GEMEINDE STALLIKON

Allgemeine Bedingungen zu den Baubewilligungen

vom 01. April 2020

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, Wärmeerzeugung, Aufzüge, Schutzräume, Baustelleninstallation, Hausentwässerungsanlagen, Wärmedämmung, Lärmschutz, Farbgebung und Materialisierung, Entsorgung Bauabfälle (www.awel.ch, Suchbegriff 'Bauabfälle'), Wasseranschluss, Sanitärinstallationen und Umgebungsplan.

6. Die Baubewilligung garantiert weder die Lieferung von Baustrom noch die später definitive **Stromversorgung**. Der Gesuchsteller hat sich rechtzeitig vor Baubeginn bei den EKZ (www.ekz.ch, Rubrik 'Private' >'Bauen' >'Netzanschluss') um die Stromlieferung für den Bau und den späteren Betrieb der Baute zu bemühen.

7. Für die Benützung des 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 Tarifordnung der Wasserversorgung Stallikon erhoben (Der Bezug von Bauwasser ab Hydranten ist verboten).

   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 Anschluss der Neubaute an die Wasserversorgung hat gemäss dem Merkblatt "Allgemeinde Bedingungen zur Bewilligung Wasseranschluss" zu erfolgen. Die Kosten für den Graben und die Installation gehen zulasten des Grundeigentümers.

11. Sanitäre Installationen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, welche im Register SVGW aufgeführt sind und somit die Anforderungen gemäss dem SVGW-Reglement GW101 bzw. GW102 erfüllen (www.svgw.ch -> Register & Verzeichnisse). 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)	Gemeindebauamt	*)
- Abnahme des Schnurgerüstes	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)	Fachstelle Installationskontrolle	*)
- Fertigstellung der Schutzräume	Baulicher Zivilschutz	
- Schlusskontrolle / Bezugsbewilligung	Gemeindeingenieur	*)
- Anmeldung Schluss-Schätzung	Gebäudeversicherung	

   *) diese Meldungen können auch per Mail 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 Bekämpfung von invasiven, ortsfremden Pflanzen (Neophyten) sind die Auflagen, Massnahmen und Empfehlungen der kantonalen Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zu beachten. (www.awel.zh.ch, Rubrik 'Biosicherheit & Neobiota' > 'Neobiota' > 'Bauen')

   Zur Bekämpfung der Pflanzenkrankheit **"Feuerbrand"** wird dringend empfohlen, das Anpflanzen ansteckender Wirtspflanzen zu unterlassen. Es wird auf die entsprechenden Informationen der kantonalen Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) verwiesen.

   Bezüglich des Pflanzens von Bäumen und Sträuchern wird auf die nachbarrechtlichen Vorschriften der §§ 169 - 174bis EG zum ZGB (LS 230) hingewiesen.

14. POST-Vorschriften betreffend Hausbrief- und Ablagekasten:
Die **Briefkästen** haben den Bestimmungen der Schweizerischen Postordnung zu entsprechen.

15. **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.

16. 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 neuerstellter 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), sowie die Bauarbeiterverordnung vom 29. Juni 2005.

    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 2.348, Ausgabe 2018, zur Berücksichtigung empfohlen. Für die Sicherheit ist 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 Baustellenemissionen. 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 zu finden. Es ist Sache der Bauherrschaft und ihrer Beauftragten sich über allfällige Bestimmungen und Auflagen direkt zu informieren.

17. 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.

18. Bei Umbauarbeiten müssen Fassaden-, Trag- und Stützmauern in voller Stärke unterfangen werden.

19. 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.

20. 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.

21. Direkt an Strassen oder Trottoire angrenzende **Fundamente** sind mindestens 80 cm unter die Niveaulinie zu führen.

22. Der Böschungsfuss von **Auffüllungen** gegen Nachbargrundstücke, Gehwege oder Strassen muss mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.

23. Hinsichtlich Behandlung und Beseitigung von **Altlasten** im Baugrund sind die Weisungen der kantonalen Baudirektion (AWEL) zu beachten. Bei Aushubarbeiten zutagetretende Altlasten, die nicht im entsprechenden Kataster verzeichnet sind, müssen ohne Verzug dem AWEL oder dem Gemeindebauamt gemeldet werden.

24. **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 Tiefbausekretariat. Die Kosten werden dem Verursacher verrechnet.

25. Die Beseitigung des Baustellenwassers hat gemäss der SIA-Empfehlung 431 (SN 509 431) "Entwässerung von Baustellen" zu erfolgen (siehe auch www.baustellen.zh.ch).

26. Lichtschächte sind mit tragfähigen Gittern einzudecken oder mit Schutzgeländern zu versehen.

27. Verkaufsläden, Werkstätten, Büros sind durch das Hausinnere zugängliche oder in unmittelbarer Nähe gelegene Aborte mit Waschgelegenheit zuzuteilen.

28. Allfällige **Hydranten** auf dem Baugrundstück sind für die ungehinderte Benutzung durch die Feuerwehr dauernd freizuhalten.

29. 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. Die Unterlagen sind auch in elektronischer Form abzugeben (PDF und DWG/DXF, Georeferenziert).

30. Die Baubehörde ist berechtigt, bei der Schlusskontrolle **Revisionspläne** zu verlangen. Die Erteilung der Bezugsbewilligung für Wohnräume erfolgt nach Massgabe der entsprechenden SIA-Normen.

31. Schmutzwasserleitungen sind spätestens vor Bezug der Baute einer Dichtheitsprüfung (Füllprobe) unter Aufsicht des Gemeindeingenieurs zu unterziehen. Über bestehende Leitungen ist ein Zustandsbericht zu erstellen. Allfällige Sanierungsmassnahmen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

32. 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.

33. **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 01. April 2020

BAUKOMMISSION

Adressenverzeichnis

Anhang zu den allgemeinen Bedingungen zu den Baubewilligungen vom 01. April 2020

Adressen:		**Telefon**	**Telefax**	**e-mail**
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 GmbH Hofackerstrasse 29 8964 Rudolfstetten	056 633 22 14 079 350 21 21	056 633 03 63	mail@fiba-lift.ch
Baulicher Zivilschutz	ewp AG Alte Obfelderstrasse 57 8910 Affoltern a.A.	044 763 42 42	044 763 42 43	affoltern@ewp.ch
Blitzschutzaufseher	Kaufmann Dachtechnik Werkstrasse 8 8910 Affoltern a.A.	044 701 14 18	044 701 14 48	info@k-dt.ch
Kabelfernsehen: - Leitungskataster - Bautätigkeit	UPC Schweiz GmbH www.upc.ch/leitungskataster	058 388 87 42 058 388 87 07	058 388 87 40	leitungskataster.ost@upc.ch amc-ost@upc.ch
Elektrizität	EKZ Netzregion Limmattal Überlandstrasse 2 8953 Dietikon	044 744 24 24	044 744 24 10	regionlimmattal@ekz.ch
Feuerschauer/ Feuerpolizei	DILECA / Feuerpolizei Andreas Haldemann Lagerstrasse 11 8910 Affoltern a.A.	044 763 70 06		andreas.haldemann@dileca.ch
Gebäudeversicherung	Kantonale Gebäude-versicherung GVZ 8090 Zürich	044 308 21 11	044 303 11 20	info@gvz.ch
Gemeindeingenieur - Baukontrollen / Abnahme Kanalisation	Ingenieure gpw Obstgartenstrasse 12 8910 Affoltern am Albis Miguel Piñeiro	043 322 77 26 043 322 77 44		waelter@gpw.ch pineiro@gpw.ch
Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung Reppischtalstrasse 53 8143 Stallikon	044 701 92 00		kanzlei@stallikon.ch
Gesamtentwässerung GEP	Holinger AG Bösch 53 6331 Hünenberg	041 785 40 60		zug@holinger.com
Grundbuchamt	Notariat und Grundbuchamt Uitikonerstrasse 9 8952 Schlieren	044 752 37 00		schlieren@notariate.zh.ch
Installationskontrolle Sanitäre Hausinstallation	MS-Plan & Partner AG Steinackerstrasse 26 8902 Urdorf	044 226 98 77	044 226 98 76	info@ms-plan.ch
Telefon	Swisscom NWS Postfach 8021 Zürich	044 294 58 58	044 294 79 03	
Vermessungs-	Frick + Partner	044 711 87 11	044 711 87 12	info@geoalbis.ch

geometer	dipl. Ingenieure ETH/SIA Feldweg 25 8134 Adliswil			
Wasserversorgung	Berger AG Längacherstrasse 5 8907 Wettwil a.A.	044 700 02 72	044 700 02 26	bergerag@bluewin.ch
	Ritschard Haustechnik AG Affolternstrasse 45 8913 Ottenbach	044 761 21 85	044 761 29 49	info@ritschard-haustechnik.ch
	Kaufmann Rohrleitungsbau Sihlwaldstrasse 32 8135 Langnau a.A.	043 540 10 30	043 540 10 33	roland.kaufmann@krbag.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)

2.348 Spielplätze (Dokumentation)

Die Publikationen der bfu können kostenlos bezogen oder als PDF heruntergeladen werden: www.bfu.ch.