
Wegleitung zum Baugesuch und Bauausführung

(§ 309 PBG, § 1 ABV, § 1 BVV)

Datum 23. Januar 2023

Nummer 6.3.3.2

1. Bewilligungspflicht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG).

Eine Baubewilligung ist unter anderem erforderlich für (gemäss § 309 PBG):

- Um-/Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen,
- Abbruch in Kernzonen oder bei Inventargebäuden,
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,
- Parzellierung von Grundstücken,
- wesentliche Geländeänderungen,
- Mauern, Einfriedigungen,
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- Privatstrassen,
- Empfangsantennen, Reklameanlagen usw.

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht regeln § 1 und § 2 Bauverfahrensverordnung (BVV).

2. eBaugesuch

Pläne, Berichte und weitere Unterlagen können ab 1. Juli 2022 auf der Plattform "portal.ebaugesuche.zh.ch" hochgeladen werden. Die Baueingabe kann zu jeder Zeit erfolgen. Hinterlegte Daten und Informationen zum Stand des Baugesuchs können jederzeit auf der Plattform eingesehen werden. Es entsteht ein durchgängiger und transparenter Daten- und Informationsaustausch mit allen am Baubewilligungsverfahren Beteiligten.

Bis die rechtlichen Grundlagen für einen komplett digitalen Geschäftsverkehr vorhanden sind, müssen Gesuchstellende zusätzlich zur digitalen Eingabe auch drei Papierexemplare des Baugesuchs, der Gesuchsunterlagen und der von Hand unterschriebenen Eingabequittung einreichen. Auch die öffentliche Auflage des Baugesuchs und der Baurechtsentscheid erfolgen bis auf weiteres in Papierform.

3. Baugesuchseingabe

Um einen optimalen Verfahrensablauf eines Baugesuches zu gewährleisten, sind die nachfolgenden Schritte bzw. die aufgeführten Unterlagen rechtzeitig und vollständig in mindestens vierfacher Ausführung der Abteilung Hochbau einzureichen.

Im Katasterplan sowie in den Grundrissen, Schnitten und Fassaden sind die bestehenden Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot und abzubrechende Teile oder Gebäude gelb darzustellen. Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckänderung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.

- [Baugesuchsformular](#) vollständig ausgefüllt und mit Datum und Originalunterschriften versehen (kann unter www.baugesuche.zh.ch/ Formulare & Merkblätter heruntergeladen werden)
- Aktueller Grundbuchauszug (original), mit einer Kopie, nicht älter als ein Jahr ([Grundbuchamt Küsnacht](#), 044 947 57 00)
- [Original Katasterplan mit Baulinien](#), mit Eintrag über die Stellung und Abstände der projektierten Bauten und Anlagen, nicht älter als ein Jahr (Gossweiler Ingenieure Zumikon, 043 288 10 41)
- Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Mst. 1:100, mit vollständiger Vermessung
 - Eintrag der Boden- und Fensterflächen pro Raum
 - Bezeichnung der Nutzung und Zweckbestimmung pro Raum
 - Mauern und Wände sowie Fenster und Türen
 - Art der Konstruktion
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - Geschosshöhenangaben
 - Treppen- und Gangbreiten
 - Lichte Raumhöhen
 - Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen (Küchen, Bad/WC), Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind.
 - Angaben über das gewachsene und gestaltete Terrain, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogene Höhenkoten. (Sollten die Höhenaufnahmen durch ein anderes Büro als durch das von der Gemeinde beauftragte Vermessungsbüro erfolgt sein, behalten wir uns vor Nachkontrollen durchzuführen und allfällige Kosten der Bauherrschaft in Rechnung zu stellen.)
 - Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind. Angaben über Stützmauern, Einfriedigungen und der Zu- und Wegfahrten zu Garagen mit Angaben des Gefälles und der Einlenkerradius und Sichtdistanzen.
- Umgebungsplan, detailliert, unter Heranziehung des Leitfadens bzw. Merkblatts zum ökologischen Ausgleich
 - Terraingestaltung, Terrainverlauf und Kotierung
 - Böschungen, Einfriedungen sowie Hangsicherungselemente mit Höhenangaben (vermasst)
 - Absturzsicherungen
 - Oberflächenmaterialien
 - Bepflanzung (lat. Namen)
 - Abfallstandort
 - Nachweis für Begrünung der Grundfläche gem. Art. 29 Abs. 2 BZO
 - Notzufahrt, Feuerwehrzufahrt in Absprache mit FP
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (wenn Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden)
- Material- und Farbkonzept (genaue Farbbezeichnung RAL oder NCS)
- Höhenkurvenplan, mit Angabe eines Höhenfixpunktes
- Berechnung über die Ausnützung mit planerischer Darstellung
- Berechnung der erforderlichen Pflicht- und Besucherparkplätze

- Entwässerungsplan mit Angaben der Rohrmaterialien und Leitungsgefälle und Kotenangaben der Abwasserschächte, farbliche Darstellung: braun = Schmutzwasser; blau = Meteorwasser
- Nachweise Private Kontrolle für den betroffenen Fachbereich
- Nachbarliche Zustimmungen z.B. Näherbaurecht (wenn Grenzabstände unterschritten werden)
- Schriftliche Vollmachtserklärung zur Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuchs

Sämtliche Planunterlagen sind mit Datum und den Originalunterschriften von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen und allen Grundeigentümern zu versehen.

4. Fristen

Vorprüfung

Die Vollständigkeitsprüfung erfolgt sofort; Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innerhalb von 3 Wochen seit Eingang des Gesuches verlangt.

Aussteckung (Baugespann)

Die Bauherrschaft hat anzugeben, bis wann das Baugespann steht. Die Aussteckung ist in jedem Fall bis spätestens drei Tage vor der öffentlichen Bekanntmachung vorzunehmen. Das Baugespann darf während der Auflagefrist von 20 Tagen ab Publikation, auf Ersuchen der Baubehörde bis zum baurechtlichen Entscheid, nicht entfernt werden. Vorhaben die im Anzeigeverfahren behandelt werden, müssen nicht ausgesteckt werden. Eine öffentliche Bekanntmachung entfällt ebenfalls.

Öffentliche Bekanntmachung

Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Abteilung Hochbau auf. Erfolgt die Ausschreibung in mehreren Publikationsorganen, so gilt das Datum der letzten Ausschreibung.

Begehren um Zustellung von baurechtlichen Entscheiden müssen bis zum letzten Tag der Planaufgabe (Datum des Poststempels) handschriftlich unterzeichnet (Fax oder Email genügen nicht) bei der Abteilung Hochbau gestellt werden (§ 315 PBG). Wer diese Frist verpasst, verwirkt das Rekursrecht (§ 316 PBG).

Für die Zustellung des baurechtlichen Entscheids wird eine einmalige Gebühr von CHF 50.00 erhoben. Es erfolgt nur ein Zustellungsversuch. Bei Abwesenheiten über die postalische Abholfrist von sieben Tagen ist die Entgegennahme anderweitig sicherzustellen (z.B. durch Bezeichnung einer dazu ernannten Person).

Baurechtlicher Entscheid

Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren innerhalb von 30 Tagen und im ordentlichen Verfahren innerhalb von 2 - 4 Monaten je nach Komplexität des Bauvorhabens.

Gültigkeit des Baurechtsentscheids

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren nach Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist.

Rechtsmittel

Gegen Beschlüsse kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, so weit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

5. Merkblätter Siedlungsökologie und Gestaltungskriterien gemäss Art. 3 BZO

Auf unserer Website finden sie die besonderen Anforderungen aus Art. 3 BZO im [Merkblatt](#) und [Leitfaden](#) Siedlungsökologie und im [Merkblatt Gestaltungskriterien](#).

6. Meldeverfahren von Wärmepumpen ab 1. Januar 2023

Wärmepumpen unterliegen ab 1. Januar 2023 grossteils der Meldepflicht. Die Meldepflicht ändert jedoch nichts daran, dass die geltenden Bauvorschriften eingehalten werden müssen und im Fall von Erdwärmesonden auf die Bewilligung des Kantons gewartet werden muss. Mit verschiedenen Vorkehrungen wird sichergestellt, dass das ausgeweitete Meldeverfahren nur dort zur Anwendung gelangt, wo keine legitimen Schutzinteressen betroffen sind. So wird z.B. bei Luft-Wasser-Wärmepumpen auch im Meldeverfahren ein Lärmschutznachweis verlangt, mit dem die Einhaltung der Lärmgrenzwerte und des Vorsorgeprinzips bestätigt und dokumentiert werden. Des Weiteren bleibt im Rahmen des Vollzugs sichergestellt, dass die örtlichen Baubehörden meldepflichtige Vorhaben, die einer Beurteilung durch kantonale Stellen bedürfen, diesen zur Kenntnis bringen und kantonale Stellen somit ebenfalls die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens verlangen können. Es ist zu beachten, dass die Bearbeitungsfrist im Meldeverfahren ebenfalls 30 Tage beträgt.

Ausführliche Informationen zum Meldeverfahren von Wärmepumpen erhalten Sie unter folgendem Link <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauvorschriften-gebaeude-energie/bewilligung-waerme-pumpen.html>.

Folgende Unterlagen sind einzureichen, bei

Luft-Wasser-Wärmepumpen:

- Gesuch-/Meldeformular für Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren (Download über folgenden Link: [gvz.ch](#)),
- Situationsplan im Massstab 1:500 mit rot eingetragener Wärmepumpe,
- Lärmschutznachweis (Erstellung auf [fws.ch](#) möglich) einschliesslich Situationsplan mit vermassten Abständen der Lärmquelle zum massgebenden Empfangspunkt,
- Technisches Datenblatt der gewählten Wärmepumpe,
- Bei aussen aufgestellten L/W-WP: Einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage.

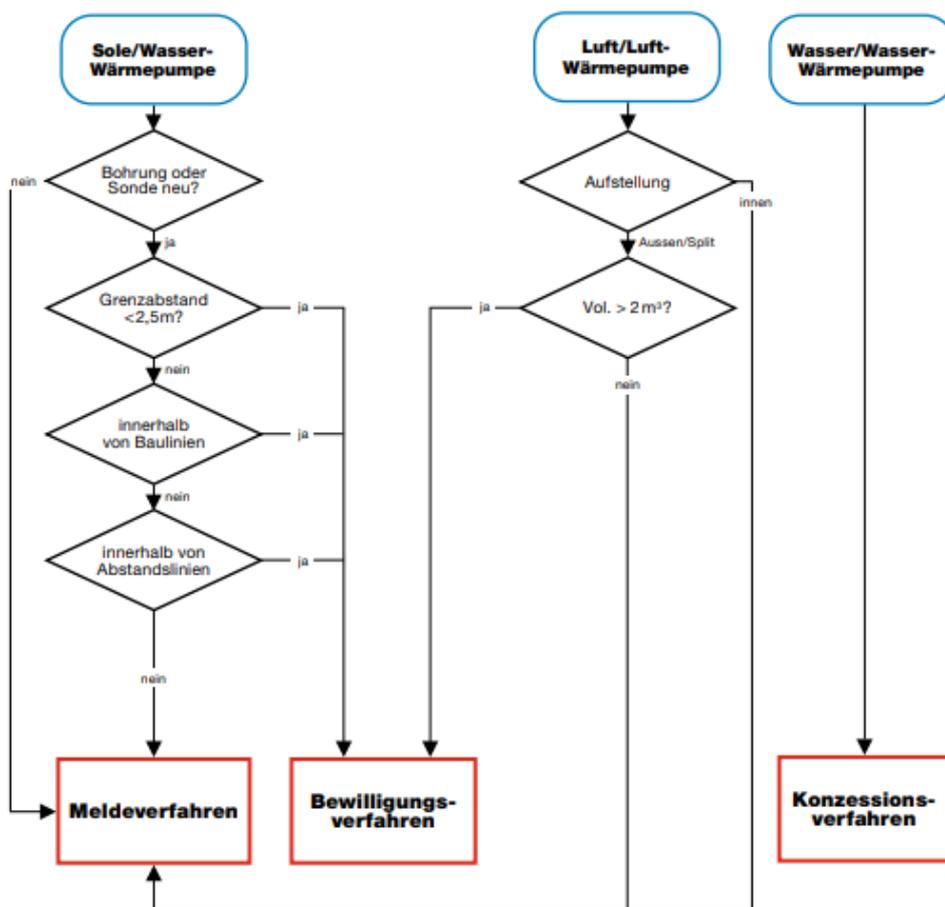
Erdwärmesonden-Wärmepumpen:

- Gesuch-/Meldeformular für Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren (Download über folgenden Link: gvz.ch),
- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe und den vermasseten Standorten der Erdwärmesonden,
- Gesuch um Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage,
- Falls Sondenstandort innerhalb von 30 m zu einer Bahnlinie oder Bahn-/Strassentunnel: Stellungnahme Forchbahn AG,
- Bei Unterschreitung des Grenzabstands von 2.5 m: Einverständnis der benachbarten Grundeigentümer.

Die Gesuche sind digital über den nachfolgenden Link einzureichen:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/meldeverfahren-solaranlagen-waermepumpen-eladestationen.html>

Flussdiagramm zur Bewilligung von Wärmepumpen aus dem Leitfaden für Wärmepumpen im Kanton Zürich der Baudirektion des Kantons Zürich:



7. Meldeverfahren für Solaranlagen ab 1. Januar 2023

Solaranlagen unterliegen ab 1. Januar 2023 grossteils der Meldepflicht. Die Meldepflicht ändert jedoch nichts daran, dass die geltenden Bauvorschriften eingehalten werden müssen und falls die Voraussetzungen für das Meldeverfahren nicht erfüllt sind, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Es ist zu beachten, dass die Bearbeitungsfrist im Meldeverfahren ebenfalls 30 Tage beträgt.

Für das Bewilligungs-, bzw. Meldeverfahren gelten ab 1. Januar 2023 neue Richtlinien, abrufbar unter [Meldeverfahren für Solaranlagen, Wärmepumpen und E-Ladestationen | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#).

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Solaranlage im selben Massstab,
- Vermasste Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Dachaufsicht,
- Vermasste Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Giebelfassade,
- Vermasste Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Trauffassade mit der Dachfläche, auf der die Solaranlage installiert wird,
- Produktbeschreibung des Herstellers der Solaranlage und Abbildungen der zum Einsatz kommenden Module und Anlagenteile,
- Orientierungsplan gemäss Brandschutzmerkblatt "Solaranlagen" der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen,
- 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 Kantonaler Feuerversicherungen.

Ebenfalls ist zu beachten, dass die Anlage im Sinn der Vorsorge nach Art. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) keine schädliche oder lästige Sonnenlichteinwirkungen abgeben können und diese entsprechend frühzeitig zu begrenzen sind. Die Sonnenkollektoren sind im Sinn der Vorsorge zwingend mit Antireflexionsglas auszurüsten.

Die Gesuche sind digital über den nachfolgenden Link oder über das Portal [eBaugesuche](#) einzureichen: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/meldeverfahren-solaranlagen-waermepumpen-eladestationen.html>

8. Erleichterte Bewilligungsverfahren bei Kleinstbauten

Im Juni 2015 hat der Regierungsrat in der kantonalen Bauverfahrensverordnung Erleichterungen im Bewilligungsverfahren von Kleinstbauten und von Solaranlagen beschlossen. Während die Meldepflicht von Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen bereits per 1. November 2015 in Kraft gesetzt wurde, wurden nun nach Abschluss eines Beschwerdeverfahrens auch die Erleichterungen bei der Bewilligung von Kleinstbauten per 1. Juli 2016 gültig. Die Änderungen betreffen Bauten und Anlagen in Bauzonen - ohne Kernzone - deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.50 m betragen und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern. Diese Bauten und Anlagen bedürfen neu keiner Baubewilligung mehr, sofern sie nicht

in der Kernzone, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Baulinien liegen. In der Praxis dürfte sich dies insbesondere auf Gartenhäuser, Schöpfe oder Spielgeräte beziehen. Bisher beschränkte sich die Befreiung auf Bauten und Anlagen mit weniger als 1.50 m Höhe und höchstens 2 m² Bodenfläche. Zu beachten ist, dass trotz Erleichterung bei der Bewilligungspflicht die Grenzabstände gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon eingehalten werden müssen, Art. 18 und 20 BZO. Bei Unterschreitung des Grenzabstandes und um nachbarschaftlichen Streitigkeiten vorzubeugen wird empfohlen, vor der Erstellung einer Baute oder Anlage das Näher- oder Grenzbaurecht im Grundbuch eintragen zu lassen oder zumindest das schriftliche Einverständnis der Nachbarschaft einzuholen. Auf Gartenhäuser und Schöpfe, die die genannten Masse überschreiten, findet weiterhin das baurechtliche Baubewilligungsverfahren Anwendung. Eine weitere Änderung betrifft nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund. Bislang waren Reklamen bis zu einer Fläche von ¼ m² von einer baurechtlichen Bewilligung ausgenommen. Neu beträgt die Maximalfläche, für die keine Bewilligung erforderlich ist, ½ m². Weiterhin bewilligungspflichtig sind die Reklamen in der Kernzone, und zwar unabhängig von der Grösse.

9. Wichtige Adressen

Planung und Baurecht Natur- und Heimatschutz	Abteilung Hochbau Telefon: 044 918 78 64 hochbau@zumikon.ch
Feuerpolizei Feuerungsanlagen	Gossweiler Ingenieure AG Bahnhofstrasse 73, 8620 Wetzikon Telefon: 044 931 03 00 gi-zumikon@gossweiler.com www.gossweiler.com
Wasser Abwasser Strassen	Abteilung Tiefbau Telefon: 044 918 78 68 tiefbau@zumikon.ch
Baupolizei Baukontrollen	Gossweiler Ingenieure AG Bahnhofstrasse 73, 8620 Wetzikon Telefon: 044 931 03 00 gi-zumikon@gossweiler.com www.gossweiler.com
Grundbuchwesen	Grundbuchamt, Kohlrainstrasse 10, 8700 Küsnacht Telefon: 044 914 70 20 kuesnacht@notariate.zh.ch
Vermessungswesen	Gossweiler Ingenieure AG Dorfplatz 1, 8126 Zumikon

	<p>Telefon: 043 288 10 40 zumikon@gossweiler.com www.gossweiler.com</p>
Schutzräume	<p>Gemeindekontrollorgan: Gossweiler Ingenieure AG Bahnhofstrasse 73, 8620 Wetzikon Telefon: 044 931 03 00 wetzikon@gossweiler.com www.gossweiler.com</p>
Elektrizität	<p>EKZ, Netzregion Oberland, Stationsstrasse 1, Postfach, 8620 Wetzikon Telefon: 058 359 71 11 regionoberland@ekz.ch</p>
Antennenanlage	<p>GGA Maur, Binzstrasse 1, 8122 Binz Telefon: 044 982 16 30 mail@gga-maur.ch</p>
Blitzschutz	<p>René Imholz, Blitzschutzaufseher Lindenstrasse 11, 8604 Volketswil Telefon: 044 948 16 86 Mobil: 079 661 55 63 rene.imholz@bluewin.ch</p>
Telefon	<p>Swisscom, FX-PLG-AC-ST1-ZH5, Postfach, 8021 Zürich Telefon: 0800 477 587 lines.zh@swisscom.com</p>
Tankanlagen	<p>AWEL, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Walcheplatz 2, 8090 Zürich Sektion Tankanlagen Telefon: 043 259 32 60 www.tankanlagen.zh.ch</p>