

Allgemeine Bedingungen für Baubewilligungen

vom 9. August 1982
(Stand 1. Januar 2009)

A) Allgemeine baupolizeiliche Bedingungen

1. Die Erteilung baurechtlicher Bewilligungen erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt allfälliger Rechte Dritter.
2. Der Gesuchsteller (Bauherrschaft) bzw. dessen Vertretung ist verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmern bekannt gegeben und eingehalten werden.
3. Wechselt während der Ausführung der Bauten die Bauherrschaft, so ist hiervon dem Bausekretariat schriftlich Anzeige zu erstatten. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung bei der ursprünglichen Bauherrschaft.
4. Wird die Baute nicht innert drei Jahren, von der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung an gerechnet, begonnen, so ist eine neue Bewilligung einzuholen (§ 322 PBG).
5. Als Baubeginn gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute (§ 322 PBG). Damit darf erst begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Andernfalls ist eine schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich.
6. Die Ausführung der Baute hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Für jede Änderung ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich. Diese kann je nach Umfang der Änderungen im ordentlichen, im vereinfachten oder im Anzeigeverfahren erteilt werden (§ 325 PBG und §§ 4 bis 10 BVV).

Änderungen der Zweckbestimmungen von Gebäuden oder von einzelnen Räumen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

7. Gemäss § 327 PBG, § 24 Abs. 2 BVV, der Verordnung über allgemeine Wohnhygiene und den diesbezüglichen Ausführungsvorschriften sowie der BBV I und II sind der Baupolizei (Telefon 043 500 45 00) zu melden:
 - a) Beginn des Aushubes oder eines Abbruches (Karte);
 - b) Die Schnurgerüstangabe und die Ansetzung der Fundamente (Karte);
 - c) Die Fertigstellung der rohen Dachkonstruktion bzw. des Flachdaches;
 - d) Der Bezugstermin;
 - f) Die Fertigstellung der Baute.

Weitere Kontrollen gemäss § 24 BVV bleiben vorbehalten.

8. Das Schnurgerüst ist durch den Nachführungsgeometer (SWR) angeben zu lassen. **Vor der Feststellung** dessen Richtigkeit bzw. Übereinstimmung mit den Bauplänen der Unternehmung darf mit dem Erstellen der Grundmauern nicht begonnen werden.
9. Für die Benützung des öffentlichen Grundes zu bau- oder gewerblichen Zwecken ist nach Strassengesetz und der Sondergebrauchsverordnung eine Bewilligung notwendig; für Staatsstrassen vom kantonalen Tiefbauamt und für Gemeindestrassen von der Stadt.

10. Durch die Bauarbeiten und die damit in Zusammenhang stehenden Zu- und Abfahren, Materialdeponien usw. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt werden.

Allfällige mit den Bauarbeiten in Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind täglich zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen. Die zuständigen Stellen behalten sich das Recht vor, für die allfällige Reinigung der Strassen eine Kautions einzufordern.

11. Für die Erstellung von Gartenanlagen und Einfriedungen gelten die Vorschriften der Strassenabstandsverordnung und des Einführungsgesetzes zum ZGB.

Soweit der Umgebungsplan nicht bereits mit Erteilung der baurechtlichen Bewilligung genehmigt werden konnte (§ 11 Abs. 5 BVV), sind **vor Baubeginn** entsprechende Detailpläne genehmigen zu lassen. Diese müssen auch Angaben über die Grundbepflanzung enthalten.

Auf Verlangen der zuständigen Stellen sind grössere Terrainbewegungen und Stützmauern **vor Erteilung** der diesbezüglichen Bewilligung auszustecken.

12. Gemäss § 30 der Verordnung über die amtliche Vermessung sind die Bauobjekte in die Grundbuchpläne aufnehmen zu lassen.

13. **Vor der Schlussabnahme** der Baute ist die Liegenschaftsentwässerung durch die Bauherrschaft spülen bzw. reinigen zu lassen. Der Termin dafür ist vorgängig mit den zuständigen Stellen zu vereinbaren zwecks Kontrolle durch die Organe des Kanalunterhaltes.

14. Die Sanitärinstallationen sind durch einen von der Stadt Dietikon konzessionierten Sanitärinstallateur ausführen zu lassen.

15. Das Gesuch für den Wasserleitungsanschluss ist rechtzeitig mit Katasterkopie und Installationsschema beim Bausekretariat einzureichen; auch Zierbrunnen, Bassins, Teiche usw. sind bewilligungspflichtig.

Es ist in jedem Fall ein Passstück für einen eventuellen Wassermesser einzubauen.

Ein allfällig separater Bauwasseranschluss ist durch den Brunnenmeister erstellen zu lassen. Der Anschluss ist rechtzeitig bei der Stadt nachzusuchen.

16. Für das Erstellen von Aufzugsanlagen ist **vor Inangriffnahme** der entsprechenden Bauarbeiten ein Projekt mit dem Attest einer zur privaten Kontrolle berechtigten Person einzureichen bzw. eine entsprechende Ausführungsbewilligung einzuholen.

17. Sämtliche Kosten für Begutachtungen, Bewilligungen, Publikationen, Kontrollen, Abnahmen und Einmessung von Werkleitungen und Liegenschaftsentwässerungsanlagen, die Aufnahme der Objekte in die Grundbuchpläne, die Nachführung des Leitungskatasters usw. gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Für die Prüfung und die Publikation der Gesuche kann die Stadt **vor der ersten Behandlung** einen Kostenvorschuss verlangen. Für die übrigen Kosten samt Gebühren für Bauwasser, Wasser- und Kanalisationsanschluss wird in der Baubewilligung die provisorische Anschlussgebühr, die **vor Baubeginn** der Finanzverwaltung einzuzahlen ist, genannt. **Nach der Fertig-**

stellung der Baute bzw. Erfüllung sämtlicher Bedingungen wird abgerechnet (Gesuch mit Karte).

18. Die Farbgebung der Fassaden, Dächer usw. ist im Einvernehmen mit der Hochbauabteilung zu wählen. In speziellen Fällen ist die Baukommission anzuhören.
19. Die Lage der Werkleitungen ist bei den zuständigen Werken zu erheben. Für allfällige Schäden infolge Nichtbeachten der Werkangaben haftet die Bauherrschaft.

B) Allgemeine gesundheitspolizeiliche Bedingungen

20. Für Kehrichtsäcke sind in Absprache mit der Gesundheitsabteilung Abstellplätze auf privatem Grund an der Sammelroute anzulegen.

Hinsichtlich der Vorschriften betreffend Standort und Verwendung von Containern sind die Bestimmungen der Stadt Dietikon über Abfuhr und Beseitigung von Kehricht und Sperrgut zu beachten.

21. Die Bauten müssen den Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion und der SIA Norm 180 "Wärmeschutz im Hochbau" entsprechen. Hierüber ist ein Attest einer zur privaten Kontrolle berechtigten Fachperson beizubringen.
22. Zwischen zwei oder mehreren im gleichen Geschoss liegenden Wohnungen sind schalldämmende Isolierwände (z.B. mind. 25 cm starke, massive Mauern oder andere gleichwertige Wände) zu erstellen. Insbesondere ist die SIA Norm 181 "Schallschutz im Wohnungsbau" einzuhalten.
23. Auf eine Waschküche dürfen höchstens 12 Wohnungen entfallen.
24. Wohnungen oder einzelne Räume in Neubauten, An-, Auf- oder Umbauten, die Menschen zum Aufenthalt, zum Schlafen oder zum Arbeiten dienen sollen, dürfen erst bezogen werden, nachdem sie von der Baupolizei besichtigt und entsprechend den Ausführungsvorschriften zur Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene als bezugsfähig erklärt worden sind (Meldekarte).
25. Verkaufsläden und Werkstätten sind mit durch das Hausinnere leicht zugänglichen sanitären Einrichtungen auszurüsten (§ 300 Abs. 2 PBG).
26. Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die geöffnet werden können und eine Fläche von wenigstens einem Zehntel der Bodenfläche aufweisen (§ 320 PBG).
27. Für die innere Erschliessung sind folgende Mindestmasse einzuhalten (§ 305 PBG):
 - für Haustüren mindestens 1,00 m bzw. bei Einfamilienhäusern mindestens 0,90 m;
 - für Treppen und Gänge mindestens 1,20 m bzw. bei Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern mindestens 0,90 m.
28. Innenliegende Sanitärräume und Küchenabluftanlagen sind über Dach zu entlüften.
29. Unter Wohnräumen ohne Unterkellerung sind geeignete Bodenisolierungen anzubringen (§ 300 PBG).

30. Bei jeder Baustelle, wo nicht eine WC-Anlage mit Wasserspülung in einem benachbarten Gebäude zur Verfügung gestellt werden kann, ist eine Bau-WC-Anlage mit direktem Abgang in die Kanalisation oder eine andere provisorische WC-Anlage zu erstellen.

31. Bezüglich der Massnahmen gegen Baulärm sind die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Baulärm und diejenigen der Polizeiverordnung zwingend einzuhalten.

Insbesondere wird auf § 1 der kantonalen Verordnung über den Baulärm verwiesen, wonach Baumaschinen keinen stärkeren Lärm als 85 Dezibel (A), bezogen auf die einzelne Maschine, erzeugen dürfen. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.

32. Für die Erstellung und Einrichtung von Gastwirtschaftsbetrieben sind die Bestimmungen der Besonderen Bauverordnung I und II sowie die einschlägigen Richtlinien einzuhalten. Für diese Bauten ist eine spezielle Bewilligung des Kantonalen Labors, Lebensmittelinspektorat, erforderlich.

C) Allgemeine feuerpolizeiliche Bedingungen

33. Erstellung und Umbau von Feuerungsanlagen sowie die Lagerung der Brennstoffe bedürfen einer Bewilligung.

Kamine und Feuerstellen, die im Rohbau (ohne Verputz) erstellt sind, müssen der Bau- und Feuerpolizei zur Kontrolle (Meldekarte) schriftlich angemeldet werden (§ 19 VVB).

34. Für die Installation von Gasapparaten gelten die Gasleitsätze für Gasinstallationen und die Aufstellung von Gasverbrauchsapparaten des Schweiz. Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) sowie das Kreisschreiben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Abt. Feuerpolizei.

35. Allfällige Löscheinrichtungen und Sprinkleranlagen sind gemäss speziellen Angaben der Feuerpolizei auszuführen.

36. Sämtliche Hydranten und Feuerlöschposten in Fabriken und Häusern sowie die dazugehörigen Gerätschaften sind mit dem Kupplungssystem Storz zu versehen.

37. Im Weiteren wird auf die Merkblätter für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc. der Kantonalen Feuerpolizei sowie auf die kantonale Brandschutznorm verwiesen.

38. Jeder Neu-, Um- oder Anbau ist bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich versicherungspflichtig. Diese beginnt bei progressiven Versicherungen **bei Beginn** der Hochbauarbeiten. Gesuche um Bauzeitversicherungen und Abtragungsmeldungen sind von der Bauherrschaft bzw. von der Eigentümerschaft direkt an die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zu richten.

D) Allgemeine Bedingungen für Unfallschutz in Bauten

39. Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter, dessen Stäbe senkrecht zur Fassadenflucht verlaufen, einzudecken oder mit einem Schutzgeländer zu versehen.

40. Geländer, Brüstungen und Handläufe sind sowohl im Gebäudeinnern wie auch im Umgebungsbereich nach der SIA-Norm 358 auszubilden. Höhendifferenzen von mehr als 1 m

sind gegen Absturz zu sichern und Treppen mit mehr als 5 Tritten mit Handläufen zu versehen. Geländer sind so auszubilden, dass sie sich nicht zum Besteigen eignen.

E) Allgemeine Bedingungen von Post, Telefon und Elektrizität

41. Bei der Standortwahl und der Ausführung der Brief- und Ablagekästen ist die Verordnung zum Postverkehrsgesetz und deren Ausführungsbestimmungen zu beachten.
42. Für den Anschluss an das Telefonnetz ist die Swisscom (Schweiz) AG zuständig.
43. Für den Elektroanschluss sind die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich zuständig.

F) Antennen

44. Antennen für den Empfang elektromagnetischer Wellen sind bewilligungspflichtig (§ 309 PBG). Wo möglich, ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen oder eine solche zu richten.

Nichteinhaltung der Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnungen, der kommunalen Bauordnung sowie der Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung mit den Allgemeinen Bedingungen hat Busse bzw. Strafe gemäss §§ 340 und 341 PBG zur Folge sowie eventuelle Überweisung an den Strafrichter.

Abkürzungen: PBG = Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
BVV = Bauverfahrensverordnung
BBV = Besondere Bauverordnung
VVB = Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz

Hochbauabteilung
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. 044 744 36 10
Fax 044 741 50 16
bauamt@dietikon.ch
www.dietikon.ch