



Allgemeine Baupolizeiliche Bedingungen

Bestandteil der Baubewilligung für die Ausführung von Neu- und Umbauten

1. Baubewilligung

Das Baugesuch wird nach den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit den dazugehörigen Verordnungen sowie der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Eglisau geprüft.

Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für Änderungen sind der Baubehörde frühzeitig revidierte Pläne zur Genehmigung einzureichen.

Die Baubehörde übernimmt mit der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung und mit der Plangenehmigung keine Garantie für die Bauausführung in Bezug auf die vorgesehene Konstruktion, die genügende Festigkeit und das zu verwendende Material. Die Bauherrschaft haftet für die sach- und fachgerechte Bauausführung.

Die baurechtliche Bewilligung erlischt drei Jahre nach Rechtskraft des Baurechtsentscheidens. Massgebend ist der Baubeginn.

2. Bauausführung

Dem Bausekretariat sind die in der Baubewilligung aufgeführten Baukontrollen fristgerecht anzumelden.

a) *Baufreigabe*

Die Baufreigabe erfolgt auf Gesuch hin, nach Erteilung aller nötigen baurechtlichen Bewilligungen und nach Erfüllung aller auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen.

b) *Leitungen etc. für Wasser, Abwasser und Gemeinschaftsantennenanlage*

Die Abnahme- und Einmessung der Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Schächte hat vor dem Eindecken des Grabens durch Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, Tel. 043 422 30 50, zu erfolgen. Der Termin für die Abnahme- und Einmessung ist mindestens 7 Tage zuvor anzumelden.

Bei nicht oder verspätet angemeldeter Einmessung sind die Leitungen auf Kosten der Bauherrschaft nochmals freizulegen

Bei nicht oder unvollständiger Abnahme der Leitungen, behält sich die Gemeinde vor, den Nachweis über die einwandfreie Ausführung der Leitungsbauten mittels Protokoll der Kanal-TV-Untersuchung (DVD und Bericht) einzufordern.

c) *Rohbaukontrolle*

d) *Bezugsabnahme*

Der voraussichtliche Bezugstermin ist mindestens 14 Tage im Voraus dem Bausekretariat schriftlich zu melden. Der Bezug darf erst erfolgen, wenn das Kontrollorgan die Räume für bezugsfähig erklärt hat. Für die Erteilung der Bezugsbewilligung muss eine sach- und fachgerechte Bauausführung bestätigt vorliegen. Alle Bedingungen und Auflagen der baupolizeilichen Bewilligung sowie alle Sicherheitsbestimmungen für den Bezug müssen vollumfänglich erfüllt sein.

Vor dem Bezug ist zudem die korrekte Ausführung der energetischen und schalltechnischen Massnahmen durch die zur privaten Kontrolle befugte Person schriftlich zu bestätigen.

e) *Schlusskontrolle*

Der Abschluss der Umgebungsarbeiten, die Mängelbehebung etc. sind dem Bausekretariat zwecks Durchführung der Schlusskontrolle zu melden.

f) *Unterlassung*

Kann eine Kontrolle nicht durchgeführt werden, weil die entsprechende Anmeldung unterblieb, ist die Behörde berechtigt, alle Massnahmen zu verlangen, welche eine nachträgliche Kontrolle erlauben. Allfällige Kosten- und Terminfolgen sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

3. Einmessung Schnurgerüst und Leitungen

Die Kosten für die Schnurgerüsteinmessungen und werden direkt durch Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Die gemäss Ziff. 2b der allgemeinen baupolizeilichen Bedingungen zur Einmessung und Abnahme gemeldeten Werkleitungen werden im digitalen Leitungskataster der Gemeinde Eglisau erfasst. Die Kosten dafür werden direkt durch Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

4. Grundbuchvermessung

Nach Abschluss der Bau- resp. der Umgebungsarbeiten ist die gesetzlich vorgeschriebene Nachführung des Vermessungswerkes zu veranlassen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, den Nachführungsgeometer (Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, Tel. 043 422 30 50) mit der Einmessung der Bauten und Anlagen sowie der Wiederherstellung der Grenzvermarkung zu beauftragen. Die Kosten sind gemäss § 25 und § 26 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung vom 27.6.2012 von der Grundeigentümerschaft zu tragen.

5. Aufgrabungen / Werkleitungen

a) Aufgrabungen des öffentlichen Grundes sowie die erforderlichen Instandstellungsarbeiten sind nach den Weisungen und unter Aufsicht des Vorstehers der technischen Betriebe, Werner Graf, Huebstrasse 24, Eglisau, Tel. 044 867 20 24, oder des Betriebsleiters, Gebhard Tanner, Tel. 043 422 40 20, auszuführen. Die Belagsarbeiten werden durch die Gemeinde oder der durch die Gemeinde beauftragten Tiefbauunternehmung auf Kosten der Bauherrschaft ausgeführt. Werkleitungen sind nach den Weisungen von Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, auf Kosten der Bauherrschaft zu schützen und nötigenfalls umzulegen. 3 Wochen vor Beginn der Aufgrabungsarbeiten sind diese der zuständigen Person anzuzeigen.

Abschlüsse, eingeschlossen die erforderlichen Anpassungsarbeiten, sind nach den Weisungen und unter Aufsicht des Vorstehers der technischen Betriebe, Werner Graf, oder des Betriebsleiters, Gebhard Tanner, auszuführen. 3 Wochen vor Baubeginn sind die baulichen Details mit ihm abzuklären. Die Abschlüsse sind genau auf die Grenze zu verlegen und vorgängig durch Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, einmessen zu lassen.

Vor Ausführung von Grabarbeiten ist abzuklären, ob im Bereich des Baugrundstückes Leitungen oder Kabel verlegt sind. Die Bauherrschaft hat alle Vorkehrungen zum Schutz zu treffen und haftet vollumfänglich für Schäden.

Insbesondere bei folgenden Stellen ist abzuklären, ob Werkleitungen durch das Bauvorhaben tangiert werden:

- Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau, Telefon 043 422 30 50, Fax 043 422 30 55

- Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Netzregion Weinland, Deisrütistrasse 12, Postfach 35, Oberohringen, 8472 Seuzach, Telefon 058 359 41 11, Fax 058 359 41 00
 - Swisscom AG, Fixnet, AN/ZH4, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 294 95 48, Fax 044 294 79 03
 - Armasuisse Immobilien, Portofoliomanagement, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern, Telefon 031 323 20 20, Fax 031 324 15 61
- b) Für die Erstellung des Hausanschlusses für die Wasserversorgung ist das Normblatt der Gemeinde Eglisau massgebend.
- c) Die Gemeinschaftsantennenanlage Eglisau (GAE) führt die Hauszuleitung bis zur Hausanschlussstelle ausserhalb des Gebäudes zu. Im Einvernehmen mit dem verantwortlichen Betreuer der GAE von der Bauherrschaft in Auftrag gegebene Grabarbeiten für die Hauszuleitung werden höchstens zum Tarif der EKZ/Swisscom für Grabarbeiten entschädigt.
- d) Die Gebühren für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen richten sich nach den jeweiligen Reglementen und Verordnungen.

6. Baustellensignalisation

Baustellen, Gerüste, aufgebrochene Strassenstücke und Leitungsgräben müssen, soweit dies die öffentliche Sicherheit erfordert, abgesperrt, vorschriftsgemäss signalisiert und nachts hinreichend beleuchtet werden.

7. Vorübergehende Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

- a) Jede Beanspruchung des öffentlichen Grundes für Bauinstallationen, Lagerplätze und dergleichen bedarf einer Bewilligung des entsprechenden Werkbetreibers. Für die Beanspruchung ist eine Sondergebrauchsgebühr gemäss kantonaler Sondergebrauchsverordnung zu entrichten. Diesbezügliche Gesuche sind mindestens 4 Wochen vor der Beanspruchung einzureichen.
- b) Die Zufahrtsstrasse zur Baustelle ist für den ungehinderten Verkehr offen und in ordentlichem Zustand zu halten. Mit den Bauarbeiten im Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind täglich zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann die Gemeinde die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

8. Inanspruchnahme von Drittgrundstücken

Jeder Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird. Das Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (§ 229 PBG).

9. Pflanzabstände

Beim Pflanzen der Bäume und Hecken etc. sind die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) über die Abstände zum Nachbargrundstück zu beachten.

Für Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von Strassen sind die Bestimmungen der kantonalen Strassenabstandsverordnung massgebend.

10. Baulärm

Gemäss Polizeiverordnung der Gemeinde Eglisau sind lärmige gewerbliche Arbeiten untersagt:

- An Sonn- und allgemeinen Feiertagen
- Montag bis Samstag:
vor 07.00 Uhr
von 12.00 bis 13.00 Uhr
nach 18.00 Uhr

Für lärmige Arbeiten, die aus zwingenden Gründen nicht ausserhalb der Ruhezeiten ausgeführt werden können, kann der Polizeivorstand Ausnahmen bewilligen.

Die Verwendung von lärmigen Maschinen ohne die vorgeschriebenen oder ursprünglich mitgelieferten Schalldämpferausrüstungen sowie das unnötige Laufenlassen solcher Maschinen ist verboten.

11. Bauschutt

Die SIA-Empfehlung 430 „Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten“ (Norm SN 509 430) ist zu beachten (Ziff. 2.61 Anhang zur BBV I).

12. Unfallverhütung

- a) Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.), in jeder Hinsicht zu beachten. Abweichungen von den geltenden Sicherheitsvorschriften dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Sicherheit der Arbeitnehmer und Dritter auf andere Art und Weise vollumfänglich gewährleistet werden kann. Die Weisungen der zuständigen Kontrollorgane (Baukontrolle, SUVA) sind diesbezüglich vorgängig einzuholen.
- b) Unfallgefährliche Stellen wie Terrassen, Fenster, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (§ 239 Abs. 1 PBG, § 20 BBV I, SIA-Norm 358 – Ausgabe 2010) durch Geländer oder Mauern mit einer Höhe von mindestens 90 cm bzw. 100 cm gegen Absturzgefahr zu sichern. Über Bedarf und Konstruktion sind die Weisungen bei Calörtlicher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, einzuholen.

13. Kontrollorgan für Schutzbauten

Für Abklärungen über die Schutzraumbaupflicht und für die Genehmigung des Schutzraumprojektes sind Calörtlicher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau, Tel. 043 422 30 50, zuständig.

14. Energetische Massnahmen

Vor Baubeginn ist durch eine zur privaten Kontrolle befugte Fachperson nachzuweisen, dass das Bauvorhaben in Bezug auf den Fachbereich

- Wärmedämmung
- Schallschutz
- Heizungs- und Warmwasseranlagen
- nichterneuerbare Energien
- Klima-/Lüftungsanlagen

den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Nach Bauvollendung ist die Ausführungskontrolle durch eine zur privaten Kontrolle befugte Fachperson zu erbringen.

(Liste der zur privaten Kontrolle befugten Personen unter www.energie.zh.ch ► Rubrik Energienachweis, abrufbar)

15. Erdwärmenutzung mit Sonden

Für die Erstellung von Anlagen zur Erdwärmenutzung mit Sonden ist eine Bewilligung des AWEL erforderlich. Die Erdwärmesondenkarte zeigt, wo Erdwärmesonden möglich sind. Das Gesuch ist direkt dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Weinbergstrasse 17, Postfach, 8090 Zürich, einzureichen.

(Erdwärmesondenkarte und Gesuchsformular unter www.erdsonden.zh.ch oder www.awel.zh.ch, Rubrik Energie / Wärmenutzung aus Untergrund, verfügbar)

16. Feuerpolizei

Die feuerpolizeilichen Belange sind vor Baubeginn mit Ludwig Oesch-Brändli, Feuerschauer, Dorfstrasse 115, Embrach, Tel. 044 865 23 83, abzusprechen; allfällige Auflagen sind vorbehaltlos zu befolgen.

Vor dem Bezug ist das Gebäude durch die Feuerpolizei abnehmen zu lassen. Der Termin ist mit dem Feuerschauer rechtzeitig zu vereinbaren.

(Gesuchsformular für die Erstellung, den Umbau und den Betrieb von wärmetechnischen Anlagen kann unter www.gvz.ch ► Kantonale Feuerpolizei, Rubrik Formulare, heruntergeladen werden)

17. Aufzugsanlagen

Kontrollorgan für die Aufzugsanlagen ist die Goetschi Ingenieurbüro AG, Zürcherstrasse 16, Postfach, 8107 Buchs ZH, Tel. 044 847 25 25. Nach Erhalt der Baubewilligung ist die Dimensionierung der Beförderungsanlage mit der Goetschi Ingenieurbüro AG zu bereinigen. Allfällige Projektänderungen werden ausdrücklich vorbehalten und sind von der Baubehörde bewilligen zu lassen. Vor Baubeginn muss die Bewilligung für die Beförderungsanlage oder die Bestätigung der Goetschi Ingenieurbüro AG vorliegen.

18. Kehrichtabfuhr

Insbesondere bei Überbauungen mit mehreren Wohnungen sind für die Bereitstellung der Abfälle in gebührenpflichtigen Kehrichtsäcken Container zu verwenden.

19. Briefkasten

Die Briefkastenanlage hat den Vorschriften der Post zu entsprechen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Platzierung der Briefkästen rechtzeitig mit der Poststelle Eglisau bzw. der Schweizerischen Post, Briefzustellregion Bülach, Badenerstrasse 81, 8180 Bülach, zu besprechen.

20. Gebäudeversicherung

Für Neubauten und grössere Umbauten ist bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Wertvermehrnde Aufwendungen durch kleinere Umbauten an bestehenden Bauten sind der Gebäudeversicherung Kanton Zürich zu melden. (Formulare unter www.gvz.ch ► Kantonale Versicherung, Rubrik Formulare, erhältlich)

21. Strafbestimmungen

Nichtbeachtung der Vorschriften und Anordnungen der Baubehörde werden mit Busse bestraft.

Die Verpflichtung, vorschriftswidrige Bauten und Bauteile zu beseitigen, wird durch die Strafmassnahme nicht aufgehoben.