

## Allgemeine Bestimmungen und Hinweise zur Baubewilligung

### 1. Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Massgebend sind die Detailbestimmungen gemäss § 322 PBG.

### 2. Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen (ab Zustellung der Baubewilligung) rechtskräftig. Innerhalb dieser Frist können sowohl der Gesuchsteller als auch Drittpersonen, welche von der Bewilligung betroffen werden und den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben, bei der Baurekurskommission IV Rekurs erheben. Unter diesen Voraussetzungen wird die Baubewilligung grundsätzlich erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren definitiv erledigt worden ist. Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung entscheidet (auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen) der Präsident der **Rekurs- oder Beschwerdeinstanz** endgültig (§ 339 PBG).

### 3. Baubeginn, Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten (evtl. Nutzungsänderungen etc.) darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung rechtskräftig ist und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt und die Gebühren bezahlt sind (§ 326 PBG). Als Baubeginn gilt (bei Neubauten) der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten ist die entsprechende Meldekarte an die Gemeindekanzlei zu senden.

### 4. Vorbehalt weiterer Bewilligungen

Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen oder Genehmigungen nötig (z. B. von kantonalen Amtsstellen bezüglich Bauvorhaben an Staatsstrassen etc.), so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn diese Bewilligungen vorliegen. Gleichermassen gilt dies auf für zusätzliche Bewilligungen (z. B. für Wasseranschluss, Abwasseranschluss, Feuerungs- und Tankanlagen, Zivilschutzraum, Aufzugsanlagen etc.).

### 5. Meldepflicht und Baukontrolle

Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der Gemeindekanzlei rechtzeitig mit beiliegenden Meldekarten anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Dies gilt insbesondere - je nach Umfang des Bauvorhabens - für

- Baubeginn
- Schnurgerüst
- Kanalisationsanschluss / Meteorwasser
- Wasseranschlussleitung
- Kamine und Feuerungen im Rohbau
- Rohbauabnahme
- Feuerungseinrichtung
- Bezugsmeldung
- GVZ- Schätzungsgesuch
- Bauvollendung
- Nachführung der amtlichen Vermessung

#### Es ist besonderes zu beachten:

- Die **Abnahme der Kanalisationsanlage** ist vor dem Eindecken zu melden an: Ingenieurbüro Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55
- die **Armierung des Schutzraumes** ist vor dem Betonieren zur Abnahme zu melden an: Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55
- Für das **Erstellen und Ändern von Tankanlagen** mit mehr als 450 Litern Nutzvolumen besteht grundsätzlich eine Bewilligungs- oder Meldepflicht. Zuständig ist die Baudirektion des Kantons Zürich: [www.tankanlagen.zh.ch](http://www.tankanlagen.zh.ch)
- **Die Feuerungsanlagen und Kamine** (einschliesslich Cheminée-Anlagen) sind vor der definitiven Fertigstellung (Rohbau) an Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55 zur Abnahme zu melden,
- bei grösseren Terrainveränderungen ist die **Rohplanie** der Gemeindekanzlei zur Kontrolle zu melden,
- im Übrigen wird auf die Bestimmungen in den separaten Bewilligungen verwiesen.

### 6. Höhenangaben

Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Ingenieurbüro Ingesa AG, Landstr. 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55, aufgrund des Höhenfixpunktes am Schnurgerüst angeben zu lassen.

## **7. Bauausführung**

Die Bauarbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen und ohne wesentliche Unterbrechung abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung innert nützlicher Frist angeordnet werden. Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können.

## **8. Baulärm / Immissionen**

Für die Ausführung der Bauarbeit gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm vom 27.11.1969 (verbotene Nacharbeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr). Im übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss Art. 6 der Lärmschutzverordnung sowie § 226 PBG verwiesen.

## **9. Beanspruchung des öffentlichen Grundes**

Der öffentliche Grund (z. B. Strassen und Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betreffenden Eigentümers beansprucht werden (z. B. für Grabarbeiten, Aufstellen von Baubaracken, Mulden, Kranen etc.).

Bei Staatsstrassen ist das Kantonale Tiefbauamt, Unterhaltsregion III, Riethofstrasse 8, 8442 Hettlingen (Tel. 052 305 10 50) zuständig.

Bei Gemeindestrassen ist eine Bewilligung des zuständigen Werkvorstandes einzuholen.

Bei Flurstrassen ist eine separate Bewilligung des Gemeinderates Thalheim erforderlich.

Trottoirs und Strassenabschlüsse sind so zu schützen, dass keine Beschädigungen entstehen.

Sofern das Strassengebiet durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Verursachers fachgerecht wieder herzustellen oder es ist der entstandene Schaden abzuschätzen und der Werkeigentümerin zu vergüten.

Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Behinderungen des Fussgänger- und Fahrzeugverkehrs - auch wenn diese nur kurzfristig erfolgen - sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren. Allfällige Verkehrsumleitungen sind im Einvernehmen mit den Verantwortlichen der Strasseneigentümer festzulegen.

## **10. Anpassungsarbeiten am Strassengebiet und Strassenbeleuchtung**

Notwendige Anpassungsarbeiten dürfen am öffentlichen Grund (z. B. bei Garagen- und Parkplatzeinfahrten) nur im Einvernehmen mit dem Ressortchef vorgenommen werden. Sie sind durch einen ausgewiesenen Strassenbauunternehmer ausführen zu lassen.

Für Anpassungsarbeiten an Staatsstrassen ist die Bewilligung des Kantonalen Tiefbauamtes, Unterhaltsregion III, einzuholen.

Für Anpassungsarbeiten an Flurstassen ist eine Bewilligung des Gemeinderates Thalheim einzuholen.

Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen und zu gestalten, dass bereits bestehende Strassenbeleuchtungskandelaber stehen bleiben können. Gesuche für die Versetzung solcher Einrichtungen sind in Absprache mit dem EKZ an den Gemeinderat Thalheim zu richten. Die Kosten für eine allfällige Versetzung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## **11. Umweltschutzvorschriften für Baustellen**

Die Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen (Beilage), sind verbindlich. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung der Vorschriften sind unter [www.baustellen.zh.ch](http://www.baustellen.zh.ch) zu finden.

## **12. Luftreinhaltemassnahmen auf Baustellen**

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BUWAL-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft, 2002). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1.7.2004, Massnahmestufe A, eingehalten werden.

## **13. Baustellen-Umweltschutz-Kontrollen**

Die Baustelle wird hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz der Kategorie III zugeordnet. Es kann jederzeit eine Baustellen-Umweltschutz-Kontrolle durchgeführt werden. Mit der Kontrolle wird das Ingenieurbüro Ingesa AG beauftragt. Eine allfällige Kontrolle findet unangemeldet statt.

Part

## 14. Bauwasser

Der Bauwasserbezug ist bei Neubauten aufgrund der definitiven Wasseranschlussbewilligung im Einvernehmen mit dem Gemeindearbeiter festzulegen. Das Bauwasser wird pauschal verrechnet (0.02% der Gebäudeversicherungssumme).

## 15. Wasseranschluss

Die Wasseranschlüsse sind gemäss dem Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Thalheim vom 25. Juni 2004 zu erstellen. Bei einem Ersatz von Hauszuleitungen durch Kunststoffrohre ist die Erdung der Elektroanlagen und des Blitzschutzes anzupassen.

## 16. Werkleitungen

Auf Werkleitungen im öffentlichen und privaten Grund ist besonders Rücksicht zu nehmen. Diese sind fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen. Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen.

Wird wegen Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.

### Für die einzelnen Werkleitungen sind zuständig

- Aktuelle Werkleitungspläne finden Sie unter: <http://www.geoweinland.ch>

## 17. Anlagen längs Strassen

- |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.1. Böschungen         | Böschung im Bereich von Strassen und Gehwegen dürfen ohne entsprechende Sicherung im Verhältnis von maximal 2:3 angelegt werden. Zwischen dem Stellriemen und dem Böschungsfuss muss ein Abstand von 30 cm eingehalten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 15.2. Mauern             | Bei Mauern mit einer Höhe von über 80 cm ist ein Abstand von 30 cm ab Strassengrenze einzuhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 15.3. Verkehrssicherheit | Sowohl Terraingestaltungen als auch Bepflanzungen und Einfriedungen (Mauern, Wände, Zäune, etc.) müssen den Vorschriften über die Verkehrssicherheit (Verkehrssicherheitsverordnung vom 15.06.1983 als auch der Strassenabstandsverordnung vom 19.04.1978) entsprechen. Insbesondere muss die Übersicht bei Strassenverzweigungen, Innenkurven, Zufahrten und Zugängen gewährleistet bleiben. Strassen und Gehwege sind von überhängenden und hineinragenden Ästen soweit freizuhalten, dass keine Behinderung der Fussgänger- und des Fahrverkehrs entsteht. Bei Rad- und Fusswegen ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m einzuhalten, bei Fahrbahnen eine solche von mindestens 4,5 m. |
| 15.4. Staatsstrassen     | Entlang von Staatsstrassen - insbesondere von Ausnahmetransportrouten - kann das Kantonale Tiefbauamt abweichende Anordnungen treffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.5. Flurstrassen       | Die besonderen Vorschriften sind bei der Gemeindeverwaltung zu erfragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 18. Wärmegewinnung, Alternativenergien

Bauten und Anlagen für die Wärme- oder Energiegewinnung aus Luft, Boden, Wasser etc. bedürfen einer besonderen Bewilligung, sofern diese nicht bereits im Zusammenhang mit der Baubewilligung erteilt worden ist. Für Bohrungen (Erdsonden etc.), Erdregister und dergleichen ist eine Bewilligung der Baudirektion nötig. Gesuchsformulare finden Sie unter: [www.erdsonden.zh.ch](http://www.erdsonden.zh.ch). Der Standort der Anlage ist vom Geometer nach deren Ausführung einmessen zu lassen.

## 19. Unfallschutz / Absturzsicherungen

Zugängliche überhöhte Stellen (z. B. bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern etc.) sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr - insbesondere für Kinder - besteht (§ 20 BBV 1).

Geländer und Fensterbrüstungen müssen eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen. Bei offenen Geländern dürfen die Zwischenräume maximal 12 cm betragen. Bis zu einer Höhe von 65 cm sind Brüstungen und Geländer so zu gestalten, dass sie von Kleinkinder nicht beklettert werden können. Im Besonderen wird auf die SIA-Norm 358 verwiesen.

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter abzudecken.

## 20. Blitzschutz

Bauliche Anlagen, die zufolge ihrer Lage, Bauart oder Nutzung durch Blitzschlag gefährdet sind (z. B. Gebäude mit starker Personenbelegung, Lagerhäuser, grössere Holzbauten, landwirtschaftliche Bauten etc.) sind mit Blitzschutzanlagen zu versehen (Weisung der Kantonalen Feuerpolizei vom 31.3.2006). Im Zweifelsfall entscheidet der Blitzschutzaufseher, Martin Trepp, Hochgrütstr. 48, 8472 Seuzach, Tel. 052 335 26 19, dem auch die Fertigstellung der Anlage zu melden ist.

## 21. Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem sie kontrolliert worden sind und - bei Verwendung von nassem Mauerwerk - genügend ausgetrocknet sind (Richtlinien der Baudirektion über den Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume, Ausgabe 1986).

Die Hauskanalisationen sind vor dem Bezug von einem einschlägigen Unternehmen zu spülen.

## 22. Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen (z. B. Sanitäranlagen, Zugänge, Garagen, Parkplätze, Geländer, Briefkasten etc.) sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen (z. B. Ausführungsbestätigungen) zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten (z. B. Umgebungsgestaltung) sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusuchen.

## 23. Bepflanzung / Einfriedungen

Gegenüber Strassen, Rad- und Fusswegen sowie im Bereich von Ausfahrten und Verzweigungen sind die Strassenabstands- und Verkehrssicherheitsvorschriften zu beachten (siehe Ziff. 15.3).

## 24. Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden. Gebäude mit einem Versicherungswert von unter Fr. 5'000.-- werden nicht in die Versicherung aufgenommen. Bis zum Betrag von Fr. 20'000.-- ist keine Schätzung notwendig. In diesem Fall genügt eine Meldung an die Kantonale Gebäudeversicherung. Alle anderen Neu- und Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden.

Für Neubauten und wesentliche Umbauten (über Fr. 50'000.-- oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorische eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende Antrag (Formular in der Gemeindekanzlei erhältlich) muss vor Beginn der Hochbauarbeiten bei der Gebäudeversicherung eingereicht werden. Das Schätzungsgesuch muss direkt der Kantonalen Gebäudeversicherung zugestellt werden.

## 25. Anschlussgebühren

Für den Anschluss von Liegenschaften an das Netz der Wasserversorgung bzw. an das EKZ-Netz und die Kanalisation Anschlussgebühren zu bezahlen (Verordnung über die Wasserversorgung der Gemeinde Thalheim vom 25.06.2004, Verordnung über Abwasseranlagen der Gemeinde Thalheim vom 18.09.1970). Diese basieren auf den Baukosten, exkl. Landanteil.

Die Grundgebühren betragen zur Zeit	Wasser	1.0 % des Gebäudeversicherungswertes
	Abwasser	1.5 % des Gebäudeversicherungswertes
	EKZ	Ansatz EKZ

Die Gebühren werden nach Vorliegen der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung definitiv verrechnet.

## 26. Nachführung der amtlichen Vermessung (insbesondere Gebäude)

Die amtliche Vermessung ist Bestandteil des Grundbuches und ist von Gesetzes wegen ständig nachzuführen. Der Nachführungspflicht unterliegen alle Bestandteile der amtlichen Vermessung, insbesondere Grenzen, Bauten (Neu, An- und Umbauten, veränderte Gebäudegrundrisse), Situation und Grenzzeichen. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem von der Gemeinde beauftragten Geometer, Ingenieurbüro Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55 zu melden. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer. Sie werden nach dem Honorartarif für die Nachführung der amtlichen Vermessung berechnet.

8478 Thalheim, Januar 2018

Gemeinderat Thalheim an der Thur