

Leitfaden über die Eingabe von Baugesuchen

vgl. auch Bauverfahrensverordnung, Teil II "Baugesuch" (§§ 3-6)

Pläne

Art und Inhalt

In der Regel sind folgende Pläne einzureichen:

- amtliche oder vom Grundbuchgeometer beglaubigte Katasterkopie (max. 2 Jahre alt), auf welchen die Stellung der projektierten Bauten (auch Unterniveaubauten) und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und zu den benachbarten Bauten und Anlagen sowie die Erschliessungsstrassen, Zufahrten, Parkplätze usw. dargestellt sind. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudeabmessungen sind in Zahlen anzugeben.
- Terrainaufnahmeplan des Grundbuchgeometers (bei Neu- und Erweiterungsbauten) im selben Massstab wie die Projektpläne
- Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
 - die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen;
 - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen;
 - die Umgebung, insbesondere Angaben über Gestaltung und und Nutzweise des Umschwunges, Höhenverhältnisse, Parkplatzstandorte, Gefälle der Garagen- und Parkplatzzufahrten;
 - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte;
 - die Gebäudefertigmass und die Treppen- und Gangbreiten;
 - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen;
 - die Nutzungsweise und die Zweckbestimmung der Räume;
 - die klimatisierten Räume oder Bereiche;
 - die Ausrüstungen, wie Feuerungen, andere Einrichtungen welche luftverunreinigende Stoffe abgeben, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Lüftungsgeräte sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind.
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens entlang der Fassaden und allfälliger Niveaulinien, auf Meereshöhe bezogene Höhenkoten, genaue Kamindisposition (Höhe, Lage). Die Fassaden dürfen nicht durch Bäume, Sträucher etc. verdeckt werden.
Sofern es für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist, sind bei zusammengebauten Gebäuden auch die (Teil-)Fassaden der Nachbarliegenschaften darzustellen.
- Bei Ersatzbauten im Sinne von Art. 6 BZO ist zusätzlich eine Aufnahme des bestehenden Gebäudes (Standort/Stellung, Volumetrie/Form) durch den Grundbuchgeometer einzureichen.

Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren, für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.

Anzahl

Baugesuche sind grundsätzlich 3fach einzureichen. Falls eine kantonale Beurteilung notwendig ist, ist ein zusätzliches Baugesuchsdossier einzureichen. Bei Fragen steht das Bauamt zur Verfügung.

Darstellung

Im *Katasterplan* sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen. Für *Grundrisse, Schnitte und Fassadenzeichnungen* gilt grundsätzlich das gleiche, ausgenommen sind reine Neubauten welche schwarz darzustellen sind. Bei Zweckänderungen (z.B. "Küche" in "Zimmer") ist in den Grundrissen die neue Raumbezeichnung rot und die ursprüngliche gelb zu kennzeichnen.

Weitere Unterlagen

Zum Baugesuch gehören neben den Plänen folgende Unterlagen:

- ausgefülltes offizielles Baugesuchsformular (in gleicher Anzahl wie die Pläne) inkl. allfällig notwendige(s) kantonale(s) Zusatzformular(e);
- für alle von der Baueingabe erfassten Grundstücke ein Grundbuchauszug (nicht älter als 2 Jahre).

Je nach Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Berechnungen mit Berechnungsschemas (je nach Zone Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Freiflächenziffer, Baumassenziffer, Wohnanteil);
- Autoabstellplatzberechnung auf der Basis der Gesamtnutzfläche;
- Schema Abgrabungen (Länge/Höhe);
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (immer bei Veränderungen von Wohnungen);
- Allfällige Vollmachten;
- Allfällige Ausnahmegesuche mit Begründung;
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen (Einverständnis, Näherbaurecht etc.);
- Einverständnis der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, falls diese/r nicht mit der/m Gesuchstellerin/Gesuchsteller identisch ist (bei Stockwerkeigentümergeinschaften ein Beschluss der Versammlung oder die Einverständniserklärungen der Miteigentümer).

Das Bauamt behält sich vor, falls notwendig weitere Unterlagen zu verlangen.

Formvorschriften

Das Baugesuch sowie sämtliche Beilagen sind zu datieren und von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller bzw. einer bevollmächtigten Vertretung, sowie von der Projektverfasserin oder vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Die Pläne (im Format A4 gefaltet) müssen aus weissem, festem und lichtbeständigem Papier bestehen.

Hinweis

Es empfiehlt sich, allfällige Fragen frühzeitig mit dem Bauamt zu klären. Informationen Rund ums Bauen finden sich auch unter www.baugesuche.zh.ch, unter anderem auch das Baugesuchsformular samt Zusatzformularen als PDF-Datei (zum Download).

