



## Wegleitung zum Baugesuch

*Wichtiger Hinweis: Unvollständige Baugesuche können nicht behandelt werden und die Abteilung Hochbau ist berechtigt, solche Gesuche zurückzuweisen oder die fehlenden Unterlagen nachzuverlangen. Die weitere Behandlung des Baugesuches erfolgt erst nach Vorliegen aller für die Prüfung notwendigen Gesuchsunterlagen.*

### 1. Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) § 309 benötigen in der Regel sämtliche Bauten und Anlagen eine baurechtliche Bewilligung, d.h. es ist ein Baugesuch im Sinne der vorliegenden Wegleitung gemäss Ziffern 2 und 3 rechtzeitig der Baubehörde einzureichen.

### 2. Baugesuchseingabe

Um einen optimalen Verfahrensablauf eines Baugesuches zu gewährleisten, sind die nachfolgenden Schritte bzw. die **aufgeführten Unterlagen rechtzeitig und vollständig (als eBaugesuch 3-fach und ohne eBaugesuch mindestens 4-fach) der Abteilung Hochbau einzureichen.**

**Zusätzlich sind alle Gesuchsunterlagen in elektronischer Form (PDF) 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](http://www.baugesuche.zh.ch) heruntergeladen werden)
- Aktueller Grundbuchauszug (Original), mit einer Kopie, nicht älter als ein Jahr (Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf, 044 801 94 30)
- Original-Katasterkopie mit Baulinien, mit Eintrag über die Stellung und Abstände der projektierten Bauten und Anlagen, nicht älter als ein Jahr (Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, 044 802 77 11)
- Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, 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.
- Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, 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.
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (Für jedes Projekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden)
- Material- und Farbkonzept (genaue Farbbezeichnung)
- Höhenkurvenplan, mit Angabe eines Höhenfixpunktes
- über die Ausnützung mit planerischer Darstellung
- Berechnung der erforderlichen Pflicht- und Besucherparkplätze
- Berechnung der Fläche von besonderen Gebäuden
- Entwässerungsplan mit Angaben der Rohrmaterialien und Leitungsgefälle und Kotenangaben der Abwasserschächte, farbliche Darstellung: braun = Schmutzwasser; blau = Meteorwasser
- Nachweise Private Kontrolle für den betroffenen Fachbereich
- Formular Wintergarten
- Nachbarliche Zustimmungen z.B. Näherbaurecht (wenn Grenzabstände unterschritten werden)
- Schriftliche Vollmachtserklärung zur Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuches

Der Stadtbildkommission sind Baugesuche vorzulegen, die eines der folgenden örtlich-sachlichen Kriterien erfüllen:

- Baugesuche in Gebieten, wo Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne (§79-87 PBG) zur Anwendung kommen.
- Baugesuche, die ein im kommunalen Inventar der schützenswerten Kulturobjekte verzeichnetes oder bereits unter Schutz gestelltes Objekt betreffen. Sofern die im vorliegenden Baugesuch geplanten baulichen Massnahmen Teile des Objektes betreffen, die erhaltenswert sein könnten, ist zusätzlich dem Stadtrat der Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Objekts zu beantragen. Üblicherweise ist dazu ein umfassendes Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit vorzulegen.
- Baugesuche, die eine Baute oder Anlage in einer Kernzone (Art. 4-15 BO) betreffen.
- Baugesuche zu Arealüberbauungen (§69-73 PBG und Art. 27-29 BO).
- Baugesuche von Projekten in städtebaulich bedeutender Lage oder von städtebaulich wesentlicher Bedeutung.

**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.**

### 3. Weitere Gesuche und Unterlagen

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind die nachfolgenden technischen Gesuche und Unterlagen erforderlich:

- Technische Gesuche für Spezialausstattungen (Liftaufzüge, Tank- und Feuerungsanlagen, Wärmepumpen, technische Installationen, Sprinkleranlagen, Klima-/Lüftungsanlagen, Zivilschutzraum, Lärmgutachten etc.)

### 4. Nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Es sind aber in der Bauverfahrensverordnung (BVV) § 1 **Ausnahmen** geregelt, in welcher Bauten und Anlagen **keiner Baubewilligung bedürfen, nämlich:**

- Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien (beachten Sie hierzu den Pressebericht vom 13. Juli 2016 auf der Homepage der Abteilung Hochbau)
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Veränderungen 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 m<sup>2</sup> Fläche überschreiten
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m<sup>2</sup> je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars
- Nicht nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
- Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1,0 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- und Denkmalschutzinventars.

Für allfällige Fragen helfen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung Dübendorf, Abteilung Hochbau, Telefon 044 801 67 27, hochbau@duebendorf.ch, gerne weiter. Für weitere Informationen besuchen Sie [www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch).