



GEMEINDE OBEREMBRACH

Gemeindeverwaltung
Pfungenerstrasse 11
8425 Oberembrach

Tel. 044 866 26 00 Fax 044 866 26 16
E-Mail gemeinde@oberembrach.ch
www.oberembrach.ch

MERKBLATT Baubewilligung / Baupolizeiliche Kontrollen

Der Gemeinderat Oberembrach erklärt mit Grundsatzbeschluss vom 20. März 2012 die nachstehenden allgemeinen Bedingungen und Auflagen zu integrierenden Bestandteilen in baurechtlichen Verfahren:

Baupolizei Oberembrach, Kontrollstelle:

Gemeindeingenieurbüro swrplus AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Meldung wesentlicher Zwischenstände (§ 23 BVV):

Als wesentliche Zwischenstände im Sinne von § 327 PBG sind der Bauabteilung Oberembrach mit den entsprechenden Meldezetteln (Beilage zur Baubewilligung) schriftlich zu melden:

- Gesuch um Baufreigabe
- Meldung Baubeginn
- Meldung Rohbauabnahme/Gebäudeabnahme
- Meldung Jauchegrube
- Meldung Kanalisationsanschluss
- Meldung Wasseranschluss
- Meldung Bezugsbereitschaft
- Meldung Schlussabnahme

Für die übrigen Meldungen oder bei Fragen innerhalb des baurechtlichen Verfahrens kann telefonisch mit den zuständigen Stellen Kontakt aufgenommen werden:

	Bauabteilung Oberembrach	044 866 26 03
	Nachführungsgeometer	043 500 44 00
	Kanalisationsleitungen	043 500 45 90
	Wasserleitungen	043 500 45 90
	Bezug Wasseruhr	079 827 93 71
	Feuerpolizei	043 500 45 90
	Wärmetechnische Anlagen	044 865 23 83
	Schutzraum	043 500 45 90
	Rohbauabnahme	043 500 45 90
	Bezug- und Schlussabnahme	043 500 45 90

Inhaltsverzeichnis:

1. Vor Baubeginn (Werkleitungen)
2. Geometrische Kontrolle von Bauarbeiten (Schnurgerüst)
3. Kanalisationsanschluss
4. Wasseranschluss
5. Feuerpolizei
6. Wärmetechnische Anlagen
7. Tankanlage
8. Kamin
9. Schutzraum
10. Rohbau
11. Bezug
12. Schutz von Vermessungszeichen
13. Schlussabnahme
14. Schutzraumabnahme und allgemeine Nachkontrollen
15. Nachführung der amtlichen Vermessung
16. Abrechnung

1. Vor Baubeginn (Werkleitungen):

Es ist Sache der Bauherrschaft bzw. des Architekten, sich **vor Baubeginn** zu vergewissern, ob eventuell Werkleitungen im betreffenden Grundstück vorhanden sind:

- Wasser und Kanalisation: Baupolizei Oberembrach 043 500 45 90
- Kabelfernsehen: upc cablecom leitungskataster.ost@upc-cablecom.ch
- Elektrisch: EKZ, Netzregion Weinland, 8472 Seuzach 058 359 41 11
- Telefon: Swisscom AG 0800 477 587
- Durchleitungsrechte: Grundbuchamt, Dorfstrasse 113B, 8424 Embrach 044 752 39 00

2. Geometrische Kontrolle von Bauarbeiten (Schnurgerüste) / § 23 BVV:

Die Schnurgerüstkontrolle bzw. -angabe muss durch den Nachführungsgeometer erfolgen. Sie ist mindestens **3 Arbeitstage im Voraus** anzumelden. Dabei sind die massgebenden gültigen Detailpläne (Geschossgrundrisse UG und EG) wenn möglich digital oder in Papierform abzugeben. Gleichzeitig mit der Schnurgerüstangabe erfolgt die Angabe bzw. Kontrolle von einem oder (falls notwendig) mehreren Höhenfixpunkten.

Alternativ darf die Bauausführung nach einem vom Nachführungsgeometer angegebenen bzw. kontrollierten Baufixpunktnetz erfolgen. In diesem Fall sind zusätzliche Kontrollmessungen durch den Nachführungsgeometer nach Absprache mit der Baubehörde notwendig. Im Regelfall sind dabei die wesentlichen Aussengrundrisse der Baukörper im Unter- und Erdgeschoss vor dem Beginn der entsprechenden Bauarbeiten durch den Nachführungsgeometer zu kontrollieren.

Alle Leistungen werden vom Nachführungsgeometer dem Bauherrn direkt in Rechnung gestellt.

3. Kanalisationsanschluss:

Sämtliche verlegte Leitungen, wie auch der Kanaleinspitz, sind **vor dem Eindecken** vollständig frei zur Kontrolle anzumelden. Die Leitungen sind wenn möglich gesamthaft zur Kontrolle zu melden. Die Auftragsvergabe für das Einmessen der Leitungen ist Sache des Architekten, da am Schluss der Kanalisationsarbeiten ein Ausführungsplan (dreifach) mit Detailmassen eingereicht werden muss (vgl. auch Abwasseranschlussbewilligung und Siedlungsentwässerungsverordnung).

4. Wasseranschluss:

Vorgehen analog Kanalisationsanschluss. Bezug der Wasseruhr beim Wassermeister der Gemeinde. (vgl. auch Wasseranschlussbewilligung und Wasserversorgungsverordnung).

5. Feuerpolizei:

Gleichzeitig mit den baupolizeilichen Abnahmen wird auch die feuerpolizeiliche Kontrolle bezüglich Bezugsbereitschaft und Bauvollendung vorgenommen.

6. Wärmetechnische Anlagen:

<https://www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz/download-formulare?> → Wärmetechnische Anlagen

Feuerungen mit Brennstoff Öl und Gas bis 1000 kW und Holzfeuerungen bis 70 kW werden in lufthygienerechtlicher Hinsicht direkt von der Gemeinde bewilligt und danach kontrolliert. Alle anderen Feuerungsanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Baudirektion des Kantons Zürich und benötigen zusätzlich eine entsprechende kantonale Bewilligung.

Ein Installationsattest wird benötigt für:

Erstellung, Umbau und den Betrieb von wärmetechnischen Anlagen und System-Abgasanlagen für Oel- und Erdgasheizungen **bis 600 kW**, Aggregate und Dekorationsfeuer > 2kW bzw. 0.3 l/h, BHKW (Blockheizkraftwerk), Notstromaggregate, befeuerte Dampfkessel, Wärmepumpen ohne brennbare Kältemittel

Ein Gesuchsformular für die baurechtliche und allfällige feuerpolizeiliche Bewilligung wird benötigt für:

Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren für Oel- und Erdgasheizungen **über 600 kW** sowie für Späne-, Schnitzel-, Pellets-, Stückholzfeuerungen, Cheminée und -ofen, Kachel- und Speicheröfen, Kochherde, Flüssiggasanlagen, Biogasanlagen, Wärmepumpen und direktbefeuerte Absorber mit brennbarem Kältemittel.

7. Tankanlage:

Bewilligungen sind direkt zu beantragen beim AWEL, Sektion Tankanlagen und Transportgewerbe, Walcheplatz 2, 8090 Zürich.

https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/umwelt-tiere/umweltschutz/tankanlagen/bewilligung--meldung/ta_gesuch_meldefomular_mgf.pdf

8. Kamin:

Das Ansetzen des Kamins ist **mindestens zwei Tage im Voraus** zu melden.

9. Schutzraum:

Falls ein Schutzraum verlangt ist, sind die Armierungen der Böden, Wände und Decken **vor dem Betonieren** zur Kontrolle zu melden. Vor der Abnahme darf mit dem Betonieren nicht begonnen werden.

10. Rohbau:

Nach Vollendung der Baute im Rohbau ist dieselbe der Bauabteilung zur Kontrolle zu melden. Zugleich sind über die allfälligen, während dem Bau erfolgten kleineren Änderungen revidierte Ausführungspläne (im Doppel) einzureichen.

Die Baute wird auf die baugesetzlichen und baubewilligungsgemässen Bestimmungen überprüft und allfällige Verstösse bekanntgegeben.

11. Bezug:

Für den Bezug der neu erstellten Wohnräume ist die Norm SIA 180 Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden, zu beachten. Die Gebäudeabnahme ist **zwei Wochen** vor Bezug der Bauabteilung Oberembrach zu melden. Die Kontrolle erstreckt sich über die Fertigstellung des Innenausbauens, Anbringung der Absturzsicherungen, Prüfung betr. Feuchtigkeit (i.d.R. ohne Messung), Zugänglichkeit etc. Bis zum Bezug sind der Bauabteilung die Ausführungsbestätigungen der Privaten Kontrolle (Wärmedämmung, Lärmschutz etc.) einzureichen.

12. Schutz von Vermessungszeichen:

Die Grenzpunkte (Marksteine, Grenzbolzen) und Fixpunkte der amtlichen Vermessung sind soweit möglich vor den Baueinwirkungen zu schützen. Nach der Beendigung der Bau- und Umgebungsarbeiten werden alle Grenz- und Fixpunkte der Bauparzelle und der unmittelbaren Nachbarschaft durch den Nachführungsgeometer kontrolliert. Fehlende und beschädigte Punkte werden kostenpflichtig ersetzt. Arbeiten an den Grenz- und Fixpunkten dürfen nur durch den Nachführungsgeometer ausgeführt werden, andere Ausführende machen sich strafbar.

13. Schlussabnahme:

Nach Vollendung der Baute (inkl. Umgebungsarbeiten, Vorplätze, Grabenflicke etc.) ist diese der Bauabteilung zur Schlussabnahme zu melden. Die Kontrolle umfasst im Wesentlichen die Umgebungsgestaltung, Kanalisation (vorgängige Durchspülung der Leitung etc.).

14. Schutzraumabnahme und allgemeine Nachkontrolle:

Nach Bezug der Baute erfolgt innert angemessener Frist die Abnahme der Schutzraum-anlage sowie der anlässlich der Schlussabnahme festgestellten Mängel. Die Behebung derselben ist sofort nach deren Durchführung der Baupolizei zu melden.

15. Nachführung der amtlichen Vermessung

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/geoinformation/kataster/amtliche-vermessung.html>

Nach Abschluss der Bau- resp. der Umgebungsarbeiten ist die gesetzlich vorgeschriebene Nachführung des Vermessungswerkes zu veranlassen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, den Nachführungsgeometer mit der Einmessung der Bauten und Anlagen sowie der Wiederherstellung der Grenzvermarkung zu beauftragen. Die Kosten sind gemäss § 25 und § 26 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung vom 27. Juni 2012 von der Grundeigentümerschaft zu tragen. Sie werden vom Nachführungsgeometer im Auftrag der Gemeinde separat in Rechnung gestellt.

16. Abrechnung:

Nach erfolgter Schlusskontrolle, nach Behebung allfälliger Mängel und nach Vorliegen aller Unterlagen wird das vor Baubeginn geleistete Akonto mit den effektiven Aufwendungen abgerechnet.

Der Bauherrschaft wird empfohlen, die behördlichen Auflagen fristgemäss zu erfüllen, damit zusätzliche Kontrollen und Mahnungen, welche dem Akonto belastet werden, vermieden werden können.