küsnacht

Hochbau und Planung

Merkblatt
07.2022

Wegleitung zum Baugesuch

Bewilligungspflicht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (vergl. Art. 22 Raumplanungsgesetz RPG und § 309 Planungs- und Baugesetz PBG in Verbindung mit § 1 Bauverfahrensordnung BVV). Eine Baubewilligung ist u. a. erforderlich für:

- Um- und Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen
- Abbruch in Kernzonen oder Eingriffen an Inventarobjekten
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Parzellierung von bebauten Grundstücken
- wesentliche Geländeveränderungen an bestehenden Gebäuden oder Anlagen
- Mauern und Einfriedungen ab 0,80 m Höhe
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Empfangsantennen, Reklameanlagen usw.

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht regelt § 1 BVV.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur nach vorgängiger Bewilligung durch die Baubehörde errichtet oder geändert werden. Auch ein Wiederaufbau, ein Ersatzbau, eine Nutzungs- oder Projektänderung ist bewilligungspflichtig.

Wird vor der Ausführung einer bewilligungspflichtigen Baumassnahme keine Bewilligung eingeholt, ist nach § 340 Planungs- und Baugesetz (PBG) von der Baubehörde zu prüfen, ob die im Verwaltungs- und Strafrecht für solche Übertretungen vorgesehenen Sanktionen gegen die Bauherrschaft zur Anwendung gelangen sollen.

Erforderliche Gesuchsunterlagen

Baugesuche haben alle Unterlagen und Angaben zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 PBG, § 3 ff. BVV). Die Unterlagen sind mindestens 3-fach bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Bauvorhaben, welche einer Beurteilung durch kantonale Stellen bedürfen, sind 4-fach einzureichen. Es empfiehlt sich, nicht nur zur Überprüfung der Vollständigkeit des Baugesuches bzw. der Unterlagen, das Bauvorhaben mit der Abteilung Hochbau vor der Eingabe zu besprechen.

Jedem Baugesuch muss ein **aktueller Grundbuchauszug** beiliegen (nicht älter als **12 Monate**, zu beziehen beim Notariat, Grundbuch- und Konkursamt, Kohlrainstrasse 10, 8700 Küsnacht).

Pläne und Berechnungen

Katasterplan

Kopie des Grundbuchplans, auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfällige Baulinien vermasst dargestellt sind. Umbauten und Projektänderungen sind im Plan farblich zu kennzeichnen (bestehend = schwarz / neu = rot / Abbruch = gelb). Sind Grenzänderungen geplant, so sind die projektierten Grenzen als unterbrochene Linien darzustellen.

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

Die Projektpläne (Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Umgebungsplan) sind mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben, Massstab, Datum und allen erforderlichen Unterschriften versehen und nach SIA 400 vermasst (Abmessungen und Koten) einzureichen. Umbauten und Projektänderungen sind in den Plänen farblich zu kennzeichnen (bestehend = schwarz / neu = rot / Abbruch = gelb). Bei Umbauten und Zweckänderungen ist auch der Zustand vor dem Umbau (Raumbezeichnung) anzugeben. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neugestaltete Terrain bis über die Grundstücksgrenze darzustellen und mit Koten zu versehen.

Nutzungsberechnung

Bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sind nachvollziehbare Berechnungen der Nutzungsziffer/n (Baumassen- und allenfalls Überbauungsziffer) mit Schemapläne beizulegen. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.

Zusätzlich sind eine Parkplatzberechnung und eine Berechnung des Bauvolumens SIA mit Schemaplan einzureichen. Letztere dient bei grösseren Bauvorhaben zur Berechnung der Baubewilligungsgebühr.

Baugesuchsformular

Baugesuchsformulare finden Sie unter www.baugesuche.zh.ch oder unter www.kuesnacht.ch. Die Formulare dienen dazu, zusammen mit den Plänen die erforderlichen Angaben zum Baugesuch in geeigneter und vollständiger Form zu deklarieren. Die erforderlichen Beilagen sind auf Seite 3 des Baugesuchsformulars aufgelistet.

Anmerkungen zu Seite 1:

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name und Adresse der Bauherrschaft. Lässt sich die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren durch Dritte (z. B. den Architekten) vertreten, ist dies hier anzumerken und die Vollmacht am Schluss des Formulars auf Seite 4 zu erteilen.

Projektverfasser/in

Name und Adresse des Architekten. Hier kann definiert werden, ob der Projektverfasser in der Publikation des Projekts erwähnt werden soll.

Grundeigentümer/in

Name und Adresse der Grundeigentümer. Diese Angaben müssen mit denjenigen im Grundbuch übereinstimmen.

Bauvorhaben

Lage: Hier ist anzugeben, wo sich das Bauvorhaben befindet (Strasse, Hausnummer, Ortsteil, Weiler) und in welcher Nutzungszone gemäss Zonenplan es liegt.

Art des Bauvorhabens: Hier ist einerseits anzukreuzen, um welche Art des Bauvorhabens es sich handelt, wobei Mehrfachnennungen möglich sind. Zudem ist das Bauvorhaben kurz zu umschrieben (z. B. Neubau Einfamilienhaus, Anbau Wintergarten, Ausbau Dachgeschoss, Nutzungsänderung Wohnung in Zahnarztpraxis usw.).

Wohnbaustatistik: Werden Gebäude mit Wohnungen neu erstellt, abgebrochen oder umgebaut, ist das Zusatzformular "Gebäude- und Wohnungserhebung" auszufüllen. Die Angaben müssen von den Gemeinden an die eidgenössischen bzw. kantonalen, statistischen Ämter weitergegeben werden.

Baurechtlicher Entscheid/Verfahren

Hier ist anzukreuzen, ob eine Baubewilligung (baurechtliche Bewilligung) oder ein Vorentscheid (Grundsatzentscheid über die Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens ohne Detailprojektierung) verlangt wird.

Baurechtlicher Entscheid (Baubewilligung): Wird eine Baubewilligung verlangt, ist anzukreuzen, welches Verfahren gewünscht wird. Das Anzeigeverfahren für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung kann nur durchgeführt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 13 BVV erfüllt sind, insbesondere keine Interessen zum Rekurs berechtigter Dritter berührt sind oder wenn deren schriftliches Einverständnis vorliegt. Das Anzeigeverfahren ist jedoch nicht anwendbar bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, im Ortsbildschutz und bei Denkmalschutzobjekten.

Vorentscheid: Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können kostenpflichtige Vorentscheide eingeholt werden und zwar mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten (mit Publikation und Aussteckung) oder ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne einer Voranfrage. Bei Vorentscheiden muss die zu beantwortende Problemstellung bzw. Frage genau formuliert werden.

Ausnahmebewilligungen: In besonderen Fällen ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmebewilligung (§ 220 PBG) erforderlich. Diese ist im Gesuchsformular zu beantragen und detailliert zu begründen. Auf Gesuche ohne Antrag und Begründung wird nicht eingetreten.

zu Seite 2:

Aussteckung (Baugespann)

Hier ist anzugeben, ab wann das Baugespann steht oder ob das Vorhaben nicht ausgesteckt werden kann (mit Begründung). Es empfiehlt sich, die Aussteckung gleich mit der Einreichung des Baugesuches vorzunehmen.

Das Baugespann sollte bis zum baurechtlichen Entscheid stehen bleiben. Nicht ausgesteckt werden müssen Vorhaben, welche im Anzeigeverfahren oder als Vorentscheid ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten behandelt werden.

Näherbaurecht

Durch nachbarliche Vereinbarung können die einzuhaltenden Abstände zum Nachbargrundstück unterschritten werden (§ 270 PBG). Die Zustimmung der Nachbarn ist auf allen Plänen zu vermerken oder separat nachzuweisen. Mit der Einreichung dieser Zustimmung ist gleichzeitig eine Bestätigung des Grundbuchamtes beizubringen, dass der/die Unterzeichnende/n alleinverfügungsberechtigte/r Grundeigentümer ist/sind.

Materialwahl und Farbgebung der Baute

Hier ist anzukreuzen, wie die Grundkonstruktion der Baute oder Anlage ausgeführt wird. Farbgebung und Materialisierung der wesentlichen Konstruktionsteile sind im Baugesuchsformular anzugeben oder mit dem Formular "Material- und Farbkonzept" (Formulare zum Baugesuch unter www.kuesnacht.ch) einzureichen.

Parkplätze

Hier ist anzugeben, wo sich wie viele Parkplätze befinden. Bei grösseren Bauvorhaben oder solchen an speziellen Lagen, wo Abweichungen von der Anzahl ordentlicher Pflichtparkplätze resultieren, ist eine detaillierte Parkplatzberechnung beizulegen. Die Lage der Parkplätze und die Zufahrt (Verkehrssicherheit) sind auch in den Plänen darzustellen.

Baukosten

Anzugeben sind die Baukosten der bewilligungspflichtigen Bauarbeiten, ohne Grundstückserwerbs- oder Anschlusskosten. Die Angaben müssen an die eidgenössischen und kantonalen statistischen Ämter weitergegeben werden.

zu Seite 3:

Besonderheiten/Spezialbewilligungen

Diverse Bauvorhaben bedürfen neben einer Baubewilligung zusätzlich einer oder mehrerer Spezialbewilligungen. Je nach zutreffender Besonderheit sind zusätzliche Gesuchsexemplare erforderlich und Zusatzformulare auszufüllen. Die Zusatzformulare finden Sie unter www.baugesuche.zh.ch, sowie unter www.kuesnacht.ch > B > Baubewilligungsverfahren.

zu Seite 4:

Gesuchsunterlagen

Hier ist anzugeben, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuchsformular eingereicht werden. Massgebend für Umfang und Darstellung der Gesuchsunterlagen sind die Bestimmungen gemäss § 3 - 5 BVV.

Vollmachterteilung

Lässt sich die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren durch jemand vertreten, ist hier die bevollmächtigte Person einzutragen und mit Unterschrift zu bestätigen. In der Gemeinde Küsnacht wird sowohl die Bauherrschaft als auch deren Vertretung bei der Publikation von Baugesuchen in den amtlichen Publikationsorganen immer erwähnt.

Unterschriften

Das Baugesuch und sämtliche Unterlagen müssen datiert und von Bauherrschaft (Gesuchsteller/in), Grundeigentümer/in und Projektverfasser/in unterschrieben sein.

Wer nicht oder nicht allein Grundeigentümer ist, hat seine bzw. ihre Berechtigung nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss usw.).

Formular Gebäude- und Wohnungserhebung

Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei dem ein Gebäude mit Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt wird.

Fristen

Die Verfahrensfristen bei Baugesuchen richten sich nach den Vorgaben der BVV. Braucht die Baubehörde mehr Zeit für die Behandlung eines Gesuchs, wird dies der Bauherrschaft schriftlich unter Angabe der Gründe mitgeteilt.

Vorprüfung

Das örtliche Bauamt prüft nach Eingang eines Baugesuchs summarisch, ob die Unterlagen den Anforderungen entsprechen. Es weist offensichtlich mangelhafte Gesuche zurück. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innert 3 Wochen seit Eingang des Gesuches verlangt Nach Änderungen oder Ergänzungen der Gesuchsunterlagen kann ausnahmsweise auch später verlangt werden.

Baurechtlicher Entscheid

Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen und bei ordentlichen Verfahren in der Regel innert zwei, bei grösseren Vorhaben innert vier Monaten, vom Ablauf der Vorprüfungsfrist (20 Tage) an gerechnet.