

Verordnung über das baurechtliche Verfahren (Bauverfahrensverordnung)

(vom 19. April 1978)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Bewilligungspflicht (§ 309 PBG)

Befreiung
A. Tatbestände

§ 1. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen:

- a) Gebäude oder ihnen gleichgestellte Bauwerke, die nach der Allgemeinen Bauverordnung nicht als solche gelten;
- b) Baubaracken für die Bedürfnisse einer bestimmten Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;
- c) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen, bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies 1,0 m Höhe und/oder $\frac{1}{5}$ der vermarkten Grundstückfläche, höchstens aber 150 m² nicht überschreiten;
- d) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen;
- e) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von $\frac{1}{4}$ m² je Betrieb;
- f) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Schneefänge üblicher Konstruktion;
- g) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als $\frac{1}{5}$ der vermarkten Grundstückfläche belegen.

B. Tragweite

§ 2. Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches sowie zur Aussteckung und zur öffentlichen Bekanntmachung des Bauvorhabens.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten.

II. Verfahrensarten (§§ 309 ff. und § 325 PBG)

§ 3. Das ordentliche Verfahren findet für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung, die nicht dem vereinfachten oder dem Anzeigeverfahren unterstehen.

Ordentliches
Verfahren

§ 4. Das vereinfachte Verfahren findet Anwendung für Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung, sofern offensichtlich keine öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Rechte berührt werden, oder sofern der Kreis der anfechtungsberechtigten Dritten eindeutig feststeht und deren schriftliches Einverständnis zum Bauvorhaben vorliegt.

Vereinfachtes
Verfahren
A. Anwen-
dungsbereich

Dem vereinfachten Verfahren unterstehen namentlich:

- a) Vordächer;
- b) die Anordnung von Balkonen, Nischen, Rück- und Vorsprüngen, die keine gesetzlichen Mindestabstände verletzen;
- c) die Verschiebung von Balkonen, Nischen, Rück- und Vorsprüngen bei bestehenden Gebäuden, sofern keine gesetzlichen Mindestabstände verletzt werden;
- d) Dachkamine;
- e) Aussenantennen;
- f) Einrichtung und Umbau von Heizungen für das bediente Gebäude;
- g) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder.

Wer das vereinfachte Verfahren beansprucht, hat die Voraussetzungen dafür glaubhaft zu machen; das Einverständnis offensichtlich anfechtungsberechtigter Dritter ist jedoch schriftlich nachzuweisen bzw. es ist darzulegen, weshalb weitere Dritte nicht als anfechtungsberechtigt erachtet werden.

§ 5. Im vereinfachten Verfahren entfällt im Gegensatz zum ordentlichen Verfahren die Pflicht zur Aussteckung und zur öffentlichen Bekanntmachung des Bauvorhabens.

B. Tragweite

§ 6. Das Anzeigeverfahren findet Anwendung für Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung und für unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen

Anzeige-
verfahren
A. Anwen-
dungsbereich

Rechte berührt werden, keine Nebenbestimmungen notwendig sind, keine Ausnahmegewilligung von kantonalen oder kommunalen Bauvorschriften erteilt werden muss und keine staatliche Genehmigung erforderlich ist.

Dem Anzeigeverfahren unterstehen namentlich:

- a) im Rahmen unbedeutender Änderungen im Innern bestehender Gebäude:
 - das Verschieben, Einziehen und Beseitigen einzelner Wände und Mauern;
 - die Veränderung einzelner Wandöffnungen, insbesondere von Türen;
 - die Änderung der Zweckbestimmung einzelner Räume innerhalb der zulässigen Nutzweise;
- b) im Rahmen unbedeutender Änderungen der äusseren Erscheinungsform bestehender Gebäude:
 - die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
- c) im Rahmen von Änderungen vor oder in der Bauausführung stehender bewilligter Projekte:
 - das Verschieben, Einziehen und Weglassen einzelner Wände und Mauern;
 - die Veränderung einzelner Wand- und Maueröffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
 - örtlich beschränkte, unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;
 - Verschiebung von Balkonen, Nischen, Rück- und Vorsprüngen, die keine gesetzlichen Mindestabstände verletzen;
 - Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der dafür zulässigen Nutzweise;
- d) die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG;
- e) Einfriedigungen und Mauern von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden, die keinen Abstandsvorschriften gegenüber Strassen unterliegen.

Wer das Anzeigeverfahren beansprucht, hat die Voraussetzungen dafür glaubhaft zu machen.

§ 7. Der Anzeige sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur Aussteckung entfällt.

B. Inhalt der Anzeige

§ 8. Die örtliche Baubehörde prüft die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit vor und ordnet innert der Frist gemäss § 313 PBG nötigenfalls deren Ergänzung an.

C. Vorprüfung und Anzeigebestätigung

Sind die Unterlagen vollständig, bestätigt sie dem Gesuchsteller unverzüglich ihren Eingang; die öffentliche Bekanntgabe des Bauvorhabens entfällt.

Ist ausschliesslich eine staatliche Instanz zum Entscheid über das Baugesuch zuständig, so überweist die örtliche Baubehörde die Unterlagen unter schriftlicher Mitteilung an den Gesuchsteller unverzüglich dieser Instanz; diese verfährt alsdann nach Absatz 1 und 2.

§ 9. Erlässt die zuständige Baubehörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Gesuch in das vereinfachte oder das ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde, oder spricht sie innert der nämlichen Frist keine formelle Bauverweigerung aus, so darf das angezeigte Vorhaben ausgeführt werden, sofern ihm keine anderen öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

D. Baufreigabe

Das genaue Datum, an welchem die Frist endet, ist dem Anzeigesteller mit der Eingangsbestätigung bekanntzugeben.

§ 10. Im Zweifelsfalle sowie auf Begehren des Gesuchstellers hat die zuständige Baubehörde das formstrenge Verfahren zu wählen; die entsprechende Entscheidung ist dem Gesuchsteller und, soweit hiefür eine Rechtspflicht besteht, Dritten schriftlich mitzuteilen.

Verfahrenswahl

III. Baugesuch

§ 11. Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne einzureichen:

Gesuchsunterlagen
A. Pläne
I. Art und Inhalt

- a) Kopie des Grundbuchplans, ergänzt durch amtliche Höhenkurven von nicht mehr als einem Meter Äquidistanz, auf

welcher die Stellung der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den benachbarten Bauten und Anlagen dargestellt ist.

Wo keine amtlichen Pläne bestehen oder die verlangten Höhenkurven fehlen, kann ein von einem ausgewiesenen Geometer- oder Ingenieurbüro erstellter Plan verwendet werden;

- b) Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1 : 100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
- die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen;
 - die Art der Baukonstruktion;
 - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen;
 - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte;
 - die Treppen- und Gangbreiten;
 - die Rauminhalte, die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen;
 - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume;
 - die Ausrüstungen, wie Heiz- und Feuereinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind;
- c) Fassadenzeichnungen im Massstab 1 : 100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten;
- d) Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.

II. Gestaltung

§ 12. In der Kopie des Grundbuchplans sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen.

Grundrisse, Schnitte und Fassadenzeichnungen von Neubauten sind schwarz darzustellen, sofern kein Abbruch voraus-

geht, bei welchem Teile der bisherigen Bauten und Anlagen bestehen bleiben. Andernfalls sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb anzulegen.

An- und Aufbauten bei bestehenden Bauten sowie äusserlich sichtbare Umbauten sind in den Fassadenzeichnungen in leichtem Rot anzulegen oder mit dieser Farbe zu umranden; abzubrechende Bauteile sind mit leicht gelber Farbe darzustellen.

Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckbestimmung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.

Anstelle oder neben der Schwarz-, Rot- und Gelb-Darstellung in einem Plan können allenfalls, nach Vereinbarung mit der örtlichen Baubehörde, separate Pläne mit altem und neuem Zustand eingereicht werden.

§ 13. Dem Baugesuch sind Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile beizulegen, im Anzeigeverfahren jedoch nur auf Begehren der Baubehörde.

B. Weitere
Unterlagen

Je nach der Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- a) Berechnungen über die Nutzungsziffern oder die sonst zulässige Ausnützung;
- b) Angaben über die äusseren Materialien und Farben;
- c) Begründung für allfällige Ausnahmegesuche;
- d) nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen;
- e) schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn der Gesuchsteller nicht alleinverfügungsberechtigter Grundeigentümer ist.

§ 14. Unterlagen, die bei der Gesuchseinreichung noch nicht vorgelegt werden können, sind, soweit nicht für die Durchführung des Bewilligungsverfahrens erforderlich, in einem späteren, von der zuständigen Baubehörde zu bestimmenden Zeitpunkt nachzubringen.

C. Nach-
bringung von
Unterlagen

§ 15. Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind wenigstens dreifach einzureichen, zu datieren und vom Bau-

Form-
vorschriften

herrn oder seinem Vertreter sowie vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

IV. Besondere Zuständigkeitsordnung

Abweichungen
von der
Grundordnung

§ 16. Abweichungen von der Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde im baurechtlichen Verfahren (§ 318 PBG) werden in einem Anhang festgelegt, welcher Bestandteil dieser Verordnung bildet.

Tragweite

§ 17. Die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde kann dadurch eingeschränkt werden, dass deren Entscheid einem vorgängigen Meldeverfahren oder der Genehmigung durch eine staatliche Instanz im Einzelfalle unterworfen wird, wenn

- a) weder das Planungs- und Baugesetz selbst die Genehmigung einer kommunalen baurechtlichen Bewilligung durch eine bestimmte staatliche Instanz vorsieht noch der Anhang gemäss § 16 eine solche allgemein vorbehält
- b) und überdies weder das Gesetz noch der Anhang eine unmittelbare Zuständigkeit des Staates zum baurechtlichen Entscheid festlegt.

Melde-
verfahren

§ 18. Gilt nach dem Anhang gemäss § 16 oder aufgrund von § 17 Abs. 3 das Meldeverfahren, hat die örtliche Baubehörde das Bauvorhaben unter schriftlicher Mitteilung an den Gesuchsteller der im Anhang bezeichneten staatlichen Instanz zu melden; die Gesuchsunterlagen sind beizulegen, wenn sie der betreffenden Instanz nicht schon vom Gesuchsteller eingereicht worden sind.

Mit der Meldung sind allenfalls von der örtlichen Baubehörde beabsichtigte Nebenbestimmungen zu ihrer Bewilligung bekanntzugeben.

Die im Anhang gemäss § 16 bezeichnete Direktion des Regierungsrates entscheidet innert längstens 30 Tagen, wenn sie das Bauvorhaben ihrer Genehmigung unterstellen will; die örtliche Baubehörde erteilt in diesem Falle die baurechtliche Bewilligung unter Vorbehalt der Genehmigung.

Die örtliche Baubehörde behandelt das Gesuch dagegen abschliessend, wenn die staatliche Instanz, an welche die Meldung zu richten ist, ihr den Verzicht auf eine kantonale Ge-

nehmung mitteilt, jedenfalls aber nach 30 Tagen seit der Meldung.

V. Verschiedene Bestimmungen

§ 19. Wird ein Baugesuch bei einer andern als der örtlichen Baubehörde eingereicht, hat die betreffende Instanz dieser den Eingang zu melden und den Gesuchsteller zu verhalten, das Gesuch auch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.

Meldungen an die örtliche Baubehörde

§ 20. Als baurechtliche Bewilligungen im Sinne von § 322 PBG gelten nach dem Planungs- und Baugesetz notwendige Bewilligungen und Genehmigungen von solchen, welche Voraussetzung für den Baubeginn sind.

Gültigkeit der Baubewilligung

Der unbenutzte Ablauf der Frist für behördliche Entscheidungen im Anzeige- und im Meldeverfahren ist der Erteilung einer Bewilligung oder Genehmigung gleichgestellt.

§ 21. Die Genehmigung einer baurechtlichen Bewilligung kann vor deren Rechtskraft erteilt werden.

Genehmigung baurechtlicher Bewilligungen
A. Allgemein

§ 22. Wird bei Betrieben für Schwertransporte (§ 227 PBG) durch die Standortgemeinde die Genehmigung der Baudirektion vorbehalten, so hat dies in der baurechtlichen Bewilligung zu geschehen.

B. Betriebe mit Schwertransporten

Begehrt eine andere Gemeinde die Genehmigung der kommunalen baurechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion, hat sie dies bei der Standortgemeinde innert der Frist nach § 315 PBG schriftlich zu verlangen.

§ 23. Die Bestimmungen über die Vorprüfung von Gesuchsunterlagen (§ 313 PBG) und über die Behandlungsfristen (§ 319 PBG) gelten auch für Vorentscheidgesuche.

Vorentscheide

§ 24. Als wesentliche Zwischenstände im Sinne von § 327 PBG gelten die Erstellung des Schnurgerüstes, die Ansetzung der Fundamente sowie die Fertigstellung des Erdgeschossbodens, der obersten Geschossdecke und der rohen Dachkonstruktion.

Meldepflicht des Bauherrn

Die zuständige Baubehörde kann die Meldung weiterer Zwischenstände anordnen, wenn die Umstände es rechtfertigen.

Baukontrolle

§ 25. Die Ergebnisse baubehördlicher Prüfungen sind schriftlich festzuhalten.

VI. Inkraftsetzung

Inkraftsetzung

§ 26. Diese Verordnung tritt nach der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Zürich, den 19. April 1978

Im Namen des Regierungsrates
 Der Vizepräsident: Der Staatsschreiber:
 Bachmann Roggwiler

ANHANG ZUR BAUVERFAHRENSVERORDNUNG

1. Unmittelbare Zuständigkeit des Staates (§ 17 Bauverfahrensverordnung)

Sachbereich

Zuständige
Direktion

- 1.1 Bewilligung von Bauten und Anlagen an bestehenden oder geplanten Staatsstrassen (Strassen I. und II. Klasse ausserhalb der Städte Zürich und Winterthur) bezüglich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften über die

- Bau und Niveaulinien;
- planungsrechtliche Baureife, soweit Verkehrsplanungen (Verkehrsplan und Bau- und Niveaulinien) fehlen oder in Änderung stehen;
- Abstände zu den Strassen.

Baudirektion

Vorbehalten bleibt das Meldeverfahren für Mauern und Einfriedigungen.

2. Mittelbare Zuständigkeit des Staates (§ 17 f. Bauverfahrensverordnung)

2.1 Genehmigungsverfahren (§ 17 Bauverfahrensverordnung)

Vorerst keine über das Planungs- und Baugesetz hinausgehenden Anordnungen (vgl. namentlich die §§ 38 Abs. 2, 40 Abs. 3 und 62, 65 Abs. 4, 74, 227 Abs. 2 und 285 PBG).

2.2 Meldeverfahren (§ 18 Bauverfahrensverordnung)

| Sachbereich | Meldestelle | Zuständige Direktion |
|--|--|-------------------------|
| 2.21 Bewilligungspflichtige Vorhaben an geschützten oder inventarisierten Ortsbild- oder Denkmalschutzobjekten von kantonaler oder regionaler Bedeutung | Kantonale Denkmalpflege | Baudirektion |
| 2.22 Mauern und Einfriedigungen an Staatsstrassen (Strassen I. und II. Klasse ausserhalb der Städte Zürich und Winterthur) und an deren Verzweigungen mit untergeordneten Strassen bis zu einer Tiefe von 60 m | Kreisingenieur des kantonalen Tiefbauamtes | Baudirektion |

3. Vorbehalt

Vorbehalten bleiben besondere staatliche Zuständigkeiten im baurechtlichen Verfahren aufgrund bisherigen weitergeltenden kantonalen Rechts.