Für Neubauten und wesentliche Umbauten (Bausumme über 50'000 Franken oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorisch, eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende [Antrag](#) muss der Gebäudeversicherung vor Baubeginn eingereicht werden.

Betragen Baukosten bei Neu- oder Umbauten weniger als 50'000 Franken ist keine Schätzung erforderlich; in diesem Fall genügt eine Meldung an die kantonale Gebäudeversicherung mit dem Formular «Anmeldung kleiner Wertvermehrungen». Alle anderen Neu- oder Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden unter: www.gvz.ch.

Sämtliche Formulare sind direkt bei der Kantonalen Gebäudeversicherung einzureichen.

3) Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes

Beanspruchungen des öffentlichen Grundes

Der öffentliche Grund (zum Beispiel Strassen, Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betroffenen Strasseneigentümers beansprucht werden. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig. Bei Gemeinde- und Flurstrassen ist mit dem Tiefbauvorstand der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Sofern das Strassengebiet (Strassen und Trottoirs inklusive Abschlüsse) durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand gemäss den Vorgaben der Gemeinde und auf Kosten des Verursachers fachgerecht wiederherzustellen. Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Verkehrsbehinderungen sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren.



C) Fertigstellung des Bauvorhabens

1) Unfallschutz

Zweck, Grundlagen

Zugängliche überhöhte Stellen (zum Beispiel bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern usw.) sind gemäss der Besonderen Bauverordnung ([BBV I § 20](#)) so zu sichern, dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder besteht. Die Bestimmungen der aktuellen [SIA-Norm 358](#) sind einzuhalten.

Geländer für zugängliche erhöhte Stellen (ab Absturzhöhe über 100 cm)

Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen derselben durch Kinder verhindert wird. Offene Geländer dürfen bis 65 cm Höhe nicht begehbar sein sowie bis auf eine Höhe von 75 cm keine Öffnungen aufweisen, welche grösser als Ø 12 cm sind. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen:

- [Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten](#) vom 19.12.1983
- [Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel](#) (Arbeitsgesetz) sowie die dazugehörigen [Verordnungen](#)
- [Richtlinien der Suva](#)

Handläufe und Treppen

Treppen mit mehr als fünf Tritten müssen, wo kein Geländer gemäss SIA-Norm 358 vorgeschrieben ist, einen Handlauf aufweisen.

2) Bezug und Schlusskontrolle

Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen, sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch das Gemeindeingenieurbüro gpw Wälter Willa nachzusuchen.

Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem die Bezugsbewilligung vorliegt. Der Bauherr oder sein Vertreter haben den voraussichtlichen Bezugstermin von



Wohnungen, einzelnen Zimmern und Arbeitsräumen in Neu-, An-, Auf- und Umbauten dem Ingenieurbüro gpw Wälter Willa mindestens 14 Tage im Voraus zu melden.

Gebäudeaufnahme und Grundbuchvermessung

Neu- und Anbauten bzw. Veränderungen der Gebäudeform müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer ([Geoinfra Ingenieure AG in Richterswil](#)) zu melden. Die entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.



D) Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend eine Auflistung der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) für das Bauen. Zu unterscheiden ist zwischen kommunalem, kantonalem und Bundesrecht. Je nach Bauvorhaben sind zusätzlich zu den unten aufgeführten Erlassen weitere Spezialgesetze zu beachten.

Erlasse des Bundes

<http://www.admin.ch>

LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
VUV	Verordnung über die Unfallverhütung
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen

Kantonale Erlasse

www.zh.ch

ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV	Besondere Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
EG-ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnerG	Energiegesetz
EnerV	Energieverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
VOGG	Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden

Kommunale Erlasse

www.aeugst-albis.ch

BZO	Bau- und Zonenordnung
	Gebührentarif
	Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen
	Verordnung über die Siedlungsentwässerungsgebühren
	Verordnung über die Wasserversorgung
	Verordnung über die Wasserversorgungsgebühren