
Allgemeine Baubedingungen

Die nachstehenden allgemeinen Baubedingungen sind integrierender Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung.

Verantwortlichkeit

Die Bauherrschaft oder deren Vertreter sind für die Einhaltung sämtlicher Bedingungen der baurechtlichen Bewilligungen sowie von Gesetzen und Verordnungen verantwortlich.

Ein Wechsel der Bauherrschaft oder deren Vertreter ist der Abteilung Hochbau rechtzeitig schriftlich anzuzeigen. Solange dies nicht geschehen ist, bleiben die ursprünglich am Verfahren Beteiligten in der Verantwortung.

Werkleitungen, Kanalisation

- Die Bauherrschaft ist verantwortlich, dass keine Kabel- und Leitungsanlagen beschädigt werden. Sie ist verpflichtet, vor Baubeginn die exakte Lage allfälliger Werkleitungen auf dem Grundstück abzuklären.
 - Wasser, Strom, Gas, Antennenanlagen: Werke am Zürichsee AG
 - Kanalisation: Abteilung Tiefbau, Gemeindeverwaltung Küsnacht
- Der Anschluss von Werkleitungen an das öffentliche Leitungs- und Kabelnetz richtet sich nach den Reglementen der Werke am Zürichsee AG und der kommunalen Siedlungs-entwässerungsverordnung.
- Elektrische-, Gas-, Wasser- und Antennen-Hausinstallationen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, welche in den entsprechenden Registern des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) aufgeführt sind. Alle Arbeiten sind der Werke am Zürichsee AG vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Der mutmassliche Anschlusswert der elektrischen Hausinstallationen ist der Werke am Zürichsee AG vor Baubeginn zu melden.
- Die Nullerdung der elektrischen Hausinstallation ist gemäss den Werkvorschriften der Werke am Zürichsee AG zu erstellen. Fundamente der sind vor dem Betonieren der Fundamente der Werke am Zürichsee AG zur Kontrolle zu melden.
- Das Erstellen oder Erneuern von TV- und Radio-Aussenantennen ist verboten. Hausanschlüsse haben in Absprache mit der Werke am Zürichsee AG zu erfolgen.

- Hausentwässerungsanlagen sind nach der kommunalen Verordnung über Abwasseranlagen auszuführen.
- Sämtliche Leitungen sind den entsprechenden Stellen vor dem Überdecken zur Kontrolle und Einmessung zu melden.

Vermarkung, Einmessung Schnurgerüst

- Jede Veränderung von Vermessungszeichen durch Unbefugte ist untersagt.
- Vor Baubeginn ist durch die Bauherrschaft abzuklären, ob Vermessungsfix- oder Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, so ist der Grundbuchgeometer umgehend zu verständigen.
- Das Schnurgerüst muss vom Gemeindegeometer, der Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon, kontrolliert werden.

Baustelleninstallation

- Das öffentliche Kanalisationsnetz darf durch Bauarbeiten in keiner Weise beeinträchtigt werden, insbesondere darf Bau- und Pumpwasser nur über eine Absetzanlage gemäss den geltenden Richtlinien der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.
- Die Baustelle muss über eine aus Sicht des Gewässerschutzes einwandfreie WC-Anlage verfügen.
- Die Bauanschlüsse sind bei der Werke am Zürichsee AG anzumelden und nach deren Weisung auszuführen. Die Entnahme von Wasser aus Hydranten für die Baustelle ist nicht gestattet.
- Baustellen, Gerüste, Materiallager, aufgebrochene Strassenabschnitte und Leitungsräben müssen, soweit es die öffentliche Sicherheit erfordert, abgesperrt, vorschriftsgemäss signalisiert und nachts hinreichend beleuchtet werden.
- Für Baugerüste sind die geltenden Richtlinien der SUVA massgebend. Eine amtlich durchgeführte Gerüstkontrolle entbindet den Unternehmer nicht von der Verantwortung für die Einhaltung der SUVA-Vorschriften.

Öffentlicher Grund

- Die Zu- und Wegfahrmöglichkeiten für den Werkverkehr sowie allfällige Verkehrsanordnungen sind vor Baubeginn mit kommunalen Abteilung Tiefbau abzuklären.
- Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind zu vermeiden. Sollte es dennoch zu Verschmutzungen kommen, sind diese umgehend zu reinigen. Geschieht dies nicht, lässt die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen.
- Der Anschluss der Grundstückszufahrt an öffentliche Strassen und Wege (Belagsanpassung, Rampen usw.) hat nach den Vorgaben der Abteilung Tiefbau zu erfolgen.

- Vom Baugrundstück darf kein Wasser auf den öffentlichen Grund oder auf das Strassengebiet fliessen.
- Im öffentlichen Gebiet dürfen Gräben nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde ausgehoben und wieder eingedeckt werden. Die Bauherrschaft hat die Wiederherstellung des Belages auf öffentlichem Grund auf ihre Kosten nach den Weisungen dieser Behörde zu veranlassen. Leitungsräben im Bereich von Strassen sind gemäss Norm Nr. 628 des kantonalen Tiefbauamtes auszuführen.
- Die im Bereich von projektierten Einfahrten befindlichen Strassensammler, Hydranten und Beleuchtungskandelaber sind auf Kosten der Bauherrschaft und nach Angaben der betreffenden Werke zu versetzen.
- Die Bauherrschaft haftet für sämtliche Schäden, welche durch die Bauarbeiten auf öffentlichem Strassen- und Trottoirgebiet entstehen.
- Die Benützung von öffentlichem Grund für die Bauinstallation usw. ist gebührenpflichtig und bedarf einer Bewilligung durch die kommunale Abteilung Tiefbau.

Baulicher Zivilschutz

- Für den Vollzug des Schutzbautengesetzes und der Schutzbautenverordnung ist das Kontrollorgan für baulichen Zivilschutz der Gemeinde Küsnacht zuständig: Blöchlinger Partner AG, Bauingenieure ETH HTL SIA, Tobelweg 4, 8700 Küsnacht.
- Wird ein Schutzraum erstellt, ist die Abnahme der Armierung und Einlagen in Boden, Wänden und Decke direkt dem Kontrollorgan zu melden.

Absturzsicherungen

Überhöhte Stellen wie Terrassen, Balkone, Treppen, brüstungslose Fenster usw. sind gemäss den Vorgaben der SIA-Norm 358 sowie § 20 BBV I gegen Absturz zu sichern.

- Die normale Höhe eines Schutzelementes beträgt mind. 1,0 m.
- Bei festen Brüstungen von mindestens 0,2 m Dicke beträgt die Mindesthöhe 0,9 m.
- Bei Treppen gilt für Brüstungen und Geländer im Bereich des Treppenlaufes eine Mindesthöhe von 0,9 m.

Gegenüber dem Schutzelement vorstehende, besteigbare Bauteile wie Mauerkronen oder Heizkörper, deren besteigbare Fläche weniger als 0,65 m über der massgebenden begehbaren Fläche liegen, gelten als begehrbar. Die Höhe des Schutzelementes misst sich in diesem Fall von der höheren Fläche aus.

Jede bei Normalbenutzung begehrbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, muss durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehrbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist.

Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1,0 m beträgt. Als Absturzhöhe wird die am Rand der begehrbaren Fläche gemessene Höhendifferenz zur angrenzenden tieferen Fläche verstanden.

Besondere Bereiche

- Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass baurechtlich einwandfreie Verhältnisse herrschen.
- Der Anschluss von Blitzschutzanlagen hat nach der kantonalen Verordnung über den Gebäudeblitzschutz zu erfolgen
- Die Briefkastenanlage muss den Vorschriften der Schweizerischen Post entsprechen (vergl. Broschüre "Der Hausbriefkasten – gut geplant ist gut bedient").

Strahlenschutz (Radon)

- Nach der Strahlenschutzverordnung (StSV) gilt für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radon-Referenzwert von 300 Bq/m³ (Art. 155 Abs. 2 StSV).
- Bei Neu- und Umbauten solcher Räume sind dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen umzusetzen (Art. 163 Abs. 2 StSV). Der Stand der Technik wird in der Norm SIA 180 (Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden) beschrieben.
- Es sind dem Stand-der-Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen zu treffen, um den Radon-Referenzwert von 300 Bq/m³ in allen Räumen einzuhalten, in welchen sich Personen während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten. Hinweise zu rechtlichen Informationen gibt die Broschüre des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) "Rechtliche Informationen für Immobilien- und Baufachleute".
- Die Bauherrschaft ist verantwortlich für radonsicheres Bauen und für die Einhaltung des Radon-Referenzwertes (Informationen und Fachfirmen unter: www.ch-radon.ch).

Luftreinhaltung

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich gemäss Anhang Ziffer 2.81 BBV I nach der BUWAL-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft, 2002). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die Auflagen der Richtlinie zur Minderung der Baustellenemissionen eingehalten werden.

Sanktionen

Nichtbeachtung der besonderen und allgemeinen Bedingungen und Auflagen sowie Übertretungen von Gesetzen und Verordnungen können gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geahndet werden und zu einer Baustoppverfügung führen.