



WETTSWIL
A M A L B I S

KRS 700.7

Allgemeine Bedingungen für Baubewilligungen (ABB)

vom 18. August 2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

A	Allgemeine Hinweise	3
B	Besondere Anlagen	4
C	Bauinstallationen, Schutzmassnahmen	5
D	Öffentlicher Grund, Gemeinde-Anlagen	6
E	Bauausführung	8
F	Meldungen, Kontrollen	8
G	Schlussbestimmungen	9
H	Adressen zuständiger Stellen	10

A Allgemeine Hinweise

1. Gesetzliche Grundlagen

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die übrigen einschlägigen Bauvorschriften und die allgemeinen Bedingungen für Baubewilligungen (ABB) bilden einen integrierenden Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung.

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach 3 Jahren, nach Eintritt der Rechtskraft, wenn nicht vorher der Baubeginn erfolgt (§ 322 PBG).

2. Baubeginn

Als Baubeginn gilt der Aushub oder der Abbruch einer bestehenden Baute.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig geworden und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§ 326 PBG).

Die Baufreigabe wird durch die Abteilung Bau und Infrastruktur erteilt.

3. Verantwortlichkeit

Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die Einhaltung sämtlicher Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, auch wenn sie die Ausführung der Baute einem Rechtsnachfolger überlässt oder Dritten überträgt, solange sie nicht von der Baubehörde ausdrücklich aus dieser Verantwortlichkeit entlassen wird.

Es ist Sache der Bauherrschaft, die einschlägigen Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung diesen Dritten, insbesondere auch den Unternehmern, bekanntzugeben.

4. Änderungen

Abweichungen von den genehmigten Plänen müssen der Baukommission vor deren Ausführung zur Bewilligung vorgelegt werden.

Die Pflicht zur erneuten Ausschreibung richtet sich nach § 3 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997.

5. Gebäudeversicherung

Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Wert zu versichern (Bauzeitversicherung).

6. Verkehrssignalisation

Die Strassenverkehrssignalisationen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Schäden werden auf Kosten der Bauherrschaft behoben.

B Besondere Anlagen

7. Toilettenanlagen

Für die mit Bauarbeiten beschäftigten Personen sind geeignete WC-Anlagen aufzustellen und zu unterhalten. Diese WC-Anlagen dürfen erst nach Bauvollendung entfernt werden.

8. Stromversorgung

Die Bauherrschaft hat sich rechtzeitig mit den EKZ über die Regelung des Stromanschlusses in Verbindung zu setzen.

Die Baubewilligung garantiert weder die Lieferung von Baustrom noch die spätere definitive Stromversorgung. Der Gesuchsteller hat sich selbst rechtzeitig vor Baubeginn bei den EKZ um die Stromlieferung für den Bau und den späteren Betrieb der Baute zu bemühen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten bei den EKZ über das Vorhandensein und den Verlauf von unterirdischen Kabelleitungen zu erkundigen.

C Bauinstallationen, Schutzmassnahmen

9. Unterirdische Leitungen

Zur Verhütung von Schäden an Mensch und Tier hat sich die Bauherrschaft vor Baubeginn über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen (Wasser, Elektrisch, Telefon, Fernsehen, Steuerkabel, Kanalisation usw.) bei den betreffenden Werkeigentümern direkt zu informieren (siehe Beilageblatt H).

Für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit der Bauausführung an den erwähnten Leitungen entstehen, haftet die Bauherrschaft.

10. Bauwasser

Die Entnahme von Bauwasser an Hydranten ist nur mit Bewilligung des Brunnenmeisters der Wasserversorgung gestattet.

11. Baustellenabwasser

Die Empfehlung SN 509 431 der Schweizerischen Normenvereinigung (SN) "Entwässerung von Baustellen" (SIA 431) ist verbindlich anzuwenden. Bauherrschaft und Architekt sind verantwortlich dafür, dass die Unternehmer davon Kenntnis erhalten.

12. Baulärm

Die Baulärmrichtlinie des BAFU von 2006 (Stand 2011), die regierungsrätliche Verordnung über den Baulärm vom 27. November 1969 und die Bestimmungen der Polizeiverordnung der Gemeinde Wettswil a.A. vom 1. Januar 2022 sind zu beachten.

13. Luftreinhaltung

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen von 2016, Erstausgabe 2009. Die Bauherrschaft hat für die Einhaltung zu sorgen.

14. Kulturerdedeponien

Kulturerdedeponien, die voraussichtlich länger als drei Monate liegenbleiben, sind roh zu planieren, anzusäen und regelmässig zu mähen.

15. Bauabfälle

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Vorgaben des Entsorgungskonzepts und des Prüfberichts durchzuführen.

D Öffentlicher Grund, Gemeinde-Anlagen

16. Benützung öffentlichen Grundes

Die Benützung des öffentlichen Grundes der Gemeinde für die Bauinstalltionen ist ohne ausdrückliche Bewilligung der Abteilung Präsidiales nicht gestattet.

Die Inanspruchnahme öffentlichen staatlichen Grundes wird durch die Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978 geregelt.

17. Hydrantenanlagen

Allfällige Hydranten auf dem Baugrundstück sind für die ungehinderte Benutzung durch die Feuerwehr freizuhalten.

18. Leitungsgräben

Öffentliche Verkehrswege dürfen für Leitungsanschlüsse nur mit Bewilligung der Abteilung Bau und Infrastruktur aufgebrochen werden.

Leitungsgräben im öffentlichen Grund der Gemeinde sind mit Kiesgemisch 0/45 (ungebundenes Gemisch 0/45, gemäss SN 670 119-NA von Februar 2010) aufzufüllen und einwandfrei zu verdichten. Der Belag ist in mindestens gleicher Stärke wie der bestehende Belag wieder herzustellen.

Erforderliche Nachbearbeitungen von Grabenauffüllungen infolge von Setzungen werden durch die Gemeinde in Auftrag gegeben und der Bauherrschaft verrechnet.

Für Verkehrswege, die im Eigentum des Kantons stehen, ist das Tiefbauamt des Kantons Zürich, Unterhaltsregion II, zuständig.

19. Verkehrsbeeinträchtigung

Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Zu- und Abfahren von Material, Materialdeponien usw. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf der öffentlichen Strasse nicht beeinträchtigt werden.

Für das Parkieren der Fahrzeuge der am Bau beteiligten Personen ist während der Bauzeit nach Möglichkeit auf privatem Grund ein besonderer Parkplatz einzurichten.

20. Verschmutzung des öffentlichen Grundes

Mit den Bauarbeiten im Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind sofort zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

21. Öffentliche Kanäle

Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzungen von Kanälen, die während der Bauarbeiten entstanden sind oder infolge des Neubaus nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft.

E Bauausführung

22. Beschaffenheit

Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden (§ 239 PBG).

23. Schutzgeländer

Geländer und Brüstungen sind so auszuführen, dass keine Gefahr eines Absturzes für Personen besteht. Die aktuelle StA-Norm 358 ist verbindlich anzuwenden.

24. Material- und Farbgebung

Material- und Farbgebung sind im Einvernehmen mit dem Hochbauvorstand/der Hochbauvorständin zu bestimmen. Der Abteilung Bau und Infrastruktur sind rechtzeitig Muster vorzulegen.

25. Briefkastenanlagen

Die Briefkastenanlage hat den Bestimmungen der Postverordnung (VPG) vom 29. August 2012 Art. 73 – 75 zu entsprechen.

F Meldungen, Kontrollen

26. Meldepflicht und Baukontrolle

Die während der Bauausführung an die jeweiligen Kontrollorgane zu erstattenden Meldungen für die erforderlichen Baukontrollen (im Sinne von § 327 PBG) werden individuell in der Baubewilligung angeordnet.

G Schlussbestimmungen

27. Verantwortlichkeit

Die baupolizeilichen Bewilligungen und Kontrollen entbinden die Bauherrschaft und ihre Organe, Vertreter und Unternehmer nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

28. Aufhebung alte ABB

Diese Allgemeinen Bedingungen für Baubewilligungen ersetzen diejenigen vom 4. November 2019.

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 147 vom 18. August 2025 genehmigt.

Gemeinderat Wettswil a.A.


Katrin Röthlisberger
Gemeindepräsidentin


Dominik Pferrerli
Gemeindeschreiber

Gemeindeverwaltung
Ettenbergstrasse 1
Postfach
8907 Wettswil a.A.
www.wettswil.ch

Abteilung Bau und Infrastruktur

Tel. 044 700 41 47
E-Mail bau@wettswil.ch

H

Adressen zuständiger Stellen

weitere Adressen unter www.wettswil.ch

Aufzugskontrolle

Fiba Fachinspektorat für Beförderungsanlagen GmbH, Hofackerstrasse 29,
8964 Rudolfstetten 056 633 22 14

Blitzschutzaufseher

Kaufmann Reinhard, Werkstrasse 8, 8910 Affoltern a.A. 044 308 20 84

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Netzregion Limmattal, Ueberlandstrasse 2, Postfach 792, 8953 Dietikon 058 359 21 11

Feuerpolizei

DILECA, Lagerstrasse 11, 8910 Affoltern a.A. 044 763 70 07

Gemeindeingenieur/Baukontrolle

Ing.-Büro gpw, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. 043 322 77 22

Grundbuchamt

Notariat und Grundbuchamt Schlieren, Utikonstrasse 9, 8952 Schlieren 044 752 37 00

Leitungskataster

- Elektrisch (EKZ, Netzregion Limmattal) Tel. 058 359 21 11
Online: <https://www.ekz-planauskunft.ch>
- Telefon (Swisscom) Online: <https://www.swisscom.ch>

- Kanalisation, Wasser/Steuerkabel, Kabelnetz (Ing. Büro gpw) 043 322 77 22

Kontrollorgan für den baulichen Zivilschutz

Geoinfra Ingenieure AG, Alte Obfelderstrasse 57, 8910 Affoltern a.A. 044 763 42 42

Vermessung / Geometer

Ing.-Büro gpw, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. 043 322 77 22

Wasserversorgung

- Gemeindeverwaltung (Anschluss- und Konzessionsgesuche) 044 700 41 47
- Berger AG (Hausinstallations-Kontrolle) 044 700 02 72
- Brunnenmeister (Anschluss-Disposition) 044 700 38 17, Mobile 079 601 81 19

8907 Wettswil a.A., 07.2025 jz/ss/rst