



WETTSWIL
A M A L B I S

Allgemeine Bedingungen für Baubewilligungen (ABB)

vom 4. November 2019

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	9
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 (§§ 322 und 326 PBG).

Die Baufreigabe wird durch das Bausekretariat 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 dem Gemeinderat 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. Kabelnetz

Für den Anschluss an das gemeindeeigene, von der UPC mit Signalen versorgte Kabelnetz (TV, Radio, Internet und Telefonie), ist mit der Gemeinde rechtzeitig ein Anschlussvertrag abzuschliessen.

9. 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

10. 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.

11. Bauwasser

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

12. Baustellenabwasser

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

13. 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 15. April 1985 sind zu beachten.

14. 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.

15. Kulturerdedeponien

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

16. 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

17. Benützung öffentlichen Grundes

Die Benützung des öffentlichen Grundes der Gemeinde für die Bauinstallationen ist ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates nicht gestattet.

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

18. Hydrantenanlagen

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

19. Leitungsraben

Öffentliche Verkehrswege dürfen für Leitungsanschlüsse nur mit Bewilligung des Gemeinderates 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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

23. Beschaffenheit

Bauten und Anlagen müssen nach Foundation, 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).

24. Schutzgeländer

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

25. Putzstruktur und Farbgebung

Putzstruktur und Farbgebung sind im Einvernehmen mit dem Hochbauvorstand zu bestimmen. Dem Bausekretariat sind rechtzeitig Muster vorzulegen.

26. Briefkastenanlagen

Die Briefkastenanlage hat den Bestimmungen der Postordnung (VPG) zu entsprechen.

F Meldungen, Kontrollen

27. 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

28. Verantwortlichkeit

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

29. Aufhebung alte ABB

Diese Allgemeinen Bedingungen für Baubewilligungen ersetzen diejenigen vom 15. November 2004.

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 147 vom 4. November 2019 genehmigt.



Gemeinderat Wettswil a.A.

Katrin Röthlisberger, Gemeindepräsidentin
Reinhold Schneebeli, Gemeindeschreiber

**Bausekretariat
(Hochbau/Tiefbau/Werke)**

Jasmin Zollinger
Tel. 044 700 41 45
Fax 044 700 23 16
E-Mail jasmin.zollinger@wettswil.ch

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. 044 768 22 20 / Mobil 079 319 40 47

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

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

Feuerpolizei

Dienstleistungszentrum Amt, Postfach 467, Lagerstrasse 11, 8910 Affoltern a.A. 044 763 70 06

Gemeindeingenieur/Baukontrolle

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

Grundbuchamt

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

Kabelnetz

- Gemeindeverwaltung (Anschlussverträge, Administration) 044 700 02 88
- UPC Schweiz GmbH (Hausanschluss-Erstellung) 058 388 84 82

Leitungskataster

- Elektrisch (EKZ, Netzregion Limmattal) Tel. 058 359 21 11 / Fax 058 359 24 10
Online: <https://www.ekz-planauskunft.ch>
- Telefon (Swisscom) Tel. 0800 477 587
Online Netzauskunft: <https://www.swisscom.ch/de/business/netzbau/Netzauskunft.html>
- Kanalisation, Wasser/Steuerkabel, Kabelnetz (Ing. Büro gpw) 043 322 77 22

Kontrollorgan für den baulichen Zivilschutz

ewp AG Affoltern, Alte Obfelderstrasse 57, 8910 Affoltern a.A. 044 763 42 59

Vermessung / Geometer

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

Wasserversorgung

- Gemeindeverwaltung (Anschluss- und Konzessionsgesuche) 044 700 02 88
- Berger AG (Hausinstallations-Kontrolle) 044 700 02 72
- Brunnenmeister (Anschluss-Disposition) 044 700 38 17, Natel 079 601 81 19