gemeinde nürensdorf

Allgemeine Baubedingungen
(bilden Bestandteil der Baubewilligung)

A. Baupolizeiliche Bedingungen

1. Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

2. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf ohne Erlaubnis der zuständigen Baubehörde nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§ 326 PBG).

3. Privatrechte werden durch die erteilte Baubewilligung nicht berührt.

4. Die Baubehörde übernimmt mit der Genehmigung von Plänen keinerlei Garantie für die vorgesehene Konstruktion, die genügende Festigkeit und die Eignung des zu verwendenden Materials.

5. Die Absteckung des Schnurgerüstes hat durch den Grundbuchgeometer zu erfolgen. Die Kosten gehen, mit direkter Rechnungstellung, zulasten der Bauherrschaft. Bezüglich Termin der Schnurgerüstabsteckung ist mit dem Geometer frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

   Nach Bauvollendung sind die neuen Bauten und Anlagen vom Grundbuchgeometer in der amtlichen Vermessung nachzuführen. Gleichzeitig wird die Vermarkung der Baugrundstücke überprüft und allenfalls wiederhergestellt. Die Kosten sind gemäss § 39 der VO über die amtliche Vermessung vom Grundeigentümer zu tragen.

6. Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für allfällige Änderungen ist vor deren Inangriffnahme erneut eine Bewilligung der Baubehörde einzuholen. Revisionspläne sind so rechtzeitig einzureichen, dass die Beurteilung der beabsichtigten Änderungen vor deren Ausführung auf der Baustelle durch die Baubehörde beurteilt werden können.

7. Wird durch die Bauarbeiten das öffentliche Strassengebiet verunreinigt, so ist dieses sofort zu reinigen. Im Unterlassungsfalle wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft angeordnet.

8. Nach Bauvollendung sind die Strassenschächte und Leitungen in gereinigtem Zustand zu hinterlassen. Die Baubehörde kann die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft anordnen.

9. Allfällige Belagsreparaturen nach dem Aufbruch der Quartierstrassen erfolgen durch die Politische Gemeinde Nürensdorf auf Kosten der Bauherrschaft. Massgeblich sind das durch den Leiter Gemeindewerke aufzunehmende Flächenmass und der durch den Gemeinderat erlassene Tarif.

10. Eine für die Garagezufahrt erforderliche Rampe über das Trottoir bzw. eine Randsteinabsenkung ist nach den Weisungen des Leiters Gemeindewerke durch eine anerkannte Strassenbaufirma auf Kosten der Bauherrschaft ausführen zu lassen.

    Werden solche Rampen oder Randsteinabsenkungen nicht mehr benötigt, ist die Rückänderung analog zulasten des Grundeigentümers auszuführen.

11. Die Bauherrschaft ist für die Ortung von Werkleitungen im Grundstück selbst verantwortlich. Werkleitungen sind bei der Bauausführung zu schützen und nötigenfalls umzulegen.

12. Bauinstallationen und Lagerplätze auf öffentlichem Grund dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde errichtet werden. Gesuche (ausgenommen Staatsstrassen, Meldestelle siehe hinten) sind vorgängig mit dem Leiter Gemeindewerke am Ort zu besprechen und mit separatem Formular der Baubehörde einzureichen. Während der Nacht sind solche Lager oder Baustellen hinreichend zu beleuchten und soweit nötig gemäss den einschlägigen SIA - Normen und nach VSS-Norm 640 886 zu signalisieren und abzuschranken.

Tarif: Benutzung des öffentlichen Grundes Fr. 100.00
zuzüglich pro m2 beanspruchter Fläche und Woche Fr. 1.50

13. Für Neubauten ist ein Bauwasseranschluss auszuführen. Solche Bauwasseranschlüsse sind rechtzeitig mit Meldekarte anzumelden. Wasserbezüge ab Hydrant sind nicht gestattet.

14. Dem Baufortschritt entsprechend hat die Bauherrschaft folgende Meldepflichten zu beachten (§ 327 PBG / § 23 BVV):
a) Schnurgerüst
b) Fertigstellung des Erdgeschossbodens
c) Zustand im Rohbau (nach Fertigstellung der rohen Dachkonstruktion)
d) Bezugsbereitschaft

Die Anmeldung hat rechtzeitig mit Meldekarte an die Baubehörde oder direkt an das mit der Baukontrolle beauftragte Ingenieurbüro oder Geometer (Schnurgerüst) zu erfolgen.

15. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten.

Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglichen anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen.

16. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

17. Unfallgefährliche Stellen wie Terrassen, Fenster, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (§ 20 BBV I, SIA Norm SN 543 358) durch Geländer oder Mauern mit einer Höhe von mindestens 100 cm gegen Absturzgefahr zu sichern. Die Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen desselben durch kleine Kinder wirksam verhindert wird. Offene Geländer sind mit senkrechten Stäben von höchstens 12 cm Zwischenraum oder gleichwertigen Schutzvorrichtungen zu versehen. Bei offenen, mit waagrechten Stäben versehenen Geländern, ist die oberste Traverse wenigstens um 15 cm nach innen abzukröpfen. Die Bestimmungen gelten abschliessend auch für selbst genutzte Bauten.

18. Vor Bezug von Neubauten sind der Baubehörde unaufgefordert in allen Teilen nachgeführte Ausführungspläne in dreifacher Ausfertigung (inkl. Kanalisation) einzureichen.

Vor Erteilung der Bezugsbewilligung dürfen Neubauten nicht bezogen werden.

19. Standort und Ausführung der Hausbriefkästen haben den Post-Vorschriften zu entsprechen. Allfällige diesbezügliche Eintragungen in den Plänen sind nicht Bestandteil der Baubewilligung.

20. Die Wasserleitung darf nicht als Erdung für die Elektroinstallationen verwendet werden. Bestehende Erdungen müssen von der Wasserleitung abgetrennt und gemäss den aktuellen Vorschriften erstellt werden.

B. Umweltrechtliche Bedingungen

1. Die Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen sind zu beachten. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung der Vorschriften sind unter www.baustellen.zh.ch zu finden

2. Auf Baustellen dürfen keine Abfälle (Bauschutt, Holz, Papier, Plastik etc.) verbrannt werden.

Der Einsatz von Maschinen, Apparaten, Geräten und Arbeitsverfahren während der Bauphase darf zu keiner Umweltverunreinigung (Boden, Luft) führen.

3. Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallenden Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall, Deponiematerial etc. zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Im Allgemeinen gelten die Anordnungen der SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten" (Norm SN 509 430) als verbindlich.

4. Das Aushubmaterial ist getrennt abzuführen und darf nicht mit anderem Material (Bauabfälle) etc. vermischt werden. Die Massnahmen bezüglich des Umgangs mit dem Aushub der obersten, stark belebten Erdschicht richten sich nach der Wegleitung „Verwertung von ausgehobenem Boden“ (Wegleitung Bodenaushub, 2001) des BAFU. Die Massnahmen bezüglich der Entsorgung des weitgehend unbelebten Aushubmaterials aus dem Untergrund richten sich nach der „Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraumund Ausbruchmaterial“ (Aushubrichtlinie, 1999) des BAFU.

5. Die Bauherrschaft wird auf die Feuerbrand-Information des Amtes für Landschaft und Natur hingewiesen. Bei der Einpflanzung von Gärten sind Nicht-Feuerbrand-Wirtspflanzen zu verwenden. Auskünfte erteilt die kantonale Zentralstelle für Pflanzenschutz, Strickhof, 8315 Lindau (Tel. 052 354 98 22 oder Info unter www.lib.zh.ch).

6. Eine Baustelle gilt gemäss Luftreinhalteverordnung LRV als stationäre Anlage (Art. 2 Abs. 1 LRV). Jede stationäre Anlage muss den Anforderungen der vorsorglichen Emissionsbegrenzungen gemäss den Anhängen 1 bis 4 LRV entsprechen.

7. Gestützt auf die Luftreinhalteverordnung LRV und das Umweltschutzgesetz USG hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) die Richtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (Baurichtlinie Luft, 2002) erlassen. Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf Baustellen richten sich nach dieser BAFU-Richtlinie. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der daraus resultierenden „Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen“ der Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eingehalten werden.

8. Gestützt auf Art. 6 Lärmschutzverordnung LSV und Art. 11, 12 und 38 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) die Richtlinie über bauliche und betrieblich Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Ausgabe 2006) erlassen. Diese Richtlinie ist einzuhalten.

9. Bei Gebäuden mit Verdacht auf Asbest ist ein Gebäudecheck bezüglich asbesthaltiger Baumaterialien (allenfalls auch anderer Schadstoffe) durchzuführen. Das Ergebnis und die vorgesehenen Massnahmen sind dem Bauamt vor Beginn der Bauarbeiten mitzuteilen.

10. Die Gemeinde Nürensdorf wird stichprobenartig und unangemeldet Umweltschutz-Kontrollen auf Baustellen anordnen. Es wird überprüft, ob die Abwasser- und Abfallentsorgung korrekt erfolgen, der Boden und die Gewässer nicht verschmutzt und die lufthygienischen Vorschriften sowie der Lärmschutz eingehalten werden.

C. Wohnhygienische Bedingungen

1. Vor Bezug müssen Bauwerke genügend ausgetrocknet und die sanitären Einrichtungen benützbar sein. Massgebend sind die Richtlinien der Baudirektion über den Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume, Ausgabe 1986.

2. WC-Räume, Badezimmer und Duschen, die keine direkt ins Freie führenden Fenster besitzen, sind künstlich zu belüften (§ 302 Abs. 4 PBG).
Die mit einem Wohnraum verbundenen Küchen müssen mit einer einwandfreien Lüftungsanlage ausgestattet werden (§306 PBG).

3. Bei Neubauten sind die erforderlichen Räumlichkeiten, Landflächen und Einrichtungen für die Lagerung von Haus- und Betriebskehricht, Sperrgut und kompostierbarer Abfälle bis zum jeweiligen Abfuhrtermin, sowie für die Bereitstellung dieser Abfälle am Abfuhrtag, zu schaffen.
Über die Art und Ausgestaltung von Containerplätzen etc. hat sich die Bauherrschaft mit der Gesundheits- und Umweltabteilung ins Einvernehmen zu setzen. Allfällige in den bewilligten

Plänen eingetragene Einrichtungen für die Abfallentsorgung sind nicht Bestandteil der Baubewilligung.

D. Bedingungen für die Erstellung von Abwasseranlagen

1. Der Zustand der öffentlichen Kanäle im Bereiche des Baugrundstückes ist durch die Bauherrschaft und das zuständige Kontrollorgan feststellen zu lassen. Im Unterlassungsfall wird angenommen, dass sich die öffentlichen Kanäle bei Baubeginn in einwandfreiem Zustande befunden haben. Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzungen von Kanälen, die während des Neubaus entstehen oder nachträglich auftreten, haftet die Bauherrschaft.

   Nach Fertigstellung der Bauten sind die Anschlussleitungen zu spülen. Baurückstände dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation ausgespült werden. Das Kontrollorgan ordnet nach Fertigstellung der Bauten die Überprüfung der öffentlichen Kanäle im Bereiche des Hausanschlusses an.

2. Baugruben dürfen nicht direkt in die Kanalisation entwässert werden, vielmehr ist zu diesem Zweck ein Absetzbecken mit mindestens zwei Kammern vorzuschalten.

3. Leitungen und Einrichtungen sind nach ihrer Fertigstellung dem zuständigen Kontrollorgan rechtzeitig anzumelden.

4. Das Kontrollorgan kann verlangen, dass Schmutzwasser führende Anlageteile auf Dichtheit geprüft werden. Die Prüfung hat nach SIA-Empfehlung 190 zu erfolgen.

5. Anlageteile, welche unterirdisch zu liegen kommen, dürfen erst eingedeckt werden, nachdem die Kontrolle stattgefunden hat.
   Ohne Kontrolle eingedeckte Anlageteile sind auf Verlangen des Kontrollorganes wieder frei zu legen. Bei Vorliegen besonderer Gründe kann sich das Kontrollorgan auf die nachträgliche Kontrolle mittels Kanalfernsehen beschränken.
   Sämtliche Kontrollen erfolgen auf Kosten der Bauherrschaft.

6. Während der Bauausführung ist die SIA-Norm 431 betreffend die Beseitigung von Baustellenabwasser zu beachten.

7. Die Einleitung von alkalischem (zementhaltigem) oder trübem Abwasser in ein Gewässer, das Versickern von alkalischem Abwasser sowie die Einleitung von alkalischem oder mit Feststoffen belastetem Abwasser in die Kanalisation ist verboten.

   Werden Schlamm, Boden-, Zement- oder andere Feststoffpartikel aus Erd-, Bau-, Beton-, Mörtel-, Gipser-, Maler- und Bohrarbeiten oder bei Grundwasserabsenkungen unzulässigerweise in die Kanalisation, die Abwasserreinigungsanlage oder in ein Gewässer abgeleitet, sind die Schlammentsorgungs- und Reinigungs-, wie auch die Schadensbehebungskosten von der Bauherrschaft zu tragen.

8. Der stichfeste, nicht mit Schadstoffen belastete Schlamm aus Absetzbecken ist in Kiesgruben, der verschmutzte Schlamm in einer Inertstoffdeponie abzulagern.

9. Die Ableitung des geklärten Baustellenabwassers (Absetzbecken) sowie des Abwassers der Baustellen-Toilettenanlagen hat in Absprache mit dem Baukontrolleur des Gemeindeingenieurbüros Zobrist + Räbsamen AG direkt in die Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

10. Alle durch die Bauarbeiten verschmutzten Anlagen der öffentlichen Kanalisationen sind von der Bauherrschaft auf eigene Kosten periodisch und nach Abschluss der Bauarbeiten zu reinigen.

E. Feuerpolizeiliche Bedingungen und Gebäudeversicherung

1. Bei der Bauausführung haben die Projekte der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherung (VKF) zu entsprechen. Sind in der baurecht-

lichen Bewilligung spezielle feuerpolizeiliche Vorschriften angeführt, sind diese projektbezogen speziell bzw. zusätzlich zu beachten. Allgemein gelten die Richtlinien über Brandschutzmassnahmen der kantonalen Gebäudeversicherung für Einfamilienhäuser (Merkblatt M2011) bzw. für Mehrfamilienhäuser (Merkblatt M2010).

2. Für die Höhe von Kaminen für Wohnraumheizungen gelten die „Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt, Wald, Landschaft und Natur über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach". Für die Höhe von Cheminées etc. gelten die feuerpolizeilichen Richtlinien. Bis zum Dach sind Kaminzüge innerhalb des Gebäudes bzw. Wandquerschnittes zu führen. Kamine von Heizungen und Cheminées sowie Brandmauerabdeckungen sind nach Erstellung im Rohbau bzw. vor der Dacheindeckung dem Feuerschauer zur Kontrolle zu melden. Zusätzlich sind Feuerstellen nach Fertigstellung zur Abnahme dem Feuerschauer anzumelden.

3. Während der Bauphase sind für den ersten Einsatz im Brandfall geeignete Löschgeräte und -mittel bereit zu halten. Die Telefonnummer der Feuerwehr muss deutlich sichtbar auf der Baustelle vermerkt werden.

4. Löscheinrichtungen sind mit dem Baufortschritt zu installieren. Die Nasslöschposten müssen während dem Innenausbau betriebsbereit sein.

   Grössere Anhäufungen von brennbaren Materialien und Bauschutt sind zu vermeiden. Bei feuergefährlichen Arbeiten wie Schweissen, Schneiden, Schleifen, Löten, Kleben und dergleichen ist die gebotene Vorsicht zu beachten.

5. Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Wert bei der kantonalen Gebäudeversicherung zu versichern (Bauzeitversicherung). Die Versicherung ist für alle Gebäude mit Wert über Fr. 5'000.-- obligatorisch. Änderungen an bestehenden Bauten gelten als wesentlich, wenn sie den Betrag von Fr. 50'000.-- übersteigen oder mehr als 50 % des bisherigen Versicherungswertes betragen.

   Die Versicherung beginnt, sobald der Antrag für eine Bauzeitversicherung der Gebäudeversicherung überbracht oder der Post übergeben worden ist.

   Nach der Bauvollendung ist das Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zur Schätzung anzumelden. Die Bauzeitversicherung erlischt mit der definitiven Schätzung. Wertvermehrende bauliche Investitionen bis Fr. 50'000.-- werden ohne Schätzung versichert. http://www.gvz.ch/Versicherung

F. Baulicher Zivilschutz

1. Für die Beurteilung der Erfüllung der Schutzraumbaupflicht (Neubau von Schutzräumen, Befreiung von der Schutzraumbaupflicht, Leistung einer Ersatzabgabe) ist das Kontrollorgan für den baulichen Zivilschutz zuständig.

2. Die Armierungen des Schutzraumes sind vor dem Betonieren dem Kontrollorgan rechtzeitig anzumelden.

3. Der Schutzraum ist spätestens 60 Tage nach Bezug des Gebäudes in allen Teilen fertig zu stellen und ausgerüstet dem Kontrollorgan zur Schlussabnahme anzumelden.

G. Strafbestimmungen

Wer gegen das Planungs- und Baugesetz (PBG) oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu Fr. 50'000.--, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden. Handelt der Täter fahrlässig, erfolgt Busse bis Fr. 5'000.-(§ 340 PBG).

gemeinde nürensdorf

Wichtige Adressen und Telefonnummern:

Baukommission:
Christian Meierhans, Leiter Abteilung Bau und Liegenschaften
Kanzleistr. 2, 8309 Nürensdorf
Tel. 044 838 40 67
Fax 044 838 40 70

Strassenwesen:
Daniel Rüegg, Leiter Abteilung Werke
Kanzleistr. 2, 8309 Nürensdorf
Tel. 044 838 40 87

Wasserversorgung:
Daniel Rüegg, Leiter Abteilung Werke
Kanzleistr. 2, 8309 Nürensdorf
Tel. 044 838 40 87

Werkabteilung, Sekretariat:
Eva Wagner
Kanzleistr. 2, 8309 Nürensdorf
Tel. 044 838 40 86

Gemeindefeuerpolizei:
Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstr. 34, Postfach, 8600 Dübendorf
Tel. 044 802 77 11

Allgemeine Baukontrolle, Kontrolle Abwasserleitungen
Kontrollorgan baulicher Zivilschutz:
Ingenieurbüro Zobrist + Räbsamen AG
Kernstr. 12, 8004 Zürich
Tel. 044 291 25 50

Grundbuchgeometer:
Ingesa AG
Florahof 5a, 8353 Elgg
Tel. 052 320 03 20

Elektrizität:
EKZ, Netzregion Weinland
Deisrütistr. 12, Oberohringen, Postfach 35, 8472 Seuzach
Tel. 058 359 51 11
Fax 058 359 41 00

Staatsstrassen:
Kantonales Tiefbauamt
Sektion Baupolizei, Walchetor, 8090 Zürich
Unterhaltsbezirk 1, Werkhof, Flughofstr. 32, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 259 31 46
Tel. 044 829 50 10

Antennentechnik Gemeinschaftsantenne:
Cablecom Zürich GmbH
Kabelfernsehen, Zwirnerstr. 70, 8041 Zürich
Tel. 0844 80 40 10

Telefon:
Swisscom AG
Müllerstr. 16, 8004 Zürich
Tel. 0800 800 800

Stand: März 2022