



Von der Projektidee über die Planung zur Umsetzung

Die Wegleitung möchte Grundeigentümer, Bauherren und für die Bauausführung Verantwortlichen darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind um bauen zu können und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können.

Rechtsgrundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG 700.1) sowie die zugehörigen Verordnungen, insbesondere

- Allgemeine Bauverordnung (ABV 700.2)
- Besondere Bauverordnung I (BBV I 700.21)
- Bauverfahrensverordnung (BVV 700.6)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schöfflisdorf (BZO)

Braucht es eine Baubewilligung?

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

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (z.B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden sollen),
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (§§ 1, 3 und 4 der kantonalen ABV geben Beispiele dazu),
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen. Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauvorhaben stehen und die 1,0 m Höhe und 500 m² Fläche überschreiten,
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- Mauern und Einfriedigungen höher als 0,80 m,
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- Aussenantennen > 0,80 m (in alle Richtungen),
- Reklameanlagen, leuchtend und/oder über ½ m² und/oder in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen
- Aussenrenovationen (in Kernzonen)

Nein → Mit dem Bau kann direkt begonnen werden und es ist keine Bewilligung der örtlichen Baubehörde notwendig. (Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben siehe Seite 5).

Ja → Ein Baugesuch muss eingereicht werden und eine Bewilligung der örtlichen Baubehörde ist zwingend notwendig (siehe Seiten 2 bis 4).

Sind Sie sich dennoch unsicher, ob für Ihr geplantes Projekt eine Baubewilligung notwendig ist? Gerne steht Ihnen die Abteilung Bauwesen, Tel. 044 857 12 40, sowie unser Gemeindeingenieurbüro Müller Ing. AG, Tel. 043 422 10 08, bei Fragen zur Verfügung.



Unterlagen für das Baugesuch

Die in Klammern () angegebene Anzahl Unterlagen bezieht sich auf ein kommunales Bewilligungsverfahren – für jede weitere Stelle (Kanton etc.), die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist ein zusätzlicher Satz Unterlagen notwendig.

- Baugesuchsformular (3)
- Gebäude- und Wohnungserhebungs-Formular (1)
- Katasterplan, nicht älter als 6 Monate, mit rot eingetragendem Vorhaben inkl. Vermessung (4)
- Grundriss-, Schnitt-, Fassaden- & Umgebungspläne (je 4)
- aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als 6 Monate, Original (1)
- Ausnutzungsberechnung mit Planschema (3)
- Kanalisationseingabe (3)
- Wasseranschlussgesuch inkl. Schemas (3)

Je nach Art des Bauvorhaben bzw. der Situation zusätzlich:

- Kantonale Zusatzformulare (1)
- Berechnung der Freiflächenziffer inkl. Schema (4)
- Parkplatznachweis inkl. Berechnung (4)
- Begründung für Ausnahmegesuche (1)
- Einverständnis aller Grundeigentümer (Original-Unterschrift) bei Miteigentum
- nachbarliche Zustimmung zu Durchführung des Anzeigeverfahrens (1)
- Näher-/Grenzbaurecht der Nachbarn (schriftlich)
- Baukosten (1)
- Prospektunterlagen/Fotos (1)

Spätestens vor Baufreigabe einzureichen:

- Luftschutzeingabe (bei Kontrollorgan baul. Zivilschutz)
- Nachweis der energetischen Massnahmen (2)
- Gesuche für Feuerungs- und Tankanlagen (1)
- Weiteres gemäss Auflagen Baubewilligung (1)

Die vorstehend aufgeführten Aufzählungen, Bedingungen und Erläuterungen sind Zusammenfassungen und nicht abschliessend.

Eingehende Gesuche werden von der örtlichen Baubehörde und den kantonalen Fachstellen auf ihre Vollständigkeit geprüft. Allfällige Ergänzungen der Unterlagen werden innerhalb von 3 Wochen beim Gesuchsteller nachgefordert (§ 313 PBG). Ebenfalls wird geprüft in welchem Verfahren das Baugesuch behandelt wird. Es wird zwischen dem Anzeigeverfahren (siehe Seite 3) und dem ordentlichen Verfahren (siehe Seite 4) unterschieden.

Das [Formular für die Baueingabe](#) (Anzeigeverfahren und ordentliches Verfahren) kann bei der Baudirektion des Kantons Zürichs heruntergeladen und elektronisch ausgefüllt werden.

Weitere Informationen rund ums Bauen finden Sie ebenfalls bei der Baudirektion des Kantons Zürich unter www.baugesuche.zh.ch.



Das Anzeigeverfahren (§§ 13 & 16 BVV)

- Für Vorhaben untergeordneter Bedeutung
- Nach der Beurteilung der Abteilung Bauwesen werden keine Rechte Dritter berührt oder deren Einverständnis liegt vor
- Keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird das Anzeigeverfahren angewendet. Das Anzeigeverfahren wird gleichwohl durchgeführt, sofern die Gesuchstellenden das Einverständnis der offensichtlich zum Rekurs berechtigten Dritten schriftlich nachweisen.

Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Die Bearbeitungsfrist beträgt 30 Tage. Das Bauvorhaben gilt als bewilligt, wenn keine der zuständigen Behörden innert dieser Frist eine andere Anordnung trifft.

Fristen

Vorprüfungsfrist: 3 Wochen
Behandlungsfrist: 30 Tage
Rechtskraft Bewilligung: 30 Tage ab Zustellung zzgl. Postweg

Die Gesuchstellenden können anstelle des Anzeigeverfahrens die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangen. In Zweifelsfällen wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht, sobald die aufzulegenden Unterlagen vollständig sind. Werden innert der Auflagefrist Zustellbegehren gemäss § 315 PBG gestellt, findet das ordentliche Verfahren, andernfalls das Anzeigeverfahren Anwendung.

Sofern das Bauprojekt bewilligungsfähig ist und sämtliche Unterlagen komplett sind, wird die Baubewilligung erstellt. Sobald die 30-tägige Rekursfrist abgelaufen ist und alle Auflagen erfüllt sind, kann mit dem Bau begonnen werden.

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Rückbau bestehender Gebäude als Baubeginn. Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist (§ 322 PBG).



Das ordentliche Verfahren (§§ 319 - 321 PBG)

- Für bedeutende Vorhaben
- Rechte Dritter können berührt werden
- Aussteckung und Ausschreibung

Die Publikation der Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren erfolgt auf der Homepage der Gemeinde Schöfflisdorf sowie im Zürcher Amtsblatt. Von der Publikation an liegen die Akten während 20 Tagen in der Abteilung Bauwesen auf und können von jedermann eingesehen werden.

Wer Ansprüche aus der Baugesetzgebung wahrnehmen will, hat innerhalb der Auflagefrist bei der Abteilung Bauwesen schriftlich um Zustellung des baurechtlichen Entscheides zu verlangen. Aus Beweisgründen wird empfohlen, den Entscheid mit eingeschriebenem Brief zu verlangen oder persönlich am Schalter abzugeben. Eine Begründung ist nicht notwendig, macht jedoch Sinn, damit sich die Bauherrschaft mit den Problemstellungen auseinandersetzen kann.

Sofern das Bauprojekt bewilligungsfähig ist und sämtliche Unterlagen komplett sind, wird die Baubewilligung erstellt. Sobald die Baubehörde über das Bauvorhaben entschieden hat, wird der Entscheid dem Begehrensteller gegen Gebühr zugestellt. Gegen den Entscheid kann – sofern der Begehrensteller zum Rekurs legitimiert ist – innert 30 Tagen rekursiert werden. Ist die Rekursfrist ohne Einsprache beim Baurekursgericht abgelaufen und sind alle Auflagen erfüllt, kann mit dem Bau begonnen werden.

Fristen

Vorprüfungsfrist: 3 Wochen
Behandlungsfrist: 2 – 4 Monate
Publikation, Aussteckung: 20 Tage
Rechtskraft Bewilligung: 30 Tage ab Zustellung zzgl. Postweg

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Rückbau bestehender Gebäude als Baubeginn. Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist (§ 322 PBG).



Weitere Hinweise

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 1 der kantonalen Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist, wobei die Befreiung von der Bewilligungspflicht nicht von der der Pflicht entbindet, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV). Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen in Bauzonen:

- a. Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien,
- b. Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
- c. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Bau stelle und für die Dauer der Bauausführung,
- d. Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungs- pflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten,
- e. Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen,
- f. nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m² je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- g. nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,
- h. Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
- i. Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Meldepflicht Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie die Dachfläche im rechten Winkel um nicht mehr als 20 cm überragt; von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragt; nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt ist und als kompakte Fläche zusammenhängt (Art. 32a Abs. 1 Raumplanungsverordnung, RPV)

Abbruchmeldepflicht

Jeder beabsichtigte Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist vorgängig der Baubehörde zu melden (§ 327 Abs. 1 PBG).



Vorentscheide

Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Damit später Klarheit über die Verbindlichkeit des Vorentscheides besteht, muss der Gesuchsteller die entscheidenden Fragen klar und unmissverständlich formulieren. Ein Vorentscheid ist gegenüber Dritten verbindlich, wenn er publiziert wird. Das weitere Vorgehen und die Rechtswirkung ergeben sich aus §§ 323 und 314 PBG.

Voranfrage an die Baubehörde

Voranfragen sind eine formlose Möglichkeit, Informationen einzuholen. Es müssen präzise Fragen gestellt und alle notwendigen Unterlagen für die Beurteilung beigelegt werden.

Formulare und Informationen auf dem Internet

Baugesuche & Zusatzformulare

www.baugesuche.zh.ch

Kantonale Stellen; Bauen ausserhalb Bauzone, AWEL etc.

www.baudirektion.zh.ch

Kantonale Stellen; Kantonsstrassen, Amt für Wirtschaft und Arbeit etc.

www.volkswirtschaftsdirektion.zh.ch

Belastete Standorte (Altlasten), Hochwasserschutz, Grundwasser, Lärmbelastung etc.

www.are.zh.ch

Gebäudeversicherung und Kantonale Feuerpolizei

www.gvz.ch

Gemeindespezifische Unterlagen (z.B. Gesuch Grabarbeiten, Gesuch Wasseranschluss), Bau- und Zonenordnung etc. siehe Homepage, Rubrik Onlineschalter

www.schoefflisdorf.ch



Kontakte kommunaler Ebene

Baubehörde Schöfflisdorf

Gemeinde Schöfflisdorf
Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf
Simone Jetzer, Leiterin Abteilung Bauwesen
044 857 12 40, bauwesen@schoefflisdorf.ch

Baurechtliche Auskünfte, Vorbesprechung, Baukontrolle

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
Matthias Spuhler, Raumplaner/Projektleiter
043 422 10 08, m.spuhler@mueller-ing.ch

Entsorgung und Kompostierung

Gemeinde Schöfflisdorf
Abteilung Gesundheit und Umwelt
Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf
044 857 12 42, gemeinde@schoefflisdorf.ch

Feuerpolizei

(Brandschutz, Feuerungsgesuche, Kamine)
Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
Patrick Schlatter, Brandschutzexperte
043 422 10 03, p.schlatter@mueller-ing.ch

Förster

Forstbetrieb Oberes Wehntal
Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf
Urs Büchi, Förster und Betriebsleiter
044 875 04 20, urs.buechi@oberweningen.ch

Geometer

(Vermessung, Werkpläne, Wasser, Abwasser)
Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
043 422 10 00, info@mueller-ing.ch

Notariat und Grundbuchamt

Wehntalerstrasse 40, 8157 Dielsdorf
044 855 58 20, dielsdorf@notariate.zh.ch

Wasserleitungen

Wasserversorgung Schöfflisdorf
Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf
Erich Hartmann, Brunnenmeister
079 349 42 57, werkhof_8165@bluewin.ch

Zivilschutz / Schutzraum (Kontrollorgan)

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
043 422 10 00, info@mueller-ing.ch



Kontakte kantonaler Ebene

Bauen ausserhalb Bauzone

Baudirektion Kanton Zürich, ARE
Abteilung Raumplanung, Fachstelle Landschaft
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
043 259 30 22, fslandschaft@bd.zh.ch

Energieberatung

Baudirektion Kanton Zürich, AWEL
Abteilung Energie
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
043 259 42 66, energie@bd.zh.ch

Erdwärme-/Grundwassernutzung

Baudirektion Kanton Zürich, AWEL
Abteilung Gewässerschutz, Marco Ghelfi
Sektion Grundwasser & Wasserversorgung
Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich
043 259 39 63, marco.ghelfi@bd.zh.ch

Gewerberäume / Arbeitssicherheit

Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich, AWA
Walchestrasse 19, Postfach, 8090 Zürich
043 259 26 26, awa@vd.zh.ch

Kantonsstrassen

Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich, AFV
Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich
043 259 30 61, afv@vd.zh.ch

Lebensmittelinspektor

Kantonales Labor Zürich
Fehrenstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich
043 244 71 00, info@kl.zh.ch

Minergie

Baudirektion Kanton Zürich, AWEL
Abteilung Energie, Ivo Peter
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
043 259 43 36, ivo.peter@bd.zh.ch

Weitere Kontakte

Blitzschutzaufseher

MEIER + MARTI
Dorfstrasse 103, 8105 Watt-Regensdorf
Stephan Meier, Fachperson Blitzschutz
079 681 00 91, stephan.meier@meier-marti.ch

Elektrizität

EKZ Netzregion Limmattal
Überlandstrasse 2, 8953 Dietikon
058 359 21 11, regionlimmattal@ekz.ch

Erdgas

Erdgas Zürich Transport AG
Aargauerstrasse 182, Postfach 805, 8010 Zürich
043 317 22 22, planauskunft@energie360.ch

Fernseh-/ UKW Empfang

upc cablecom GmbH
Industriestrasse 149, 9200 Gossau
071 387 57 42, leitungskataster.ost@cablecom.ch

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung Kanton Zürich
Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich
044 308 21 11, info@gaz.ch

Hindernisfreies Bauen

Behindertenkonferenz Kanton Zürich
Bauberatung
Kernstrasse 57, 8004 Zürich
043 243 40 04, bauberatung@bkz.ch

Telefon

Swisscom AG
IT, Network & Innovation
Partner Contact Center Netzbau
Postfach, 8021 Zürich
0800 477 587, lines.ZH@swisscom.com