

## Allgemeine Bedingungen zu den Baubewilligungen

vom 1. Juli 1998

1. Die baupolizeilichen Bewilligungen werden unter dem Vorbehalt allfälliger Rechte Dritter erteilt. Privatrechtliche Baueinsprachen hat der Bauherr selber zu erledigen.
2. Der Bauherr und sein Vertreter sind für die Befolgung der Vorschriften verantwortlich. Über allfällige Wechsel ist die Baubehörde schriftlich zu orientieren, sonst bleiben die in der Baubewilligung genannten Personen weiterhin haftbar.
3. Die Ausführung muss nach den **genehmigten Plänen** erfolgen. Änderungen dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde geschehen, welche darüber entscheidet, ob gemäss kantonaler Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) ein neues Verfahren notwendig ist oder das Anzeigeverfahren Anwendung findet.
4. Bauten dürfen nur nach dem vom Vermessungsgeometer abgenommenen **Schnurgerüst** erstellt werden. Die Abnahme erfolgt erst bei Nachweis, dass alle in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen erfüllt und die Gebührendepots geleistet sind.
5. Spezielle Bewilligungen sind erforderlich für: Ölfeuerung, Tank- und Feuerungsanlagen, Aufzüge, Schutzräume, Kanalisation, Wärmedämmung, Lärmschutz.
6. Die Baubewilligung garantiert weder die Lieferung von Baustrom noch die später definitive **Stromversorgung**. Der Gesuchsteller hat sich rechtzeitig vor Baubeginn bei den EKZ (Kreisbüro Affoltern a.A.) um die Stromlieferung für den Bau und den späteren Betrieb der Baute zu bemühen.

Elektrische Wärmeapparate, wie

- ortsfest montierte Widerstandsheizungen sowie Not- und Ergänzungsheizungen mit einer Gesamtanschlussleistung von mehr als 3 KW (je Strombezüger)
- Aussenheizungen
- Klima- und Belüftungsanlagen

unterstehen gemäss Rundschreiben der EKZ vom 3.8.1992 der Bewilligungspflicht der Baubehörde. Die Gesuche sind der Gemeindeverwaltung einzureichen. Eine grundsätzliche Bewilligung erteilt die Behörde nur unter Vorbehalt der Liefermöglichkeiten der EKZ und der werkseitigen technischen Bestimmungen.

7. Für die Benützung öffentlichen Strassen- und Trottoirgebietes für Depots, Gerüste, permanenten Materialumschlag, etc. ist eine Bewilligung des Strasseneigentümers einzuholen.
8. Der Abschluss der obligatorischen **Bauzeitversicherung** von in Ausführung begriffenen Bauten ist Sache der Bauherrschaft, bzw. ihres Vertreters. Die Antragsformulare können bei der kantonalen Gebäudeversicherung bezogen werden. Ohne Bauzeitversicherung besteht keine Schadensdeckung!

Nach Fertigstellung ist die Baute der Gebäudeversicherung zur definitiven Schätzung zu melden.

9. Für den Bezug von **Bauwasser** aus dem Netz der Wasserversorgung Stallikon werden die Gebühren gemäss Reglement der Wasserversorgung Stallikon erhoben (derzeit 0.6 Promille des Zeitbauwertes).

Für die Erstellung des Wasseranschlusses und den Bezug von Bauwasser ist rechtzeitig ein Gesuch an die Gemeindeverwaltung einzureichen. Das Schnurgerüst wird in der Regel erst abgenommen, wenn der Bauwasseranschluss genehmigt ist.

10. Der Bezug von **Bauwasser** ab Hydranten ist verboten. Der Anschluss der Neubaute an die Wasserversorgung erfolgt bis und mit der Wasseruhr durch die vom Gemeinderat beauftragte Firma Berger AG, Wettswil am Albis. Die Kosten für den Graben und die Installation gehen zulasten des Grundeigentümers (Art. 14/50 WaR).
11. Sanitäre Installationen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, welche im Besitz einer **Konzession** des Gemeinderates sind. Diesen gleichgestellt sind Inhaber von Konzessionen der Wasserversorgung der Stadt Zürich. Vor der Ausführung der Installationsarbeiten sind der Gemeindeverwaltung die Schemapläne im Doppel zur Genehmigung einzureichen.
12. Der Bauherr oder sein Vertreter sind verpflichtet, die nachstehenden **Meldungen** rechtzeitig an die zuständigen Organe zu erstatten:

- Baubeginn (Baugrube)	Gemeindeingenieur	*)
- Abnahme des Schnurgerüsts	Vermessungsgeometer	*)
- Bauzeitversicherung	Gebäudeversicherung	
- Abnahme der Kanalisation Grundleitungen	Gemeindeingenieur	*)
- Abnahme der Schutzraumarmierung	Baulicher Zivilschutz	*)
- Abnahme des Rohbaues	Gemeindeingenieur	
- Abnahme der Kamine, Feuerungseinrichtungen und Tankanlagen	Feuerschauer	
- Abnahme der Blitzschutzanlage	Blitzschutzaufseher	
- Vollendung der sanitären Hausinstallationen (Druckprobe)	Gemeindeingenieur	*)
- Fertigstellung der Schutzräume	Baulicher Zivilschutz	
- Schlusskontrolle / Bezugsbewilligung	Gemeindeingenieur	
- Anmeldung Schluss-Schätzung	Gebäudeversicherung	

\*) diese Meldungen können auch telefonisch erfolgen

13. Spätestens auf den Zeitpunkt der Rohbauvollendung der Hochbauten sind **Umgebungspläne** über die Terraingestaltung und die Bepflanzung in 3-facher Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen.

Zur erfolgreichen Bekämpfung des Birnbaumschädling "Gitterrost" wird empfohlen, auf das Anpflanzen von gefährdenden Zierwacholderarten zu verzichten.

Zur Bekämpfung der Pflanzenkrankheit "Feuerbrand" wird dringend empfohlen, das Anpflanzen ansteckender Wirtspflanzen zu unterlassen. Es wird auf die entsprechenden Informationen der kantonalen Zentralstelle für Pflanzenschutz verwiesen.

Bezüglich dem Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf die nachbarrechtlichen Vorschriften der §§ 169 - 174<sup>bis</sup> EG zum ZGB (LS 230) hingewiesen.

14. Ihr Beitrag für die Umwelt:

1. In die Küchen ist nicht nur ein Abfallbehälter, sondern ein **Abfalltrennsystem** (Kehricht/Grüngut/Konservendosen/Alu) einzubauen (Ziffer 7.9. BZO).

15. POST-Vorschriften betreffend Hausbrief- und Ablagekasten:

Die **Briefkasten** haben den Bestimmungen der Schweizerischen Postordnung zu entsprechen. Es ist vorteilhaft, sich diesbezüglich mit der örtlichen Poststelle in Verbindung zu setzen.

16. **Aussenantennen** zum Empfang von Fernseh- und Radiosignalen, die in keiner Richtung 80 cm überschreiten, bedürfen keiner baurechtlichen Bewilligung (§ 1 lit. i BVV, LS 700.6). Grössere Anlagen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde.

17. Für die Ausführung sind zu berücksichtigen und zu beachten:

1. Die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bestimmungen und Bedingungen, insbesondere über öffentliche Strassen, Feuerpolizei, Ölfeuerung, Garagen, Blitzschutz, Abwasser, Wasserversorgung, elektrische Installationen, Schutzräume, Aufzüge, Lärmbekämpfung, Bezug neuerellter Wohnungen, Gebäudeversicherung, Wohnhygiene, für Arbeits- und Gewerberäume sowie öffentliche Lokale, ferner über Fabrikbetriebe, Gewerbepolizei, Lebensmittelkontrolle, Wirtschaftspolizei, Luftreinhalteverordnung.

2. Die Normen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), soweit sie sich auf statische und konstruktive Belange beziehen.

3. Die Vorschriften der schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), namentlich die Bauarbeitenverordnung der SUVA vom 1. Juli 2000 (Informationsblatt Bestell-Nr. D-66093.d).

4. Für die Anforderungen an Geländer, Brüstungen und Handläufe gilt die Schweizer Norm SN 543 358 (SIA Norm 358).

5. Bei der Planung, Ausführung sowie dem Unterhalt von Kinderspielplätzen wird die bfu-Dokumentation 2.025, Ausgabe 2009/M. Engel, empfohlen. Für die Sicherheit sind die SIA-Dokumentation D002, das bfu-Merkblatt "Kinderspielplätze" Ausgabe 2009 sowie die Norm SN EN 1176:2008 (Spielplatzgeräte und Spielplatzböden") verbindlich.

6. Die SIA-Norm SN 521 500, Ausgaben 2009 "Hindernisfreie Bauten".

7. Die Baudirektion des Kantons Zürich, AWEL erlässt die jeweils gültigen allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenmissionen. Die Massnahmestufe A ist auf allen Baustellen einzuhalten. Weitergehende Massnahmen werden im baurechtlichen Verfahren verfügt.
8. Sämtliche Umweltrelevanten Bestimmungen für Baustellen sind auf der Homepage der Baudirektion unter [www.baustellen.zh.ch](http://www.baustellen.zh.ch) zu finden. Es ist Sache der Bauherrschaft und ihrer Beauftragten sich über allfällige Bestimmungen und Auflagen direkt zu informieren.
18. Für die Sicherheit und Solidität der **Konstruktion** werden allein die Bauherrschaft und deren Vertreter verantwortlich gemacht. Insbesondere wird auf § 239 Abs. 1 und 2 PBG (LS 700) verwiesen.
19. Bei Umbauarbeiten müssen Fassaden-, Trag- und Stützmauern in voller Stärke unterfangen werden.
20. Zur Verhütung von Schäden an Menschen und Sachen hat sich die Bauleitung oder die Unternehmung vor Baubeginn über das Vorhandensein von **unterirdischen Leitungen** (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Drahtfernsehen usw.) bei den betreffenden Leitungsbauinstanzen, bzw. Werkeigentümern, direkt zu erkundigen.
21. Bei jeder Baustelle sind für die Arbeiter Unterkunftsmöglichkeiten, Waschgelegenheiten und Bauaborte einzurichten. Sofern es die Verhältnisse gestatten, sind auf privatem Grund ausreichend Parkplätze für die am Bau Beschäftigten bereit zu stellen. Die Baubehörde bestimmt im Einzelfall mit der Baubewilligung, ob ein Bauinstallationsplan einzureichen ist.
22. Direkt an Strassen oder Trottoire angrenzende **Fundamente** sind mindestens 80 cm unter die Niveaulinie zu führen.
23. Der Böschungsfuss von **Auffüllungen** gegen Nachbargrundstücke, Gehwege oder Strassen muss mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.
24. Hinsichtlich Behandlung und Beseitigung von **Altlasten** im Baugrund sind die Weisungen der kantonalen Baudirektion (AWEL) zu beachten. Bei Aushubarbeiten zutage tretende Altlasten, die nicht im entsprechenden Kataster verzeichnet sind, müssen ohne Verzug dem AWEL oder dem Gemeindebauamt gemeldet werden.
25. **Verschmutzungen** öffentlicher Strassen sind mindestens täglich zu beheben. Im Unterlassungsfall sind Staat und Gemeinde berechtigt, auf Kosten des Säumigen die Reinigungsarbeiten ausführen zu lassen.  
  
Durch Bauvorhaben notwendig gewordene **Anpassungen** an öffentlichen Strassen und Wegen sowie Reparaturarbeiten zufolge Leitungsanschlüssen und dergleichen werden durch einen vom Gemeinderat bezeichneten Unternehmer ausgeführt. Die Koordination der Arbeiten obliegt dem Gemeindebauamt. Die Kosten werden dem Verursacher verrechnet.
26. Die Beseitigung des Baustellenwassers hat gemäss der SIA-Empfehlung 431 (SN 509 431) "Entwässerung von Baustellen" zu erfolgen (siehe auch [www.baustellen.zh.ch](http://www.baustellen.zh.ch)).

27. Lichtschächte sind mit tragfähigen Gittern einzudecken oder mit Schutzgeländern zu versehen.
28. Verkaufsläden, Werkstätten, Büros sind durch das Hausinnere zugängliche oder in unmittelbarer Nähe gelegene Aborte mit Waschelegenheit zuzuteilen.
29. Allfällige **Hydranten** auf dem Baugrundstück sind für die ungehinderte Benutzung durch die Feuerwehr dauernd freizuhalten.
30. Spätestens auf den Zeitpunkt der Bauabnahme (Schlusskontrolle) sind über die verlegten Werkleitungen, wie Wasser, Kanalisation, Sickeranlagen, Elektrizität, Telefon, Antennen, Fernheizkanäle etc., **Ausführungspläne**, unter Angabe von Bezugspunkten vermasst, im Doppel, unterzeichnet einzureichen. Zur Darstellung sind die Farben blau für Wasser, braun für Kanalisation, grün für Sickeranlagen, rot für Elektrizität, violett für Telefon, Antennen, Fernheizkanäle zu verwenden.
31. Die Baubehörde ist berechtigt, bei der Schlusskontrolle **Revisionspläne** zu verlangen. Die Erteilung der Bezugsbewilligung für Wohnräume erfolgt nach Massgabe der entsprechenden Richtlinien der Baudirektion.
32. Schmutzwasserleitungen sind spätestens vor Bezug der Baute einer Dichtheitsprüfung (Füllprobe) unter Aufsicht des Gemeindebauamtes zu unterziehen. Über bestehende Leitungen ist ein Zustandsbericht zu erstellen. Allfällige Sanierungsmassnahmen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
33. Der Abschluss der Bauarbeiten ist dem Geometer zu melden. Der Bau, bzw. die Veränderungen werden zulasten der Bauherrschaft in den Grundplan aufgenommen und das Grundstück vermarkt.
34. Bei Um- und Erweiterungsbauten, mit denen eine Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme verbunden ist, erfolgt nach Massgabe der betreffenden Reglemente ein Nachbezug von Wasseranschlussgebühren.
35. **Übertretungen** dieser Bedingungen werden gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz bestraft. Vorbehalten bleibt die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände gemäss § 30 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, LS 175.2). Die allgemeinen Bedingungen entfalten die gleiche Rechtswirksamkeit, wie die baurechtliche Bewilligung selber.

Stallikon, den 23. Juni 1998

GEMEINDERAT und  
BAU- UND PLANUNGSKOMMISSION

## Adressenverzeichnis

### Anhang zu den allgemeinen Bedingungen zu den Baubewilligungen vom 1. Juli 1998

---

<u>Adressen:</u>		<u>Telefon</u>	<u>Telefax</u>	<u>e-mail</u>
Altlasten im Baugrund	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) Postfach 8090 Zürich	043 259 32 02	043 259 42 99	awel@bd.zh.ch
Aufzüge/Lifte	FIBA, Guido Brem Postfach 87 8964 Rudolfstetten	056 633 22 14 079 677 96 60	056 633 03 63	
Baulicher Zivilschutz	ewp AG Affoltern Bergstrasse 9 8910 Affoltern a.A.	044 763 42 42	044 763 42 43	affoltern@ewp.ch
Blitzschutzaufseher	Gian Pietro Concenti Niederweg 31 8907 Wettswil a.A. 8906 Bonstetten	044 701 14 18	044 701 14 48	concenti@swissonline.ch
Kabelfernsehen	Cablecom Zürich AG Zwirnerstrasse 70 8041 Zürich	0844 80 40 10	0844 80 40 11	info@cablecom.ch
Elektrizität	EKZ Netzregion Limmattal Überlandstrasse 2 8953 Dietikon	044 744 24 24	044 744 24 10	regionlimmattal@ekz.ch
Feuerschauer/ Feuerpolizei	DILECA Wiesengrundstrasse 15 8910 Affoltern a.A.	044 763 70 05	044 763 70 09	info@dileca.ch
Gebäudeversicherung	Kantonale Gebäudeversicherung GVZ 8090 Zürich	044 308 21 11	044 303 11 20	info@gvz.ch
Hauptschätzer GVZ	Rolf Schürch Zur Brunnenstube 13 8914 Aeugst a.A.	044 761 34 75	044 761 36 38	r.schuerch@swissonline.ch
Gemeindeingenieur/ Gemeindebauamt	Gemeindebauamt Solka + Partner AG Püntenstrasse 18 8143 Stallikon	044 701 90 50 044 701 92 70	044 701 90 59	ueli.solka@stallikon.ch
Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung Reppischtalstrasse 53 8143 Stallikon	044 701 92 00	044 701 92 01	kanzlei@stallikon.ch
Grundbuchamt	Notariat und Grundbuchamt Uitikonstrasse 9c 8952 Schlieren	044 755 50 10	044 755 50 22	schlieren@notariate.zh.ch
Telefon	Swisscom NWS Postfach 8021 Zürich	044 294 58 58	044 294 79 03	

<u>Adressen:</u>		<u>Telefon</u>	<u>Telefax</u>	<u>e-mail</u>
Vermessungs- geometer	Frick + Partner dipl. Ingenieure ETH/SIA Postfach, Feldweg 25 8134 Adliswil	044 711 87 11	044 711 87 12	info@geoalbis.ch
Wasserversorgung	Berger AG Langächerstrasse 5 8907 Wettswil a.A.	044 700 02 72	044 700 02 26	bergerag@bluewin.ch

### Publikationsempfehlung der bfu

- 2.003 Geländer und Brüstungen (Fachbroschüre)
- 2.005 Tore und Türe (Fachbroschüre)
- 2.006 Glas in der Architektur (Fachbroschüre)
- 2.007 Treppen (Fachbroschüre)
- 2.019 Bäderanlagen (Dokumentation)
- 2.027 Bodenbeläge (Dokumentation)
- 2.032 Bodenbeläge (Anforderungsliste)
- 2.034 Sicherheit im Wohnungsbau, Vorschriften der Schweizer Kantone und des Fürstentums Liechtenstein zur baulichen Gestaltung von Geländern, Brüstungen und Treppen (Dokumentation)
- 2.025 Spielräume (M. Engel/Ausgabe 2009)

Die Publikationen der bfu können kostenlos bezogen oder als PDF heruntergeladen werden: [www.bfu.ch](http://www.bfu.ch).