GEMEINDE HETTLINGEN

Leitfaden für das Bauen

Wie soll das Bauen vor sich gehen? Schnell, reibungslos, unbürokratisch? Das finden wir auch. Der Leitfaden zeigt Ihnen nachfolgend die Schritte auf, die Sie zu diesen Zielen führen. Er enthält Hinweise zum Baurecht, zu Energiefragen und zu Naturobjekten. Unser Bauamt und unser Bauberater führen Sie durch das Bewilligungsverfahren. Für kleine bauliche Wünsche steht ein vereinfachtes Verfahren zur Verfügung. Es erlaubt rasch mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Inhaltsverzeichnis

A Planungsphase 2

1. Das Baubewilligungsverfahren 3

2. Energie und Umwelt 6

3. Umgebungsgestaltung und Ökologie 8

B Bauphase 9

1. Baubeginn 9

2. Bauausführung 9

3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes 10

4. Energie und Umwelt 11

5. Umgebungsgestaltung und Ökologie 11

C Fertigstellung des Bauvorhabens 14

1. Unfallschutz 14

2. Umgebungsgestaltung 14

3. Bezug, Schlusskontrolle 16

4. Energie und Umwelt 17

Gesetzliche Grundlagen 18

Stichwortverzeichnis 19

A Planungsphase

1. Das Baubewilligungsverfahren

Ansprechpersonen

Primäre Ansprechperson für Ihre Fragen und Anliegen ist das Bauamt der Gemeindeverwaltung. Je nach Fragestellung sind externe Fachpersonen beizuziehen. Die Liste der Ansprechpersonen findet sich unter www.hettlingen.ch (Verwaltung → Publikationen/Merkblätter → Adressverzeichnis Bauwesen).

Bauamt
Bausekretär: Dominik Böni
Adresse: Stationsstrasse 1, 8442 Hettlingen
Telefon: 052 305 05 09
Telefax: 052 305 05 06
E-Mail: gemeinde@hettlingen.ch
Öffnungszeiten: Mo 08.00 - 11.30 / 14.00 - 18.00
Di-Do 08.00 - 11.30 / 14.00 - 16.30
Fr 07.00 - 13.00

Bauberatung
Bachmann Stegemann+Partner AG
Daniel Steinlin
Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen
Telefon: 052 305 22 55
E-Mail: daniel.steinlin@bspartner-ing.ch

Bewilligungspflicht

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist (§ 309). Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- Neubauten
- Anbauten, Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Anlagen (z.B. Autoabstellplatz, Schwimmbad, Pergola, Aussenantenne, Mauer, Einfriedigungen, Wärmepumpe etc.)
- Terrainveränderungen (z.B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.)
- Parzellierung eines Grundstücks
- Reklameanlagen
- Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern
- Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen in der Kernzone (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig)

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist (§ 1), beispielsweise:

- Kleinbauten bis zu 1,5 m Höhe und 2 m² Grundfläche
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen
- Solaranlagen bis zu einer max. Fläche von 35 m²; ausgenommen in der Kernzone

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Bauvorschriften einzuhalten (z.B. Gestaltung, Verkehrssicherheit).

Ordentliches Verfahren

Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen. Das heisst insbesondere, dass das Bauvorhaben 20 Tage öffentlich aufgelegt wird.

Anzeigeverfahren

Untergeordnete Bauvorhaben können, sofern keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt), im Anzeigeverfahren abgewickelt werden. Die Behandlungsfrist beträgt in der Regel 30 Tage. Hauptsächlich handelt es sich dabei um:

- Vordächer
- Balkone
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten; ausgenommen in der Kernzone
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- Solaranlagen mit einer Fläche von über 35 m^2 und alle Anlagen in der Kernzone
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m^2 Grundfläche
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden

Vorbesprechung Bauberater / Bauamt

Um eine reibungslose Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sicher zu stellen, wird der Bauherrschaft insbesondere bei komplizierteren Bauvorhaben empfohlen, bereits in der Projektierungsphase das Gespräch mit dem Bauberater oder dem Bauamt zu suchen.

Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?

Ein Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen

- Baugesuchsformular (im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch)
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (bei Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen; im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch)
- Katasterkopie 1:500 (Kopie des Grundbuchplans, zu beziehen beim Grundbuchgeometer, Ingenieurbüro Leisinger AG, Seuzach), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind; anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- Für grössere Neu- und Anbauten ist eine zusätzliche Katasterkopie mit Höhenkurven ergänzen zu lassen.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100
- Umgebungsplan 1:100 / 1:200, mit allen relevanten Höhenkoten sowie mit Angaben zur Materialisierung der Bodenbeläge, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur)
- Berechnung der Ausnützungsziffer (nachvollziehbar)
- Plan über die Liegenschaftenentwässerung
- Energienachweise

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich.

Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen.

Die Unterlagen sind in der Regel 3-fach einzureichen. Für jede weitere – insbesondere kantonale – Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist ein zusätzliches Exemplar der Baueingabe beizufügen.

Das Baugesuch ist mit allen notwendigen Unterlagen der Gemeindeverwaltung einzureichen, welche die massgeblichen Bewilligungsverfahren koordiniert (§§ 7 ff BVV).

Geographisches Informationsportal

Die Webseite www.maps.zh.ch hält eine Fülle raumbezogener Informationen bereit. Eine Konsultation empfiehlt sich insbesondere, falls Zweifel über die Erforderlichkeit einer allfälligen Spezialbewilligung bestehen.

Darstellung

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung von § 4 BVV massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bleibt bestehen).

Näherbaurecht

Bauvorhaben haben die gemäss BZO und PBG massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Hierzu kann z.B. folgendes Formular verwendet werden: http://www.hettlingen.ch (Verwaltung → Abteilungen → Bauamt).

Nebengesuche

Je nach Art des Bauvorhabens sind folgende weitere Gesuche erforderlich:

- **Wasseranschlussgesuch**, www.hettlingen.ch (Verwaltung → Abteilungen → Bauamt)
- **Kanalisationsanschlussgesuch / Versickerungsgesuch**: bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um-/Ausbauten, welche eine Änderung der Entwässerung beinhalten (z.B. Einbau neues Bad, Anbau mit neuem Dach, Änderung der Materialisierung der Umgebungsgestaltung). Sollen bestehende Kanalisationsanlagen weiterverwendet werden, so ist für diese ein Nachweis über Zustand und Dichtheit zu erbringen (Protokoll Kanal-TV-Aufnahmen). Sind die Anlagen mangelhaft, so kann der Gemeinderat Sanierungsmassnahmen anordnen.
- **Nachweis der energetischen Massnahmen, Lärmschutz**, von einer Fachperson zu unterzeichnen, www.energie.zh.ch (Energie, Minergie & Radioaktive Abfälle → Energienachweis)
- Baulicher Zivilschutz
- Feuerungsgesuch, Gesuch für Tankanlagen
- Gesuch für Aufzugsanlagen
- Gesuch für Wärmepumpen

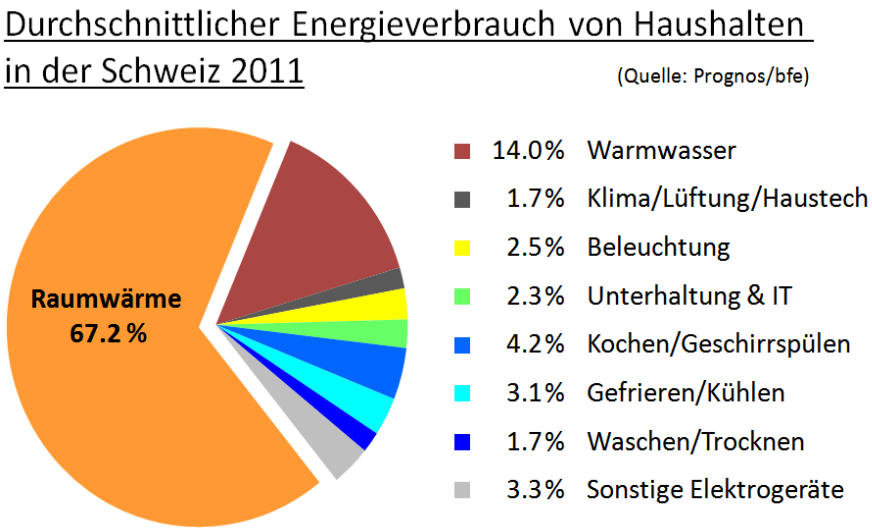
Antrag um Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Die Baugesuchsunterlagen liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung auf. Während der Planauflage können Baurechtsentscheide schriftlich angefordert werden. Hierzu kann folgendes Formular verwendet werden: www.hettlingen.ch (Verwaltung → Abteilungen → Bauamt). Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung baurechtlicher Entscheide wird eine Gebühr erhoben.

2. Energie und Umwelt

Wie setzt sich der Energieverbrauch zusammen?

Das nachfolgende Kuchendiagramm zeigt den durchschnittlichen Energieverbrauch eines Haushalts in Prozent. Es lohnt sich, bei den grossen oder „leicht verdaulichen" Stücken anzusetzen, insbesondere bei Neubauten oder wenn Ersatzinvestitionen anstehen.



Rund zwei Drittel des Energieverbrauchs von Privathaushalten entfallen auf die Raumwärme. Je nach Heizsystem (z.B. Elektroheizung) oder bei schlechter Wärmedämmung des Gebäudes kann dies noch deutlich mehr sein. Wird mit Öl geheizt, beträgt der durchschnittliche Verbrauch 1'600 Liter pro Jahr. Investitionen in Energiesparmassnahmen zahlen sich oft schon nach wenigen Jahren aus und sind darüber hinaus ein Beitrag an die nachhaltige Entwicklung unseres Dorfes.

MINERGIE-Standard

Minergie ist der wichtigste Energiestandard in der Schweiz für Niedrigenergiehäuser. Minergie P steht für einen noch tieferen Energieverbrauch. Minergie A schliesslich bezeichnet ein Haus, welches keine Energie mehr verbraucht oder sogar Energie produziert. Werden zusätzliche Kriterien, die sich u.a. auf den Ressourcen-Verbrauch bei der Erstellung beziehen, erfüllt, kann das Gebäude zusätzlich als Minergie-ECO zertifiziert werden. Der Minergie-Standard existiert sowohl für Neu- als auch für Umbauten. Umfangreiche Informationen finden Sie unter www.minergie.ch.

Umbauten, Wärmedämmung

Ältere Gebäude sind oft schlecht isoliert. Mit einer neuen Wärmedämmung kann Energie gespart werden. Eine Verbesserung kann schrittweise oder gesamthaft realisiert werden:

- Fensterersatz
- Dämmung Kellerdecke
- Dämmung Warmwasserleitungen
- Dämmung Dach
- Dämmung Hausmauern
- Abdichten von Türen, Fenstern, Cheminéeklappen etc.

Die Wärmedämmung von Gebäuden wird mit Förderprogrammen subventioniert. Aktuelle Details finden sich unter www.energie.zh.ch (Energie, Minergie & Radioaktive Abfälle → Subventionen / Beratung).

Heizung und Warmwasser

Die Gemeinde Hettlingen betreibt einen Wärmeverbund, welcher Wärme für Heizung und Warmwasser liefert. 2013 wurde der Wärmeverbund mit einer neuen Holzschnitzelanlage erweitert. Für private Grundeigentümer besteht die Möglich-

keit, sich dem Wärmeverbund anzuschliessen.

Eine private Holzschnitzel- oder Holzpelletsheizung ist klimaneutral und unabhängig vom globalen Erdölmarkt. Mit einer Wärmepumpe lässt sich aus einer Kilowattstunde Strom drei bis vier Mal so viel Wärme gewinnen.

Solaranlage

Ein grosser Teil der benötigten Energie kann auf dem eigenen Dach erzeugt werden. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Photovoltaik, welche Strom produziert und Sonnenkollektoren, welche durchfliessendes Wasser erwärmen.

Es ist heute sogar möglich, Plusenergiehäuser zu realisieren, d.h. Häuser, die mehr Energie produzieren, als sie übers Jahr verbrauchen. Erste Beispiele dafür existieren bereits schon in Hettlingen. Die Technik hierfür ist ausgereift und bezahlbar.

Grosse, gegen Süden geneigte Dachflächen ohne Verwinkelungen eignen sich am besten für Photovoltaik, aber auch Dachflächen gegen Osten und Westen werden wirtschaftlich interessant. Bei kleineren Dächern oder besonders grossem Warmwasserbedarf kommen Sonnenkollektoren in Frage.

Vielleicht wollen Sie eine Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Bereiten Sie dennoch Ihr Dach bereits gestalterisch vor und vermeiden Sie Schattenwürfe. Sehen Sie zudem Steigleitungsrohre vom Keller zum Dach vor.

Beim Bau von Solaranlagen ist je nach Lage des Bauvorhabens eine gute oder zumindest eine genügende Gestaltung erforderlich. Hinweise hierzu finden sich in einem Merkblatt der Baudirektion: www.are.zh.ch (Raumplanung → Formulare & Merkblätter).

Wegleitung Solaranlagen (PDF)

Energieberatung Region Winterthur

Die Energieberatung Region Winterthur bietet Ihnen eine kostenlose Erstberatung im Umfang von 45 Minuten und bei Bedarf die Vermittlung von weiterführender Beratung durch die Fachleute des Forum Energie Zürich (FEZ).

Energieberatung Region Winterthur
c/o Nova Energie GmbH
Telefon 052 368 08 08,
energieberatung@eb-region-winterthur.ch
www.eb-region-winterthur.ch

Verein erneuerbare Energie Hettlingen (eEH)

Engagierte Hettlinger haben sich in einem Verein organisiert, um Ihnen die Erfahrungen über realisierte Projekte in Hettlingen und Umgebung weiter zu geben. Zudem stehen Informationen und Checklisten zu technischen Möglichkeiten und zum Vorgehen bereit.

www.ee-hettlingen.ch

info@ee-hettlingen.ch

3. Umgebungsgestaltung und Ökologie

Grundsätzliche Überlegungen

Der Siedlungsraum ist wichtiger Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere und kann eine beachtliche Vielfalt hervorbringen. Es ist erklärtes Ziel des Bundes, die Biodiversität der Schweiz bis zum Jahre 2020 zu stabilisieren. In einer Zeit, wo verdichtetes Bauen angesagt ist, verschwinden täglich wertvolle Grünflächen. Umso wichtiger ist es, die verbleibenden Flächen naturnah zu gestalten, damit ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden kann.

Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen stellt Hettlingen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Hettlingen empfiehlt, diese Grundsätze auch bei den übrigen Bauprojekten zu berücksichtigen:

Grundsatz 1
Bestehende Naturwerte auf dem Baugrundstück sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden.

Grundsatz 2
Die Umgebung soll naturnah und vorwiegend mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden.

Anforderungen an die Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung bei Neu- und Umbauten soll mit grosser Sorgfalt geplant und ausgeführt werden, um folgende Ziele zu erreichen:

- Die Aussenräume bilden einen guten Lebensraum für siedlungstypische Pflanzen und Tiere.
- Die Aussenräume tragen zu einem attraktiven Ortsbild bei.
- Die Aussenräume bieten einen hohen Erholungswert für den Menschen.

Bei einer Normausführung mit durchgehender Humusauffüllung, Zierrasen, Koniferenhecken und immergrünen Bodendeckern bleibt kein Platz für einheimische Arten. Bei der Umgebungsplanung mit dem Gartenbauunternehmen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Bäume** Wo hat eine gleiche oder gleichwertige (grosskronige) Art Platz?
- **Sträucher** Lassen sich neue Hecken oder Gebüschgruppen aus einheimischen Straucharten ins Projekt integrieren?
- **Wiesen** Gibt es Flächen, die sich für Blumen-, oder Magerwiesen eignen und damit Schmetterlingen und anderen Insekten als Nahrungsquelle dienen können?
- **Strukturen** Wie lassen sich Steinhaufen, Trockenmauern, Holzstrünke usw. ins Projekt integrieren? Wo können Vögel, Fledermäuse und Igel weiterhin nisten und Unterschlupf finden?
- **Beispiele finden Sie unter B Bauphase, Kapitel 5 Umgebungsgestaltung und Ökologie.**

Beratung und Information

Weitere Informationen zum Thema Umgebungsgestaltung und Ökologie erhalten Sie beim:

Naturschutzverein Hettlingen
Postfach 134
8442 Hettlingen
www.nvhettlingen.ch

B Bauphase

1. Baubeginn

Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Änderungen von bewilligten Vorhaben sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen rechtskräftig. Im Falle eines Rekurses wird die Baubewilligung erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist.

Baufreigabe, Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§326 PBG). Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus.

Meldung Baubeginn: www.hettlingen.ch (Verwaltung → Online-Schalter)

2. Bauausführung

Verantwortlichkeit

Die in der Baubewilligung genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter sind für die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des baurechtlichen Entscheides sowie der massgebenden Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Ändert die Bauherrschaft oder der Projektverantwortliche, ist dies dem Gemeinderat schriftlich mitzuteilen; ansonsten verbleibt die Verantwortung bei den ursprünglichen Parteien. Die behördlichen Kontrollen entbinden die an der Bauausführung Beteiligten nicht von ihrer Verantwortung.

Schnurgerüst, Höhenangabe

Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Ingenieurbüro Leisinger AG, Seuzach, aufgrund des Höhenfixpunktes am Schnurgerüst angeben zu lassen.

Werkleitungen

Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen (Telefon, Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Drainage, Kabelfernsehen, militärische Leitungen usw.) im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen. Wird wegen der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.

Abfallentsorgung

Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallenden Abfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall und Deponiematerial zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen (§ 239 Abs. 2 PBG). Das Aushubmaterial ist ebenfalls getrennt abzuführen und darf nicht mit anderem Material (Bauabfälle usw.) vermischt werden. Massgebend ist die Empfehlung SIA 430, Entsorgung von Bauabfällen, Ausgabe 1993.

Baulärm / Immissionen

Für die Ausführung der Bauarbeit gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm vom 27.11.1969 (verbotene Nachtarbeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr). Im Übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss Art. 6 der Lärmschutzverordnung sowie § 226 PBG verwiesen.

Baustellenabwasser/ Grundwasser

Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers ist die Empfehlung SIA 431, Ausgabe 1997, Entwässerung von Baustellen, massgebend. Bauten sowie Arbeiten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer speziellen Bewilligung der kantonalen Baudirektion (AWEL).

Rohbaukontrolle

Die Vollendung des Rohbaus ist der Gemeindebehörde ohne Verzug anzuzeigen. Diese Pflicht obliegt dem Bauherrn oder seinem Vertreter. Der Rohbau gilt als vollendet, wenn die Aussenmauern und die inneren Tragwände hochgeführt sind und der Bau in allen Teilen völlig eingedeckt ist. Das Baukontrollorgan besichtigt den Rohbau.

Fertigstellung

Die Bauarbeiten sind ohne wesentliche Unterbrechung auszuführen und abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (§328 PBG).

Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten mit einem Versicherungswert von mehr als Fr. 5'000.-- müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden.

Für Neubauten und wesentliche Umbauten (Bausumme über Fr. 50'000.-- oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorisch eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende Antrag muss der Gebäudeversicherung vor Baubeginn eingereicht werden: www.gvz.ch (Versicherung → Formulare → Online).

Betragen Baukosten bei Neu- oder Umbauten weniger als Fr. 50'000.--, ist keine Schätzung erforderlich; in diesem Fall genügt eine Meldung an die kantonale Gebäudeversicherung mit dem Formular „Anmeldung kleiner Wertvermehrungen“. Alle anderen Neu- oder Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden: www.gvz.ch (Versicherung → Formulare → Online).

Sämtliche Formulare sind direkt bei der Kantonalen Gebäudeversicherung einzureichen.

3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes

Beanspruchung des öffentlichen Grundes

Der öffentliche Grund (z.B. Strassen und Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betroffenen Strasseneigentümers beansprucht werden. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig. Bei Gemeindestrassen ist mit dem Strassenvorstand, bei Flurstrassen mit dem Präsidenten der Flurgenossenschaft Kontakt aufzunehmen.

Sofern das Strassengebiet (Strassen und Trottoirs inkl. Abschlüsse) durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand gemäss den Vorgaben der Gemeinde und auf Kosten des Verursachers fachgerecht wieder herzustellen.

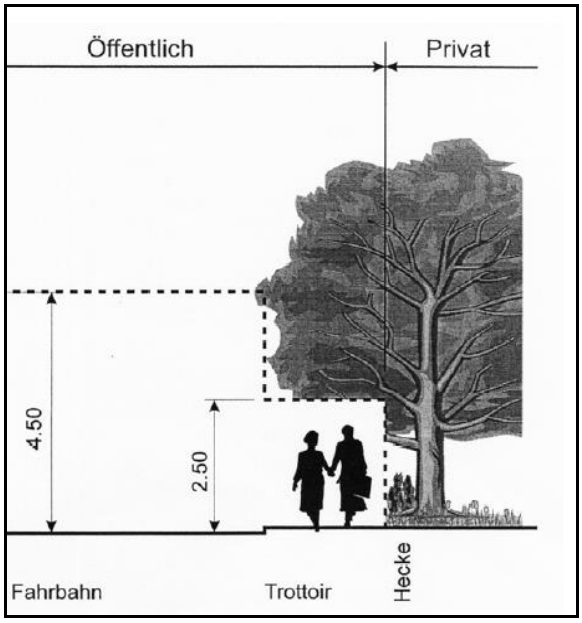
Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Verkehrsbehinderungen sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschranken und zu signalisieren.

Böschungen

Bei Böschungen sind die Vorschriften der kantonalen Strassenabstandsverordnung und der Verkehrssicherheitsverordnung einzuhalten.

Pflanzen

Strassen und Gehwege sind von überhängenden und hineinragenden Ästen soweit freizuhalten, dass keine Behinderung des Fussgänger- und Fahrverkehrs entsteht. Bei Rad- und Fusswegen ist eine lichte Höhe von mindestens 2.50 m einzuhalten, bei Fahrbahnen eine solche von mindestens 4.50 m.



Entwässerung

Bei privaten Einfahrten und Vorplätzen darf kein Platzwasser auf öffentliche Strassen und Trottoirs gelangen.

4. Energie und Umwelt

Ausführung

Insbesondere bei Wärmedämmungen ist auf eine sorgfältige Ausführung zu achten. Trotz einer guten Planung wird bei der Ausführung oftmals zu wenig auf Details geachtet. Dadurch kann die Dämmwirkung erheblich herabgesetzt werden oder es können sich Kältebrücken bilden. Undichtigkeiten und Kältebrücken sind zudem eine Gefahrenquelle für Kondenswasser- und Schimmelbildung.

5. Umgebungsgestaltung und Ökologie

Gestaltungsmöglichkeiten mit einheimischer Bepflanzung

Es sollen mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt, sowie Blumenrasen und Wiesen aus einheimischem Saatgut gesät werden. Zierrasen soll sich auf intensiv genutzte Bereiche beschränken. Folgend eine Liste einheimischer Bäume und Sträucher mit deren Platzbedarf. Auf der Homepage des Naturschutzvereins Hettlingen finden Sie weitere hilfreiche Informationen zur Umgebungsgestaltung: www.nvhettlingen.ch

Invasive Neophyten sollen nicht gepflanzt werden, da sie viele einheimische Pflanzen verdrängen.
Schwarze Liste und Watch-List der Neophyten (PDF)
Neophytenflyer mit Vorschlägen für Ersatzpflanzen (PDF) (www.neobiota.zh.ch)

Eine Linde entwickelt sich zu einem schönen Akzent in der Siedlung.

Wildsträucher eignen sich zum Strukturieren oder Begrenzen von Räumen, und sie tragen zu reichhaltigem Leben rund ums Haus bei.

Blumen beleben Steinflächen, die heute als pflegeleichte Abgrenzung beliebt sind.

Tier- und Pflanzenfreundliche Strukturen:

Im Garten

- Eine durchgehende Bepflanzung ist nicht zwingend, es darf auch Raum für spontane Besiedlung gelassen werden.
- Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Plastikabdeckungen zur Unkrautunterdrückung unter Steinflächen sind nicht erwünscht, da so ein wichtiger Austausch zwischen Erdreich und Oberfläche unmöglich ist.
- Verschiedene Bodensubstrate, je nach Nutzen und Lage im Gelände, schaffen eine Vielfalt an Standorten, die unterschiedliche Pflanzen und Tiere anziehen.
- Naturfreundlich gestaltet werden können sowohl Flächen, die für eine Nutzung vorgesehen sind, als auch ungenutzte Flächen: Grünflächen, Wege, Plätze, Treppen und Mauern, Böschungen, Spiel- und Ruheplätze, Rabatten, Regenversickerungsmulden, Grenzbereiche.

Mauern mit Fugen bieten Lebensraum für spezialisierte Pflanzen und zahlreiche Kleintiere.

Zwischen Treppenstufen und Steinplatten wachsen durch das bewuchsfähige aufgefüllte Kies Kräuter und Wildblumen.

Versickerungsfähige Flächen eignen sich ideal für Parkplätze und Sitzplätze.

Eine Holzbeige, die über Jahre stehengelassen werden kann, gestaltet den Garten und bietet gleichzeitig Unterschlupf für Kleintiere.

Versteckmöglichkeiten u. a. für Reptilien bieten Ast- oder Steinhaufen in einer ruhigen Gartenecke.

Ein Wildbienenhotel, ev. kombiniert mit einer Wildblumenwiese, kann von den stachellosen Wildbienen bewohnt werden.

Am Gebäude

Flachdächer bieten Raum für Magerrasen und Lebensraum für viele Insekten. Ein dauerhafter, vielfältiger Bewuchs erhöht die Qualität.

Mit dem Einbau fertiger Nist-Elemente lassen sich an Holz und Steinbauten unter dem Dach Brutplätze für Mehlschwalben, andere Vögel und Fledermäuse schaffen.

Regenwasser schafft ein besonderes Biotop, wenn es einen Teich speist oder in ein Kiesbett versickert.

Gefahren für Tiere

Um Lichtsmog zu mindern, sollen Beleuchtungskörper das Licht nach unten bündeln oder mindestens nicht nach oben strahlen.

Grosse hervorstehende Glasflächen sollen gemieden oder durch geeignete Massnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden.

Gesicherte Schächte (schmale Spalten) gewähren Amphibien risikofreie Wanderungen. Terrain hinter hohen Stufen und dichten Zäunen ist vielen Tieren unzugänglich.

Lokale Baumaterialien

Mit Baumaterialien aus der Nähe wird die lokale Produktion gefördert, die Transportwege sind kurz, die Produktion ist „fair“, und es besteht keine Gefahr der Einschleppung von fremden Tieren und Pflanzen, die die einheimische Tier- und Pflanzenwelt bedrängen / bedrohen. (z. B. Buchsbaumzünsler)

Gärtnerwahl

Die Wahl eines Gartenbauunternehmens, welches sich in naturnaher Gestaltung auskennt, macht es Ihnen leichter, Ihren Ideen eine Form zu geben und Sie auf Problemsituationen aufmerksam zu machen.

Checkliste für die Umgebungsgestaltung

Checkliste PDF

Hinweis

Die oben erwähnten Dokumente sind im Internet unter www.hettlingen.ch → Verwaltung → Abteilungen → Bauamt abrufbar.

C Fertigstellung des Bauvorhabens

1. Unfallschutz

Zweck, Grundlagen

Zugängliche überhöhte Stellen (z.B. bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern etc.) sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr - insbesondere für Kinder - besteht (§ 20 BBV I). Die Bestimmungen der aktuellen SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

Lichtschächte

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem geeigneten Schutzgeländer zu versehen. Schmale Spalten verhindern zudem das Hineinfallen von Amphibien.

Fenster mit und ohne Brüstungen

Fenster, die bis zum Boden reichen oder Fenster, deren Brüstungshöhe das Mass von 100 cm unterschreitet, sind entweder mit einem Geländer zu sichern oder der untere, nur für Reinigungszwecke zu öffnende Flügel ist zu verschrauben.

Geländer für zugängliche erhöhte Stellen (ab einer Absturzhöhe von mehr als 100 cm)

Bei Balkonen, Terrassen, Treppen usw. sind ab fertigem Boden mindestens 100 cm hohe Schutzgeländer oder Brüstungen zu erstellen.

Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen derselben durch Kinder verhindert wird. Offene Geländer dürfen bis 65 cm Höhe nicht begehbar sein sowie bis auf eine Höhe von 75 cm keine Öffnungen aufweisen, welche grösser als Ø 12 cm sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen:

- Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV) vom 19. Dezember 1983
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) sowie die dazugehörigen Verordnungen
- Richtlinien der Suva

Handläufe bei Treppen

Treppen mit mehr als fünf Tritten müssen, wo kein Geländer gemäss SIA-Norm 358 vorgeschrieben ist, einen Handlauf aufweisen.

2. Umgebungsgestaltung

Garageneinfahrten

Das Gefälle von Garageneinfahrten hat Anforderungen gemäss der kantonalen Verkehrssicherheitsverordnung zu entsprechen.

Besucher- und Kundenparkplätze

Die Besucherparkplätze von Mehrfamilienhäusern und die Kundenparkplätze von Gewerbeliegenschaften müssen dauernd als solche erhalten bleiben. Sie sind entsprechend zu bezeichnen.

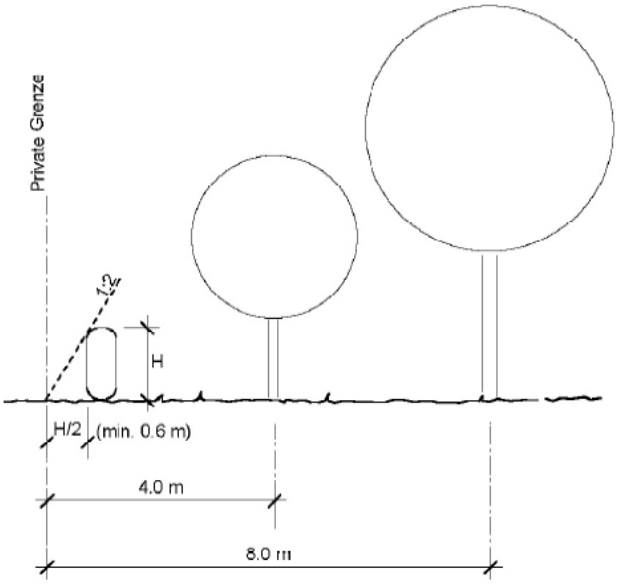
Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern etc.

Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die privatrechtlichen Vorschriften gemäss §§ 169 ff des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Diese können im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Allfällige Meinungsverschiedenheiten sind zivilrechtlich zu bereinigen.

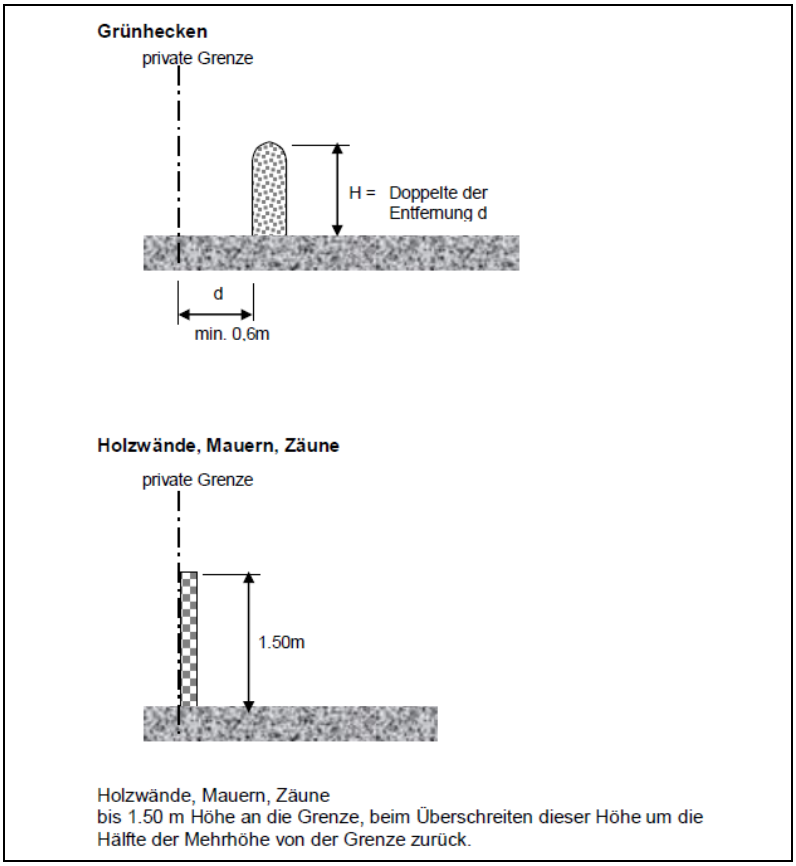
Beim Pflanzen von Bäumen ist deren späterer Platzbedarf, Laubfall und Schatten zu bedenken. Dies verhindert Nachteile für den Eigentümer und die Nachbarn sowie eine andernfalls eventuell erforderliche Fällung der Bäume.

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 169 ff EG ZGB

Beispiele:	**Beispiele:**	**Beispiele:**
kleinere Zierbäume Sträucher	Feldobst- bäume Nussbäume	Waldbäume grosse Zierbäume



Weitere spezielle Abstände
- Baumschulpflanzen min. 1.0 m
- Bäume und Sträucher gegenüber Wald min. 0.5 m
- Wald an Wald min. 0.5 m
- Waldneupflanzung resp. Nachzucht min. 1.0 m
- Wald gegen Flurweg min. 1.0 m
- Wald (Nachzucht) gegen Kulturland min. 20 m
- Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland min. 8.0 m



3. Bezug, Schlusskontrolle

Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusuchen.

Briefkasten

Briefkastenanlagen haben der Postverordnung zu entsprechen, siehe www.admin.ch (Bundesrecht → Systematische Gesetzessammlung → Postverordnung). Der Briefkastenstandort ist vorgängig mit der Briefzustellregion Winterthur, Tel. 058 448 09 25 abzuklären.

Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem die Bezugsbewilligung vorliegt. Der Bauherr oder sein Vertreter haben den in Aussicht genommenen Bezugstermin von Wohnungen, einzelnen Zimmern und Arbeitsräumen in Neu-, An-, Auf- und Umbauten der Gemeindebehörde mindestens 14 Tage im Voraus zu melden. Der Antrag für die Schlussabnahme des Bauobjekts kann elektronisch eingereicht werden unter: www.hettlingen.ch (Verwaltung → Online-Schalter). Die Gemeindebehörde erklärt die Räume als bezugsfähig, wenn sie den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene entsprechen.

Gebäudeaufnahme und Grundbuchvermessung

Neu- und Anbauten bzw. Veränderungen der Gebäudeform müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer (Ingenieurbüro Walter Leisinger AG, Seuzach) zu melden. Unterniveaubauten sind vor dem Eindecken einmessen zu lassen. Die entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.

4. Energie und Umwelt

Heizsysteme, Solaranlagen, Klima / Lüftung

Achten Sie auf eine fachgerechte Einstellung dieser technischen Anlagen und lassen Sie sich bei der Inbetriebnahme gut instruieren. Eine Überwachung der Einstellungen und Verbrauchs- / Produktionsenergie (z.B. Monatswerte) und eine Überprüfung der Einstellungen 2-3 Jahre nach Abschluss der Baumassnahmen helfen Ihnen, diese technischen Systeme zu verstehen und bezüglich Nutzung und Energieverbrauch zu optimieren.

Wärmedämmung und Gebäudedichtigkeit

Beobachten Sie Ihr Gebäude auf Feuchtigkeit (eindringendes Wasser oder Kondenswasser), graue Stellen oder gar Schimmelbildung. In den ersten zwei Jahren nach der Realisierung könnte dies durch übliche Baufeuchtigkeit verursacht werden. Es kann aber auch auf Mängel bzw. Schäden bei Dichtungen oder gar bei Wärmedämmungen hindeuten. Auch unsachgemässes Lüften könnte ein Grund sein. Eine rasche Erkennung und Behebung allfälliger Probleme spart Geld, schont die Umwelt und sichert den langfristigen Wert Ihrer Immobilie.

Haushalt und Licht

Auch im Haushalt kann auf einen niedrigen Energieverbrauch geachtet werden, indem festgelegt wird, welche Geräte überhaupt nötig sind und wie gross diese sein müssen, sowie durch die Verwendung von Geräten der besten Energieeffizienzklasse. Zudem soll auch auf einen niedrigen Standby-Stromverbrauch Wert gelegt werden.

Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend findet sich eine Auflistung der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) für das Bauen. Zu unterscheiden ist zwischen kommunalem, kantonalem und Bundesrecht. Je nach Bauvorhaben sind zusätzlich zu den unten aufgeführten Erlassen weitere Spezialgesetze zu beachten. Sämtliche Erlasse können vom Internet heruntergeladen werden.

Kommunale Erlasse der Gemeinde Hettlingen finden sich unter: www.hettlingen.ch (Verwaltung → Publikationen/Merkblätter)

Kantonale Erlasse finden sich unter: www.zh.ch (Rechtliche Grundlagen → Gesetzessammlung)

Erlasse des **Bundes** finden sich unter: www.admin.ch (Bundesrecht → Systematische Gesetzessammlung)

Kommunale Erlasse

BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen vom 03.03.2013
	Gebührenverordnung über Siedlungsentwässerungsanlagen vom 27.06.2006
	Reglement Fernwärme vom 01.07.2012
	Verwaltungsgebührenverordnung der Gemeinde Hettlingen vom 06.09.2011
	Wasserversorgungsreglement vom 19.12.1969

Kantonale Erlasse

PBG	Planungs- und Baugesetz
BVV	Bauverfahrensverordnung
ABV	Allgemeine Bauverordnung
StrAV	Strassenabstandsverordnung
VSiV	Verkehrssicherheitsverordnung
EnerG	Energiegesetz
EnerV	Energieverordnung
EG-ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch

Erlasse des Bundes

NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung

Stichwortverzeichnis

Abbruch 3
Anbauten 3
Ansprechpersonen 3
Anzeigeverfahren 4
Aufzugsanlage 3
Ausnahmegesuche 4
Ausnützungsziffer 4
Aussenantenne 3
Autoabstellplatz 3

Balkone 4, 14
Bauabfälle 9
Bauberater 4
Baubewilligung 9
Baufreigabe 9
Baugesuchsformular 4
Baulärm 10
Bäume 8, 11
Baustellenabwasser 10
Besucherparkplätze 14
Bewilligungspflicht 3
Bezugsbewilligung 16
Blumenrasen 11
Böschung 3
Böschungen 11
Briefkasten 16
Brüstungen 14

Dachfenster 4
Darstellung der Pläne 5

Einfriedigungen 3
Energieberatung 7
Energienachweise 4
Energiesparmassnahmen 6
Energieverbrauch 6

Fensterersatz 6
Fertigstellung 16
Förderprogramme 6

Garageneinfahrten 14
Gartenhäuser 4
Gebäude- und Wohnungserhebung 4
Gebäudeversicherung 10
Gefahren für Tiere 13
Gehwege 10
Geländer 14
Geographisches Informationsportal 5
Gestaltung 7
Grundbuchauszug 4
Grundbuchplan 4
Grundrisse 4

Heizung 6
Höhenkurven 4

Innenwände 3
Isolation 6

Kanalisationsanschlussgesuch 5
Kanal-TV-Aufnahmen 5
Katasterkopie 4
Kernzone 3
Kleinbauten 3
Kundenparkplätze 14

Lichtschächte 14
Liegenschaftenentwässerung 4
Lift 3

Mauer 3
Mauern 3, 4
Minergie 6

Näherbaurecht 5
Naturschutzverein Hettlingen 8
Neophyten 11
Niedrigenergiehäuser 6
Nutzungsänderungen 3

Ordentliches Verfahren 4

Parzellierung 3
Pergola 3
Pflanzen 11
Photovoltaik 7
Plusenergiehäuser 7

Rechtskraft der Baubewilligung 9
Reklameanlage 3
Rekurs 9
Rohbaukontrolle 10

Schnurgerüst 9
Schwimmbad 3
Sichtschutzwall 3
Solaranlage 7
Solaranlagen 3
Sonnenkollektoren 7
Strassen 10
Sträucher 8, 11

Terrainveränderungen 3
Terrassen 14
Treppen 14

Umbauten 3
Umgebungsplan 4

Verein erneuerbare Energie Hettlingen 7
Vorbesprechung 4
Vordächer 4

Wärmepumpe 3, 6
Wärmeverbund 6
Warmwasser 6
Wasseranschlussgesuch 5
Werkleitungen 9
Wiesen 8
Wohnungsbezug 16

Zustellung des baurechtlichen Entscheids 5