



# Leitfaden für das Bauen

vom 30.09.2013  
rev. 01.07.2022

**W**ie soll das Bauen vor sich gehen? Schnell, reibungslos, unbürokratisch? Das finden wir auch. Der Leitfaden zeigt Ihnen nachfolgend die Schritte auf, die Sie zu diesen Zielen führen. Er enthält Hinweise zum Baurecht, zu Energiefragen und zu Naturobjekten. Unser Bauamt und unser Bauberater führen Sie durch das Bewilligungsverfahren.

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsphase</b> .....	<b>2</b>
	1. Das Baubewilligungsverfahren .....	3
	2. Energie und Umwelt .....	6
	3. Umgebungsgestaltung und Ökologie .....	9
<b>B</b>	<b>Bauphase</b> .....	<b>10</b>
	1. Baubeginn.....	10
	2. Bauausführung .....	10
	3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes.....	11
	4. Energie und Umwelt .....	12
	5. Umgebungsgestaltung und Ökologie .....	12
<b>C</b>	<b>Fertigstellung des Bauvorhabens</b> .....	<b>15</b>
	1. Unfallschutz .....	15
	2. Umgebungsgestaltung .....	15
	3. Bezug, Schlusskontrolle.....	17
	4. Energie und Umwelt .....	18
	<b>Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>19</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>20</b>

# A Planungsphase

## 1. Das Baubewilligungsverfahren

**Ansprechpersonen** Primäre Ansprechperson für Ihre Fragen und Anliegen ist das Bauamt der Gemeindeverwaltung. Je nach Fragestellung sind externe Fachpersonen beizuziehen. Die Liste der Ansprechpersonen findet sich unter [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) (Verwaltung → Abteilungen → Bauamt).

### **Bauamt**

Leiterin Bauamt: Caroline Jucker  
 Stationsstrasse 27, 8442 Hettlingen  
 052 305 05 09  
[caroline.jucker@hettlingen.ch](mailto:caroline.jucker@hettlingen.ch)

Öffnungszeiten: Mo 08.00 - 11.30 / 14.00 - 18.00  
 Di-Do 08.00 - 11.30 / 14.00 - 16.30  
 Fr 07.00 - 13.00

### **Bauberatung**

Ingesa AG  
 Daniel Steinlin  
 Landstrasse 51, 8450 Andelfingen  
 052 305 22 55  
[daniel.steinlin@ingesa.ch](mailto:daniel.steinlin@ingesa.ch)

**Bewilligungspflicht** Das Planungs- und Baugesetz (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist (§ 309). Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- Neubauten
- Anbauten, Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Anlagen (z. B. Autoabstellplatz, Schwimmbad, Pergola, Aussenantenne, Mauer, Einfriedigungen, Wärmepumpe etc.)
- Terrainveränderungen (z. B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.)
- Parzellierung eines Grundstücks
- Reklameanlagen
- Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern
- Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen in der Kernzone (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig)

### **Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist (§ 1), beispielsweise:

- Kleinbauten bis zu 2.5 m Höhe und 6 m<sup>2</sup> Grundfläche; ausgenommen in der Kernzone
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Bauvorschriften einzuhalten (z. B. Gestaltung, Verkehrssicherheit).

<b>Meldepflicht</b>	Solaranlagen unterliegen der Meldepflicht (§ 2 BVV). In der Kernzone sind Solaranlagen bewilligungspflichtig. <a href="#">Dokumente Solaranlagen</a>
<b>Ordentliches Verfahren</b>	Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen. Das heisst insbesondere, dass das Bauvorhaben ausgesteckt werden muss, publiziert und 20 Tage öffentlich aufgelegt wird.
<b>Anzeigeverfahren</b>	<p>Untergeordnete Bauvorhaben können, sofern keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt), im Anzeigeverfahren abgewickelt werden. Die Behandlungsfrist beträgt in der Regel 30 Tage. Hauptsächlich handelt es sich dabei um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vordächer</li> <li>- Balkone</li> <li>- Dachflächenfenster, Dachaufbauten; ausgenommen in der Kernzone</li> <li>- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen</li> <li>- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände</li> <li>- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise</li> <li>- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder</li> <li>- Gartenhäuser und Schöpfe zwischen 6 bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden</li> </ul>
<b>Vorbesprechung Bauberater / Bauamt</b>	Um eine reibungslose Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sicher zu stellen, wird der Bauherrschaft insbesondere bei komplizierteren Bauvorhaben empfohlen, bereits in der Projektierungsphase das Gespräch mit dem Bauberater oder dem Bauamt zu suchen.
<b>Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?</b>	<p>Ein Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Baugesuchsformulare</a></li> <li>- <a href="#">Formular Gebäude - und Wohnungserhebung</a> (bei Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen)</li> <li>- Katasterkopie 1:500 (Kopie des Grundbuchplans, zu beziehen beim Grundbuchgeometer, Ingesa AG, Elgg), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind; anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.</li> <li>- Für grössere Neu- und Anbauten ist eine zusätzliche Katasterkopie mit Höhenkurven ergänzen zu lassen.</li> <li>- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100</li> <li>- Umgebungsplan 1:100 / 1:200, mit allen relevanten Höhenkoten sowie mit Angaben zur Materialisierung der Bodenbeläge, Mauern, Einfriedigungen und Bepflanzungen</li> <li>- Grundbuchauszug (zu beziehen beim Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur)</li> <li>- Berechnung der Ausnützungsziffer (nachvollziehbar)</li> <li>- Plan über die Liegenschaftentwässerung</li> <li>- Energienachweise</li> </ul> <p>Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich. Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen.</p>

Die Unterlagen sind in der Regel 3-fach einzureichen. Ist eine kantonale Beurteilung vorzunehmen, ist der Baueingabe ein zusätzliches Exemplar beizufügen. Das Baugesuch ist mit allen notwendigen Unterlagen der Gemeindeverwaltung einzureichen, welche die massgeblichen Bewilligungsverfahren koordiniert.

#### Geographisches Informationsportal

Die Webseite [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch) hält eine Fülle raumbezogener Informationen bereit. Eine Konsultation empfiehlt sich insbesondere, falls Zweifel über die Erforderlichkeit einer allfälligen Spezialbewilligung bestehen.

#### Darstellung

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung von § 4 BVV massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen.

rot = neu, gelb = Abbruch und schwarz = bleibt bestehen

#### Näherbaurecht

Bauvorhaben haben die gemäss BZO und PBG massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Hierzu kann z. B. folgendes Formular verwendet werden: [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) (Verwaltung → Publikationen/Merkblätter → Näherbaurecht).

#### Nebengesuche

Je nach Art des Bauvorhabens sind folgende weitere Gesuche erforderlich:

- **Wasseranschlussgesuch**, [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) (Verwaltung → Publikationen/Merkblätter → Wasseranschlussgesuch)
- **Kanalisationsanschlussgesuch / Versickerungsgesuch**, [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) (Verwaltung → Publikationen/Merkblätter → Abwasseranschlussgesuch)
- Der **Nachweis der energetischen Massnahmen** oder **Lärmschutznachweis** [www.zh.ch](http://www.zh.ch)
- Wärmetechnische Anlagen

#### Antrag um Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Die Baugesuchsunterlagen liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung auf. Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich angefordert werden (Kosten betragen Fr. 50). Hierzu kann folgendes Formular verwendet werden: [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) (Verwaltung → Online-Schalter → Antrag und Zustellung des baurechtlichen Entscheides). Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt.

#### Harmonisierung der Baubegriffe

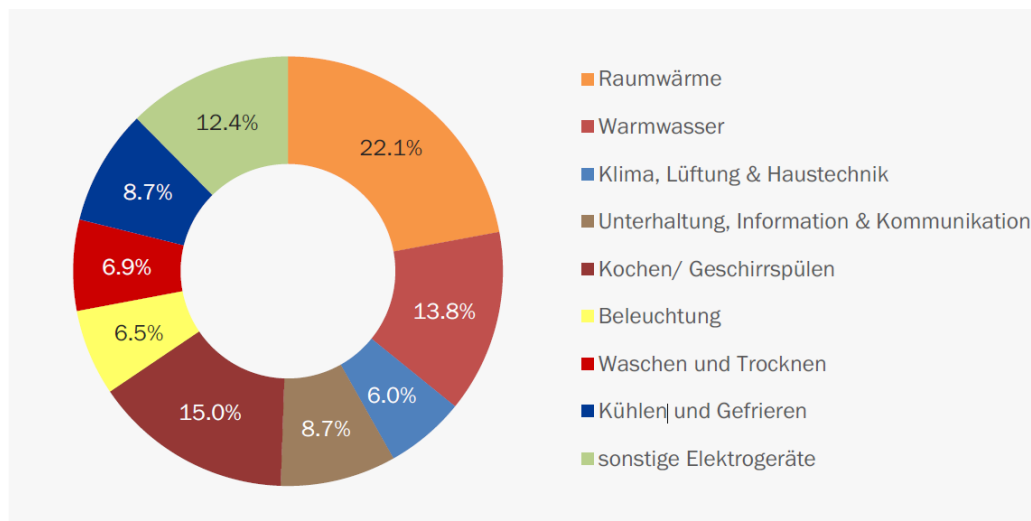
Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat den Zweck, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen in der gesamten Schweiz zu vereinheitlichen. Die Gesetzesänderung trat am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. In Hettlingen gelten noch die bisherigen Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

## 2. Energie und Umwelt

Wie setzt sich der Energieverbrauch zusammen?

Das nachfolgende Kuchendiagramm zeigt den durchschnittlichen Energieverbrauch eines Haushalts in Prozent. Es lohnt sich, bei den grossen oder "leicht verdaulichen" Stücken anzusetzen, insbesondere bei Neubauten oder wenn Ersatzinvestitionen anstehen.

Anteile der unterschiedenen Verwendungszwecke am Endenergieverbrauch der Privaten Haushalte im Jahr 2020:



MINERGIE-Standard

Minergie ist der wichtigste Energiestandard in der Schweiz für Niedrigenergiehäuser. Minergie P steht für einen noch tieferen Energieverbrauch. Minergie A schliesslich bezeichnet ein Haus, welches keine Energie mehr verbraucht oder sogar Energie produziert. Werden zusätzliche Kriterien, die sich u.a. auf den Ressourcen-Verbrauch bei der Erstellung beziehen, erfüllt, kann das Gebäude zusätzlich als Minergie-ECO zertifiziert werden. Der Minergie-Standard existiert sowohl für Neu- als auch für Umbauten. Umfangreiche Informationen finden Sie unter [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch).

Umbauten, Wärmedämmung

Ältere Gebäude sind oft schlecht gedämmt. Mit einer neuen Wärmedämmung kann Energie gespart werden. Eine Verbesserung kann schrittweise oder gesamthaft realisiert werden:

- Fensterersatz
- Dämmung Kellerdecke
- Dämmung Warmwasserleitungen
- Dämmung Dach
- Dämmung Hausmauern
- Abdichten von Türen, Fenstern, Cheminéeclappen etc.

Die Wärmedämmung von Gebäuden wird mit Förderprogrammen subventioniert. Aktuelle Details finden sich unter [www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch).

Heizung und Warmwasser

Die Gemeinde Hettlingen betreibt einen Wärmeverbund, welcher Wärme für Heizung und Warmwasser liefert. 2013 wurde der Wärmeverbund mit einer neuen Holzschnitzelanlage erweitert. Für private Grundeigentümer besteht die Möglichkeit, sich dem Wärmeverbund anzuschliessen.

Eine private Holz schnitzel- oder Holzpelletsheizung ist klimaneutral und unabhängig vom globalen Erdölmarkt. Mit einer Wärmepumpe lässt sich aus einer Kilowattstunde Strom drei bis vier Mal so viel Wärme gewinnen.

#### Solaranlage

Ein grosser Teil der benötigten Energie kann auf dem eigenen Dach erzeugt werden. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Photovoltaik, welche Strom produziert und Sonnenkollektoren, welche durchfliessendes Wasser erwärmen.

Grosse, gegen Süden geneigte Dachflächen ohne Verwinkelungen eignen sich am besten für Photovoltaik, aber auch Dachflächen gegen Osten und Westen werden wirtschaftlich interessant. Bei kleineren Dächern oder besonders grossem Warmwasserbedarf kommen Sonnenkollektoren in Frage.

Vielleicht wollen Sie eine Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Bereiten Sie dennoch Ihr Dach bereits gestalterisch vor und vermeiden Sie Schattwürfe. Sehen Sie zudem Steigleitungsrohre vom Keller zum Dach vor.

Beim Bau von Solaranlagen ist je nach Lage eine gute oder zumindest eine genügende Gestaltung erforderlich. Hinweise finden sich im Leitfaden der Baudirektion.

[Dokumente Solaranlagen](#)

Der Gemeinderat Hettlingen hat mit Beschluss vom 20.08.2018 eine Praxisänderung in Bezug auf Art. 11 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) beschlossen. Demnach können in der Kernzone anstelle von dachflächenbündigen Energiegewinnungsanlagen auch Aufdachanlagen erstellt werden. Voraussetzung sind eine gute Einordnung und Gestaltung. Die dabei zu beachtenden Gestaltungsanforderungen sind aus dem [Merkblatt Gestaltungsempfehlungen für Aufdach-Solaranlagen in der Kernzone von Hettlingen](#) ersichtlich.

#### Wintergarten

Nach harmonisiertem kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) und Allgemeiner Bauverordnung (ABV) werden verglaste Balkone, Veranden, Loggien, Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen als dem Energiesparen dienend erachtet. Um solche Bauten zu fördern, wurde der Ausnützungsbonus von 10 % auf 20 % erhöht. In der heutigen Zeit mit Klimawandel, Erderwärmung usw. kommt dem Energiesparen im Bauwesen eine grosse Bedeutung zu. Der Gemeinderat hat deshalb mit Beschluss Nr. 28 vom 16. März 2020 entschieden, dass der Ausnützungsbonus von 20 % ab sofort gemäss neuer ABV anzuwenden ist.

#### Lademöglichkeiten Elektroautos

Bei Neubauten sollten ausreichende Vorkehrungen (Anschlüsse, Kabeltragsysteme, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten miteingeplant werden, um teure Nachrüstungen zu vermeiden.

Bei Neubauten ist auch eine Verlegung von Leerrohren in Bodenplatten denkbar. Ausserdem ist es empfehlenswert, von Anfang eine entsprechende Leistung des Stromanschlusses des Hauses ins Auge zu fassen.

**Energieberatung  
Region Winterthur**

Die Energieberatung Region Winterthur bietet Ihnen eine kostenlose Erstberatung im Umfang von 45 Minuten und bei Bedarf die Vermittlung von weiterführender Beratung durch die Fachleute des Forum Energie Zürich (FEZ).

Energieberatung Region Winterthur  
c/o Nova Energie GmbH  
052 368 08 08  
[energieberatung@eb-region-winterthur.ch](mailto:energieberatung@eb-region-winterthur.ch)  
[www.eb-region-winterthur.ch](http://www.eb-region-winterthur.ch)

**Verein erneuerbare  
Energie Hettlingen  
(eEH)**

Engagierte Hettlinger haben sich in einem Verein organisiert, um Ihnen die Erfahrungen über realisierte Projekte in Hettlingen und Umgebung weiter zu geben. Zudem stehen Informationen und Checklisten zu technischen Möglichkeiten und zum Vorgehen bereit.

[www.ee-hettlingen.ch](http://www.ee-hettlingen.ch)  
[info@ee-hettlingen.ch](mailto:info@ee-hettlingen.ch)

**Kosten**

Für baurechtliche Entscheide, für Baukontrollen und für weitere Leistungen im Bauwesen werden Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren erhoben. Die Kosten für Baubewilligungen im Anzeige- oder Ordentlichenverfahren ergeben sich nach Art. 6 ff. des Gebührentarifs der Gemeinde Hettlingen.

Wird bei einem bereits überbauten Grundstück die versiegelte Fläche vergrössert oder die Gebäudeversicherungssumme durch Um-, An- und Neubauten erhöht, erfolgt ein Nachbezug der Kanalisationsanschlussgebühr. Bei einer Reduktion der versiegelten Fläche erfolgt keine Gebührenrückerstattung. Verrechnung der Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren erfolgt nach den Bestimmungen der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen vom 27. Juni 2006 bzw. sowie des Wasserversorgungsreglements vom 28. Mai 2018. Massgebend ist der volle Zeitbauwert gemäss Schätzung der kantonalen Gebäudeversicherung für bestehende und neue Gebäude.

Da dem Gemeinderat Hettlingen die Nachhaltigkeit am Herzen liegt, profitieren Bauherrschaften die energetisch modernisieren/sanieren und auf erneuerbare Energien setzen von einem Gebührenerlass.



### 3. Umgebungsgestaltung und Ökologie

#### Grundsätzliche Überlegungen

Der Siedlungsraum ist wichtiger Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere und kann eine beachtliche Vielfalt hervorbringen. In einer Zeit, wo verdichtetes Bauen angesagt ist, verschwinden täglich wertvolle Grünflächen. Umso wichtiger ist es, die verbleibenden Flächen naturnah zu gestalten, damit ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden kann.

Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen stellt Hettlingen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Hettlingen empfiehlt, diese Grundsätze auch bei den übrigen Bauprojekten zu berücksichtigen:

#### Grundsatz 1

Bestehende Naturwerte auf dem Baugrundstück sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden.

#### Grundsatz 2

Die Umgebung soll naturnah und vorwiegend mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden.

#### Anforderungen an die Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung bei Neu- und Umbauten soll mit grosser Sorgfalt geplant und ausgeführt werden, um folgende Ziele zu erreichen:

- Die Aussenräume bilden einen guten Lebensraum für siedlungstypische Pflanzen und Tiere.
- Die Aussenräume tragen zu einem attraktiven Ortsbild bei.
- Die Aussenräume bieten einen hohen Erholungswert für den Menschen.

Bei einer Normausführung mit durchgehender Humusauffüllung, Zierrasen, Koniferehecken und immergrünen Bodendeckern bleibt kein Platz für einheimische Arten. Bei der Umgebungsplanung mit dem Gartenbauunternehmen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Bäume** Wo hat eine gleiche oder gleichwertige (grosskronige) Art Platz?
- **Sträucher** Lassen sich neue Hecken oder Gebüschgruppen aus einheimischen Straucharten ins Projekt integrieren?
- **Wiesen** Gibt es Flächen, die sich für Blumen-, oder Magerwiesen eignen und damit Schmetterlingen und anderen Insekten als Nahrungsquelle dienen können?
- **Strukturen** Wie lassen sich Steinhäufen, Trockenmauern, Holzstrünke usw. ins Projekt integrieren? Wo können Vögel, Fledermäuse und Igel weiterhin nisten und Unterschlupf finden?
- **Beispiele finden Sie unter B Bauphase, Kapitel 5 Umgebungsgestaltung und Ökologie.**

#### Beratung und Information

Weitere Informationen zum Thema Umgebungsgestaltung und Ökologie erhalten Sie beim:

Naturschutzverein Hettlingen  
 Alte Rutschwilerstr. 21  
 8442 Hettlingen  
[kontakt@nvhettlingen.ch](mailto:kontakt@nvhettlingen.ch)  
[www.nvhettlingen.ch](http://www.nvhettlingen.ch)

# B Bauphase

## 1. Baubeginn

<b>Gültigkeit der Baubewilligung</b>	Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Änderungen von bewilligten Vorhaben sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.
<b>Rechtskraft der Baubewilligung</b>	Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen rechtskräftig. Im Falle eines Rekurses wird die Baubewilligung erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist.
<b>Baufreigabe, Voraussetzungen</b>	Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§ 326 PBG). Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Meldung Baubeginn: <a href="http://www.hettlingen.ch">www.hettlingen.ch</a> (Verwaltung → Online-Schalter → Bebeginnen melden)

## 2. Bauausführung

<b>Verantwortlichkeit</b>	Die in der Baubewilligung genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter sind für die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des baurechtlichen Entscheides sowie der massgebenden Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Ändert die Bauherrschaft oder der Projektverantwortliche, ist dies dem Bauamt schriftlich mitzuteilen; ansonsten verbleibt die Verantwortung bei den ursprünglichen Parteien. Die behördlichen Kontrollen entbinden die an der Bauausführung Beteiligten nicht von ihrer Verantwortung.
<b>Schnurgerüst, Höhenangabe</b>	Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Ingenieurbüro Ingesa AG, Elgg, aufgrund des Höhenfixpunktes am Schnurgerüst angeben zu lassen.
<b>Werkleitungen</b>	Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen (Telefon, Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Drainage, Kabelfernsehen, militärische Leitungen usw.) im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen. Wird wegen der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.
<b>Abfallentsorgung</b>	Bei Um- und Rückbauten können Schadstoffe wie z. B. Asbest auftauchen. Werden diese freigesetzt, kann dies die Gesundheit gefährden und die Umwelt belasten. Die Entfernung und Entsorgung von schadstoffhaltigen und anderen Bauabfällen hat gemäss Art. 16 bis 20 Abfallverordnung (VVEA) und nach den anerkannten Regeln der Technik (SIA Empfehlung 430) zu erfolgen.

<b>Baulärm Immissionen</b>	Für die Ausführung der Bauarbeit gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm vom 27.11.1969 (verbotene Nacharbeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr). Im Übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss Art. 6 der Lärmschutzverordnung sowie § 226 PBG verwiesen. Die Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms richten sich nach der Baulärm-Richtlinie, BAFU 2006 (Stand 2011).
<b>Baustellenabwasser/ Grundwasser</b>	Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers ist die Empfehlung SIA 431, Ausgabe 1997, Entwässerung von Baustellen, massgebend. Bauten sowie Arbeiten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer speziellen Bewilligung der kantonalen Baudirektion (AWEL).
<b>Rohbaukontrolle</b>	Die Vollendung des Rohbaus ist der Gemeindebehörde ohne Verzug anzuzeigen. Diese Pflicht obliegt dem Bauherrn oder seinem Vertreter. Der Rohbau gilt als vollendet, wenn die Aussenmauern und die inneren Tragwände hochgeführt sind und der Bau in allen Teilen völlig eingedeckt ist. Das Baukontrollorgan besichtigt den Rohbau.
<b>Fertigstellung</b>	Die Bauarbeiten sind ohne wesentliche Unterbrechung auszuführen und abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (§ 328 PBG).
<b>Gebäudeversicherung</b>	<p>Neu- und Umbauten mit einem Versicherungswert von mehr als Fr. 5'000 müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden.</p> <p>Für Neubauten und wesentliche Umbauten (Bausumme über Fr. 50'000 oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorisch eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende Antrag muss der Gebäudeversicherung vor Baubeginn eingereicht werden: <a href="http://www.gvz.ch">www.gvz.ch</a> (Versicherung → Bauzeitversicherung abschliessen).</p> <p>Betragen Baukosten bei Neu- oder Umbauten weniger als Fr. 50'000, ist keine Schätzung erforderlich; in diesem Fall genügt eine Meldung an die kantonale Gebäudeversicherung mit dem Formular "Anmeldung kleiner Wertvermehrungen". Alle anderen Neu- oder Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden: <a href="http://www.gvz.ch">www.gvz.ch</a> (Versicherung → Formulare → Online Formulare → Schätzungsgesuch).</p> <p>Sämtliche Formulare sind direkt bei der Kantonalen Gebäudeversicherung einzureichen.</p>

### 3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes

<b>Beanspruchung des öffentlichen Grundes</b>	<p>Der öffentliche Grund (z. B. Strassen und Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betroffenen Strasseneigentümers beansprucht werden. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig. Bei Gemeindestrassen ist mit dem Strassenvorstand, bei Flurstrassen mit dem Präsidenten der Flurgenossenschaft Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Sofern das Strassengebiet (Strassen und Trottoirs inkl. Abschlüsse) durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand gemäss den Vorgaben der Gemeinde und auf Kosten des Verursachers fachgerecht wiederherzustellen.</p>
---	---

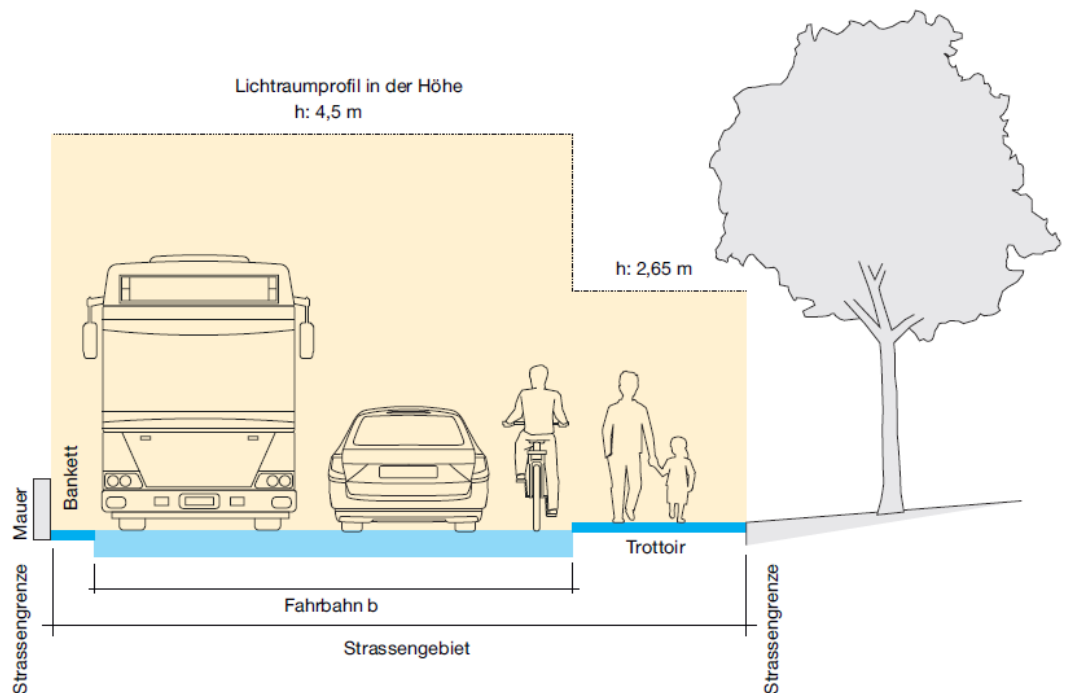
Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Verkehrsbehinderungen sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren.

#### Böschungen

Bei Böschungen sind die Vorschriften der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung einzuhalten.

#### Pflanzen

Strassen und Gehwege sind von überhängenden und hineinragenden Ästen soweit freizuhalten, dass keine Behinderung des Fussgänger- und Fahrverkehrs entsteht. Bei Rad- und Fusswegen ist eine lichte Höhe von mindestens 2.65 m einzuhalten, bei Fahrbahnen eine solche von mindestens 4.50 m.



#### Entwässerung

Bei privaten Einfahrten und Vorplätzen darf kein Platzwasser auf öffentliche Strassen und Trottoirs gelangen.

## 4. Energie und Umwelt

#### Ausführung

Insbesondere bei Wärmedämmungen ist auf eine sorgfältige Ausführung zu achten. Trotz einer guten Planung wird bei der Ausführung oftmals zu wenig auf Details geachtet. Dadurch kann die Dämmwirkung erheblich herabgesetzt werden oder es können sich Kältebrücken bilden. Undichtigkeiten und Kältebrücken sind zudem eine Gefahrenquelle für Kondenswasser- und Schimmelbildung.

## 5. Umgebungsgestaltung und Ökologie

#### Gestaltungsmöglichkeiten mit einheimischer Bepflanzung

Es sollen mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt, sowie Blumenrasen und Wiesen aus einheimischem Saatgut gesät werden. Zierrasen soll sich auf intensiv genutzte Bereiche beschränken. Auf der Homepage des Naturschutzvereins Hettlingen finden Sie weitere hilfreiche Informationen zur Umgebungsgestaltung: [www.nvhettlingen.ch](http://www.nvhettlingen.ch)

Invasive Neophyten sollen nicht gepflanzt werden, da sie viele einheimische Pflanzen verdrängen ([Schwarze Liste Neophyten](#)) Weitere Informationen finden Sie unter: [Gebietsfremde Pflanzen](#).



Eine Linde entwickelt sich zu einem schönen Akzent in der Siedlung.



Wildsträucher eignen sich zum Strukturieren oder Begrenzen von Räumen, und sie tragen zu reichhaltigem Leben rund ums Haus bei.



Blumen beleben Steinflächen, die heute als pflegeleichte Abgrenzung beliebt sind.

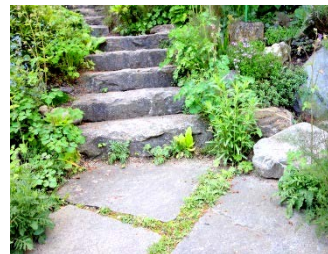
#### Tier- und Pflanzenfreundliche Strukturen:

#### Im Garten

- Eine durchgehende Bepflanzung ist nicht zwingend, es darf auch Raum für spontane Besiedlung gelassen werden.
- Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Plastikabdeckungen zur Unkrautunterdrückung unter Steinflächen sind nicht erwünscht, da so ein wichtiger Austausch zwischen Erdreich und Oberfläche unmöglich ist.
- Verschiedene Bodensubstrate, je nach Nutzen und Lage im Gelände, schaffen eine Vielfalt an Standorten, die unterschiedliche Pflanzen und Tiere anziehen.
- Naturfreundlich gestaltet werden können sowohl Flächen, die für eine Nutzung vorgesehen sind, als auch ungenutzte Flächen: Grünflächen, Wege, Plätze, Treppen und Mauern, Böschungen, Spiel- und Ruheplätze, Rabatten, Regenversickerungsmulden und Grenzbereiche.



Mauern mit Fugen bieten Lebensraum für spezialisierte Pflanzen und zahlreiche Kleintiere.



Zwischen Treppenstufen und Steinplatten wachsen durch das bewuchsfähige aufgefüllte Kies Kräuter und Wildblumen.



Versickerungsfähige Flächen eignen sich ideal für Parkplätze und Sitzplätze.



Eine Holzbeige, die über Jahre stehengelassen werden kann, gestaltet den Garten und bietet gleichzeitig Unterschlupf für Kleintiere.



Versteckmöglichkeiten u. a. für Reptilien bieten Ast- oder Steinhäufen in einer ruhigen Gartenecke.



Ein Wildbienenhotel, evtl. kombiniert mit einer Wildblumenwiese, kann von den stachellosen Wildbienen bewohnt werden.

**Am Gebäude**

Flachdächer bieten Raum für Magerrasen und Lebensraum für viele Insekten. Ein dauerhafter, vielfältiger Bewuchs erhöht die Qualität.



Mit dem Einbau fertiger Nist-Elemente lassen sich an Holz und Steinbauten unter dem Dach Brutplätze für Mehlschwalben, andere Vögel und Fledermäuse schaffen.



Regenwasser schafft ein besonderes Biotop, wenn es einen Teich speist oder in ein Kiesbett versickert.

**Gefahren für Tiere**

Um Lichtsmog zu mindern, sollen Beleuchtungskörper das Licht nach unten bündeln oder mindestens nicht nach oben strahlen.



Grosse hervorstehende Glasflächen sollen gemieden oder durch geeignete Massnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden.



Gesicherte Schächte (schmale Spalten) gewähren Amphibien risikofreie Wanderungen. Terrain hinter hohen Stufen und dichten Zäunen ist vielen Tieren unzugänglich.

**Lokale Baumaterialien**

Mit Baumaterialien aus der Nähe wird die lokale Produktion gefördert, die Transportwege sind kurz, die Produktion ist "fair", und es besteht keine Gefahr der Einschleppung von fremden Tieren und Pflanzen, die die einheimische Tier- und Pflanzenwelt bedrängen / bedrohen (z. B. Buchsbaumzünsler).

**Gärtnerwahl**

Die Wahl eines Gartenbauunternehmens, welches sich in naturnaher Gestaltung auskennt, macht es Ihnen leichter, Ihren Ideen eine Form zu geben und Sie auf Problemsituationen aufmerksam zu machen.

**Checkliste für die Umgebungsgestaltung**

[Checkliste](#)

**Hinweis**

Die oben erwähnten Dokumente sind im Internet unter [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) → Verwaltung → Publikationen/Merkblätter abrufbar.

# C Fertigstellung des Bauvorhabens

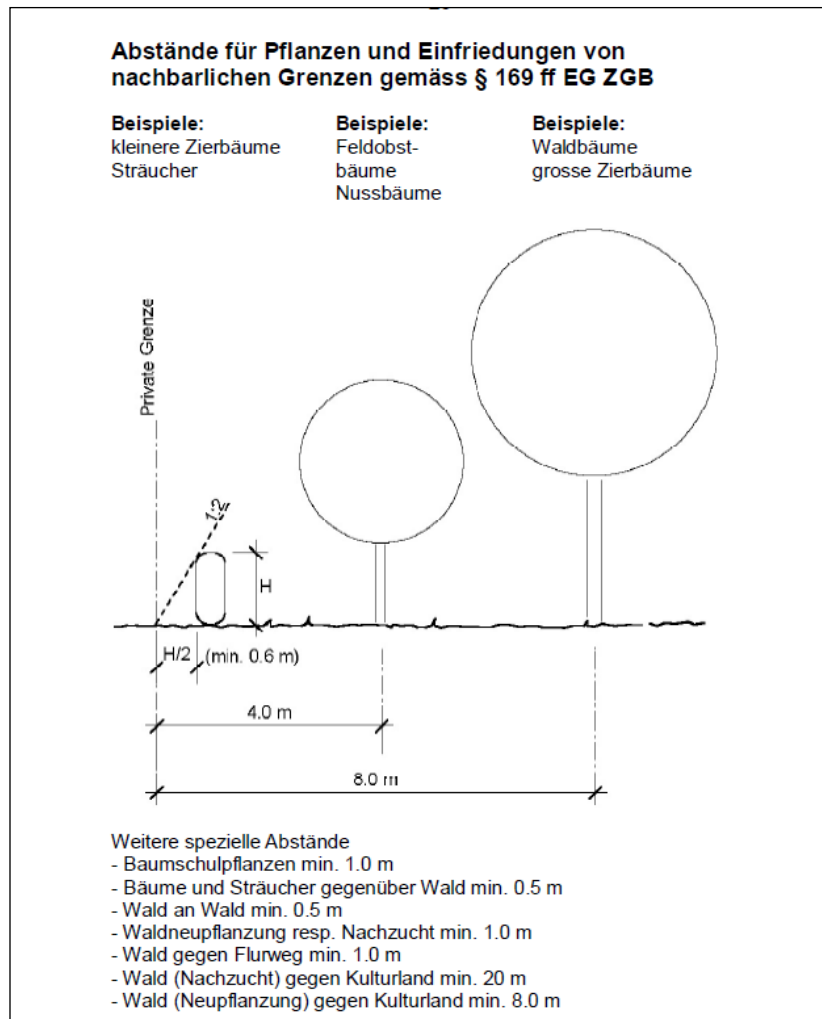
## 1. Unfallschutz

<b>Zweck, Grundlagen</b>	Zugängliche überhöhte Stellen (z. B. bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern etc.) sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr - insbesondere für Kinder - besteht (§ 20 BBV I). Die Bestimmungen der aktuellen SIA-Norm 358 sind einzuhalten.
<b>Lichtschächte</b>	Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem geeigneten Schutzgeländer zu versehen. Schmale Spalten verhindern zudem das Hineinfallen von Amphibien.
<b>Fenster mit und ohne Brüstungen</b>	Fenster, die bis zum Boden reichen oder Fenster, deren Brüstungshöhe das Mass von 100 cm unterschreitet, sind entweder mit einem Geländer zu sichern.
<b>Geländer für zugängliche erhöhte Stellen (ab einer Absturzhöhe von mehr als 100 cm)</b>	Bei Balkonen, Terrassen, Treppen usw. sind ab fertigem Boden mindestens 100 cm hohe Schutzgeländer oder Brüstungen zu erstellen.  Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen derselben durch Kinder verhindert wird. Offene Geländer dürfen bis 65 cm Höhe nicht begehbar sein sowie bis auf eine Höhe von 75 cm keine Öffnungen aufweisen, welche grösser als $\varnothing$ 12 cm sind.  Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV) vom 19. Dezember 1983</li> <li>- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) sowie die dazugehörigen Verordnungen</li> <li>- Richtlinien der Suva</li> </ul>
<b>Handläufe bei Treppen</b>	Treppen mit mehr als fünf Tritten müssen, wo kein Geländer gemäss SIA-Norm 358 vorgeschrieben ist, einen Handlauf aufweisen.

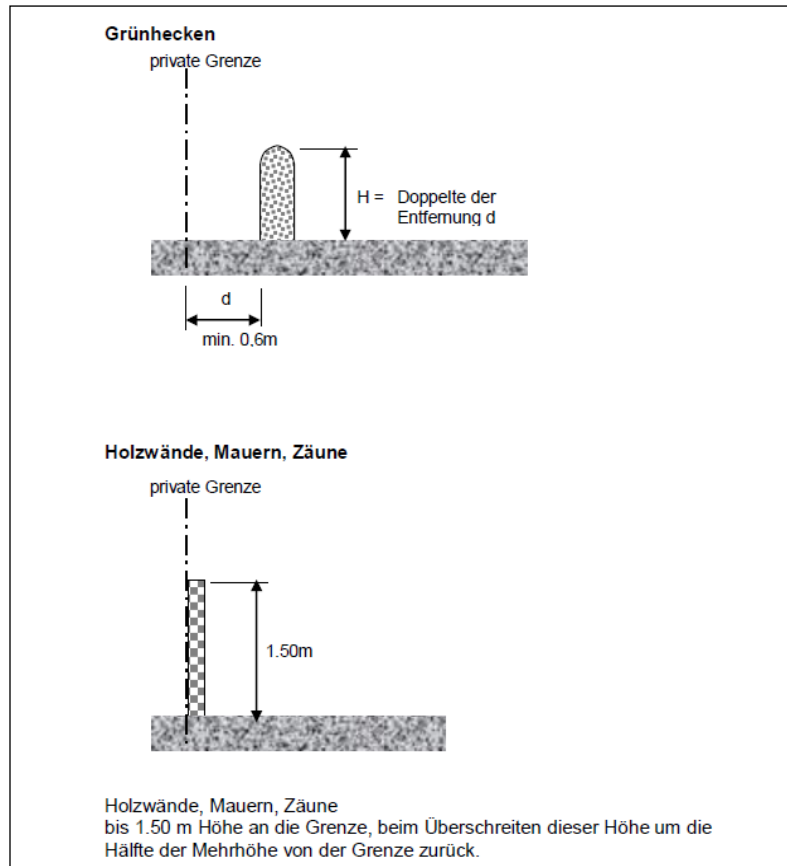
## 2. Umgebungsgestaltung

<b>Garageneinfahrten</b>	Das Gefälle von Garageneinfahrten hat den Anforderungen gemäss der kantonalen Verkehrssicherheitsverordnung zu entsprechen.
<b>Besucher- und Kundenparkplätze</b>	Die Besucherparkplätze von Mehrfamilienhäusern und die Kundenparkplätze von Gewerbeliegenschaften müssen dauernd als solche erhalten bleiben. Sie sind entsprechend zu bezeichnen.
<b>Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern etc.</b>	Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die privatrechtlichen Vorschriften gemäss §§ 169 ff des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Diese können im Bauwilligungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Allfällige Meinungsverschiedenheiten sind zivilrechtlich zu bereinigen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist deren späterer Platzbedarf, Laubfall und Schatten zu bedenken. Dies verhindert Nachteile für den Eigentümer und die Nachbarn sowie eine andernfalls eventuell erforderliche Fällung der Bäume.







### 3. Bezug, Schlusskontrolle

<b>Fertigstellung</b>	Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen (z. B. Heizung, Lift usw.) bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusuchen.
<b>Briefkasten</b>	Briefkastenanlagen haben der Postverordnung zu entsprechen, siehe <a href="http://www.admin.ch">www.admin.ch</a> (Bundesrecht → Systematische Rechtssammlung → Postverordnung).
<b>Wohnungsbezug</b>	Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem die Bezugsbewilligung vorliegt. Der Bauherr oder sein Vertreter haben den in Aussicht genommenen Bezugstermin von Wohnungen, einzelnen Zimmern und Arbeitsräumen in Neu-, An-, Auf- und Umbauten der Gemeindebehörde mindestens 14 Tage im Voraus zu melden. Der Antrag für die Schlussabnahme des Bauobjekts kann elektronisch eingereicht werden unter: <a href="http://www.hettlingen.ch">www.hettlingen.ch</a> (Verwaltung → Online-Schalter → Bauabnahmegesuch). Die Gemeindebehörde erklärt die Räume als bezugsfähig, wenn sie den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene entsprechen.
<b>Gebäudeaufnahme und Grundbuchvermessung</b>	Neu- und Anbauten bzw. Veränderungen der Gebäudeform müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer (Ingesa AG, Elgg) zu melden. Unterniveaubauten sind vor dem Eindecken einmessen zu lassen. Die entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.

## 4. Energie und Umwelt

### Heizsysteme, Solaranlagen, Klima / Lüftung

Achten Sie auf eine fachgerechte Einstellung dieser technischen Anlagen und lassen Sie sich bei der Inbetriebnahme gut instruieren. Eine Überwachung der Einstellungen und Verbrauchs- / Produktionsenergie (z. B. Monatswerte) und eine Überprüfung der Einstellungen 2-3 Jahre nach Abschluss der Baumassnahmen helfen Ihnen, diese technischen Systeme zu verstehen und bezüglich Nutzung und Energieverbrauch zu optimieren.

### Wärmedämmung und Gebäudedichtigkeit

Beobachten Sie Ihr Gebäude auf Feuchtigkeit (eindringendes Wasser oder Kondenswasser), graue Stellen oder gar Schimmelbildung. In den ersten zwei Jahren nach der Realisierung könnte dies durch übliche Baufeuchtigkeit verursacht werden. Es kann aber auch auf Mängel bzw. Schäden bei Dichtungen oder gar bei Wärmedämmungen hindeuten. Auch unsachgemässes Lüften könnte ein Grund sein. Eine rasche Erkennung und Behebung allfälliger Probleme spart Geld, schont die Umwelt und sichert den langfristigen Wert Ihrer Immobilie.

### Haushalt

Auch im Haushalt kann auf einen niedrigen Energieverbrauch geachtet werden, indem festgelegt wird, welche Geräte überhaupt nötig sind und wie gross diese sein müssen, sowie durch die Verwendung von Geräten der besten Energieeffizienzklasse. Zudem soll auch auf einen niedrigen Standby-Stromverbrauch Wert gelegt werden.

# Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend findet sich eine Auflistung der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) für das Bauen. Zu unterscheiden ist zwischen kommunalem, kantonalem und Bundesrecht. Je nach Bauvorhaben sind zusätzlich zu den unten aufgeführten Erlassen weitere Spezialgesetze zu beachten. Sämtliche Erlasse können vom Internet heruntergeladen werden.

**Kommunale** Erlasse der Gemeinde Hettlingen finden sich unter: [www.hettlingen.ch](http://www.hettlingen.ch) (Verwaltung → Reglemente/Statuten/Verordnungen)

**Kantonale** Erlasse finden sich unter: [www.zh.ch](http://www.zh.ch) (Rechtliche Grundlagen → Politik & Staat → Gesetze & Beschlüsse → Zürcher Gesetzessammlung)

Erlasse des **Bundes** finden sich unter: [www.admin.ch](http://www.admin.ch) (Bundesrecht → Systematische Rechtssammlung)

## Kommunale Erlasse

BZO      [Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen vom 03.03.2013](#)  
           [Gebührenverordnung über Siedlungsentwässerungsanlagen vom 27.06.2006](#)  
           [Reglement Fernwärme vom 01.07.2012](#)  
           [Gebührentarif vom 26.11.2018](#)  
           [Wasserversorgungsreglement vom 28.05.2018](#)

## Kantonale Erlasse

PBG      [Planungs- und Baugesetz](#)  
 BVV      [Bauverfahrensverordnung](#)  
 ABV      [Allgemeine Bauverordnung](#)  
 BBV I    [Besondere Bauverordnung I](#)  
 BBV II   [Besondere Bauverordnung II](#)  
 VerV     [Verkehrerschliessungsverordnung](#)  
 EnerG    [Energiegesetz](#)  
 EnerV    [Energieverordnung](#)  
 EG ZGB   [Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch](#)

## Erlasse des Bundes

NHG      [Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz](#)  
 RPG      [Bundesgesetz über die Raumplanung](#)  
 RPV      [Raumplanungsverordnung](#)  
 LSV      [Lärmschutz-Verordnung](#)

Allgemein verbindliche Rechtskraft besitzen nur die Erlasse einer Behörde (wie Gesetze oder Verordnungen). Der vorliegende Leitfaden ist eine Dienstleistung der Gemeinde Hettlingen und hat informativen Charakter.

# Stichwortverzeichnis

- Abbruch 3
- Anbauten 3
- Ansprechpersonen** 3
- Anzeigeverfahren** 4
- Aufzugsanlage 3
- Ausnahmegesuche 5
- Ausnützungsziffer 5
- Aussenantenne 3
- Autoabstellplatz 3
  
- Balkone 4, 16
- Bauabfälle 11
- Bauberater 4
- Baubewilligung 11
- Baufreigabe** 11
- Baulärm** 12
- Bäume** 10, 13
- Baustellenabwasser** 12
- Besucherparkplätze 16
- Bewilligungspflicht** 3
- Bezugsbewilligung 18
- Blumenrasen 13
- Böschung 3, 13
- Briefkasten** 18
- Brüstungen 16
  
- Dachfenster 4
- Darstellung der Pläne 5
  
- Einfriedigungen 3, 4
- Energieberatung 9
- Energienachweise 5
- Energieverbrauch 7
  
- Fensterersatz 7
- Fertigstellung** 18
- Förderprogramme 7
  
- Garageneinfahrten** 16
- Gartenhäuser 4
  
- Gebäude- und Wohnungserhebung 4
- Gebäudeversicherung** 12
- Gefahren für Tiere** 15
- Gehwege 12
- Geländer** 16
- Geographisches Informationsportal** 5
- Gestaltung 8
- Grundbuchauszug 5
- Grundbuchplan 4
- Grundrisse 4
  
- Heizung** 7
- Höhenkurven 4
  
- Innenwände 3
- Isolation** 7
  
- Kanalisationsanschlussgesuch** 5
- Katasterkopie 4
- Kernzone 3
- Kleinbauten 3
- Kundenparkplätze 16
  
- Lichtschächte 16
- Liegenschaftentwässerung 5
- Lift 3
  
- Mauer 3, 4
- Minergie 7
  
- Näherbaurecht 5
- Naturschutzverein Hettlingen** 10
- Neophyten 14
- Niedrigenergiehäuser 7
- Nutzungsänderungen 3
  
- Ordentliches Verfahren** 4
  
- Parzellierung 3
  
- Pergola 3
- Pflanzen** 13
- Photovoltaik 8
  
- Rechtskraft der Baubewilligung** 11
- Reklameanlage 3
- Rekurs 11
- Rohbaukontrolle** 12
  
- Schnurgerüst 11
- Schwimmbad 3
- Sichtschutzwall 3
- Solaranlage 4, 8
- Sonnenkollektoren 8
- Strassen 12
- Sträucher** 10, 13
  
- Terrainveränderungen 3
- Terrassen 16
- Treppen 16
  
- Umbauten 3
- Umgebungsplan 5
  
- Verein erneuerbare Energie Hettlingen** 9
- Vorbesprechung** 4
- Vordächer 4
  
- Wärmepumpe 3, 8
- Warmwasser** 7
- Wasseranschlussgesuch** 5
- Werkleitungen 11
- Wiesen** 10
- Wintergarten** 8
- Wohnungsbezug** 18
  
- Zustellung des baurechtlichen Entscheids** 5