



Die Bewilligungspflicht, die Baugesuchseingabe wie auch das Verfahren sind in den nachfolgend aufgeführten kantonalen Gesetzen und Verordnungen definiert. Diese sind einsehbar über www.zh.ch - Rechtliche Grundlagen.

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG), LS 700.1
- Bauverfahrensverordnung (BVV), LS 700.6

Das Wichtigste daraus in Kürze:

Wann ist eine Baubewilligung nötig

→ § 309 PBG / § 1, 14 BVV

Beispiele bewilligungspflichtiger Bauvorhaben: • Neubau oder bauliche Veränderungen von Gebäuden inkl. Kleingebäuden und Schutzräumen • Nutzungsänderungen • innere Trennwände (Einziehen/Verschieben) • Mutationen • Mauern / Sichtschutzwände (ab 0.80m) • Abstellplätze • Aussenantennenanlagen • Reklamen • Heizungen • Dachflächenfenster • Dachaufbauten • Solaranlagen • Balkone • Wintergärten • Geländeänderungen • Schwimmbäder • Renovationen in Kernzonen • Abbrüche in Kernzonen • Farbanstrich (auf Anfrage)

Welche Baugesuchsunterlagen sind einzureichen?

→ § 310 PBG, § 3, 5 BVV

Minimal sind folgende Unterlagen in 3-facher Ausführung einzureichen:

- Baugesuchsformular (www.baugesuche.zh.ch)
- Aktueller Situationsplan (Katasterplan) vom Geometer beglaubigt
- Projektpläne (Grundrisse, Fassaden, Schnitte) im Massstab 1:100, vermasst

Beispiele weiterer je nach Bauvorhaben erforderlicher Unterlagen:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Baumassenberechnung
- Parkplatzberechnung
- Gebäude- und Wohnungserhebungsformular (auch bei Veränderung der Wohnungsgrösse)
- Näher-/Grenzbaurechte, Zustimmung/Protokoll Stockwerkeigentümergeinschaft
- Terrainaufnahmen Geometer
- Modell
- Kantonale Zusatzformulare (z.B. Bauabfälle, Grundwasser usw.), inkl. Zusatzdossiers je betroffener kantonalen Fachstelle

Welche Anforderungen bestehen an die Unterlagen?

→ § 4, 6 BVV

- Plandarstellung: neue Bauten/Bauteile = rot | Abbruch = gelb | Bestand = schwarz
- Das Baugesuchsformular sowie sämtliche Unterlagen sind zu datieren und vom Gesuchsteller oder Bevollmächtigten, dem Projektverfasser und dem Grundeigentümer zu unterschreiben
- Das Baugesuch ist bei der örtlichen Baubehörde einzureichen

Welche Verfahren gibt es?

→ § 323-325 PBG, § 13-15 BVV

- Ordentliches Verfahren mit Publikation und Aussteckung
- Anzeigeverfahren (ohne Publikation, ohne Aussteckung) für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung (z.B. Dachflächenfenster), welche keine Interessen rekursberechtigter Dritten berühren. Das Anzeigeverfahren kann bei Vorhaben ohne untergeordnete Bedeutung - in Absprache mit dem Bauamt - auch durchgeführt werden, wenn das Einverständnis der zum Rekurs berechtigten Dritten beigebracht wird.
- Vorentscheide zur Klärung von Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens entscheidend sind. Für Vorentscheide müssen präzise Fragen unter Beilage der erforderlichen Unterlagen gestellt werden, eine Gesamtbeurteilung kann in diesem Verfahren nicht vorgenommen werden. Vorentscheide mit Publikation und Aussteckung sind verbindlich gegenüber Dritten.
- Voranfragen werden je nach Umfang telefonisch, per Mail oder mit einer kurzen schriftlichen Stellungnahme ohne Rechtsverbindlichkeit beantwortet.

Hinweis: eine allfällige Koordination mit kantonalen Stellen erfolgt nach der Eingabe durch die Gemeinde.

Welches sind die Behandlungsfristen?

→ § 313, 314, 319 PBG, § 11 BVV

- Vorprüfungsfrist: 3 Wochen
- Anzeigeverfahren: 30 Tage nach Abschluss der Vorprüfung
- Ordentliches Verfahren: 2 - 4 Monate inkl. 20 Tage Publikation
- Sind kantonale Stellen involviert, kann sich die Behandlungsdauer verlängern
- Rechtskraft Baubewilligung: 30 Tage ab Empfang
- Publikation, Aktenaufgabe und Aussteckung: 20 Tage; während dieser Frist kann das Bauvorhaben von jedem/jeder Interessierten eingesehen und der Baurechtsentscheid angefordert werden (Legitimation für Rekurs)

Was ist vor Baufreigabe einzureichen?

- Kanalisationsplan
- Wasseranschlussgesuch
- Nachweis der energetischen Massnahmen
- Luftschutzeingabe
- Gesuche für Feuerungs- und Tankanlagen
- weitere Unterlagen gemäss Auflagen Baubewilligung

Wie lange ist eine Baubewilligung gültig?

→ § 322 PBG

- 3 Jahre ab Rechtskraft, Verlängerung nicht möglich

Wer entscheidet auf kommunaler Ebene?

- Anzeigeverfahren: Baukommission
- Ordentliches Verfahren: Gemeinderat auf Antrag Baukommission

Wichtige Adressen

Bauamt

Gemeinde Oberengstringen
Abteilung Bau und Werke – Bereich Hochbau
Zürcherstrasse 125 | 8102 Oberengstringen
043 455 17 33 | gemeinde@oberengstringen.ch |
www.oberengstringen.ch

Bau- / Feuerpolizei / Schutzräume

Landis AG
Steinhaldenstrasse 28 | 8954 Geroldswil
043 500 45 82 | info@landis-ing.ch |
www.landis-ing.ch

Werke

Gemeindewerke
Kirchweg 125 | 8102 Oberengstringen
044 750 21 80 | werk.oberengstringen@bluewin.ch

Geometer / Leitungskataster (Wasser, Kanalisation)

Acht Grad Ost AG
Wagistr. 6 | 8952 Schlieren
043 500 44 00 | geomatik@swr.ch | www.achtgradost.ch

Grundbuchamt

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Höngg-Zürich
Frankentalerstr. 3 | 8049 Zürich
044 752 34 50 | hoengg-zuerich@notariate.zh.ch
www.notariate.zh.ch/Hoengg-Zuerich

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung Kanton Zürich
Thurgauerstr. 56 | Postfach | 8050 Zürich
044 308 21 11 | info@gvz.ch | www.gvz.ch

Erdwärme-/Grundwassernutzung, Gewässer

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Walcheplatz 2 | Postfach | 8090 Zürich
043 259 32 02 | awel@bd.zh.ch

Bauen ausserhalb Bauzone

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstr. 14 | Postfach | 8090 Zürich
043 259 30 22 | fslandschaft@bd.zh.ch

Bauen an Staatsstrassen

Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Verkehr | Bauen an Staatsstrassen
Neumühlequai 10 | Postfach | 8090 Zürich
043 259 56 33 | info@afv.zh.ch

Betriebe mit Arbeitnehmenden

Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)
Walchestr. 19 | Postfach | 8006 Zürich
043 259 26 26 | awa@vd.zh.ch

Haben Sie noch Fragen? Wir helfen Ihnen gerne:

- Gemeinde Oberengstringen, Abteilung Bau und Werke - Hochbau, Zürcherstrasse 125, 8102 Oberengstringen, 043 455 17 33
- Baupolizei Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil, 043 500 45 82