



Merkblatt Baugesuch der Gemeinde Bärenswil (MB Baug)

vom 13. Juli 2022



Auskünfte

Gemeinde Bärenswil
Abteilung Hochbau
Schulstrasse 2
8344 Bärenswil

E-Mail: hochbau@baeretswil.ch
Tel.: 044 939 90 42

Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 13. Juli 2022.

Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Dieses Merkblatt hilft Ihnen, Stolpersteine zu umgehen.

1. Wenn Sie einen Um- oder Neubau planen, nehmen Sie bitte frühzeitig mit der Gemeinde kontakt auf. Richten Sie ihre Anfragen an hochbau@baeretswil.ch oder rufen Sie uns an (044 939 90 42).
2. Senden Sie uns vorgängig ihre Skizzen zum Bauvorhaben per Mail zu.
3. Reichen Sie vollständige Gesuchsakten, unterschrieben und datiert ein.

Nachfolgend finden Sie die wichtigsten Hinweise rund ums bauen.

Wo finde ich Informationen und Unterlagen?

Auf der Homepage der Gemeinde Bäretswil ist die Bau- und Zonenordnung mit den entsprechenden Vorschriften und Informationen der Gemeinde und der Baudirektion Kanton Zürich rund ums Bauen aufgeschaltet (www.baeretswil.ch). Hier finden Sie auch links zu den Baugesuchsformularen.



Im kommunalen WebGIS sind insbesondere Informationen zum Zonenplan, öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen (z.B. Baulinienabstände) und Denkmalschutz ersichtlich (www.baeretswil.ch/webgis).

Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke (Umbauten);
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen (wenn z. B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden sollen);
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu Gebäuden oder anderen Bauwerken (§§ 1, 3 und 4 der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung geben Beispiele dafür);
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung;
- Wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;
- Mauern und Einfriedungen (geschlossene bspw. Sichtschutzwände höher als 80 cm); Maschendrahtzäune und dergleichen (nicht geschlossen) brauchen in der Regel keine Bewilligung
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- Reklameanlagen (nicht leuchtende Anlagen auf privatem Grund sind ausserhalb von Kernzonen bis 0.5 m² nicht bewilligungspflichtig)

- Pergola mit Witterungsschutz (auch mobil) sowie Wintergärten

Bewilligungsfreie Vorhaben in Bauzonen

Für einfache oder kleinere Bauvorhaben, welche insbesondere keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen tangieren ist gemäss § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) keine Bewilligung notwendig. Dies sind unter anderem

- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten,
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen.



Seit 2016 benötigen Kleinstbauten keine Bewilligung mehr. Darunter fallen Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern. Notwendig ist aber die Einhaltung des Grenzabstandes von 3.5 m oder ein Näherbaurecht.

Sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im

Bereich von Verkehrsbaulinien (§ 1 lit. a BVV).

Gebäudeabbrüche

Jeder beabsichtigte Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen muss vorgängig der Baubehörde gemeldet werden – unabhängig davon, ob eine Bewilligungspflicht besteht oder nicht (§ 327 Abs. 1 PBG). Für Abbrüche in Kernzonen oder von inventarisierten Gebäuden braucht es explizit eine baurechtliche Bewilligung.

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen sind nach in Kraft treten der Rechtskraft drei Jahren gültig. Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude (§ 322 PBG). Die hierfür notwendige Baufreigabe ist der Gemeinde zu melden. Ohne schriftliche Erlaubnis der Gemeinde darf nicht mit dem Bau begonnen werden (§ 326 PBG). Die Bewilligung ist aber nicht unbeschränkt gültig. Der Bauwille muss wegen der Veränderung in der Gesetzgebung ablesbar bleiben.

Verfahrensarten und Fristen

Je nach Art, Lage und Umfang eines Bauvorhabens kommen nach der Vorprüfung unterschiedliche Verfahren zur Anwendung.

Ordentliches Verfahren

Im ordentlichen Verfahren (§§ 319 - 321 PBG) treffen die Bewilligungsbehörden ihre Entscheide in der Regel innert 2 Monaten seit der Vorprüfung. Bei Neubauten und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von 4 Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren kann für kleinere Bauvorhaben angewendet werden, bei welchen keine Interessen Dritter berührt werden (§ 13 ff BVV). Die Bearbeitungsfrist beträgt 30 Tage. Bei Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen und in Kernzonen ist das Anzeigeverfahren nicht zulässig.

Meldeverfahren für Solaranlagen

Mit der Revision von Art. 18a des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde die Erstellung von Solaranlagen erleichtert, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Für solche Anlagen ist anstelle eines Baubewilligungsverfahrens lediglich noch ein Meldeverfahren notwendig. Bei Anlagen in Kernzonen kommt das ordentliche Verfahren zur Anwendung. Das Formular Solaranlagen kann aber trotzdem verwendet werden.



Der Leitfaden «Solaranlagen» vom ARE (Baudirektion) zeigt Bauwilligen und Gemeinden im Kanton Zürich auf, wann welches Verfahren zur Anwendung kommt, und stellt die Regelungskompetenzen von Gemeinden dar. Der Fokus liegt dabei auf dem Meldeverfahren für Solaranlagen auf Dachflächen. Die Gestaltungsempfehlungen zeigen auf, wie Solaranlagen in architektonischer Hinsicht gelingen können.

Die Unterlagen sind 2-fach datiert und unterschrieben bei der Gemeinde einzureichen. Die Baubehörde teilt innert 30 Tagen mit, sofern ein ordentliches Bauverfahren notwendig ist (§ 2 lit. d Abs. 2 BVV).

Vorentscheide

Zur Klärung von speziellen Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Damit später Klarheit über die Verbindlichkeit des Vorentscheides besteht, muss der Gesuchsteller die zu entscheidenden Fragen klar und unmissverständlich formulieren. Das weitere Vorgehen und die Rechtswirkung ergeben sich aus den §§ 323 und 324 PBG.

Unterteilung von Grundstücken

Für die Unterteilung von Grundstücken ist gemäss § 309 PBG eine Bewilligung notwendig. Diese erfolgt im Anzeigeverfahren (§ 14 lit. p BVV). Bitte wenden Sie sich hierfür an die Ingesa AG in Wetzikon.

Kantonale Bewilligungen

Sollte eine zusätzliche kantonale Bewilligung notwendig sein (z.B. Bauen ausserhalb Bauzonen, Erdwärmesonde, Bauen an Staatsstrassen) koordiniert die Gemeinde die Bewilligung mit dem Kanton. Der Gesuchsteller erhält die notwendigen kantonalen Bewilligungen mit dem kommunalen Entscheid (sog. koordiniertes Verfahren).

Kosten

Die Behandlung von Baugesuchen und die Baukontrollen sind gebührenpflichtig (vgl. Gebührentarif der Gemeinde Bäretswil [GebTarif]). Die Kosten für den Grundbuchgeometer, externe Gutachten etc. hat die Bauherrschaft zu übernehmen.

Bei einer Wertvermehrung von über Fr. 50'000.00 fallen zusätzliche Gebühren für die Anschlüsse an die Werkleitungen und die Kanalisation an. In der Baubewilligung wird hierfür ein Depositum verlangt. Die Schlussabrechnung erfolgt mit der Gebäudeschätzung der GVZ nach der Bauvollendung.

Welche Gesuchsunterlagen sind einzureichen?

Nach § 310 PBG und §§ 3-5 BVV hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind.

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt (1fach)
- Baugesuchsformular (www.baugesuche.zh.ch) (3fach)
- Katasterkopie (www.ingesa.ch) (3fach)
- Grundrisse Fassaden und Schnitte mindestens im Massstab 1:100 inkl. Vermessung und Höhenkoten (3fach)

Je nach Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Umgebungsplan (3fach)
- Ausnützungsberechnung (2fach)
- Parkplatzberechnung (2fach)
- Angaben über die vorgesehenen äusseren Materialien und Farben (2fach)
- Zustimmungserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks beim Näherbau § 270 Abs. 3 PBG (2fach)
- Begründung von Ausnahmegesuchen (2fach)
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn der Gesuchsteller nicht alleinverfügungsberechtigter Grundeigentümer ist. (2fach)

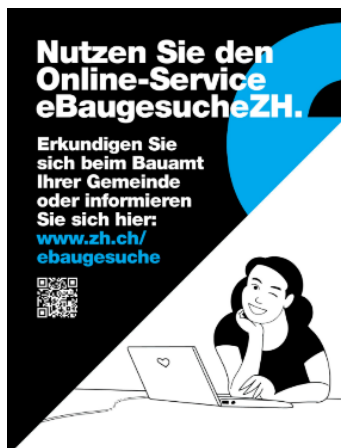
Bei Stockwerkeigentum ist je nach Reglement der Beschluss der Versammlung oder das Einverständnis des Präsidenten erforderlich.

Die Darstellung der Pläne hat gemäss § 4 BVV zu erfolgen (neu = rot; Abbruch = gelb, schwarz = bestehend)

Aussteckung und Publikation

Darstellbare Vorhaben sind im ordentlichen Verfahren vor der öffentlichen Bekanntmachung ausstecken. Ist eine Aussteckung nicht möglich ist eine Hinweistafel mit den Bauplänen am Gebäude anzuschlagen. Nach der Kontrolle der Aussteckung durch die Gemeinde erfolgt Publikation. Die Aussteckung muss mindestens während der Auflagefrist von 20 Tagen stehen (§ 311 PBG).

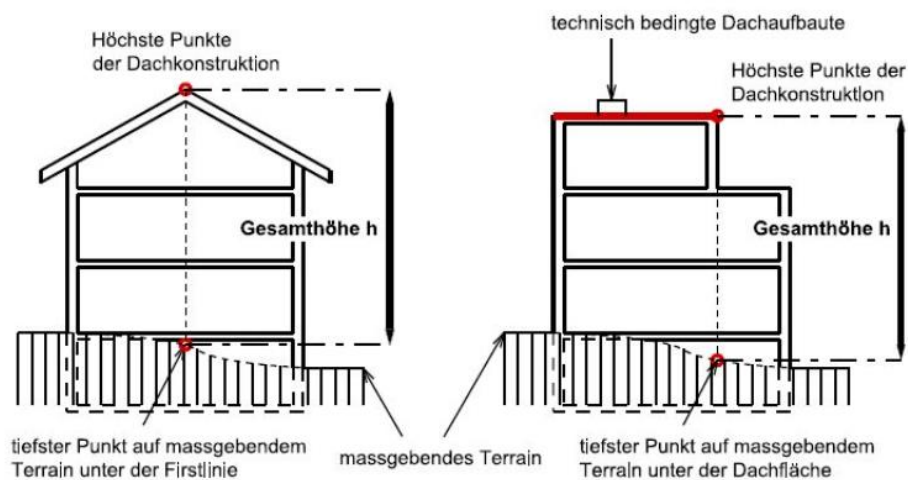
Elektronische Eingabe des Gesuches (eBaugesucheZH)



Bei der Gemeinde Bärenswil können Baugesuche auch elektronisch via der Plattform eBaugesucheZH eingereicht werden.

Bis die rechtlichen Grundlagen für einen komplett digitalen Geschäftsverkehr vorhanden sind, müssen Sie zusätzlich zur digitalen Eingabe auch drei Papierexemplare des Baugesuchs, der Gesuchsunterlagen und der von Hand unterschriebenen Eingabequittung einreichen.

Harmonisierung der Baubegriffe



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Gesetzesänderungen trat am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft.

Die Gemeinde Bärenswil hat mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) die Baubegriffe übernommen.

Nutzungsbonus für unbeheizte Wintergärten und verglaste Balkone



In der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind für Wintergärten Erleichterungen vorgesehen: Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, erhalten einen Bonus. Diese Wintergärten müssen bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen nicht zur Ausnützung angerechnet werden (vgl. § 10 lit. c ABV). Bei Mehrfamilienhäusern kann eine einheitliche Gestaltung verlangt werden.

Ersatz oder Sanierung der Heizung

Ein Ersatz der bestehenden Heizung zum Beispiel durch eine Wärmepumpe mit oder ohne Erdwärmesonde ist bewilligungspflichtig. Ihr Installateur unterstützt Sie bei der Baueingabe.

Umgebungsgestaltung und Stützmauern

Einer baurechtlichen Bewilligung benötigen alle Mauern und geschlossenen Einfriedigungen, welche eine Höhe von 0.8 m überschreiten (§ 1 der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Als geschlossen Einfriedigungen gelten insbesondere Mauern, Sichtschutzwände und teilweise blickdichte Zäune.

Generelle Anforderungen an Einfriedungen und Mauern

Im Art. 32^{ter} der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind Gestaltungsgrundsätze und Anforderungen für Einfriedungen und Stützmauern sowie Abstände geregelt.

- Bei Gehwegen, Flurwegen und Privatstrassen ist ein Bankett von 0.5 m einzuhalten
- Stützmauern ohne Versatz dürfen max. 2.0 m hoch sein
- Ab einer Stützmauerhöhe von 2.0 m ist ein horizontal begrünter Absatz von 1.0 m vorzusehen. Anschliessend ist eine weitere Stützmauer mit einer maximalen Höhe von maximal 2.0 m zulässig.
- Ab einer Stützmauerhöhe von mehr als 4.0 m sind in der Regel keine weiteren Stützmauern zulässig. Das Gelände ist entsprechend zu Böschten.

In den Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Einfriedungen.

Bauen in den Kernzonen von Adetswil und Bäretswil



Die alten historischen Dorfkerne von Adetswil und Bäretswil liegen in der Kernzonen K1A und K1B. Entlang der Bahnhofstrasse wird die Kernzone K3B ausgeschieden, um den dortigen Bereich als Zentrum zu stärken. Die Kernzone K2B umfasst die übrige Kernzone Bäretswil mit den ländlich geprägten Bauten. Für die Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung.

In den beiden Kernzonenplänen Adetswil und Bäretswil sind auch die prägenden Bauten und die kommunalen Inventarobjekte aufgeführt. In der BZO sind die Kernzonenvorschriften in

den Artikeln 4 bis 15 geregelt. Diese sind differenziert nach den vorgängig erwähnten Kernzonentypen.

Ist Ihr Gebäude geschützt oder inventarisiert?

Ist die Liegenschaft im Inventar der schützenswerten Objekte aufgeführt, sind bei Umbauvorhaben, Fassadenrenovationen, inneren Umbauten oder Anbauten vertiefte Abklärungen notwendig. Ein Abriss ist ohne Inventarentlassung nicht möglich. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich frühzeitig mit der Abteilung Hochbau in Verbindung.

Zu einem historischen Ortsbild gehört auch die Erhaltung der Fassaden- und Dachstruktur sowie der Fenstergliederung. Bei einer Fenstersanierung gelten in den beiden historischen Dorfkernen folgende Grundsätze:

	Gebäude geschützt (Alle Zonen)	Gebäude inventarisiert / prägender Bau K1A/K1B)	Übrige Bauten (K1A/K1B)
Gestaltung	Fenstergestaltung gemäss Schutzvertrag	Fenstergestaltung muss erhalten bleiben, innen- liegende Sprossen möglich	Keine speziellen Auflagen bez. Sprossen
Einteilung	Sprossen aussen im Schutzvertrag regeln	Einteilung übernehmen, Verbesserungen möglich	Keine Auflagen
Farbe	Rahmenfarbe in Absprache mit Hochbau	Bestehend oder weiss / braun	Keine Auflagen
Verfahren	Ordentliches Verfahren	Stempelbewilligung	Keine Bewilligung

Im kommunalen WebGIS sind im Layer Denkmalschutz die Inventarobjekte aufgeführt (www.baeretswil.ch/webgis).

Bäretswil, 13.7.2022

Gemeinderat Bäretswil

Teodoro Megliola
Gemeindepräsident

Andreas Sprenger
Gemeindeschreiber