

Amt für Baubewilligungen

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 54 34

E-Mail baubewilligungen@win.ch

www.stadt.winterthur.ch/baubewilligungen

Baugesuchsunterlagen

Zu einem Baugesuch sind die untenstehenden und auf den Folgeseiten aufgeführten Unterlagen einzureichen und diese sind von Gesuchsteller/in, Projektverfasser/in und Grundeigentümerschaft zu datieren und zu unterschreiben.

Wenn Baugesuche via [E-Formular-Service](#) digital eingereicht werden, sind nur die Eingabequittung sowie allfällige Vollmachten oder Näherbaurechte etc. zu unterzeichnen.

In Plänen sind neue Bauteile rot, Bauteile die bestehen bleiben schwarz und Abbrüche gelb einzuzeichnen. Diese Farbcodierung gilt sinngemäss auch für Raumbezeichnungen bei Nutzungsänderungen. Beachten Sie bitte zusätzlich die entsprechenden Fussnoten am Ende des Dokuments, für weitere Erläuterungen und Hinweise.

Das Bewilligungsverfahren (Verfahrensart) wird im Regelfall gemäss der untenstehenden Einteilung durchgeführt. In Zweifelsfällen, oder auf ausdrücklichen Wunsch der Gesuchstellerin, muss zwingend ein ordentliches Verfahren durchgeführt werden. Die Zuständigkeit für die Verfahrenswahl liegt immer abschliessend bei der Baubehörde.

Nur mit vollständigen Gesuchen und nachvollziehbaren Planunterlagen, kann ein Baubewilligungsverfahren durch das Bauinspektorat eingeleitet werden und es empfiehlt sich vor Gesuchseinreichung die Kontaktaufnahme mit der Kanzlei des Amts für Baubewilligungen (formelle Fragen) oder dem Bauinspektorat bei Fragen zu Bauvorschriften und/oder Verfahren.

Gerne verweisen wir als Unterstützung auf die entsprechende Internetseite des Bauinspektorats: [Baurechtliche Beratung](#) wo weitere Erläuterungen, Hilfsmittel und Internetseiten aufgeführt sind.

Im konkreten Einzelfall sind weitere Nachweise, insbesondere Kantonale Formulare notwendig, wenn gemäss Bauverfahrensverordnung auch kantonale Fachstellen zuständig und in Folge beizuziehen sind. Im Bedarfsfall werden die Projektverfasser bzw. Gesuchsteller durch das Amt für Baubewilligungen kontaktiert.

1. In jedem Fall mit einem Gesuch einzureichen sind (jeweils 2-fach):

Baugesuchsformular

Katasterplan oder amtlich bestätigter Situationsplan mit eingezeichnetem Projekt (ebenfalls rot / schwarz / gelb), inkl. aussagekräftiger Vermessung in Bezug auf die Grundstücksgrenzen

(bei Vorhaben ohne zusätzliche Bauten in der Umgebung oder ohne Veränderung des Fussabdrucks der Gebäude ist ein [Lageplanauszug aus dem Online-Stadtplan](#) im Massstab 1:500 ausreichend).

Bezug richtigkeitsbestätigter Katasterplan: <https://stadt.winterthur.ch/vermessungsamt> oder

Gratisauszug aus dem Stadtplan: <https://stadtplan.winterthur.ch> (Registrierung unter «Anmelden» erforderlich)

Projektpläne

Die Plandarstellung und Inhalte richten sich im Wesentlichen nach SIA 400 «Planbearbeitung im Hochbau» sowie §§3, 4 und 5 Bauverfahrensverordnung BVV. Im konkreten Einzelfall können weitere Nachweise erforderlich sein.

In der Regel sind die folgenden Unterlagen im Massstab 1:100 einzureichen:

Grundriss (mit Raumstempel, d.h. Nutzungsangabe, Bodenfläche, Fensterfläche sowie Vermessungen)

Ansichten (mit Höhenangaben/-kotierungen, Terrainangaben)

Schnitte (mit Wandaufbau, Raum- und Geschosshöhen, Dachneigungen, Kniestockvermessung etc.)

Umgebungsplan (für alle Vorhaben mit umgebungsrelevanten Arbeiten oder die solche Arbeiten zur Folge haben, siehe folgende Auflistung)

2. Je nach Vorhaben bzw. Verfahren, siehe nachfolgend, benötigt es noch weitere Zusatzangaben (2-fach):

Ordentliches Verfahren:	Aussteckung ¹	Grundbuchauszug ²	Leitungskatasterplan ³	Umgebungsplan ⁴	Baumassenziffer-Berechnung (inkl. nachvollziehbare Schemapläne; Ausnahme in Kernzonen, Z4, Z6, Oe)	Parkplatznachweis (Auto- und Veloabstellplätze - Berechnung inkl. nachvollziehbare Schemapläne)	Gebäude- und Wohnungserhebung (* nur Seite 3 Gebäudedetails)	Brandschutznachweis ⁵	Brandschutzpläne ⁶
Aussenwirtschaft neu oder Erweiterung bestehender <input type="checkbox"/> Nachweis Gastrolärm Anhang 3 (Cercle Bruit) <input type="checkbox"/> Betriebskonzept mit Öffnungszeiten und genauem Datum von wann bis wann geöffnet <input type="checkbox"/> Plan mit eingezeichneten Sitzplätzen		1		2		2			
Autoabstellplatz		1	2	2		2			
Balkonanbau, abgestützt	X	1		2	2				
Balkonverglasung, ausserhalb Hauptgebäudevolumen		1			2		2*		
Bürohaus, Industrie- und Gewerbehau, bzw. Büro-/Verkaufscontainer	X	1	2	2	2	2	2*	2	2
Dachaufbaute (Lukarne, Gaube etc.)	X	1			2		2*	2	
Einfamilienhaus	X	1	2	2	2	2	2	2	
Einfriedigung, geschlossen (Mauern, Sichtschutzwände, Palisaden etc.), >1,5 m Höhe	X	1	2	2					
Garage, Autounterstand/Carport	X	1	2	2	2 ⁷	2		2	
Gartenschopf, Gerätehaus, Unterstand, Velounterstand etc. wenn > 10 m ² Grundfläche und/oder > 3 m Höhe	X	1	2	2	2 ⁷				
Imbissstand etc.	X	1	2	2	2	2		2	
Klimatisierung mit einem Split-Gerät oder gewerbliche Kälteanlage mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Kühlung-Befeuchtung EN-110 bei bestehenden Gebäuden <input type="checkbox"/> Lärmschutznachweis für HLKK-Anlagen	X	1					2*	2	
Klimaanlagen mit Zu- und Abluft mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Kühlung-Befeuchtung EN-110 bei bestehenden Gebäuden <input type="checkbox"/> Lärmschutznachweis für HLKK-Anlagen <input type="checkbox"/> Lüftungstechnische Anlagen EN-105 <input type="checkbox"/> Plan des Fortluftaustritts	X	1					2*	2	

Lüftungsanlagen in Gastro- oder Gewerbenutzung mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Lüftungstechnische Anlagen EN-105 <input type="checkbox"/> Lärmschutznachweis für HLKK-Anlagen <input type="checkbox"/> Plan des Fortluftaustritts	X	1					2*	2	
Mehrfamilienhaus	X	1	2	2	2	2	2	2	2
Nutzungsänderung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Restaurants, Take-Aways, Vereinslokale, Kinderkrippen etc.)		1		2		2	2	2	2
Reklameanlagen in Kernzonen, sowie bei Inventar-/Schutzobjekten weitere Merkblätter und Unterlagen unter: AfB, Reklamen	X	1							
Schwimmbassin, überdacht, Aussensauna <input type="checkbox"/> Formular EN-135 (ab 8 m³ Wasserinhalt)	X	1	2	2	2				
Sitzplatzüberdachung (auch Glasüberdachung)	X	1		2	2 ⁷				
Terrainveränderung >1m Höhe oder >500m² Fläche	X	1	2	2					
Umbau mit Volumenveränderung (Aufstockung, vorspringende Gebäudeteile etc.)	X	1		2	2	2 ⁸	2	2	2
Windfanganbau, geschlossen	X	1	2	2	2				
Windfanganbau, offen	X	1	2	2	2 ⁷				
Wintergarten	X	1	2	2	2		2*		
Wohnraumerweiterung/Wohnraum-anbau	X	1	2	2	2	2 ⁸	2	2	2
Luft-/Wasserwärmepumpen mit Aussenaufstellung (nur in Kernzonen, Volumen > 2 m³ oder bei Schutz und Inventarobjekten) mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Gesuch Wärmetechnische Anlagen (WTA) <input type="checkbox"/> Lärmschutznachweis (LN-1a oder LN-1b) <input type="checkbox"/> Technisches Datenblatt Wärmepumpe	X	1		2			2*		

Anzeigeverfahren/ vereinfachtes Verfahren:	Leitungskatasterplan ³	Umgebungsplan ⁴	Baumassenziffer-Berechnung (Berechnung inkl. nachvollziehbare Schemapläne, Ausnahme in Kernzonen, Z4, Z6, Oe)	Parkplatznachweis (Auto- und Veloabstellplätze - Berechnung inkl. nachvollziehbare Schemapläne)	Gebäude- und Wohnungserhebung (* nur Seite 3 Gebäudedetails)	Brandschutznachweis ⁵	Brandschutzpläne ⁶
Aussenrenovation mit neuer/angepasster Dämmung						2	
Balkon, nicht abgestützt			2				
Balkonverglasung innerhalb Hauptgebäudevolumen			2		2*		
Dachflächenfenster							
Einfriedigung, geschlossen (Mauern, Sichtschutzwände, Palisaden etc.) von 0,8 m bis 1,5 m Höhe	2	2					
Empfangsantenne >0,8 m sowie sämtliche in Kernzonen, an Schutzobjekten, bei Sonderbauvorschriften							
Fassadenänderung (Anpassung von Öffnungen, Materialänderung)						2	
Fassadenkamin, Dachkamin							
Gartenschopf, Gerätehaus, Unterstand wenn > 6 m ² bis max. 10 m ² Grundfläche und Höhe > 2,5 m bis 3 m	2	2	2 ⁷				
Gartenschopf, Gerätehaus, Unterstand ≤ 6 m ² Grundfläche und ≤ 2,5 m Höhe in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Schutz- oder Inventarobjekts, im Bereich von Verkehrsbaulinien	2	2	2 ⁷				
Heizungersatz, bzw. Einrichtung und Umbau von Heizungen mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Gesuch Wärmetechnische Anlagen (WTA)					2	2	
Lüftungsanlagen in Wohnnutzung mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Lüftungstechnische Anlagen EN-105 <input type="checkbox"/> Plan des Fortluftaustritts					2*	2	
Nutzungsänderung ohne wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft				2	2 ⁸	2	2
Pergola (d.h. offen/nicht überdachte Konstruktion) in Kernzonen, an Schutzobjekten, in Quartiererhaltungszonen, bei Sonderbauvorschriften	2	2					
Reklameanlage, wenn leuchtend und/oder mehr als 0,5 m ² Fläche pro Betrieb (gilt nur ausserhalb der Kernzonen und wenn das Vorhaben kein Inventar-/Schutzobjekt betrifft) weitere Merkblätter und Unterlagen unter: AfB, Reklamen							

Schwimmbassin, ungedeckt	2	2					
Sonnenkollektoren, falls Dachfläche um mehr als 20 cm überragt wird oder in mehreren Teilflächen, freistehend oder in Fassade integriert, sowie in Kern-, Erholungs- und Freihaltezonen, an Schutzobjekten, im Gewässerraum oder innerhalb Uferstreifens mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Nachweis/Datenblatt zu reflexionsarmer Ausführung					2*	2	
Terrainveränderungen, <1m Höhe und <500m ² Fläche, nur in Kernzonen, an Schutzobjekten, in Quartiererhaltungszonen, bei Sonderbauvorschriften	2	2					
Umbau ohne Volumenveränderung, innere Grundrissanpassungen				2 ⁸	2 ⁸	2	2
Vordächer	2	2					
Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden in Kernzonen, an Schutzobjekten, bei Sonderbauvorschriften						2	2
Erdsonden im Baulinienbereich mit zusätzlich: <input type="checkbox"/> Gesuch Wärmetechnische Anlagen (WTA) <input type="checkbox"/> Gesuch gewässerschutzrechtlichen Bewilligung <input type="checkbox"/> Technisches Datenblatt Wärmepumpe	2	2			2*		
Mutationsgesuche/Grenzverlaufsanpassungen <input type="checkbox"/> Wenn Grundstücke unterteilt werden sind die genannten Berechnungen und Nachweise jeweils über das ursprüngliche Gesamtgrundstück zu berechnen, als auch über die jeweiligen neuen Einzelgrundstücke. Für die Parkplätze, Ausnutzungsziffer etc. sind Verteilschlüssel anzugeben. <input type="checkbox"/> Sofern keine Bauten oder Gebäude vorhanden sind, benötigt es keine Ausnutzungs- bzw. Baumassenberechnung, sofern keine Parkplätze vorhanden sind, keinen Parkplatznachweis. <input type="checkbox"/> Ebenso kann auf Brandschutzangaben und das Gebäudeerhebungsformular verzichtet werden, wenn keine Unterteilung eines bestehenden Gebäudes vorgesehen ist.	2	2	2	2	2	2	2

<p>Meldeverfahren BVV:</p> <p>Unter bestimmten Voraussetzungen, sind die folgenden Verfahren nicht baubewilligungspflichtig, sondern müssen nur gemeldet werden. Die Meldung kann eingereicht werden via der kantonalen Meldeplattform (auf der entsprechenden Seite sind auch die gesetzlichen Grundlagen und Voraussetzungen für das Meldeverfahren aufgelistet).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Solaranlagen (genügend angepasst, an Fassaden bis max. 11 m Höhe, nicht in Kernzonen, oder im Bereich einer Schutzanordnung oder bei Schutz-/Inventarobjekten) <input type="checkbox"/> Luft/Wasser-Wärmepumpen (mit Ausnahme von aussen aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kernzonen, Volumen > 2 m³ oder bei Schutz-/Inventarobjekten) <input type="checkbox"/> Erdsonden (ausserhalb vom Baulinienbereich) <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschlüsse <input type="checkbox"/> E-Ladestationen (für bestehende Fahrzeugabstellplätze die öffentlich zugänglich sind) 	<p>Bedingung/Bemerkung:</p> <p>Sollte ein Meldeverfahren nicht möglich sein, wird der Inhalt der Meldung an das Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, weitergeleitet. Mit den eingereichten Unterlagen wird ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Sollten Unterlagen bei der Meldung für ein Baubewilligungsverfahren nicht ausreichend sein, wird die Gesuchstellerin kontaktiert.</p>
---	--

<p>Abklärung zur Bewilligungspflicht erforderlich (Zuständig Amt für Baubewilligung, Bauinspektorat, in Rücksprache mit Amt für Städtebau)</p>	<p>Bedingung/Bemerkung:</p>
<p>Aussenrenovationen (im Sinne von Reparaturen ohne Dämmmassnahmen bzw. Anpassungen vom Aufbau) sowie Fassadenanstrich</p>	<p>In Kernzonen sowie bei Schutz-/Inventarobjekten. In den restlichen Zonen nicht bewilligungspflichtig (bei zurückhaltender, sich ins bauliche Umfeld stimmig einordnender Farbwahl).</p>
<p>Fenster-/Türersatz, Oberflächensanierung</p>	<p>In Kernzonen sowie bei Schutz-/Inventarobjekten. In den restlichen Zonen nicht bewilligungspflichtig (die Dämmvorschriften für die neuen Bauteile gemäss Wärmedämmverordnung sind einzuhalten).</p>
<p>Küchenzeilenersatz oder Ersatz Sanitärobjekte in Nasszellen ohne Eingriff in Vorwandkonstruktionen bzw. ohne Erstellung neuer Schächte</p>	<p>In Kernzonen sowie bei Schutz-/Inventarobjekten. In den restlichen Zonen nicht bewilligungspflichtig (unter Beachtung des Schallschutzes/Einbau von Schallschutzsets bei Mehrfamilienhäusern und Berücksichtigung einer Untersuchung auf Schadstoffe und fachgerechte Entsorgung sowie der korrekten Umsetzung von Brandabschottungen).</p>
<p>Einfriedigungen geschlossen unter 0,8m Höhe oder offene Einfriedigungen</p>	<p>In Kernzonen sowie bei Schutz-/Inventarobjekten. In den restlichen Zonen nicht bewilligungspflichtig (bei zurückhaltender, sich ins bauliche Umfeld stimmig einordnender Farb- und Materialwahl).</p>
<p>Beseitigen von inneren Trennwänden (nur zwischen Wohnräumen) oder Veränderungen von bestehenden Öffnungen in solchen Wänden</p>	<p>In Kernzonen sowie bei Schutz-/Inventarobjekten. In den restlichen Zonen nicht bewilligungspflichtig.</p>

-
- ¹ (Aussteckung) alles, was aussteckbar ist, ist mit Bauvisieren/Baugespannen kenntlich zu machen, insbesondere zusätzliche/neue Volumen, relevante Sichtschutzwände und Mauern sowie wesentlichen Terrainveränderungen. Bei Fragen zur Notwendigkeit einer Aussteckung steht Ihnen die [Baukontrolle](#) zur Verfügung
- ² (Grundbuchauszug) max. 6 Monate alt, sofern Eigentumsbeschränkungen bzw. Anmerkungen und Eintragungen vorliegen oder von Grunddienstbarkeiten/Näherbaurechten etc. Gebrauch gemacht wird als Vollauszug mit Wortlaut und Plänen (Bezug via Notariat. Zuständiges Notariat: <https://www.notariate-zh.ch/deu/>, Onlinebestellung Auszug: <https://www.notariate-zh.ch/deu/grundbuch/auszugsbestellung/>)
- ³ Gratis erhältlich im Layer «Leitungskataster» im Onlinestadtplan nach Anmeldung unter <https://stadtplan.winterthur.ch/>
- ⁴ (Umgebungsplan) generell mit Angaben zu den Oberflächen inkl. Schichtaufbau bzw. Angaben zur Versickerungsfähigkeit, Gefällen, Entwässerungsrinnen, Bepflanzungen, Darstellung sämtlicher Bauten und Anlagen wie Treppen, Unterstände, Schöpfe, Mauern, Sichtschutzwände und dergleichen sowie unterbaute Flächen wie Tiefgaragen, Keller etc. ausserhalb vom oberirdischen Gebäudedefussabdruck (gestrichelt). Bei Parkplätzen und Ausfahrten sind die erforderlichen Sichtbermen/Sichtweiten einzutragen.
- ⁵ integriert im Baugesuchsformular oder gemäss www.brandschutznachweis.ch
- ⁶ Darstellung gemäss [VKF-Brandschutzmerkblatt 2003-15de «Brandschutzpläne»](#)
- ⁷ sofern die Summe aller Nebengebäude (besondere Gebäude) auf dem Grundstück >10% der Grundstücksfläche ist
- ⁸ sofern Wohnflächen, oder die Anzahl Wohnungen/Zimmer verändert werden