



BAUKOMMISSION HAUSEN AM ALBIS

Allgemeine Bedingung und Auflagen

Die Baukommission erklärt mit Grundsatzbeschluss vom 12. Dezember 2018 die nachstehenden allgemeinen Bedingungen und Auflagen zu integrierenden Bestandteilen in baurechtlichen Verfahren:

1 Meldepflicht und Baukontrollen

Wichtige Zwischenstände sind den zuständigen Kontrollorganen und Funktionären rechtzeitig zu melden (Meldepflicht und Baukontrollen nach § 327 PBG). In Anwendung von § 340 PBG können unterlassene oder verspätete Meldungen geahndet werden.

Zu melden sind (soweit zutreffend):

- 1.1 Bausekretariat Hausen am Albis:
 - Baubeginn (Abbruch / Aushub)
 - Rohbauvollendung
 - Bezugsbereitschaft
 - Bauvollendung
- 1.2 Grundbuchgeometer:
 - Schnurgerüstkontrolle
 - Kellerbodenhöhe / Sockelkontrolle
- 1.3 Kontrollstelle Schutzraumbau:
 - Armierungskontrolle
 - Abnahme
- 1.4 Gemeindeingenieur:
 - Rohbauvollendung
 - Abnahme Abwasseranschluss
 - Bezugsbereitschaft
 - Bauvollendung
- 1.5 Tankkontrolle:
 - Tankanlage fertig erstellt
- 1.6 Feuerpolizei:
 - Feuerungseinrichtungen
 - Bezugsbereitschaft
 - Bauvollendung
- 1.7 Gemeindewerke Hausen am Albis:
 - Hausinstallationen
 - Abnahme Wasseranschluss
- 1.8 Blitzschutz:
 - Blitzschutzanlage fertig erstellt

2 Verbindlichkeit

Das Bauvorhaben ist gemäss Baubewilligung auszuführen. Abweichungen von der Baubewilligung bzw. den bewilligten Plänen sind nur mit entsprechender vorgängiger Bewilligung der zuständigen Behörde erlaubt, wofür rechtzeitig ein Projektänderungsgesuch einzureichen ist. Das zur Anwendung gelangende Verfahren richtet sich nach der Bauverfahrensverordnung (BVV).

Die im Beschluss genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter sind für die Befolgung der Vorschriften dieses Beschlusses, der Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Tritt eine andere Bauherrschaft an ihre Stelle, so ist der Wechsel dem Hochbauamt schriftlich anzuzeigen. Solange die Meldung nicht erfolgt, bleibt die erstgenannte Bauherrschaft verantwortlich.

3 Bauzeitversicherung

Für Neubauten sowie für wesentliche An- und Umbauten mit einer Wertvermehrung über Fr. 50'000.- oder über 50% des bisherigen Versicherungswertes ist bei der GVZ vor Baubeginn eine Bauzeitversicherung abzuschliessen.

Wertvermehrungen bis CHF 50'000.- durch Umbauten können ohne neue Schätzung versichert werden. Eine rechtzeitige Anmeldung ist jedoch erforderlich. Die Versicherungsdeckung beginnt mit der schriftlichen Mitteilung an die GVZ.

4 Strassenreinigung

Wird durch An- und Abtransporte von Aushub- oder anderen Baumaterialien die Fahrbahn von öffentlichen oder privaten Strassen verunreinigt, so sind diese sofort zu reinigen. Im Unterlassungsfall erfolgt die Reinigung ohne Vorankündigung zu Lasten der Bauherrschaft.

5 Öffentlicher Grund / Wasserbezug

Für Bauplatzinstallationen und Lagerplätze auf öffentlichem Grund ist § 231 PBG anwendbar. Es bedarf einer Bewilligung des Bauamtes der Politischen Gemeinde Hausen am Albis, 044 764 80 27. Entsprechende Formulare befinden sich auf der Homepage. Der Wasserbezug ab Hydranten ist grundsätzlich verboten.

6 Werkanschlüsse

Bestehende Werkleitungen sind vor Baubeginn in Erfahrung zu bringen. Sie dürfen nicht ohne Bewilligung des Werkträgers verändert werden. Für allfällig verursachte Schäden haftet die Bauherrschaft.

Auskünfte über Leitungsführungen erteilen:

- 6.1 Abwasser- Wasserleitungen:
 - Gemeindewerke Hausen am Albis, 044 764 83 03
- 6.2 Elektroleitungen:
 - EKZ, Filiale Affoltern a/A
- 6.3 Telekommunikationsnetzwerke:
 - WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, 6301 Zug
 - Swisscom AG
Network & IT, Wireline Access, 8021 Zürich

7 Grabarbeiten

Grabarbeiten und Strasseninstandstellungen auf Staats- und Gemeindestrassen sind nach den Weisungen des Kantonalen Tiefbauamtes bzw. des Leiters Tiefbau, 044 764 83 03 vorzunehmen.

8 Unfallverhütung

8.1 Allgemein:

Für die Sicherheit der Arbeiter und Passanten sind alle notwendigen Massnahmen zu treffen. Die Baustelle ist gemäss gültigen Vorschriften nach Norm SIA 118 und nach VSS-Norm 640 886 zu sichern und zu signalisieren. Für die Inanspruchnahme oder Sperrung von öffentlichem Grund sowie für die Signalisation von Baustellen ist eine entsprechende Bewilligung beim Bauamt einzuholen.

8.2 Geländer und Brüstungen:

- Zugängliche überhöhte Stellen, wie Terrassen, Balkone, Laubengänge, brüstungslose Fenster, Galerien, Treppen, Stützmauern, Schächte, Gruben, Treppenöffnungen und Garagenrampen etc. sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr besteht.
- Schächte und Gruben, welche nicht mit Geländern versehen werden, sind mit tragfähigen Gittern o.ä. abzudecken, sodass während der Bauphase keine Verletzungsgefahr insbesondere für Passanten besteht.
- Es gelten die Richtlinien gemäss SIA 358. Die Einhaltung der Richtlinie wird anlässlich der Schlusskontrolle überprüft (Geländer Höhe und Ausführung, Handlauf, Materialisierung).

9 Umweltrechtliche Vorschriften

9.1 Bundesrechtliche Vorschriften:

Massgebend sind die Vorschriften des Umweltschutzgesetzes vom 07.10.1983 und deren Ausführungsverordnungen.

9.2 Austrocknungsfristen und Verputz:

Massgebend über den Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume ist die SIA Norm 180 vom 01.07.2014.

9.3 Baulärm:

Betreffend Baulärm gilt die Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Baulärm Richtlinie), aktualisierte Ausgabe vom 24.03.2006. Massgebend sind ausserdem die Bestimmungen der Verordnung über den Baulärm des Kantons Zürich vom 27.11.1969 sowie der kommunalen Polizeiverordnung Ausgabe 11.06.2012, deren allgemeine Ruhezeiten (Mittag, Nacht sowie Sonn- und allgemeine Feiertage) sind einzuhalten.

9.4 Entsorgung und Abfall:

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16 – 20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen. Vor Bauabnahme ist der Baubehörde der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle unaufgefordert vorzulegen.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind gemäss geltender Gesetzgebung zu entsorgen. Das Verbrennen von Bauschutt und Abfallmaterialien aller Art ist untersagt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Bauschutt nicht in wilden Deponien gelagert oder für Terrainauffüllungen usw. verwendet werden darf.

Für die Abfallentsorgung (Bauschutt, Abbruch- und Verpackungsmaterialien) sind Mulden bereitzustellen. Sämtliches Abfallmaterial ist getrennt zu sammeln. Der Abfall darf nicht mit der ordentlichen Kehrtafelabfuhr entsorgt werden und ist gemäss Art. 17 VVEA sowie der SIA-Empfehlung 430 und dem Mehr-Mulden-Konzept (MMK) zu sortieren und zu entsorgen. Die Bauherrschaft hat die Unternehmer auf diese Auflagen hinzuweisen.

10 Gültigkeit Baubewilligungen

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist (§ 322 Abs. 1 PBG).

Die Baute ist in angemessener Frist zu vollenden. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist angeordnet werden (§§ 326 - 328 PBG).

11 Nachbarrechtliche Bestimmungen

Die Regelung privatrechtlicher Belange ist Sache der Bauherrschaften. Für grundbuchamtliche Eintragungen ist das Notariat und Grundbuchamt, Bezirk Affoltern, Bahnhofplatz 9, 8910 Affoltern am Albis, zuständig.

Vereinbarungen zur Nutzung von Nachbargrundstücken während der Bauphase obliegen dem Bauherrn.

Über die wichtigsten nachbarrechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Einfriedigungen, Pflanzen und Strassenabständen ist beim Bauamt Hausen am Albis ein Merkblatt erhältlich.


12 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).

Hausen am Albis, 12. Dezember 2018

Baukommission Hausen am Albis

Hochbauvorstand



Reto Brönnimann

Leiter Hochbau



Marcel Graf