

Kurs Ausbildung PK Rück- und Umbau im Kt. Zürich

8.September 2021 |

HERZLICH WILLKOMMEN

Vorstellung

René Schaffner

Bausekretär, Stadt Schlieren

Vorstandsmitglied VZGV Fachsektion Bau und Umwelt

rene.schaffner@schlieren.ch

Peter Senn

Leiter Hochbau und Planung, Gemeinde Wallisellen

Präsident VZGV-Fachsektion Bau und Umwelt

peter.senn@wallisellen.ch

Ziele der Präsentation

Der/die Kursteilnehmer/in

- versteht, wie die das Baubewilligungsverfahren in den Gemeinden abgewickelt wird
- kennt die rechtlichen Grundlagen
- kennt den Zweck und Umfang des Baubewilligungsverfahrens
- kennt den Nutzen betreffend Zusammenarbeit mit den Gemeinden

Bund

Bundesrecht auf Verfassungsstufe (Auswahl):

- Art. 26 BV: Eigentumsgarantie
- Art. 74 BV: Umweltschutz
- Art. 75 BV: Raumplanung
- Art. 76 BV: Wasser
- Art. 77 BV: Wald
- Art. 78 BV: Natur- und Heimatschutz

Kanton

Region

Gemeinde

Bund

Bundesrecht auf Gesetzesstufe (Auswahl):

- BehiG: Behindertengleichstellungsgesetz
- RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung
 - Grundsätzlich nur Planungsrecht (Rahmengesetzgebungskompetenz)
 - Ansatzweise auch Baurecht bzw. Bauverfahrensrecht (Art. 19 [Erschliessung]; Art. 22 Abs. 3 [Verweis auf Baurecht]; Art. 24 ff. [Bauen ausserhalb Bauzone]; Art. 25 ff. und Art. 33 ff. [Verfahren / Rechtsschutz])
- NSG: Bundesgesetz über die Nationalstrassen
- EBG: Eisenbahngesetz
- USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz
- GeschG: Gewässerschutzgesetz
- WEG: Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- WaG: Bundesgesetz über den Wald

Kanton

Region

Gemeinde

Bundesrecht auf Verordnungsstufe (Auswahl):

- RPV: Verordnung über die Raumplanung

Bund

Kantonales Recht auf Verfassungsstufe (Auswahl):

- Art. 101 KV: Raumplanung
- Art. 102 KV: Umweltschutz
- Art. 103 KV: Natur- und Heimatschutz

Kanton

Kantonales Recht auf Gesetzesstufe (Auswahl):

- EG ZGB: Einführungsgesetz zum ZGB
- PBG: Planungs- und Baugesetz
 - §§ 1 ff.: Allgemeine Bestimmungen
 - §§ 8 ff.: Planungsrecht
 - §§ 203 ff.: Natur- und Heimatschutz
 - §§ 218 ff.: Öffentliches Baurecht
 - §§ 329 ff.: Rechtsschutz
 - §§ 340 ff.: Strafen und Zwangsanwendung
 - §§ 342 ff.: Einführungs- und Schlussbestimmungen
- StrG: Strassengesetz
- WWG: Wasserwirtschaftsgesetz
- AbtrG: Abtretungsgesetz

Region

Gemeinde

Bund

Kantonales Recht auf Verordnungsstufe (Auswahl):

- ABV: Allgemeine Bauverordnung
Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen

Kanton

- BBV I: Besondere Bauverordnung I
Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen

Region

- BBV II: Besondere Bauverordnung II
Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen

Gemeinde

- BVV: Bauverfahrensverordnung

Verfahren	Gesetzliche Grundlagen
<div>Bund</div> <div>Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung der Entscheidverfahren</div>	Bestimmt für die in die Kompetenz des Bundes fallenden Bauvorhaben wie z. B. Nationalstrassen oder Flugplätze.
<div>Kanton</div> <div>Anhang zur Bauverfahrensverordnung</div>	Abweichungen von der ausschliesslichen Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde sind im Anhang zur BVV erwähnt.
<div>Region</div> <div>-</div>	Keine Kompetenzen.
<div>Gemeinde</div> <div>§ 312 Planungs- und Baugesetz § 10 Bauverfahrensverordnung</div>	Alle für ein Vorhaben nötigen Gesuche sind ohne Rücksicht auf die sachliche Zuständigkeit bei der örtl. Baubehörde einzureichen.

Linkverzeichnis:
www.baugesuche.zh.ch

- Abklärung, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung öffentlich-rechtliche Bestimmungen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht entgegenstehen
→ Grundsätzlich gibt es keine Überprüfung von privatrechtlichen Vorschriften!
- Sinn und Zweck der geplanten Baute für baurechtliches Verfahren irrelevant

Verfahren

Verfahrensarten I

Ordentliches Verfahren

§§ 319 – 321 PBG

bewilligungspflichtige
Bauten nach § 309 PBG

Vorprüfung innerhalb von 3
Wochen (§ 313 PBG)

ausstecken, publizieren und
während 20 Tagen öffentlich
auflegen (§§ 311/314 PBG)

Behandlungsfrist 2 Monate,
bei Neubauten und
grösseren Umbauvorhaben 4
Monate

Anzeige- verfahren

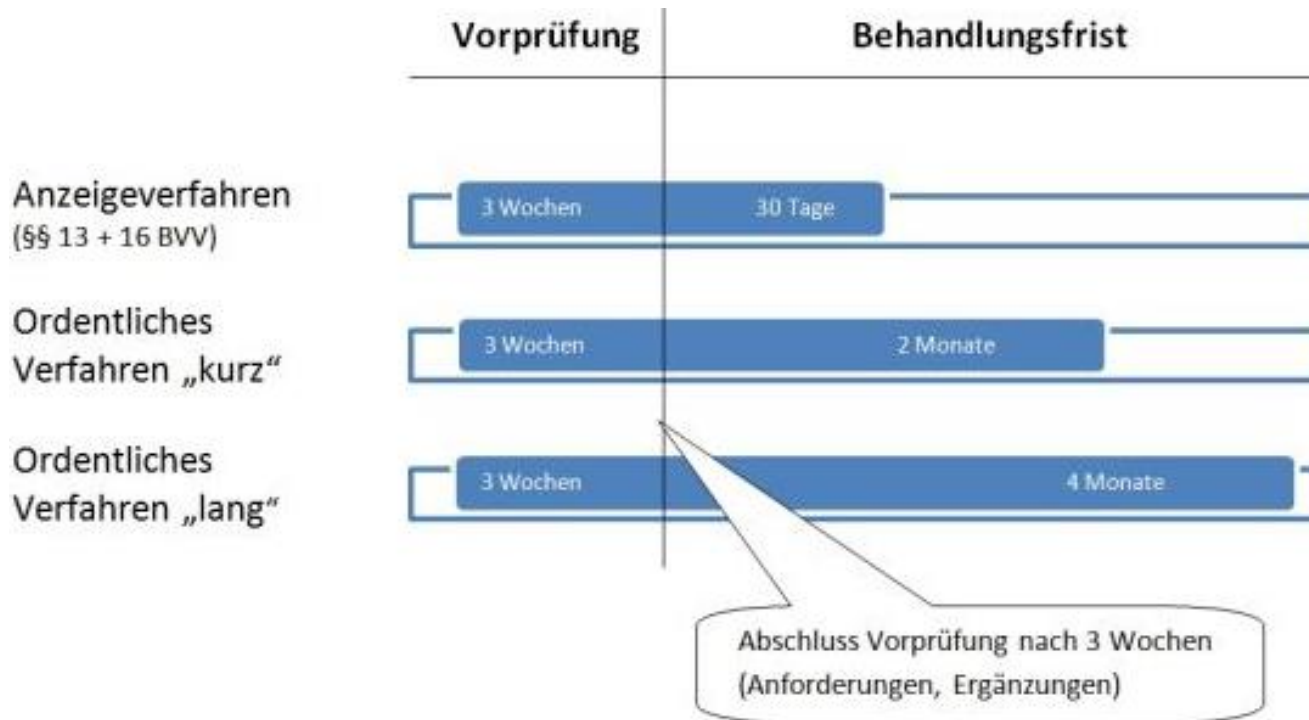
§§ 13 – 18 BVV

Bauverfahren von unter-
geordneter Bedeutung, sofern
keine Interessen von Dritten
tangiert werden (§ 13 BVV)

Vorprüfung innerhalb von 3
Wochen (§ 313 PBG)

müssen weder ausgesteckt
noch öffentlich aufgelegt
werden

Behandlungsfrist 30 Tage;
ohne Verfügung innert Frist
kann gebaut werden



§§ 313 + 319 PBG sowie § 11 BVV; siehe auch § 19 BVV „beschleunigte kantonale Beurteilungen“.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, können längere Fristen festgelegt werden.

Linkverzeichnis:

www.baugesuche.zh.ch

Fristen

- Gebot der beförderlichen Behandlung
- Entscheide innert zwei Monaten seit der Vorprüfung zu treffen
- erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben 4 Monate
- Vorprüfung gilt eine Frist von drei Wochen ab Einreichung
- Vorprüfungs- und Behandlungsfristen = reine Ordnungsfristen
- Einhaltung ist immer anzustreben, kann aber nicht immer gewährleistet werden

Besonderheit Anzeigeverfahren:

Mit dem Begriff «Anzeigeverfahren» wird deutlich gemacht, dass in diesem Verfahren – auch bei Mitbeteiligung kantonaler Instanzen – das mit dem Baugesuch angezeigte Vorhaben als bewilligt gilt, wenn keine der zuständigen Behörden innert der Behandlungsfrist von 30 Tagen eine andere Anordnung trifft (§ 13 Abs. 2 BVV).

Grundsätzliches:

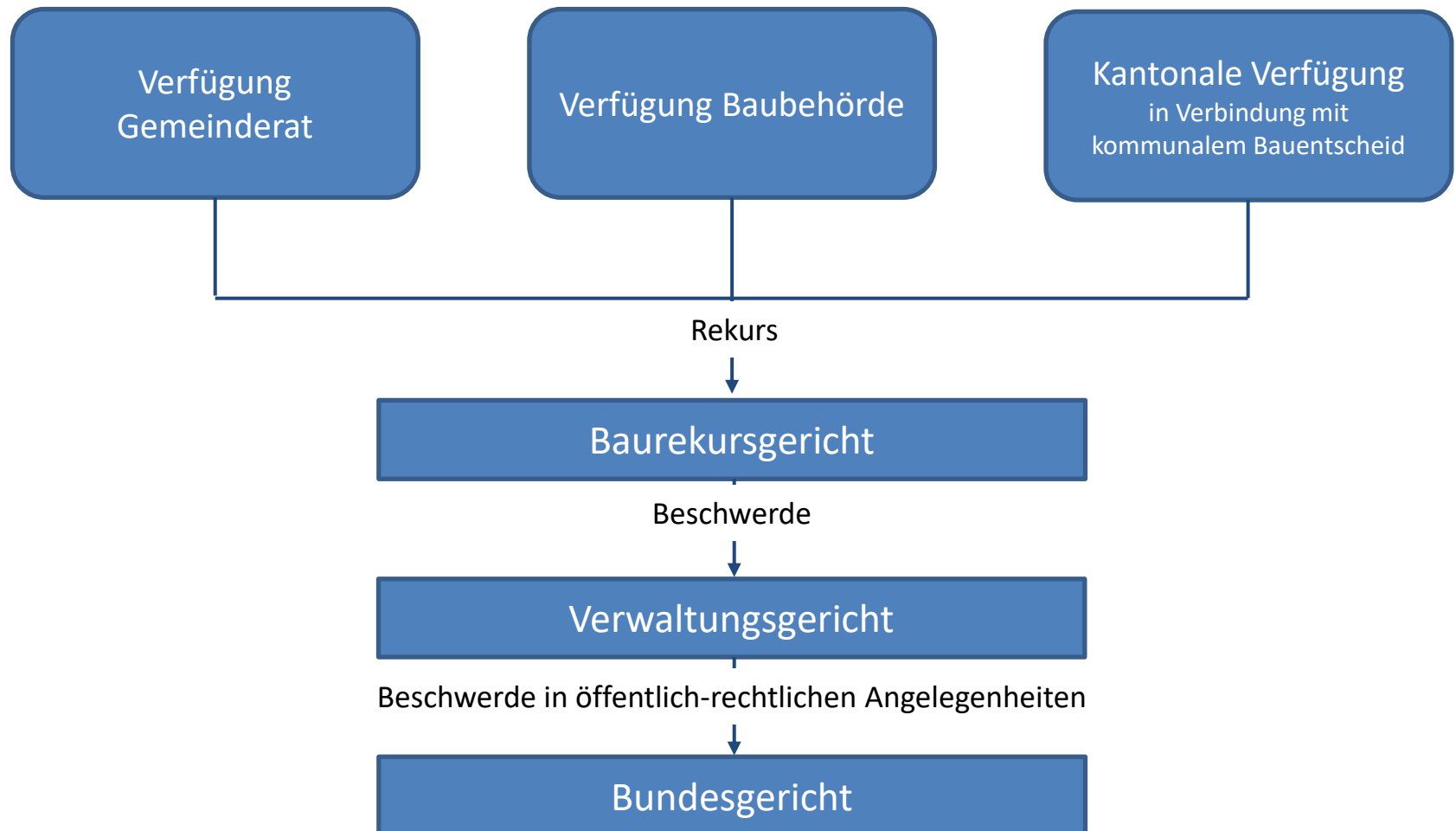
Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 PBG).

Ausser den üblichen Plänen ist zusätzlich eine Reihe von Unterlagen nötig:

- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Planunterlagen (z.B. Umgebungspläne)
- Ausnützungsberechnung, Parkplatzberechnung, Ruhe-/Spielflächenberechnung,
- Liegenschaftsentwässerungen
- Brandschutzpläne, ev. Brandschutznachweis
- Lärmgutachten
- nachbarliche Zustimmung (falls nötig)
- Kantonale Formulare
 - Zusatzformular Landwirtschaft
 - Zusatzformular „Bauen ausserhalb der Bauzonen“
 - Zusatzformular „Verwertung von Bodenaushub ausserhalb Bauzonen“
 - Zusatzformular „Gewerbe und Industrie“
 - etc.

Baurechtlicher Entscheid

Rechtsmittelinstanzen



- Hat sich in anderen Bereichen bestens bewährt (Wärmedämmung, Lärm, Energie etc.)
 - Entlastung der Verwaltungen im Bereich von Spezialwissen und Fachkenntnisse
 - Einheitliche Lösung für alle – auch kleine Gemeinden
 - Lediglich prüfen der Plausibilität und Befugnis zur Einreichung
 - Ausführung wird bestätigt und garantiert
 - Stichproben erfolgen durch kantonale Stellen
-
- Unterlagen sind vor Baufreigabe – nicht zusammen mit dem Baugesuch – einzureichen (nicht jedes genehmigte Baugesuch wird auch realisiert, diese Praxis hat sich bis dato bewährt)
 - Ausführungsbestätigung/Entsorgungsnachweis ist vor Bezugs- bzw. Schlusskontrolle einzureichen

Entscheidungsammlungen

- Baurekursgericht: www.bgr-zh.ch
- Verwaltungsgericht: www.vgr.zh.ch
- Vereinigung für Landesplanung: www.vlp-aspan.ch
- Schweizerische juristische Datenbank: www.swisslex.ch
- Baurechtsentscheide Kanton Zürich: www.stutz-druck.ch

Literatur

- Zürcher Planungs- und Baurecht, Fritzsche/Bösch/Wipf, 5. Auflage, Zürich 2011
- PBG aktuell
- INFORAUM
- Raum&Umwelt (R&U)

Fragen?

