Departement Bau und Mobilität
Amt für Baubewilligungen
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Telefon 052 267 54 34 / E-Mail baubewilligungen@win.ch

Stadt Winterthur

Wegleitung zur Erstellung eines Baugesuchs

1 Allgemein

1.1 Bewilligungspflicht (§ 309 PBG, § 1 BVV)

Eine Baubewilligung ist erforderlich für
- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
- Nutzungsänderungen
- wesentliche Geländeänderungen
- Änderung der Bewirtschaftung/Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern, geschlossene Einfriedigungen (ab 0,8 m Höhe)
- Schwimmbassins und dergleichen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Empfangsantennen und Reklameanlagen
- Ramm- und Sprengarbeiten
- Solaranlagen gemäss § 1 lit. k BVV

1.2 Verfahrensarten

1.2.1 Das ordentliche Verfahren

gilt für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können.

1.2.2 Das Anzeigeverfahren (§§ 13 f. BVV)

gilt für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung wie Verschieben oder Verändern einzelner Wände, Veränderungen von Fassadenöffnungen, Abgasanlagen an Fassade, Empfangsantennen usw., sofern damit keine zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter beeinträchtigt werden oder die Gesuch-stellenden das schriftliche Einverständnis solcher Betroffenen nachweisen.

1.3 Vorentscheide (§§ 323 f. PBG)

Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten (mit Publikation und Aussteckung) eingeholt werden.

1.4 Vorabklärungen

Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können auch unverbindliche Vorabklärungen (ohne Publikation und Aussteckung) eingeholt werden.

1.5 Aussteckung (§ 311 PBG)

Darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1,5 m Höhe) sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aussteckungen dürfen während der Auflagefrist nicht entfernt werden.

1.6 Berechtigung zur Einreichung von Baugesuchen (§ 310 Abs. 3 PBG)

Wer nicht oder nicht allein Grundeigentümer/in ist, hat die Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer/innen oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss usw.).

2 Gesuchsunterlagen (§ 310 PBG, §§ 3 bis 6 BVV)

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Die Unterlagen sind zweifach einzureichen.

2.1 Situationsplan (§ 3 Abs. 1 lit. a BVV)

Den Baugesuchen sind Planauszüge der amtlichen Vermessung beizulegen, auf welchen die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfällige Baulinien dargestellt sind (BVV §3, lit. a.). Die Darstellung und der Inhalt richten sich nach dem Situationsplan (amtliche Vermessung). Die Übereinstimmung mit den massgeblichen Daten und den Darstellungsnormen der amtlichen Vermessung ist vom Vermessungsamt mittels Stempel und Unterschrift bestätigen zu lassen. Es werden nur bestätigte Pläne entgegen genommen. Die Bestätigung darf in der Regel nicht älter als 1 Jahr sein.

Auf den Situationsplänen für die Baueingabe ist anzugeben:
- Titel (Gesuchsteller/in, Objekt, Adresse, Vorhaben)
- projektierter Neubau / Kennzeichnung des Umbauobjekts inkl. Vermassung
- Grenz-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstände der projektierten Bauten nach allen Seiten

Bei geplanten Grenzänderungen sind die projektierten Grenzen als unterbrochene Linien darzustellen.

2.2 Leitungskatasterplan

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei sämtlichen Bauvorhaben, die eine Terrainveränderung oder ein Fundament bedingen, sind den Baugesuchen Pläne mit sämtlichen Werkleitungen im Bereich des Baugrundstücks beizulegen. Es dürfen kostenfreie Ausdrucke aus dem Internet-Stadtplan oder kostenpflichtige richtigkeitsbestätigte Leitungskatasterpläne des Vermessungsamtes beigelegt werden, die nicht älter als ein Jahr sind.
Mit der Richtigkeitsbestätigung bestätigt das Vermessungsamt, dass alle den Werken bekannten Leitungstrassen entsprechend der aktuellen Bauausführung sowie dem Datenbeschrieb Leitungskataster im Leitungskatasterauszug aufgeführt sind.
Aus digitalen Daten selbst produzierte Leitungskatasterpläne dürfen für die Baueingabe nicht verwendet werden.

2.3 Projektpläne (§ 3 Abs. 1 lit. b und § 4 BVV)

Die Projektpläne sind farblich zu kennzeichnen *(neu = rot, Abbruch = gelb)* sowie mit Titel, Gesuchsteller/in, Objekt, Adresse, Vorhaben und Massstab versehen einzureichen. Bei Umbauten ist der Zustand vor dem Umbau (Raumbezeichnung) darzustellen. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain bis zur Grundstücksgrenze anzugeben. Dachaufbauten und Abgasanlagen sind einzuzeichnen. Umgebungspläne haben sämtliche Angaben wie Treppen, Wege, Rampen, Gefälle, Koten, Grünflächen, Pflanzbereiche usw. zu enthalten. Bestehende Bäume sind in dem Umgebungsplan einzuzeichnen; zu fällende Bäume sind gelb zu markieren. Alle wesentlichen Gebäudeecken sowie die Grundstücksecken sind durch Meereskoten (gewachsenes und gestaltetes Terrain) zu markieren. Der Höhenbezugspunkt (Polygon, Grenzpunkt, Schachtdeckel, etc.) ist deutlich zu kennzeichnen.

2.4 Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist beim zuständigen Grundbuchamt zu beziehen. Er darf in der Regel nicht älter als ein Jahr sein. In Ausnahmefällen wird eine Kopie des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags akzeptiert.

2.5 Nutzungsberechnung

Bei allen Neu- und Erweiterungsbauten ist eine Berechnung der Nutzungsziffern (Baumassen-, Frei-flächen-, Überbauungsziffer) mit Schemaplan beizulegen. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.

2.6 Parkplatznachweis

Bei Neubauten, bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Bauten oder Anlagen erfassen oder durch die eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher ermöglicht wird, und bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich einen wesentlich stärkeren Verkehr nach sich ziehen, ist ein detaillierter Parkplatznachweis erforderlich. Die Zahl der erforderlichen bzw. zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der geltenden Abstellplatzverordnung der Stadt Winterthur und der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

2.7 Brandschutznachweis

Bei Neu- und Umbauten ist mit dem Baugesuch ein Brandschutznachweis einzureichen.
Aus dem Brandschutznachweis sowie den fallweise zugehörigen weiteren Unterlagen (Projektpläne, Brandschutzpläne, Brandschutzkonzept) müssen die Nutzungen, besondere Brandgefahren, Feuerwiderstand von Tragwerken, Brandabschnitte und Abschlüsse, Flucht- und Rettungswege, Feuerwehrzufahrten, vorgesehene technische Brandschutzeinrichtungen wie Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Rauch- und Wärmeabzüge, Löscheinrichtungen usw. hervorgehen. Zudem gibt der Gesuchsteller mit dem Brandschutznachweis auch den QS Verantwortlichen Brandschutz an, welcher für die Erbringung der je nach QS-Stufe erforderlichen Leistungen verantwortlich ist.

Als Brandschutznachweis kann das Formular der Feuerpolizei Winterthur oder auch eine freie Form verwendet werden (z.B. nach www.brandschutznachweis.ch).

2.8 Kurzbericht Störfallsicherheit

Der Inhaber/Die Inhaberin einer Anlage oder eines Betriebs, in dem die in der Eidgenössischen Störfallverordnung (StFV) festgelegten Mengenschwellen für Stoffe, Erzeugnisse oder Sonderabfälle überschritten werden, hat einen Kurzbericht zu erstellen. Dieser ist bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten Bestandteil der Gesuchsunterlagen. Der Kurzbericht richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Koordinationsstelle für Störfallvorsorge, 8090 Zürich. Reine Wohn- und/oder Bürobauten unterliegen nicht der StFV.

2.9 Ausnahmebewilligungsgesuch (§ 220 PBG)

Ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmebewilligung erforderlich, so ist diese im Gesuchsformular zu beantragen und auf einer separaten Beilage zu begründen.

3 Weitere Bewilligungen

Für folgende Bereiche sind zusätzliche Bewilligungen erforderlich

3.1 Ersatz/Neuinstallation Feuerung

Feuerpolizei, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
(Tel. 052 267 62 62)

3.2 Kanalisation/Abwasserinstallation

Tiefbau/Stadtentwässerung, Pionierstrasse 7,
8403 Winterthur, (Tel. 052 267 54 77)

3.3 Zivilschutzräume

Fachstelle baulicher Zivilschutz, Zeughausstrasse 60,
8403 Winterthur
(Tel. 052 267 57 94, www.schutz-intervention.winterthur.ch)

3.4 Anschluss Strom

Stadtwerk Winterthur Elektrizität, Projektierung Netzanschluss, 8403 Winterthur
(Tel. 052 267 60 52,
https://stadtwerk.winterthur.ch/Kundendienst/Planen-und-Bauen/Netzanschluesse/Netzanschluss-Strom)

Anschluss Gas/Wasser

Stadtwerk Winterthur, Projektierung / Hausanschluss-Management, Gas und Wasser, Postfach,
8403 Winterthur
(Tel. 052 267 61 44, E-Mail: albert.hobi@win.ch)

Anschluss Fernwärme

Stadtwerk Winterthur, Verkauf, Postfach, 8403 Winterthur
(Tel. 052 267 41 44, E-Mail: stadtwerk@win.ch)

Anschluss Telekom

Stadtwerk Winterthur, Technik Elektrizität, Telekom,
Postfach, 8403 Winterthur
(Tel. 052 267 48 48,
E-Mail: stadtwerk.glasfaseranschluss@win.ch)

3.5 Anschluss Telefon

Swisscom (Schweiz) AG Network & IT, Wireline Standard,
Partner Contact Center, Postfach, 8021 Zürich
Anmeldung Bauvorhaben: www.swisscom.ch/networks
(Tel. 0800 477 587)

3.6 Kabelfernsehen

Upc cablecom GmbH, Industriestrasse 19, 8112 Otelfingen
(Hauptnummer: 0800 66 88 66)
(Meldung Neuanschlüsse: 044 488 15 11)

3.7 Aufzugsanlagen

Aufzugskontrolle, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
(Tel. 052 267 62 69)

3.8 Reklamen

Fachstelle Reklamewesen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, (Tel. 052 267 54 03)

3.9 Mutationen

Geomatik- und Vermessungsamt, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (Tel. 052 267 54 82)

4 Termine / Fristen

Vorprüfung

Sie erfolgt sofort; Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen sind innert 3 Wochen seit Eingang des Gesuchs anzuordnen (§ 313 PBG, § 11 BVV).

Baurechtlicher Entscheid

Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen ab Eingang des vollständigen Gesuchs (sofern die Baubehörde keine andere Anordnung trifft / § 18 BVV) und im ordentlichen Verfahren innert zwei bzw. vier Monaten, vom Vorprüfungsentscheid an gerechnet (§ 319 PBG).

Gültigkeit der Baubewilligung

Sie beträgt drei Jahre vom Eintritt der Rechtskraft an gerechnet. Eine Verlängerung ist nicht möglich (§ 322 PBG).