

Gemeindeverwaltung Rickenbach

Bauamt
Hauptstrasse 9
8545 Rickenbach

Telefon 052 320 95 07
patrik.neuhaeusler@rickenbach-zh.ch
www.rickenbach-zh.ch

Allgemeine Bestimmungen und Hinweise zur Baubewilligung

1. Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Massgebend sind die Detailbestimmungen gemäss § 322 PBG.

Die Baubewilligung gilt nur für die aus den genehmigten Projektplänen ersichtlichen und vorschriftsgemäss dargestellten Bauten, Anlagen und Ausrüstungen. Änderungen bei Umbauten und Projektänderungen sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat bewilligen zu lassen. Die Aufwendungen für die Bearbeitung von Revisionsplänen werden zusätzlich verrechnet.

2. Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen (ab Zustellung der Baubewilligung) rechtskräftig. Innerhalb dieser Frist können sowohl der Gesuchsteller als auch Drittpersonen, welche von der Bewilligung betroffen werden und den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erheben. Unter diesen Voraussetzungen wird die Baubewilligung grundsätzlich erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren definitiv erledigt worden ist. Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung entscheidet (auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen) der Präsident der Rekurs- oder Beschwerdeinstanz endgültig (§ 339 PBG).

3. Baubeginn, Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten (evtl. Nutzungsänderungen, etc.) darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung rechtskräftig ist und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt und die Gebühren bezahlt sind (§ 326 PBG). Als Baubeginn gilt (bei Neubauten) der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten ist mit dem Bauvorsteher die detaillierte Materialwahl und die Farbgestaltung abzusprechen und genehmigen zu lassen. Die Baufreigabe wird schriftlich erteilt.

4. Vorbehalt weiterer Bewilligungen
Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen oder Genehmigungen nötig (z.B. von kantonalen Amtsstellen bezüglich Bauvorhaben an Staatsstrassen, an Schutzobjekten im Perimeter des geschützten Ortsbildes Rickenbach, etc.), so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn diese Bewilligungen vorliegen. Gleichermassen gilt dies auch für zusätzliche Bewilligungen (z.B. für Wasseranschluss, Abwasseranschluss, Feuerungs- und Tankanlagen, Zivilschutzraum, Aufzugsanlagen, etc.).
5. Meldepflicht und Baukontrolle
Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind rechtzeitig mit den Meldekarten anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Dies gilt insbesondere - je nach Umfang des Bauvorhabens – für
- Baubeginn/Schnurgerüst
 - Neubaukontrolle/Bezug
 - Kontrolle der Brandschutzmassnahmen
 - Bestätigung Wärmedämmung
 - Rohbaukontrolle
 - Schätzung Gebäudeversicherung
 - Kontrolle der Feuerungsanlagen
 - Schlusskontrolle inkl. Umgebung

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen in den separaten Bewilligungen verwiesen.

6. Kontrollorgane (Bitte jeweils rechtzeitig anmelden)

Was?	Wer?	Zeitpunkt der Kontrolle
Aussteckung	Bauamt Rickenbach, Tel. 052 320 95 07	Vor Ausschreibung
Schnurgerüst	Ingesa AG, Andelfingen, Tel. 052 305 22 55	Nach Erstellen des Schnurgerüstes
Kanalisationsanschluss, Leitungen, Schächte, Güllebehälter, Mistplatten, Futtersilos, etc.	Ingesa AG, Andelfingen, Tel. 052 305 22 55	Vor dem Eindecken der Leitung
Schutzraum Armierung Boden, Wände, Decke	Ingenieurbüro H. Zollinger, Dinhard Tel. 078 627 07 49	Jeweils vor dem Betonieren
Schutzraum		Vor dem Bezug
Rohbau	Bauamt Rickenbach, Tel. 052 320 95 07	Nach der Rohbauvollendung (Dach aufgerichtet)

Was?	Wer?	Zeitpunkt der Kontrolle
Wasseranschluss	- Grössere Projekte: Ingesa AG, Andelfingen, Tel. 052 305 22 55 - Kleinere Projekte: Roger Kühne, Werk- und Brunnenmeister, Gemeinde Rickenbach, Tel. 052 320 95 15 / Bauamt Rickenbach, Tel. 052 320 95 07	Vor dem Eindecken der Leitung
EKZ	Netzregion Weinland, Tel. 058 359 41 11	Erstellt die Leitungen selbst
Telefonleitungen	Swisscom AG, Tel. 0800 800 800	Vor dem Eindecken der Leitungen
Kabelnetz	UPC, Tel. 058 388 46 00	Erstellt die Leitungen selbst
Brandschutz, Feuerschauer, Heizungsanlage, Cheminées, Kamine, Brandmauern Russtüren, Explosionskappen	Ingesa AG, Andelfingen, Sebastian Kipp, Tel. 052 305 22 55	Nach Vollendung, jedoch vor der Verkleidung der Brandschutzmassnahmen sowie vor Inbetriebnahme der Heizung Vor dem Einbau
Bezugsbewilligung Umgebungsgestaltung	Bauamt Rickenbach, Tel. 052 320 95 07	Vor dem Bezug Nach Abschluss der Gartenarbeiten
Feuerungskontrolle	Fachstelle Feuerungskontrolle, CoAssistance GmbH, Roli Andermatt, Tel. 079 220 42 25	Individuell
Liftkontrolle	Elektro FAWI GmbH, Tel. 055 243 43 52	Vor Baufreigabe
Schutzbauwerke für Tankanlagen (Ölfeuerung)	Ingesa AG, Andelfingen, Sebastian Kipp, Tel. 052 305 22 55	Mindestens zwei Tage im Voraus zu melden
Grössere Terrainveränderungen	Bauamt Rickenbach, Tel. 052 320 95 07	Rohplanie zur Kontrolle melden

7. Höhenangaben

Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Geometerbüro Ingesa AG, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55, aufgrund des Höhenfixpunktes am Schnurgerüst angeben zu lassen.

8. Bauausführung / Bauschutt-Entsorgung

Die Bauarbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen und ohne wesentliche Unterbrechung abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden.

Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallende Baurestmasse ist in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall und Deponiematerial zu trennen und der Entsorgung zuzuführen.

9. Baulärm / Immissionen

Für die Ausführung der Bauarbeiten gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm (verbotene Nacharbeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr). Im Übrigen wird auf die Immissionsvorschriften der Lärmschutzverordnung sowie § 226 PBC verwiesen.

10. Beanspruchung des öffentlichen Grundes

Der öffentliche Grund (z.B. Strassen und Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betreffenden Eigentümers beansprucht werden (z.B. für Grabarbeiten, Aufstellen von Baubaracken, Mulden, Kranen, etc.).

Bei Staatsstrassen ist das Kant. Tiefbauamt, Unterhaltsregion III, Werkhofstrasse 5, 8451 Kleinandelfingen (Telefon 043 257 93 00) zuständig.

Bei Gemeindestrassen ist eine Bewilligung des Werkvorstandes einzuholen.

Bei Flurstrassen ist eine Bewilligung der Flurgenossenschaft Rickenbach Sulz erforderlich, Präsident: René Meili, Hofwisen 1, 8545 Rickenbach Sulz, Tel. 052 337 21 85.

Trottoirs und Strassenabschlüsse sind so zu schützen, dass keine Beschädigungen entstehen.

Sofern das Strassengebiet durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Verursachers fachgerecht wieder herzustellen oder es ist der entstandene Schaden abzuschätzen und der Werkeigentümerin zu vergüten.

Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Behinderungen des Fussgänger- und Fahrzeugverkehrs - auch wenn diese nur kurzfristig erfolgen - sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren. Allfällige Verkehrsumleitungen sind im Einvernehmen mit den Verantwortlichen der Strasseneigentümer festzulegen.

11. Anpassungsarbeiten am Strassengebiet
Notwendige Anpassungsarbeiten dürfen am öffentlichen Grund (z.B. bei Garagen- und Parkplatzzufahrten) nur im Einvernehmen mit dem Ressortchef vorgenommen werden. Sie sind durch einen ausgewiesenen Strassenbauunternehmer ausführen zu lassen.

Für Anpassungsarbeiten an Staatsstrassen ist die Bewilligung des Kantonalen Tiefbauamtes, Unterhaltsregion III, einzuholen.

Für Anpassungsarbeiten an Flurstrassen ist eine Bewilligung der Flurgenossenschaft Rickenbach Sulz einzuholen.
12. Baustellenabwasser
Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers ist das Kreisschreiben der Kantonalen Baudirektion massgebend (Absetzbecken, keine direkte Einleitung in Kanalisation).
13. Grundwasser
Bauten sowie Arbeiten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer speziellen Bewilligung der Kantonalen Baudirektion (AWEL).
14. Bauwasser
Der Bauwasserbezug ist bei Neubauten aufgrund der Wasseranschlussbewilligung im Einvernehmen mit den Gemeindewerken festzulegen. Der Bauwasserzins wird bei Neubauten mit einer Pauschale bezogen.
15. Wasseranschluss
Die Wasseranschlüsse sind gemäss der Verordnung über Wasserversorgung der Gemeinde Rickenbach zu erstellen. Bei einem Ersatz von Hauszuleitungen durch Kunststoffrohre ist die Erdung der Elektroanlagen und des Blitzschutzes anzupassen.
16. Erdung Elektroanlagen
Bei Neubauten bzw. Wasseranschlüssen mit Kunststoffrohren darf das Wasserleitungsnetz nicht als Erdung benützt werden. Es ist eine Fundamenterdung gemäss SN 414.113 bzw. SEV 4113.1979 zu erstellen.
17. Versetzen von Kandelabern, Hydranten, etc.
Wenn im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Kandelaber, Hydranten, etc., versetzt werden müssen, so gehen die entstehenden Kosten zu Lasten der Gemeinde, sofern nicht vertraglich eine abweichende Regelung getroffen worden ist.

18. Werkleitungen

Auf Werkleitungen im öffentlichen und privaten Grund ist besondere Rücksicht zu nehmen. Diese sind fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen. Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen.

Wird wegen Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.

Für die einzelnen Werkleitungen sind zuständig:

- Wasser- und Abwasseranlagen: Ingesa AG, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55 bzw. Gemeinde Rickenbach, Tel. 052 320 95 00
- Elektrizität: Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Netzregion Weinland, Deisrütistrasse 12, Postfach, 8472 Ohringen, Tel. 058 359 41 11
- Telefon: Swisscom AG, Tel. 0800 800 800
- Antennenanlage: UPC, Tel. 058 388 46 00

19. Vermessungspunkt

Vor Baubeginn hat der für die Bauausführung Verantwortliche abzuklären, ob Vermessungspunkte (Fix- und Grenzpunkte) im Baubereich liegen. Gegebenenfalls ist mit dem Geometer (Ingesa AG, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55) Kontakt aufzunehmen.

Bei Bauten und Anlagen an und auf der Grenze ist der Grenzverlauf ebenfalls vom Geometer angeben zu lassen.

20. Garagerampen

Das Gefälle von Garagezufahrten darf maximal 15% betragen, sofern dieses nicht aus Verkehrssicherheitsgründen (insbesondere längs Staatsstrassen) im Bewilligungsverfahren eingeschränkt werden muss. Von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze aus ist ein horizontaler Streifen von mindestens 1,0 m anzulegen. Im Bereich von Staatsstrassen sind die Auflagen des Kantonalen Tiefbauamtes massgebend.

21. Wärmegewinnung, Alternativenenergien

Bauten und Anlagen für die Wärme- oder Energiegewinnung aus Luft, Boden, Wasser, etc. bedürfen einer besonderen Bewilligung, sofern diese nicht bereits im Zusammenhang mit der Baubewilligung erteilt worden ist. Für Bohrungen (Erdsonden, etc.), Erdregister und dergleichen ist der Gemeindekanzlei vor Baubeginn ein Situationsplan 1:500 einzureichen. Der Standort der Anlage ist vom Geometer nach deren Ausführung einmessen zu lassen.

22. Unfallschutz

Zugängliche überhöhte Stellen (z.B. bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern, etc.) sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr - insbesondere für Kinder - besteht (§ 20 BBV 1).

Geländer und Fensterbrüstungen müssen eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen. Bei offenen Geländern dürfen die Zwischenräume maximal 12 cm betragen. Bis zu einer Höhe von 65 cm sind Brüstungen und Geländer so zu gestalten, dass sie von Kleinkindern nicht beklettert werden können. Im Besonderen wird auf die SIA-Norm 358 verwiesen.

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter abzudecken.

23. Blitzschutz

Bauliche Anlagen, die zufolge ihrer Lage, Bauart oder Nutzung durch Blitzschlag gefährdet sind (z.B. Gebäude mit starker Personenbelegung, Lagerhäuser, grössere Holzbauten, landwirtschaftliche Bauten, etc.) sind mit Blitzschutzanlagen zu versehen (Verordnung über den Gebäudeblitzschutz). Im Zweifelsfall entscheidet der Blitzschutzaufseher, Martin Sager, c / o Sager Haustechnik AG, Wässerwiesenstrasse 53, 8408 Winterthur, Tel. 052 222 19 32 dem auch die Fertigstellung der Anlage zu melden ist.

24. Briefkästen

Briefkastenanlagen müssen den einschlägigen verkehrs- und postalischen Vorschriften entsprechen. Es wird empfohlen, sich bei der schweizerischen Post AG zu informieren.

25. Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem sie kontrolliert worden sind und - bei Verwendung von nassem Mauerwerk - genügend ausgetrocknet sind (Richtlinien der Baudirektion über den Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume).

Die Hauskanalisationen sind vor dem Bezug von einem einschlägigen Unternehmen zu spülen.

26. Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertig zu stellen (z.B. Sanitäranlagen, Zugänge, Garagen, Parkplätze, Geländer, Briefkästen, etc.) sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen (z.B. Ausführungsbestätigungen) zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten (z.B. Umgebungsgestaltung) sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusuchen. Fahrzeugabstellplätze im Freien sind mittels wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Kies oder ähnliches) zu realisieren.

27. Bepflanzung / Einfriedungen

Gegenüber Strassen, Rad- und Fusswegen sowie im Bereich von Ausfahrten und Verzweigungen sind die Strassenabstands- und Verkehrssicherheitsvorschriften zu beachten.

28. Besucher- und Kundenparkplätzen

Die Besucherparkplätze von Mehrfamilienhausliegenschaften und Kundenparkplätzen von Gewerbeliegenschaften müssen deutlich und dauerhaft als solche bezeichnet werden. Die Parkplätze müssen stets zugänglich sein und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.

29. Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten müssen obligatorisch bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich versichert werden. Gebäude mit einem Versicherungswert von unter CHF 5'000.- werden nicht in die Versicherung aufgenommen. Bis zum Betrag von CHF 50'000.- ist keine Schätzung notwendig. In diesem Fall genügt eine Meldung an die Kantonale Gebäudeversicherung. Alle anderen Neu- und Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden.

Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende Antrag (<https://www.gvz.ch/hauptnavigation/versicherung>) muss vor Baubeginn der Gebäudeversicherung eingereicht werden. Das Schätzungsgesuch muss direkt der Kantonalen Gebäudeversicherung zugestellt werden.

30. Anschlussgebühren

Vor Erteilung der Baufreigabe sind für den Anschluss von Liegenschaften an das Netz der Wasserversorgung und die Kanalisation Anschlussgebühren zu bezahlen (Verordnung über die Wasserversorgung der Gemeinde Rickenbach, Verordnung über die Abwasseranlagen der Gemeinde Rickenbach, Gebührenreglement zur Verordnung über die Wasserversorgung und der Gebührentarif der Politischen Gemeinde Rickenbach).

Für den Anschluss an das Verteilernetz der EKZ wird ein zusätzlicher Anschlussbeitrag erhoben (siehe Ansatz EKZ).

Die Gebühren werden nach Vorliegen der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung definitiv verrechnet. Mehrbeträge werden nachgefordert, Minderbeträge zurückvergütet.

31. Gebäudeaufnahme / Grundbuchvermessung

Neu-, An- und Umbauten bzw. Veränderung des Gebäudegrundrisses müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer, Vermessungsbüro Ingesa AG, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55, zu melden, sofern dieser die Aufnahme nicht von sich aus - aufgrund der Unterlagen für das Schnurgerüst oder der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung – vornimmt.

Unterniveaubauten sind vor dem Eindecken einmessen zu lassen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer. Sie berechnen sich nach dem Honorartarif für Grundbuchvermessungen (Akkordtarif), wobei auch notwendige Grenzrekonstruktionen oder der Ersatz von Marksteinen, etc. hinzukommen können (bundesrätliche Instruktionen für die Vermarkung und die Parzellarvermessung).