

**Gemeinde Brütten**



# **Allgemeine baupolizeiliche Bedingungen**

vom 1. Februar 2010

# GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Für Neu-, Um-, An- und Aufbauten, Anlagen, Einfriedungen, Vorgärten, Abbrucharbeiten etc. sind folgende Punkte zu beachten:

## Vor Baubeginn

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baufreigabe schriftlich erteilt worden ist. Voraussetzung ist, dass sämtliche Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung erfüllt und allfällige Rekurse oder privatrechtliche Einsprachen erledigt sind.   | <i>Baufreigabe</i>                      |
| 2. | Es ist Sache der Bauherrschaft und des bevollmächtigten Vertreters, die Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung den Unternehmern bekannt zugeben.  | <i>Informationen der Bauunternehmer</i> |
| 3. | Der Baubehörde Brütten sind rechtzeitig folgende Gesuche einzureichen:  |   |
|    | a) Kanalisation- Anschlussgesuch  | <i>Kanalisation</i>                     |
|    | b) Wasser-Anschlussgesuch   | <i>Wasser</i>                           |
|    | c) Abklärung Schutzraumbaupflicht und gegebenenfalls Eingabe für die private Zivilschutzbauten  | <i>Zivilschutz</i>                      |
|    | d) Gesuch für die Erstellung von Feuerungsanlagen   | <i>Feuerungsanlage</i>                  |
|    | e) Gesuch für die Bewilligung einer Tankanlage, eines Gebindelagers oder Umschlagplatzes  | <i>Tankanlage</i>                       |
|    | f) Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen  | <i>Energetische Massnahmen</i>          |
| 4. | Die Bauherrschaft ist verpflichtet, sich rechtzeitig bei den zuständigen Werken über das Vorhandensein von unterirdischen Werk- und Kabelleitungen zu orientieren. Für Schäden, die sich aus Missachtung dieser Vorschrift ergeben, haftet die Bauherrschaft.<br>Verbindliche Pläne zum Leitungsnetz sind beim Grundbuchgeometer zu beziehen. | <i>Werk- und Kabelleitungen</i>         |

## GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Erkundigungen können bei folgenden Stellen eingeholt werden:	Telefon
Kanalisation:     Ing.-büro E. Winkler + Partner AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon	052 354 21 11
Wasser:            Ing.-büro Wolfensberger + Fritschi, Schlosstalstrasse 210, 8408 Winterthur	052 226 02 70
Elektrizität:     Elektrizitätswerke des Kantons Zürich Deisrütistrasse 12, 8472 Seuzach	058 359 41 11
Telefon:           Swisscom, Geschäftsstelle Winterthur Wartstrasse 2, Postfach, 8401 Winterthur	052 265 65 65
Kabel-TV:          CABLECOM AG Zürich, Geschäftsstelle Winterthur, Neumühlestrasse 42, 8406 Winterthur	052 208 38 38
Geometer :        Ing.-büro W. Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach	052 320 03 20
Zivilschutz:      Bona + Fischer, Rütlistrasse 20, 8400 Winterthur	052 212 30 20
5. Die Bauherrschaft hat abzuklären, ob Vermessungsfixpunkte oder Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, ist der Grundbuchgeometer zu verständigen. Für allfällige Rekonstruktionskosten für die Grundbuchvermessung haftet die Bauherrschaft.	<i>Vermessungspunkte</i>
6. Für Liegenschaften, die nicht an eine öffentliche Strasse stossen, und durch eine private Zufahrt erschlossen werden müssen, ist ein Projekt (Situation, Längsprofil, Normalprofil) einzureichen. Die Zufahrt muss rechtlich gesichert sein. Das Projekt muss den kantonalen Zugangsnormen vom 9.12.1987 entsprechen und vor Baubeginn vom Gemeinderat genehmigt werden.	<i>Erschliessung</i>
7. Für die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes als Bau- und Ablagerungsplatz ist eine Bewilligung erforderlich. Zuständig ist der Gemeinderat Brütten (bei Staatsstrassen: Tiefbauamt des Kantons Zürich, Baupolizei, Walchetur, 8090 Zürich, Tel: 01 / 259 31 47). Eine Bewilligung ist auch nötig, wenn nur das Trottoir benützt werden soll.	<i>Benützung öffentlicher Grund</i>
8. Für die am Bau beteiligten Personen sind in Absprache mit der Gemeindepolizei genügend Parkplätze bereitzustellen.	<i>Parkplätze in Bauphase</i>
9. Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen und zu gestalten, dass bereits bestehende Strassenbeleuchtungskandelaber stehen bleiben können. Gesuche für die Versetzung solcher Einrichtungen sind an die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, resp. an die Gemeindeverwaltung Brütten zu richten. Die Kosten für eine allfällige Versetzung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.	<i>Strassenbeleuchtung</i>

# GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

## BAUAUSFÜHRUNG

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 10. | Die Ausführung der Baute hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen sind vorgängig bewilligen zu lassen.  | <i>Ausführung gemäss Plänen</i>         |
| 11. | Aussenantennen in der Kernzone sind unabhängig von ihrer Grösse bewilligungspflichtig.   | <i>Aussenantennen</i>                   |
| 12. | Die Ausführung der Bauarbeiten untersteht der Kontrolle durch: Baubehörde, Baupolizei, Grundbuchgeometer, und Feuerpolizei Gemeindewerke (siehe unter Punkt 23: Meldepflichten und Baukontrollen).   | <i>Baukontrollen</i>                    |
| 13. | Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Materialtransporte und –deponien etc. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Fahrzeug- und Fussgänger-verkehr auf den öffentlichen Strassen und Gehwegen nicht beeinträchtigt werden.  | <i>Beeinträchtigung des Verkehrs</i>    |
| 14. | Die im Zusammenhang mit dem Erstellen von Bauten entstehenden Schäden an Strassen und anderen öffentlichen und privaten Anlagen sind durch die Bauherrschaft und auf deren Kosten zu beheben. Bereits vorhandene Schäden sind dem Strassenvorstand vor Inangriffnahme der Bauarbeiten zu melden.   | <i>Schäden</i>                          |
| 15. | Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet sind bewilligungspflichtig. Das entsprechende Gesuch ist der Gemeinde vor den Grabarbeiten einzureichen.   | <i>Strassen-Grabarbeiten</i>            |
| 16. | Verschmutzungen der öffentlichen Strassen und Gehwege sind laufend zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend geschieht, kann der Kanton oder die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.   | <i>Reinigung von Strassen und Wegen</i> |
| 17. | Das Abfliessenlassen von bindemittelhaltigen Abwässern (Beton, Zement etc.) ist verboten. Das Baustellenabwasser ist gemäss der SIA-Empfehlung 431 von 1997 zu beseitigen. Verschmutzungen der öffentlichen Kanalisation werden auf Kosten des Verursachers bzw. des Bauherrn behoben.   | <i>Baustellenabwasser</i>               |
| 18. | Bauabfälle sind soweit als möglich zu vermeiden oder auf der Baustelle wieder zu verwerten. Die beim Abbruch, Um- oder Neubau anfallenden Bauabfälle sind an Ort und Stelle in brennbares Material, Metalle, sauberen Bauschutt (z. B. Betonabbruch, Mauerwerk, Ziegel etc.), Deponiematerial und Sonderabfall zu trennen und getrennt der Wiederverwertung oder einer stoffgerechten Entsorgung zuzuführen (§ 17 Abs. 3 Abfallgesetz, Norm SN 509 430). | <i>Bauabfälle, Aushub</i>               |

## GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Das Aushubmaterial ist getrennt abzuführen und darf nicht mit anderem Material vermischt werden.

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 19. | Der von der Baubehörde genehmigte Umgebungsplan ist sowohl für die Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Wege, Zufahrt) als auch die Geländemodellierung (Aufschüttung, Abgrabungen) verbindlich. | <i>Umgebungsgestaltung</i>                   |
| 20. | Entlang von Strassen und Gehwegen muss der Böschung- oder Mauerfuss mindestens 0.5 m von der Grenze entfernt sein. Die Neigung der Böschung darf das Verhältnis von 2:3 nicht überschreiten.  | <i>Böschungen</i>                            |
| 21. | Entlang des öffentlichen Grundes ist auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit weit kriechenden Wurzelausläufern zu verzichten.  | <i>Bepflanzung</i>                           |
| 22. | Terrainaufschüttungen und Abgrabungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und dürfen nirgends mehr als 1,5 m betragen (ab gewachsenem Terrain).                                      | <i>Terrainaufschüttungen und Abgrabungen</i> |
| 23. | Nach Abschluss der Bauarbeiten kann die Versicherungsnummer bei der Verwaltung bezogen werden. Die Montage der Hausnummer erfolgt durch die Gemeinde.   | <i>Haus- und Versicherungsnummer</i>         |

### **Meldepflichten und Baukontrollen**

- |     |   |                       |
|-----|---|-----------------------|
| 24. | Die Bauherrschaft ist verantwortlich, dass die erforderlichen Meldungen über den Stand des Bauvorhabens rechtzeitig mit den entsprechenden Meldekarten oder telefonisch an die zuständigen Stellen gerichtet werden (siehe Beilage zu den allgemeinen baupolizeilichen Bedingungen), damit die Baukontrollen vorgenommen werden können.                       | <i>Meldepflichten</i> |
| 25. | Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen. | <i>Baukontrollen</i>  |

### **Schlussbestimmungen**

- |     |   |                                      |
|-----|---|--------------------------------------|
| 26. | Diese allgemeinen baupolizeilichen Bedingungen liegen jeder Baubewilligung bei und sind integrierender Bestandteil derselben. Sie werden auch der Bauherrschaft von Vorhaben im Anzeigungsverfahren abgegeben und gelten dort sinngemäss. | <i>Verhältnis zur Baubewilligung</i> |
|-----|---|--------------------------------------|

# GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

## Baukontrollen

(Beilage zu den allgemeinen baupolizeilichen Bedingungen)

Baukontrolle	Meldeart	Abnahme durch	Tel. Nr.
<b>Baugespann:</b> Aufgrund der Angaben im Baugesuch über das Datum der Aussteckung wird das Baugespann kontrolliert. Bei Richtigbefund kann die Ausschreibung des Bauvorhabens erfolgen.	via Baugesuch	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Baubeginn:</b> Sobald alle Bedingungen, Auflagen und Vorbehalte entsprechend dem Dispositiv der Baubewilligung erfüllt sind, erstattet der Bauherr Meldung an die Gemeindekanzlei. Diese erteilt schriftlich die <b>Baufreigabe</b> .	Meldekarte	Gemeindeverwaltung Brüelgasse 5 8311 Brütten	052 355 03 55
<b>Schnurgerüst:</b> Die Erstellung des Schnurgerüsts ist mindestens 10 Tage vor der gewünschten Kontrolle anzuzeigen, indem die entsprechende Meldekarte mit den genehmigten Plänen dem Grundbuchgeometer zugestellt werden. Der Nullpunkt des Erdgeschossfussbodens ist am Schnurgerüst einwandfrei zu markieren. Das Einschneiden des Schnurgerüsts erfolgt erst <b>nach der Baufreigabe</b> .	Meldekarte	Ingenieurbüro W. Leisinger AG Strehlgasse 21 8472 Seuzach	052 320 03 20
<b>Kanalisation:</b> Sämtliche Kanalisationsteilstücke müssen vom Kontrollorgan abgenommen werden. Bei der Abnahme der Kanalisationsanlagen müssen sämtliche Leitungen sowie der Einspitz in die öffentliche Kanalisation vollständig frei und noch nicht überdeckt sein. Das Einmessen der Kanalisationsleitungen vor dem letzten Kontrollschacht ist Sache der Bauherrschaft.	Telefon	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11

## GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

<b>Baukontrolle</b>	<b>Meldeart</b>	<b>Abnahme durch</b>	<b>Tel. Nr.</b>
<b>Armierung des Schutzraumes:</b> Abnahme der verlegten Armierung in Boden, Wände und Decke.	Telefon	Ingenieurbüro Bona + Fischer Rütlistrasse 20 8400 Winterthur	052 212 30 20
<b>Armierung der Öltankwanne:</b> Abnahme der verlegten Armierung in Boden und Wände.	Telefon	Ingenieurbüro ewp Ag Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Fertigstellung der Öltankwanne:</b> Die mit ölbeständiger Auskleidung versehene Wanne ist mit Wasser gefüllt zur Abnahme zu melden.	Telefon	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Kaminrohbau / Cheminée:</b> Die Abnahme ist vor Ausführung der Verputzarbeiten anzumelden.	Telefon	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Feuerungsanlage:</b> Die fertiggestellten Feuerungseinrichtungen sind mit wassergefülltem Tank kontrollieren zu lassen. Erst nach der Abnahme und der Aushändigung des Tankbüchleins darf der Tank mit Öl gefüllt werden.	Telefon	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Rohbau:</b> Der Rohbau gilt als fertiggestellt, wenn die Aussenmauern und die inneren Tragwände hochgeführt sind und der Bau in allen Teilen völlig eingedeckt ist.	Meldekarte	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Schutzraum:</b> Der fertig erstellte Schutzraum ist abnehmen zu lassen.	Meldeblatt, Telefon	Ingenieurbüro Bona + Fischer Rütlistrasse 20 8400 Winterthur	052 212 30 20

## GEMEINDEVERWALTUNG BRÜTTEN

Brüelgasse 5, 8311 Brütten

<b>Baukontrolle</b>	<b>Meldeart</b>	<b>Abnahme durch</b>	<b>Tel. Nr.</b>
<b>Blitzschutzanlage:</b> Die Abnahme hat vor dem Eindecken der Erdungen zu erfolgen.	Telefon	Hanspeter Jucker Meilistrasse 9 8400 Winterthur	052 212 63 61
<b>Bezugsabnahme (Hygienekontrolle):</b> Wohnungen oder Räume in Neu- und Umbauten, die von Menschen zum Aufenthalt benützt werden sollen, dürfen erst bezogen werden, nachdem sie von der Baupolizei und ev. einem Vertreter der Baubehörde besichtigt worden sind und die Bezugsbewilligung erteilt worden ist.	Meldekarte	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon und ev. Vertreter (in) der Baubehörde Brütten	052 354 21 11  052 355 03 55
<b>Schlusschätzung der Gebäudeversicherung:</b> Mit einer Meldung an die Gemeinde ist die Schlusschätzung der Gebäudeversicherung einzuleiten.	Meldekarte	Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, 8090 Zürich	
<b>Schlusskontrolle:</b> Nach der Erstellung der Garageneinfahrt, der Abstellplätze, der Ausfahrt in die Erschliessungsstrasse und den weitgehend abgeschlossenen Umgebungsarbeiten ist die Schlusskontrolle zu veranlassen. Dabei wird geprüft, ob das ausgeführte Bauwerk, die Liegenschaftsentwässerung und die Umgebung dem bewilligten Projekt entsprechen.	Meldekarte	Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 354 21 11
<b>Andere Meldungen:</b> Durch Auflagen in der Baubewilligung oder in anderen Bewilligungen (z.B. strassenpolizeiliche Bewilligung, Kanalisationsbewilligung) sind verlangte Meldungen nach den dort aufgestellten Vorschriften zu erstatten.	gemäss Auflagen	Gemeindeverwaltung oder Ingenieurbüro ewp AG Effretikon Rikonerstrasse 4 8307 Effretikon	052 355 03 55 052 354 21 11