

Merkblatt ‘Bewilligungspflicht, Meldepflicht und einzureichende Unterlagen ‘

(Stand: November 2024)

Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich, 700.1

§ 309. ¹Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

- a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- c. den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- d. Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,
- e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen,
- g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- h. Mauern und Einfriedigungen,
- i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- k. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- l. Aussenantennen,
- m. Reklameanlagen,
- n. das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

²Folgende Anordnungen schliessen die baurechtliche Bewilligung und die mit dem Projekt verbundenen notwendigen Anpassungen an privatem Grundeigentum ein:

- a. die Festsetzung und Genehmigung von Projekten für Verkehrsanlagen und Gewässer,
- b. die Genehmigung von Meliorationsprojekten,
- c. die Erteilung von wasserrechtlichen Konzessionen,

- d. die Erteilung von Bewilligungen und Konzessionen nach dem Gesetz über die Nutzung des Untergrundes vom 25. Mai 2020.

³Die zuständige Direktion kann Vorhaben, für die eine meliorations-rechtliche Genehmigung, eine wasserrechtliche Konzession oder eine Bewilligung oder Konzession nach dem Gesetz über die Nutzung des Untergrundes nötig ist, der örtlichen Baubehörde zum baurechtlichen Entscheid überweisen.

⁴Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien.

Bauverfahrensverordnung (BVV) Kanton Zürich, 700.6

I. Bewilligungspflicht

A. Tatbestände für Befreiung

§ 1. 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 Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
- d. Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen 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 1/2 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 Sendeanennen 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,
- j. steckerfertige Solaranlagen bis zu einer Fläche von 4 m²; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung,

- k. nicht öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

B. Tragweite

§ 2. ¹Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches sowie zur Aussteckung und zur öffentlichen Bekanntmachung des Bauvorhabens.

²Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

II. Meldepflicht

A. Tatbestände

§ 2 a. ¹Der Meldepflicht unterliegen unter Vorbehalt von Abs. 2:

- a. Solaranlagen auf Dächern, soweit sie nach Art. 32 a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)¹¹ genügend angepasst sind,
- b. Solaranlagen an Fassaden in Bauzonen, wenn sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, kompakt angeordnet sind, parallel zur Fassade verlaufen, nicht über die Fassadenfläche hinausragen und diese im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen,
- c. freistehende Solaranlagen in Bauzonen bis zu einer Fläche von 20 m²,
- d. Solaranlagen in Industrie- und Gewerbeazonen auf Dächern, auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind,
- e. Solaranlagen an Fassaden sowie freistehende Solaranlagen in Industrie- und Gewerbeazonen,
- f. innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen,
- g. aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen, sofern sie ein Volumen von 2 m³ nicht überschreiten,
- h. Erdwärmesonden-Wärmepumpen, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mindestens 2,5 m Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen; vorbehalten bleibt in jedem Fall die gewässerschutzrechtliche Bewilligung,
- i. Anschlüsse an ein Fernwärmenetz, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47 g der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 erfüllt,
- j. öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

²Bewilligungspflichtig sind sämtliche Solaranlagen und aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung.

B. Tragweite

§ 2 b. ¹Meldepflichtige Bauvorhaben müssen nicht ausgesteckt und öffentlich bekannt gemacht werden.

²Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

C. Einzureichende Unterlagen

§ 2c.¹Mit der Meldung für eine Solaranlage sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1: 1000 mit rot eingetragener Solaranlage im selben Massstab,
- b. Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Dachaufsicht,
- c. Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Giebelfassade,
- d. Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Trauffassade mit der Dachfläche, auf der die Solaranlage installiert wird,
- e. Produktbeschreibung des Herstellers der Solaranlage und Abbildungen der zum Einsatz kommenden Module und Anlagenteile,
- f. Orientierungsplan gemäss Brandschutzmerkblatt «Solaranlagen» der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen,
- g. bei Anlagen an der Fassade ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der Brandschutzrichtlinien «14-15 Verwendung von Baustoffen» und «15-15 Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen.

²Mit der Meldung für eine *Luft/Wasser-Wärmepumpe* sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Gesuch wärmetechnische Anlage,
- b. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe,
- c. Lärmschutznachweis einschliesslich Situationsplan mit vermasssten Abständen der Lärmquelle zum massgebenden Empfangspunkt,
- d. technisches Datenblatt der gewählten Wärmepumpe,
- e. bei aussen aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage.

³Mit der Meldung für eine *Erdwärmesonden-Wärmepumpe* sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Gesuch wärmetechnische Anlage,
- b. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe und den Standorten der Erdwärmesonden,
- c. Gesuch um Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage.

⁴Mit der Meldung für einen *Anschluss an ein Fernwärmenetz* sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Gesuch wärmetechnische Anlage,
- b. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Hauszuleitung.

⁵Mit der Meldung für eine *Ladestation für Elektrofahrzeuge* sind einzureichen:

- a. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Ladestation,

- b. einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage,
- c. Produktbeschreibung des Herstellers der Ladestation.

D. Einreichung

§ 2 d. ¹Die Meldung ist zusammen mit den Unterlagen spätestens 30 Tage vor Baubeginn elektronisch über die Plattform gemäss §§ 19 a–19 c im Dateiformat PDF bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.

²Das örtliche Bauamt bestätigt den Eingang der Meldung und gibt bekannt, wann die Bearbeitungsfrist abläuft.

³Die Bearbeitungsfrist beträgt 30 Tage. Das örtliche Bauamt kann die Frist bei Vorhaben mit erhöhtem Behandlungsaufwand verlängern.

⁴Das örtliche Bauamt kann ein Bewilligungsverfahren anordnen, um öffentliche Interessen zu wahren oder Rechte Dritter zu schützen.

⁵Die Gesuchstellenden können anstelle des Meldeverfahrens die Durchführung eines ordentlichen Verfahrens verlangen.

E. Baufreigabe

§ 2 e. Muss ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden, teilt die örtliche Baubehörde dies innert 30 Tagen nach Einreichung der Meldung elektronisch über die Plattform mit. Andernfalls darf das Projekt ausgeführt werden.

Allgemeine Bauverordnung (ABV) Kanton Zürich, 700.2

I. Allgemeine Begriffe

Bauten und Anlagen

§ 1. ¹Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Bau-gesetzes sind:

- a. Bauten, die im Boden eingelassen oder mit einer gewissen Orts-bezogenheit darauf stehend ihrem Umfang nach geeignet sind, die Umgebung durch Luft- und Lichtverdrängung, Überlagerung einer freien Bodenfläche oder durch sonstige Einwirkungen zu beeinflussen,
- b. alle planungs- und baurechtlich bedeutsamen äusserlichen Veränderungen von Grundstücken oder deren Nutzung.

²Bauten und Anlagen sind namentlich:

Gebäude,
Mauern und Einfriedigungen,
Reklamen,
Aussenantennen,
Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie,
Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen,
Schwimmbassins,
Campingplätze,
selbstständige Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
Anlagen für die Materialgewinnung und -ablagerung,
Verkehrs- und andere Transportanlagen,
Tankstellen.

Gebäude

§ 2. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.