

FAQ 'Bewilligungsverfahren'

(Stand: Januar 2016)

Im Kanton Zürich sind das Baugesuch mit seinem Bewilligungsverfahren in der Bauverfahrensverordnung und dem Planungs- und Baugesetz geregelt.

Planen und Bauen

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch

Welchem Zweck dient das Baubewilligungsverfahren?

Die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke wie auch Nutzungsänderungen bedürfen einer Baubewilligung, sh. Merkblatt 'Bewilligungspflicht'. Im Baubewilligungsverfahren wird die Übereinstimmung des Projekts insbesondere mit den bau- feuerpolizei-, planungs- und umweltrechtlichen Vorschriften geprüft.

Welche unterschiedlichen Baubewilligungsverfahren gibt es?

Unterschieden werden das Ordentlichen Verfahren und das Anzeigeverfahren. Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Beim Anzeigeverfahren entfallen die öffentliche Bekanntmachung und die Aussteckung. Das Anzeigeverfahren findet unter anderem Anwendung bei: Vordächern, Dachflächenfenstern, Veränderungen einzelner Fassadenöffnungen, Verschieben/ Einziehen innerer Trennwände, Empfangsantennen, Solaranlagen, Schwimmbädern, Gartenhäusern, Mauern < 1.5 m Höhe, Unterteilung von Grundstücken.

Was passiert unmittelbar nach der Baugesuchseingabe?

Nach Eingang des Baugesuches wird geprüft, ob die Unterlagen den Anforderungen entsprechen und vollständig sind, sh. FAQ's nachfolgend. Es wird die Verfahrensart festgelegt und geprüft, ob die Beurteilung durch kantonale Stellen notwendig ist. Das Ergebnis dieser sogenannten Vorprüfung wird dem Gesuchsteller spätestens innert drei Wochen ab Eingang der Baugesuchsunterlagen mitgeteilt. Die Vorprüfung beschränkt sich in der Regel auf die formellen Punkte. Es ist daher denkbar, dass bei der detaillierten, materiellen Prüfung des Baugesuchs fehlende Unterlagen festgestellt und nachverlangt werden.

Wie ist der Vorgang der Aussteckung und Publikation?

Vor der Publikation, jeweils freitags im Amtsblatt des Kantons Zürich und der Zürichsee-Zeitung, sind darstellbare Vorhaben auf Kosten der Bauherrschaft auszustecken. Gleichzeitig mit der Publikation werden die Baugesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser 20 Tage können Dritte schriftlich (keine Emails) das Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids stellen. Wer diese Frist verpasst, hat das Rekursrecht verwirkt. Die Bauherrschaft wird über den Ablauf der Auflagefrist und die allfälligen Gesuchsteller informiert.

Wann und wie erfolgt der baurechtliche Entscheid?

Entscheide im Ordentlichen Verfahren werden in der Regel innert zwei bis vier Monaten, solche im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen, seit Abschluss der Vorprüfung, resp. Vollständigkeit der Baugesuchsakten getroffen. Baurechtliche Entscheide erfolgen als kostenpflichtige Verfügungen.

Ab wann ist die Baubewilligung gültig und darf gebaut werden?

Ab der Zustellung ist die 30-tägige Rekursfrist abzuwarten, in welcher die Begehrensteller und weitere legitimierte Institutionen das Rechtsmittel gegen die Baubewilligung ergreifen können. Bleibt diese Frist ungenutzt, wird die Baubewilligung rechtskräftig. Mit dem Bau darf begonnen werden, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist, alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung erfüllt sind und die schriftliche Baufreigabe erteilt ist.

Welche Baugesuchsunterlagen sind erforderlich?

Baugesuche haben alle Unterlagen / Angaben zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Dies sind in der Regel mindestens die ersten vier Aufzählungspunkte:

- Baugesuchsformular
- Katasterplan gemäss amtlicher Vermessung
Im Katasterplan ist das Bauvorhaben in den korrekten Farben darzustellen und die Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu vermessen
- Projektpläne: Grundrisse, Fassaden, Schnitte, 1:100 (allenfalls auch anderer Massstab möglich je nach Bauvorhaben), vermasst und in den korrekten Farben dargestellt
- Grundbuchauszug, max. 1 Jahr alt
- Ausnutzungszifferberechnung
- Parkplatzberechnung
- Lärmgutachten
- Angaben über Farben und Materialien
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen
- Weitere dem Verständnis dienende Unterlagen, sh. § 5 Bauverfahrensverordnung

Das Bauvorhaben ist in den Plänen farblich zu kennzeichnen (bestehend = schwarz / neu = rot / Abbruch = gelb). Bei Umbauten und Zweckänderungen ist die Nutzweise und der Zustand vor dem Umbau darzustellen. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain darzustellen.

Die Baugesuchsunterlagen sind mindestens 3-fach, datiert und vollständig unterzeichnet einzureichen. Sind weitere Stellen, z.B. Kanton, involviert sind zusätzliche Baugesuchsdossiers erforderlich.

Wo ist das Bewilligungsverfahren gesetzlich geregelt?

Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, LS 700.1

§ 309-314 'Das Baugesuch' / § 315-317 'Die Wahrung von Ansprüchen' / § 318-322 'Der baurechtliche Entscheid' / § 325 'Vereinfachtes Verfahren' / § 326-325 'Die Bauarbeiten'

Bauverfahrensverordnung Kanton Zürich, LS 700.6

§ 3 'Gesuchsunterlagen' / § 4 'Gestaltung' / § 5 'Weitere Unterlagen' / § 6 'Form und Anzahl' / § 13-18 'Anzeigeverfahren'