wetzikon

ALLGEMEINE NEBENBESTIMMUNGEN ZUM BAURECHTLICHEN ENTSCHEID

vom 8. April 2025

1. Allgemeines

1.1 Bestandteil des baurechtlichen Entscheids

Die allgemeinen Nebenbestimmungen und Auflagen zur Baubewilligung bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung und können gemäss der Rechtsmittelbelehrung zum baurechtlichen Entscheid angefochten werden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die übrigen einschlägigen Bauvorschriften und die allgemeinen Nebenbestimmungen zum baurechtlichen Entscheid bilden einen integrierenden Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung

1.3 Bauausführung

Das Bauvorhaben ist gemäss den von der Baubehörde bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind **vor deren Ausführung** bewilligen zu lassen.

1.4 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf ohne schriftliche Erlaubnis der Abteilung Hochbau nicht begonnen werden, bevor alle erforderlichen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§ 326 PBG).

1.5 Baukontrollorgane

Für die Baukontrolle ist die Abteilung Hochbau zuständig. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten.

1.6 Gebäudeversicherung

Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Wert zu versichern (Bauzeitversicherung).

1.7 Gültigkeit der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren vom Datum der Rechtskraft der Baubewilligung angerechnet, wenn nicht vorher mit deren Ausführung begonnen wird. Als Baubeginn gilt der Abbruch einer bestehenden Baute oder der Aushub (§ 322 PBG).

1.8 Strafen

Wer gegen Bauvorschriften, im speziellen gegen die Nebenbestimmungen der Baubewilligung, verstösst, kann im Sinne von § 340 PBG bestraft werden. Eine allfällige Strafe entbindet nicht von der Pflicht, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

1.9 Verantwortlichkeit der Bauherrschaft

Die in der Baubewilligung genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter und Vertreterinnen/Architekten sind verantwortlich, dass die Nebenbestimmungen sowie die Vorschriften der Gesetze und Verordnungen

eingehalten werden. Ein Wechsel der Bauherrschaft ist der Abteilung Hochbau schriftlich anzuzeigen. Solange die Meldung nicht erfolgt, bleibt die erstgenannte Bauherrschaft verantwortlich.

1.10 Öffentliches Recht

Die Baubewilligung bezieht sich nur auf die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse und das Gemeindeeigentum. Privatrechtliche Beziehungen werden von ihr grundsätzlich nicht berührt und bleiben vorbehalten.

1.11 Fernwärmenetz

Bei Neubauten und beim Ersatz der Wärmeerzeugung im Fernwärmeversorgungsgebiet wird empfohlen, nach Möglichkeit an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Information zum Fernwärmeversorgungsgebiet: Online-Kalkulator: Wärmeverbund Wetzikon | Fernwärme Wetzikon AG

2. Anzeigepflichten

2.1 Amtliche Vermessung/ Nachführung

Die Erstellung und der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Änderungen der Kulturgrenzen sind nach Vollendung dem Nachführungsgeometer (Ingesa AG, Tel. 044 934 33 88) zur Ergänzung des Vermessungswerkes zu melden. Wird die Mitteilung unterlassen, erfolgt die Nachführung von Amtes wegen.

2.2 Meldepflicht

Der Abteilung Hochbau sind gemäss § 327 PBG in Verbindung mit § 24 Bauverfahrensverordnung, BVV (Meldepflicht) folgende Zwischenstände des Bauvorhabens über die Plattform eBaugesucheZH anzuzeigen:

- Der Baubeginn (Beginn des Aushubes oder des Abbruches)
- Die Schnurgerüstangabe
- Die Fertigstellung des Rohbaus (Zwischenwände erstellt, Dach dicht abgedeckt)
- Der mutmassliche Bezugstermin
- Die Fertigstellung der Baute

Um unnötige Umtriebe zu vermeiden und eine Überprüfung zu ermöglichen, haben die Meldungen rechtzeitig zu erfolgen.

Gemäss SIA-Norm 180 "Wärme und Feuchteschutz im Hochbau" ist der Bauablauf so zu gestalten, dass eine genügende Trocknung der Konstruktion erfolgen kann. Die Verantwortung für die Austrockungszeit liegt beim Unternehmer. Dieser haftet nach der SIA-Norm 118 "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten" dafür, dass sein Werk keine Mängel aufweist.

2.3 Schnurgerüst

Das Schnurgerüst ist durch den Geometer (Ingesa AG, Tel. 044 934 33 88) nach den bewilligten Plänen abstecken bzw. kontrollieren zu lassen. Im Fall von widersprüchlichen Massangaben bleibt eine Revision der Baubewilligung ausdrücklich vorbehalten.

3. Baustelle, Schutzmassnahmen

3.1 Baulärm, Sprengungen

Die regierungsrätliche Verordnung über den Baulärm vom 27. November 1969, die Baulärmrichtlinie des BAFU (2006), sowie die Poli-

zeiverordnung der Gemeinde Wetzikon vom 15. März 2010 sind zu beachten. Von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 bis 07.00 Uhr sind lärmende Bauarbeiten untersagt. Für Pfählungs- und Rammarbeiten, Sprengungen sowie den Einsatz von Baumaschinen, welche die Lärmgrenzwerte überschreiten, ist die schriftliche Bewilligung der Gemeindebehörde einzuholen, bevor die einschlägigen Arbeiten in Angriff genommen werden.

3.2 Bauabfälle

Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallenden Bauabfälle sind getrennt der Entsorgung zuzuführen. Es dürfen keine Holz- und Bauabfälle auf der Baustelle verbrannt werden.

3.3 Baureklametafeln

Temporäre Baureklametafeln bedürfen einer strassenverkehrsrechtlichen Bewilligung. Gesuche sind der Abteilung Sicherheit, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon, einzureichen.

3.4 Bauplatzinstallation

Die Baustellenzufahrt sowie der Baustellenverkehr sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Stadt Wetzikon (Baukontrolleur) abzusprechen, insbesondere wenn der öffentliche Verkehr, die Kehrichtabfuhr oder die Rettungsdienste (Notzufahrt) betroffen sind. Für die Handwerker ist während den Bauarbeiten, wenn möglich eine genügende Anzahl Parkplätze auf privatem Grund anzulegen.

3.5 Baustellenabwasser

Betreffend Beseitigung des Baustellenabwassers wird die SIA-Norm 431:2022, "Entwässerung von Baustellen", als verbindlich erklärt.

Das öffentliche Kanalisationsnetz und die Bäche dürfen durch Baustellenabwasser in keiner Weise beeinträchtigt werden. Bau- und Pumpenwasser darf nur mit Zustimmung der Behörde über ein Absetzbecken, eventuell mit Neutralisationsanlage, abgeleitet werden.

Die Planunterlagen mit eingezeichneten Leitungsführungen sowie den notwendigen Absetz- und Neutralisationsanlagen sind vor Baubeginn der Abteilung Hochbau zur Genehmigung einzureichen.

3.6 Umweltschutz auf Baustellen

Unsachgemäss durchgeführte Bauarbeiten können die Umwelt beeinträchtigen. Die Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen sind zu beachten. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung der Vorschriften sind auf der kantonalen Webseite "Umweltschutz auf Baustellen" zu finden.

Für die Entsorgung der Baurestmassen ist die SIA-Norm 430:2023 «Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten» (Norm SN 509 430) verbindlich. Die für die Entsorgung erforderliche Infrastruktur ist im Installationsplan aufzuführen.

3.7 Luftreinhaltung

Es sind emissionsarme Arbeitsgeräte einzusetzen. Alle Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotoren sind nach Herstellerangaben auszurüsten und regelmässig zu warten. Dies ist bei Maschinen und Geräten mit Leistung <18 kW mit einem Wartungskleber und bei Maschinen und Geräten mit Leistung ≥18 kW mit einem Abgaswartungsdokument und einer Abgasmarke zu dokumentieren.

Benzinbetriebene Arbeitsgeräte ohne Katalysator dürfen nur mit Gerätebenzin nach SN 181163 betrieben werden. Für dieselbetriebene Maschinen und Geräte dürfen nur schwefelarme (Schwefelgehalt < 50ppm) oder schwefelfreie (<10 ppm) Treibstoffe verwendet werden.

Bei staubenden Arbeiten, Umschlagsprozessen und Lagerung von Schüttgütern sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit keine sichtbaren Staubemissionen auftreten, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.

Für Oberflächenbehandlungen, Dichtungen und Anstriche (Grundierungen, Voranstriche, Isolieranstriche, Ausgleichsspachtel, Farbanstriche, Verputze, Haftbrücken, Primer usw.) sind umweltverträgliche (lösungsmittelfreie) Produkte zu verwenden. Dies gilt auch für Klebstoffe.

Die Bauherrschaft oder eine von ihr beauftragte geeignete Stelle hat das korrekte Umsetzen der im Bewilligungsverfahren, Leistungsverzeichnis und Werksvertrag festgelegten emissionsbegrenzenden Massnahmen zu überwachen.

3.8 Sicherheitsmassnahme / Unfallschutz

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, insbesondere des SIAs, einzuhalten.

Abweichungen von den geltenden Sicherheitsvorschriften dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Sicherheit der Arbeitnehmenden und Drittpersonen auf andere Art und Weise vollumfänglich gewährleistet werden kann. Die Weisungen der zuständigen Kontrollorgane (Baukontrolle, SUVA) sind diesbezüglich vorgängig einzuholen.

4. Bauausführung

4.1 Absturzsicherungen

Zugängliche, überhöhte Stellen wie Terrassen, Balkone, Laubengänge, brüstungslose Fenster, Treppenanlagen, Stützmauern und dergleichen sind nach der SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) so zu sichern, dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder, besteht. Brüstungslose Fenster sind mit einem Geländer zu sichern oder im unteren Teil festverschraubt und mit VSG-Glas auszuführen. Die normale Höhe eines Schutzelementes beträgt mindestens 1.0 m, bei den Treppenläufen 90 cm (lotrecht ab Trittkante). Geländer sind so auszubilden, dass sie sich nicht zum Besteigen eignen. Zudem sind Treppen mit mehr als 5 Stufen mit Handläufen zu versehen.

Für die Wartung der Flachdächer und der Photovoltaik- und Thermosolaranlagen sind Schutz- oder Anschlagseinrichtungen für den Schutz gegen den Absturz notwendig. Hierbei sind die Hinweise im Merkblatt «Sicher zu Energie vom Dach – Montage und Instandhaltung von Solaranlagen» der SUVA (www.suva.ch) zu beachten.

Abweichungen von den Bestimmungen der Norm sind nur zulässig, wenn das Schutzziel nachweislich durch andere Massnahmen erreicht wird. Abweichungen sind der Abteilung Hochbau **vor der Ausführung** mit nachvollziehbarer Begründung zu dokumentieren.

4.2 Bepflanzungen, Mauern und Einfriedungen

Für das Erstellen von Mauern und Einfriedungen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern längs Strassen ist die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) einzuhalten. Längs Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (§§ 169 – 178 EG ZGB).

4.3 Beschaffenheit

Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernimmt die Stadt Wetzikon keine Haftung für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung (inkl. Baugruben, Hangsicherungen, Stützmauern usw.). Die Baubehörde behält sich vor, von der Bauherrschaft zu deren Lasten, Gutachten wie statische Nachweise, geologische Untersuchungen usw. einzufordern.

4.4 Hausbriefkastenanlage und Paketboxen

Die Hausbriefkastenanlage hat den Vorschriften gemäss Postgesetz und Postverordnung vom 29. August 2012 zu entsprechen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, sich diesbezüglich mit dem Kundendienst der Post in Verbindung zu setzen.

4.5 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind gemäss § 309 Abs. 1 lit. m PBG bewilligungspflichtig. Die entsprechenden Gesuche sind der Abteilung Hochbau frühzeitig vor Ausführung über das Portal eBaugesucheZH einzureichen.

4.6 Unterirdische Werkleitungen

Bei den Bauarbeiten sind die im Baugrundstück verlaufenden unterirdischen Werkleitungen gebührend zu berücksichtigen. **Vor der Ausführung** von Grabarbeiten hat sich die Bauherrschaft bzw. der Unternehmer über den genauen Verlauf von bestehenden Werkleitungen bei den zuständigen Stellen zu informieren.

Sämtliche allenfalls vorhandenen Drainageleitungen im Baugrundstück sind im Zusammenhang mit den Aushubarbeiten wenn nötig auf eigene Kosten zu verlegen und in jedem Fall funktionsfähig zu halten.

5. Öffentlicher Grund, Stadt-Anlagen

5.1 Elektrisch, Wasser, Gas

Vor Baubeginn sind mit den Stadtwerken Wetzikon die Anliegen bzw. Auflagen der Stadtwerke Wetzikon abzuklären. Hierfür ist das Dokument «Anmeldung Bauvorhaben» auszufüllen. Der Abteilung Hochbau ist vor Baubeginn die schriftliche Bestätigung der Stadtwerke Wetzikon vorzulegen.

5.2 Ein- und Ausfahrten in öffentliche Strassen

Ein- und Ausfahrten in öffentliche Strassen sind auf Kosten der Bauherrschaft gemäss den VSS-Normen und nach den Weisungen der Abteilung Tiefbau auszuführen. Trottoirs und Abschlüsse sind bei den Überfahrten auf Strassenniveau inkl. Verstärkung des Unterbaus abzusenken. Sämtliche Arbeiten werden grundsätzlich durch einen von der Abteilung Tiefbau bestimmten Unternehmer ausgeführt. Die Verrechnung der Arbeiten erfolgt durch die Abteilung Tiefbau.

5.3 Öffentlicher Grund und Strassen

Öffentlicher Grund darf für Installationen, Materialdepots usw. grundsätzlich - auch kurzfristig - nicht in Anspruch genommen werden. In begründeten Ausnahmefällen kann gegen Gebühr eine Bewilligung erteilt werden. Für Gemeindestrassen ist die Abteilung Tiefbau, für Staatsstrassen das Tiefbauamt des Kantons Zürich zuständig.

Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Transporte, Materialdeponien usw. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen oder Güterumschlag darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5.4 Reinigung öffentlicher Kanalisationsanlagen

Die im Bereich eines Bauvorhabens liegenden öffentlichen Kanalisationsanlagen, insbesondere Strassenentwässerungs- und Kontrollschächte, sind nach Bauvollendung einwandfrei zu reinigen respektive zu entleeren. Bei grossen sowie bei länger andauernden Baustellen ist je nach Verschmutzungsgrad eine Zwischenreinigung vorzunehmen. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, wird die Gemeinde Wetzikon die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

5.5 Strassenaufbruch

Im öffentlichen Grund dürfen Grabarbeiten nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Behörde vorgenommen werden. Das Wiedereindecken der Gräben hat gemäss den einschlägigen Vorschriften und Normen zu erfolgen. Die Belagsarbeiten werden durch den zuständigen Strassenunterhaltsdienst auf Kosten der Bauherrschaft ausgeführt. Für Leitungsverlegungen in Strassen mit stabilisiertem Oberbau ist grundsätzlich das Pressverfahren anzuwenden.

5.6 Strassenbeschädigung

Für allfällige durch die Bau- und Umgebungsarbeiten entstandenen Schäden im öffentlichen Strassengebiet im Sinne von § 267 PBG haftet gemäss § 27 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) der Störer. Schäden dürfen nur mit ausdrücklichem Einverständnis der Abteilung Tiefbau selber behoben werden. Die Beweispflicht bei allfälligen Schäden obliegt der Bauherrschaft.

Im Bereich der Baustelle müssen die Strassen und Gehwegbeläge sowie alle dazugehörenden Nebenanlagen so geschützt werden, dass

keine Schäden entstehen können. Provisorische Gehwegüberfahrten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass an den Randsteinen keine Kantenschäden entstehen können und der Wasserabfluss nicht behindert wird.

5.7 Strassensammler, Hydranten, Beleuchtungskandelaber

Im Bereich projektierter Ein- und Ausfahrten befindliche Strassensammler, Hydranten und Beleuchtungskandelaber sind von der Bauherrschaft auf ihre Kosten und nach Angaben der Stadtwerke Wetzikon zu versetzen.

5.8 Strassenverunreinigung

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind sofort zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, wird die Stadt Wetzikon die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

6. Umweltschutz

6.1 Lichtemissionen

Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden, insbesondere die Bedürfnisse von Nachbarn sowie von Natur und Landschaft sind zu berücksichtigen. Es soll daher grundsätzlich nur beleuchtet werden, was notwendig ist; Lichtstrahlung in den Himmel oder die Umgebung ist zu vermeiden. Zudem sollen die Beleuchtungsdauer und die Helligkeit der Beleuchtung auf das notwendige Mass beschränkt werden. Nur die wenigsten Beleuchtungen müssen während der ganzen Nacht in Betrieb sein. Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind die Grundsätze des 7-Punkte-Plans aus den Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, Stand 2021, Seite 17 bis 24) zu beachten.

6.2 Radon

Gemäss der revidierten Strahlenschutzverordnung (StSV) gilt für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radonreferenzwert von 300 Bq/m^3 (Art. 155 Abs. 2 StSV). Bei Neubauten solcher Räume sind dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen umzusetzen (Art. 163 Abs. 2 StSV). Der Stand der Technik wird in der SIA- Norm 180:2014 (Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden) beschrieben. Hinweise zu rechtlichen Informationen gibt die Broschüre des Bundesamtes für Gesundheit "Rechtliche Informationen für Immobilien- und Baufachleute" (BAG, 2006). Dies ist in der Ausführung entsprechend zu beachten.

7. Adressen und Telefonnummern von Amtsstellen und privaten Kontrollorganen:

Bewilligungsstelle	Stadt Wetzikon Abteilung Hochbau Bahnhofstrasse 167 8620 Wetzikon	Tel. 044 931 32 84 bau@wetzikon.ch
Aufzugsanlagen	Roshard Safety GmbH Fabrikweg 2 8306 Brüttisellen	Tel. 043 266 00 01 info@roshard-safety.ch
Baulicher Zivilschutz	Ingenieurbüro Gossweiler AG Bahnhofstrasse 73 8620 Wetzikon	Tel. 044 815 51 53 zs-wetzikon@gossweiler.com
Blitzschutz	Blitzschutzaufseher René Imholz Thurgauerstrasse 56 8050 Zürich	Tel. 044 308 20 83 brandschutz@gvz.ch
Elektrisch, Wasser, Gas	Stadtwerke Wetzikon Schellerstrasse 22 8620 Wetzikon	Tel. 044 934 41 41 kundenservice@stadtwerke-wetzikon.ch
Fernwärme	Fernwärme Wetzikon AG Schellerstrasse 22 8620 Wetzikon	Tel. 044 934 41 41 kundenservice@fernwaerme-wetzikon.ch
Feuerpolizei	Ingenieurbüro Gossweiler AG Bahnhofstrasse 73 8620 Wetzikon	Tel. 044 931 03 46 fp-wetzikon@gossweiler.com
Geometer	Ingesa AG Guyer-Zeller-Strasse 27 8620 Wetzikon	Tel. 044 934 33 88 wetzikon@ingesa.ch
Liegenschaftentwässerung	Ingesa AG Guyer-Zeller-Strasse 27 8620 Wetzikon	Tel. 044 933 65 65 wetzikon@ingesa.ch

Vom Bauausschuss am 16. April 2025 genehmigt