

Allgemeine Baubedingungen

BAUKOMMISSION

vom 11. August 2009, rev. 01. Dezember 2016

1. Allgemeines

1.1 Genehmigte Pläne

Von den behördlich genehmigten Plänen (mit Genehmigungsstempel versehen) darf nicht abgewichen werden. Allfällige Änderungen sind vor der Bauausführung erneut bewilligen zu lassen.

1.2 Meldepflicht

Meldepflichtig sind die Bauvollendung und wesentlichen Zwischenstände (§ 327 PBG). Gemäss § 23 BVV sind wesentliche Zwischenstände die Erstellung des Schnurgerüsts, die Fertigstellung der Kanalisation-Grundleitungen, die Rohbauvollendung und die Bezugsbereitschaft. Die Meldung für die Kontrolle dieser Zwischenstände können der Abteilung Planen und Bauen mit den entsprechenden Meldeformularen angezeigt werden. Die Formulare müssen mindestens 2 Arbeitstage vor der durchzuführenden Kontrolle eintreffen.

Sollte die Baubehörde feststellen, dass mit der Ausführung eines Bauvorhabens ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörde begonnen wurde oder meldepflichtige Zwischenstände nicht gemeldet wurden, wird eine Umtriebsentschädigung von CHF 150.- erhoben, welche der Bauherrschaft in Rechnung gestellt wird.

1.3 Verantwortlichkeit

Die Verantwortlichkeit des Bauherrn, des Architekten und des Unternehmers zur Einhaltung aller Vorschriften und Nebenbestimmungen wird durch die Kontrolle der Baubehörde nicht aufgehoben.

1.4 Bezug

Wohnungen dürfen erst bezogen werden, wenn die schriftliche Bewilligung der Baubehörde (Bezugsbewilligung) vorliegt.

1.5 Gebäudeversicherung

Das Gesuch um die Gebäudeschätzung ist direkt und schriftlich der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, 8090 Zürich, einzureichen.

1.6 Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung ist das Merkblatt für Baueingaben "Umgebungsplan" zu beachten.

1.7 Aussenantennen

Die Stadt Wädenswil ist durch das Kabelfernsehnetz der UPC erschlossen. Die Anschlussmöglichkeit ist mit dieser Firma abzuklären.

Das Anbringen von Aussenantennen für Radio, Fernsehen und Funk ist nur mit Bewilligung der Baukommission gestattet. Davon ausgenommen sind Aussenantennen ausserhalb von Kernzonen mit einer gesamten Sendeleistung < 6 Watt, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt.

1.8 Reklamen

Reklamen dürfen erst montiert werden, wenn die Bewilligung der Baukommission oder der Baubehörde vorliegt.

1.9 Hausbriefkasten

Der Standort des Hausbriefkastens ist mit der zuständigen Poststelle abzusprechen.

1.10 Behindertengerechtes Bauen

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Von Bedeutung sind insbesondere § 239a-d PBG und die Norm SIA 500:2009 (Behindertengerechtes Bauen).

1.11 Gefangene Räume, Be-/Entlüftung

WC, Duschen, Badezimmer, Küchen usw., die keine direkt ins Freie führenden Fenster aufweisen, sind genügend mechanisch zu entlüften.

2. Vermessung

2.1 March- und Vermessungszeichen

Jede Veränderung von March- und Vermessungszeichen ist untersagt; sie dürfen nicht zugedeckt werden.

Fehlende, beschädigte oder verdeckte Grenzzeichen werden zulasten des Grundeigentümers rekonstruiert.

2.2 Schnurgerüst

Für jedes neue Gebäude und für jede Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist ein Schnurgerüst zu erstellen, welches von der Baubehörde, Vermessung und GIS, zu kontrollieren ist.

Für die Schnurgerüstkontrolle und die Einmessung des Schnurgerüsts stellt die Baubehörde, Vermessung und GIS, separat Rechnung.

2.3 Nachführungspflichtige Bauten und Anlagen

Nach Bauvollendung sind die neuen Gebäude und Anlagen von der Nachführungsstelle in der amtlichen Vermessung nachzuführen. Gleichzeitig wird die Vermarkung der Baugrundstücke überprüft und allenfalls wiederhergestellt. Die Kosten sind gemäss § 25 des kantonalen Geoinformationsgesetz (KGeolG) vom 24. Oktober 2011 von der Grundeigentümerschaft zu tragen.

3. Öffentlicher Grund

3.1 Benützung

Für die Benützung von öffentlichem Grund (z.B. für das Abstellen von Mulden, Baumaterialien oder Abstützen von Gerüsten) ist die Bewilligung der Baubehörde einzuholen. Hierfür ist eine Gebühr zu entrichten, welche sich nach dem Reglement über die Gebühren im Bauwesen vom 8. August 2016 richtet.

3.2 Transportwege

Öffentliche Strassen, Wege und Plätze sind nach jeder unvermeidbaren Verunreinigung stets sofort zu reinigen.

Wird dieser Anordnung trotz Mahnung keine Folge geleistet, ist der Verkehr gefährdet oder sind die Anwohner durch Immissionen gestört, nimmt die Baubehörde die Reinigung vor oder beauftragt eine private Unternehmung ihrer Wahl damit, wobei die Kosten zulasten des Bauherrn oder dessen Vertreter gehen (Ersatzvornahme, § 341 PBG).

3.3 Abschränkungen

Baustellen, Gerüste, Materiallager, aufgebrochener öffentlicher Grund und Leitungsgräben müssen, so wie es die öffentliche Sicherheit erheischt, vom Bauausführenden abgesperrt, signalisiert und nachts den verkehrsgesetzlichen Vorschriften entsprechend beleuchtet werden.

Den Anordnungen der Polizeiorgane und Baubehörde ist unbedingt Folge zu leisten.

3.4 Grabungen

Grabungen in öffentlichen Strassen, Trottoirs, Wegen und Plätzen sind nur mit spezieller Bewilligung der Baubehörde gestattet. Gesuche sind der Baubehörde möglichst frühzeitig einzureichen, damit die Aufbrucharbeiten koordiniert werden können.

Aufgebrochene Pflasterungen und Beläge werden auf Rechnung des Bauherrn oder dessen Vertreters durch die Baubehörde wieder hergestellt. Vorbehalten bleiben anderweitige Vereinbarungen zwischen Baubehörde und Unternehmer.

3.5 Schutz vor Verunreinigung und Beschädigungen

Rand- und Stellsteine sowie Beläge sind durch hölzerne Auffahrtsrampen, durch Überfahrten aus Magerbeton oder Belag mit Plastikunterlage genügend zu schützen.

Das Mischen von Beton auf öffentlichem Grund ist untersagt, es sei denn, dass mit ausnahmsweiser und schriftlicher Bewilligung der Baubehörde eine schützende Unterlage verwendet werde.

3.6 Oberflächenwasser

Es darf kein Oberflächenwasser von Vorplätzen, Parkplätzen oder Zufahrten auf den öffentlichen Grund fließen.

3.7 Randabschlüsse

Fahrbahn- und Trottoirabschlüsse sind in Absprache mit der Baubehörde durch einen Fachmann zu versetzen, zu ergänzen oder bei Beschädigung instand zustellen.

4. Installationen, Werkleitungen

4.1 Werkleitungen im Baugrundstück

Der Bauherr oder dessen Vertreter hat sich vor Aushubbeginn über allfällige Werkleitungen im Baugrundstück zu informieren (siehe auch 3.4).

Planunterlagen sind bei den betreffenden Werken zu beziehen, nämlich:

- Erdgas- und Wasserleitung: Stadt Wädenswil, Abteilung Planen und Bauen (Führung und Abgabe Leitungskataster im Auftrag der Abteilung Werke)
- Elektrokabel: EKZ, Schönenbergstrasse 33, 8820 Wädenswil
- Telefon-Leitungen: Swisscom Direktion, Alte Jonastrasse 24, 8640 Rapperswil
- Kabelfernseh-Leitungen: UPC GmbH, Postfach, 8021 Zürich
- Kanalisationsleitungen: Stadt Wädenswil, Abteilung Planen und Bauen

Für die Trasse-Festlegung von Erdgas- und Wasserleitungen ist der Stadt Wädenswil, Abteilung Werke, rechtzeitig ein Situationsplan 1:500 und ein Gebäude-Grundriss 1:100, mit ersichtlicher Position des Technikraums und den Belastungswerten, im Doppel einzureichen.

Anschlüsse von Werk- und Kanalisationsleitungen im öffentlichen Strassengebiet sind wenn möglich gleichzeitig auszuführen und im gleichen Graben zu verlegen, wobei zu beachten ist, dass der Scheitel der Abwasserleitung die Sohle einer benachbarten Trinkwasserleitung nicht überragt und die lichte Weite der jeweiligen Mediumrohre 40 cm nicht unterschreitet (Bedingungen gemäss SVGW GW4).

4.2 Bodenbelastung

Schwere Baugeräte wie z.B. Krane, Zementmischmaschinen oder andere Lasten, die schwere Bodendrücke verursachen, dürfen nicht über Werkleitungen platziert werden.

4.3 Erdgas- und Wasserleitungen

Die erforderlichen Zuleitungen von den Versorgungsleitungen bis zur Hauseinführung, wie auch die anschliessenden Innenleitungen, bis und mit dem Gas- und Wassermesser, werden durch die Stadt Wädenswil, Abteilung Werke, erstellt.

4.4 Installationsbewilligung

Vor der Erstellung von Erdgas- und Wasserinstallationen im Gebäudeinneren, sind die geplanten Installationen mittels einer rechtzeitigen Eingabe durch die Installationskontrolle der Werke Wädenswil bewilligen zu lassen.

Die Eingaben sollen mit den Formularen "Ausführung Gas- und/oder Wasserinstallation" mit Grundriss, Schema und offengelegter Dimensionierung in zweifacher Ausführung erfolgen.

Nach erfolgter Bewilligung zur Ausführung dürfen die Arbeiten ausschliesslich von Firmen ausgeführt werden, die im Besitz einer Installationsbewilligung der Stadt Wädenswil, Abteilung Werke, sind (Bedingungen gemäss SVGW GW1).

Die Lieferung und Montage der Gas- und Wasserzähler erfolgt, nach erfolgreicher Kontrolle der Installation, durch die Installationskontrolle der Werke Wädenswil.

4.5 Bauwasseranschlüsse

Bauwasseranschlüsse sind rechtzeitig der Stadt Wädenswil, Abteilung Leitungsbau Werke, anzumelden.

4.6 Baustellenabwasser

Die SIA-Empfehlung 431 "Entwässerung von Baustellen" ist zu beachten. Die Installation ist vor Baubeginn der Baubehörde zur Kontrolle zu melden.

Werden die Vorschriften nicht oder nicht genügend beachtet und entstehen Gewässerunreinigungen oder Verstopfungen bzw. Schäden an öffentlichen Kanälen, haftet der Bauherr oder dessen Vertreter für alle Folgen und die daraus entstehenden Kosten.

4.7 Kanalisationsanschluss

Die Pflicht zum Anschluss von Bauten und Anlagen an die öffentliche Kanalisation ist in der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) vom 4. September 2006 geregelt. Die Bezahlung der Anschlussgebühren ist in der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (SEGeV) vom 4. September 2006 geregelt.

Für die Ableitung bzw. Behandlung der Abwasser (verschmutztes Abwasser und Niederschlagswasser) sind der GEP und die Schweizer-Norm (SN) 592'000 und weitere Normen und Richtlinien zum Stand der Technik zu beachten.

Die SEVO und die SEGeV können bei der Baubehörde gratis bezogen werden.

4.8 Eindecken von Leitungen

Werk- und Kanalisationsleitungen (Anschlüsse an öffentliche Leitungen) dürfen erst eingedeckt werden, wenn sie durch die zuständigen Organe eingemessen und abgenommen worden sind. Die Anmeldung hat mindestens 2 Arbeitstage vor dem gewünschten Abnahmetag zu erfolgen.

4.9 Parkplätze

Damit möglichst viel Oberflächenwasser versickern kann, sind Parkplätze im Freien nach Möglichkeit mit Rasengittersteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigem Oberbau zu versehen. Massgebend ist die Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, Baudirektion Kanton Zürich, AWEL. Die verwendeten Produkte müssen in der Fachliteratur als Sickerstein oder Sickerbelag ausgewiesen werden (Versickerungsleistung ca. 100 l/s ha).

5. Sicherheit

5.1 Baustellensicherheit und Unfallschutz

Die Bauherrschaft hat alle notwendigen Massnahmen zu treffen, um die Sicherheit der auf dem Bau beschäftigten Personen sowie der Passanten zu gewährleisten. Die einschlägigen Vorschriften der SUVA und die Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitenverordnung, BauAV) sind strikte einzuhalten.

Für Sprengungen, Rammarbeiten oder Felsabbau ist rechtzeitig die Bewilligung der Polizeibehörde einzuholen.

Werkleitungen aller Art sind auf Kosten des Bauherrn vor dem Abbruch durch die zuständigen Werke ausser Betrieb zu nehmen.

Strassen, Wege und Plätze sind mit einer Bauwand zu sichern.

Vor jedem Abbruch sind Arbeitsvorgang und Sicherungsmassnahmen mit der Baubehörde zu vereinbaren. Vorbehalten bleiben weitergehende Anordnungen je nach Art und Umfang des Abbruchobjekts.

Fällt das Abbruchobjekt/Umbauprojekt unter den Verdacht von belasteten Objekten, ist ein Gebäudecheck, insbesondere bezüglich asbesthaltiger Baumaterialien, durchzuführen.

5.2 Gerüste

Bau- und Verputzgerüste sind nach den Vorschriften der SUVA zu erstellen.

5.3 Geländer und Brüstungen

Geländer und Brüstungen haben grundsätzlich den Anforderungen der SIA-Norm 358 zu entsprechen.

An Balkonen, Treppen, Schächten usw. sind solide Geländer von mindestens 1.00 m Höhe bzw. ab 12 m Sturzhöhe von mindestens 1.10 m Höhe anzubringen.

5.4 Lichtschächte und Lichtkuppeln

Lichtschächte sind mit tragfähigen, feinmaschigen Gittern (Amphibienschutz) einzudecken oder mit Schutzgeländern zu versehen. Lichtkuppeln müssen bei begehbaren Flächen bruchstark sein (Sicherheitsglas).

5.5 Stützmauern

Auf Stützmauern und bei andern gefährlichen Niveaudifferenzen gilt die SIA-Norm 358.

5.6 Hauszugänge

Treppen im Freien als offizielle Hauszugänge mit mehr als 5 Tritten sollen mindestens auf einer Seite ein einfaches Geländer oder einen Handlauf von mindestens 0.90 m Höhe aufweisen.

6. Baulärm

6.1 Begrenzung des Baulärms

Die Richtlinie des Bundes "Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms" gemäss Artikel 6 der Lärmschutz-Verordnung und die Polizeiverordnung der Stadt Wädenswil sind einzuhalten.

6.2 Nachtruhe

Die Nachtruhe dauert von 22.00 bis 07.00 Uhr. Jede lärmverursachende Handlung im Freien ist während der Nachtruhe verboten. Lärm im Innern von Gebäuden darf Dritte nicht belästigen. Die Abteilung Sicherheit und Gesundheit kann Ausnahmen bewilligen.

6.3 Allgemeine Ruhezeiten

Lärmige Arbeiten auf Baustellen sind werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 19.00 bis 07.00 Uhr, samstags ab 18.00 Uhr sowie an Sonn- und allgemeinen Feiertagen verboten. Die Abteilung Sicherheit und Gesundheit kann Ausnahmen bewilligen.

7. Strafbestimmungen

Wer gegen das Planungs- und Baugesetz (PBG) oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu CHF 50'000.-, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden. Handelt der Täter fahrlässig, erfolgt Busse bis CHF 5'000.- (§ 340 PBG, Art. 292 Schweizerisches Strafgesetzbuch).