

WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE INFORMATION FÜR PLANENDE UND BAUHERRSCHAFTEN

Zweck des Bewilligungsverfahrens

Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren wird abgeklärt, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltrecht, entgegenstehen.

Es handelt sich hierbei um eine Kontrollfunktion der Verwaltung und Baubehörde. Den Gemeinden kommt keine Planungsaufgabe für private Bauvorhaben zu.

Zweck dieser Informationsbroschüre

Damit es möglichst speditiv zu einer rechtlich korrekten Baubewilligung kommt, sollen hier die wichtigsten Punkte aufgelistet werden, welche der Bauherrschaft, den Planenden, der Abteilung Hochbau, dem Gemeinderat sowie allenfalls später dem Baurekursgericht dienen, die Planungsgrundlagen richtig und nachvollziehbar zu verstehen.

Bauherrschaften und Planende investieren oft unzählige Stunden für ihr Bauprojekt. Den Bewilligungsbehörden sind all diese Gedankengänge und Abklärungen nur soweit zugänglich, wie dies mit der Baueingabe nachvollziehbar aufgezeigt wird.

Je nachvollziehbarer die Unterlagen bei der Baueingabe sind, desto besser kann die Verwaltung und die Bewilligungsbehörde die Planungsabsichten verstehen und rechtlich einordnen.

Unterlagen der Baueingabe

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG):

Inhalt des
Baugesuchs

§ 310. ¹ Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist die Begründung beizufügen.

² Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigt, können weitere Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen, oder genauere Aussteckungen verlangt werden.

³ Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen.

§§ 3 bis 5 der Bauverfahrensverordnung (BVV) erläutern die notwendigen Unterlagen für die Baueingabe.

Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichts stellen Baubewilligungen, die unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, unter Umständen keine anfechtbaren Endentscheide dar, sondern lediglich (nicht anfechtbare) Zwischenentscheide. Dies führt zu Unsicherheiten für alle Beteiligten. Deswegen ist es zielführend, wenn möglichst keine Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung enthalten sind, welche vor der Baufreigabe zu erfüllen sind und mit einem Rechtsmittel anfechtbar wären. Aus diesem Grund sind nachstehend die notwendigen, bzw. die zielführenden Unterlagen aufgeführt.

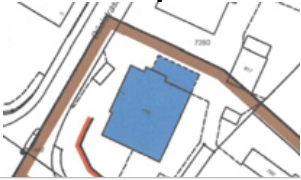
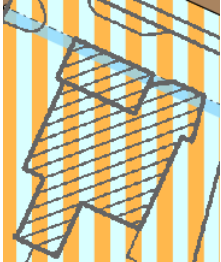
Im Anhang werden an fiktiven Beispielen schematische Plandarstellungen zum besseren Verständnis dargestellt.

Eingabe

Der Abteilung Hochbau sind alle Unterlagen 3-fach physisch (original unterzeichnet, datiert) und digital an bau@volketswil.ch einzureichen. Die Gemeinde Volketswil hat die Plattform «eBaugesuche» noch nicht eingeführt.

Es gilt die PBG Version 1.12.2024 (IVHB).

| Zu prüfen auf | Bemerkungen / Grund |
|---|--|
| Öffentlich-rechtliche Vorgaben | |
| Zonenkonformität  | Konsultieren Sie den ÖREB-Kataster und die entsprechenden Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung (BZO). Link: https://maps.zh.ch/ |
| Einschränkungen  | Sind zusätzliche Abklärungen im Vorfeld nötig? <ul style="list-style-type: none"> • Fruchtfolgeflächen • Belasteter Standort • Prüferimeter Bodenverschiebung • Neophyten • Inventare • Gewässerschutz / Grundwasser |
| Lärmabklärungen  | Hierzu ist zwingend ein <u>Lärmgutachten</u> einzureichen. Die Grundrisse, Lage etc. sind davon abhängig. |
| Inventarobjekt  | Nehmen Sie vorgängig Kontakt mit der Abteilung Hochbau auf. Allenfalls ist ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit notwendig. https://vw.geoweb.gossweiler.com/ |
| Sonderbauvorschriften  | Gestaltungsplan, Arealüberbauung, etc. Es ist ein Bericht zur Einhaltung der Vorschriften einzureichen. |

| Zu prüfen auf | Bemerkungen / Grund |
|--|---|
| Kernzonenpläne  | Die entsprechenden Vorschriften in der BZO sind zu berücksichtigen. |
| Abstandsbild (Baulinien)  | s. ÖREB-Kataster |

| Massgebendes Terrain | Anhang 1 |
|--|---|
| Herleitung massgebendes Terrain: Bericht und Plan sind einzureichen | Sofern vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> • Archivakten der ersten Baueingabe • frühere Höhenkurvenpläne • historische Karten • Quartierplan, Strassenprojekt etc. → Bericht Begründung Festlegung Terrain (s. Merkblatt Homepage https://www.volketswil.ch/verwaltung/e-service.html/238/product/213) |
| Höhenkurvenplan, unterzeichnet vom Geometer | Massgebendes Terrain als <u>Höhenkurvenplan, inkl. eingebettetem Neubau-Gebäudekörper</u> und Gebäudeeckpunkten nachweisen. Diese Angaben müssen mit den Bauplänen übereinstimmen, bzw. ersichtlich sein. |
| Es wird dringend empfohlen, dies vor der weiteren Planung mit dem Bereich Hochbau abzusprechen und auf Plausibilität zu prüfen. Die gesamte Planung hängt von dessen Genehmigungsfähigkeit ab! | |

| Pläne zum Gebäude | Anhang 2* |
|----------------------------|--|
| Verifizierte Katasterkopie | Vermassung, Abbruch, Neubau Link: https://www.gossweiler.com/plane-und-daten-bestellen/ |
| Grundriss | Abbruch-/Neubau-/Bestand-Markierung Nutzweise der Räume, Boden-/Fensterfläche |
| Ansicht, Schnitt etc. | Vermassung Fassadenhöhe Kniestock Detail*: vermasst Attikaregelung: vermasst |

| Zu prüfen auf | | Bemerkungen / Grund |
|--|--|--|
| Schemapläne, Nachweise | | Anhang 3* |
| Abstandsplan*, inkl. projizierte Fassadenlinie | | Inkl. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag |
| Abgrabungsnachweis* / Terrainveränderungen über das gesamte Grundstück | | Die entsprechenden Vorschriften in der BZO sind zu berücksichtigen. |
| Behindertengerechtes Bauen | | Siehe Checkliste «Hindernisfrei Bauen – Normative Anforderungen im Kanton Zürich» der Behindertenkonferenz Kanton Zürich |

| Umgebung / Bepflanzung | | |
|---|--|---|
| Detaillierter Umgebungsplan | | |
| Bericht | | Mit Nachweis gemäss § 238a PBG ökologischer Mehrwert |
| Grundstücksentwässerung, Versickerungen | | |
| Bepflanzungsplan | | Wenn ausgewiesen ist, dass alle Pflanzen einheimisch sind, verkürzt das die externen Kontrollfristen. |




| Weitere Fachbereiche | | |
|---|--|---|
| Feuerpolizei | | |
| Brandschutznachweise | | |
| Brandschutzpläne (je nach Gemeinde) | | Vorabklärung mit der Feuerpolizei wird empfohlen |
| Liegenschaftsentwässerung | | |
| Konzept für Hauptanschluss | | Bei Neubauten und komplexen Fällen ist die detaillierte Liegenschaftsentwässerung einzureichen. |
| Wasseranschluss | | |
| Anschlussgesuch, Pläne | | Technisches Projekt kann vor Baufreigabe eingereicht werden. |
| Baulicher Zivilschutz | | |
| Ersatzabgabe oder Schutzraumbau notwendig | | Vorabklärung, ob ein Schutzraum gebaut werden muss. |

| Zu prüfen auf | Bemerkungen / Grund |
|---|--|
| Formulare | Link: https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/formulare-baueingabe.html |
| Baugesuchsformular | |
| Vollmacht | Sofern notwendig |
| Zustimmung, Berechtigung | Protokoll Stockwerkeigentümerschaft / Grundeigentümerschaft |
| Formular Gebäude- und Wohnungserhebung | Falls Änderungen an Wohnungen oder dem Energiebezug vorgenommen werden |
| Grundbuchauszug | |
| Anhang 4* | |
| Gültiger Auszug | max. 1 Jahr alt / Unterschrift Grundbuchamt |
| Details zu relevanten Anmerkungen und Dienstbarkeiten | Belege mit dem Grundbuchauszug verlangen und mit einreichen |
| Dienstbarkeitenplan* | Bei Fuss- und Fahrwegrechten, Näherbaurechten, Parkierung etc. |
| Erhältlich beim Grundbuchamt | Link: https://www.notariate-zh.ch/deu/home?not=Duebendorf |
| Energienachweise | |
| Sind gemäss der EVEN-Vorgaben einzureichen | Link: https://www.energie-zentralschweiz.ch/vollzug/even |
| Entsorgung Bauabfälle | |
| Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» | Ist immer einzureichen, auch bei kleinen Vorhaben. Auf dem Formular kann angegeben werden, wenn kein Rückbau anfällt |
| Checkliste Gebäudeschadstoffe | |
| Aushub Boden | |
| Meldeblatt zu Bodenverschiebungen | |
| Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten inkl. mit Neobiota belastete Standorte» | Koordiniertes Verfahren mit Kanton bei asiatischem Staudenknöterich und Essigbaum sowie Bodenbelastungen gemäss GIS-Browser. |

| Zu prüfen auf | Bemerkungen / Grund |
|--|--|
| Berechnungen | (mit entsprechendem Planschema einzureichen) |
| Ausnützungsberechnung | Inkl. Planschema mit Nutzungsangaben |
| Baumassenberechnung | In der Gewerbezone / inkl. Darstellung massgebendes Terrain im Schnitt |
| Grünflächenziffer | Die entsprechenden Vorschriften in der BZO sind zu berücksichtigen |
| Spiel- und Ruheflächen | Die entsprechenden Vorschriften in der BZO sind zu berücksichtigen |
| Berechnungen Abstellplätze (Parkplätze und Velo) | Berechnung gemäss Parkplatzverordnung inkl. Berücksichtigung der Güteklassen. Schemaplan mit Lage der Parkplätze sofern nicht in den Grundrissplänen oder im Umgebungsplan ersichtlich |
| Berechnung SIA-Bauvolumen | Inkl. Planschema |

| Einordnung und Gestaltung | |
|---|--|
| Detailliertes Farb- und Materialkonzept | Vorlage auf der Homepage erhältlich: https://www.volketswil.ch/verwaltung/e-service.html/238/product/229 |
| Architektonischer Bericht | Wir empfehlen, dies auch in der Wohnzone einzureichen, das ist Ihr Verkaufsprospekt! Hilfreich sind auch Visualisierungen. |

| Inventar-/Schutzobjekt, Kernzone, Baumschutz etc. | |
|--|---|
| Antrag zur Abklärung der Schutzwürdigkeit / Provokationsbegehren | Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit wird durch die Gemeinde erstellt. Frühe Kontaktaufnahme und Dialog mit den Behörden ist empfohlen. |
| Detailliertes Farb- und Materialkonzept | Mit der Baueingabe einzureichen |
| Konzept zum Umgang mit (potenziell) schützenswerten Gebäudeteilen | Insbesondere bei Schutzobjekten |
| Konzept zu Umgang mit geschützten Umgebungsanlagen (z.B. geschützter Baum) | Im Umgebungsplan mit der Baueingabe einzureichen |
| Beachten der Spezialbestimmungen aufgrund Kernzonenplan | Beachten Sie, ob es ein rotes, blaues oder graues Gebäude ist. Allfälligen Freiraum berücksichtigen. (BZO - Vorschriften) |

| Links und Tipps | |
|--|---|
| <p>Thema «Graue Energie»</p>  | <p>Siehe Merkblatt «graue Energie von Neubauten – BFE Publikationen»</p> |
| <p>Anschluss Fernwärme</p> | <p>Falls die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft im Perimeter des von der Energie 360° geplanten Wärmeverbundes in Volketswil liegt, besteht die Möglichkeit, einen Richtpreis berechnen zu lassen. Weitere Infos finden Sie unter: https://www.energie360.ch/de/verbund/volketswil/</p> |
|  <p> ■ Fritzsche, Christoph (Hrsg.) ■ Bösch, Peter (Hrsg.) ■ Wipf, Thomas (Hrsg.) ■ Kunz, Daniel (Hrsg.) 7. Auflage ■ Stutz Medien AG Wädenswil, 2024 1768 Seiten 978-3-85928-119-6 Buch (Gebunden) </p> | <p>Das «Zürcher Planungs- und Baurecht» ist ein unverzichtbares Nachschlagewerk für jeden Praktiker, der sich mit planungs- und baurechtlichen Fragen im Kanton Zürich auseinandersetzt.</p> <p>Die Gerichte wie auch die Gemeinden/Behörden richten sich im Grundsatz danach.</p> |
|  | <p>Nach aktuellem PBG:</p> <p>«Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich» · Publikationen · Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG (skw.ch)</p> |

| Links und Tipps | |
|---|---|
| <p>Bauanfragen</p> <p style="text-align: center;">VOLKETSWIL HOCHBAU</p> <p>HINWEISE ZU BAUANFRAGEN</p> <p>Zur Abklärung von baurechtlichen Fragen ist der Abteilung Hochbau eine offizielle Bauanfrage zur Stellungnahme einzureichen.</p> <p>Folgende Unterlagen sind der Abteilung Hochbau digital (bau@volketswil.ch) einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurzbeschreibung über das Bauvorhaben mit konkreten Fragestellungen • Katasterplan (GIS-Browser Kanton Zürich) • Projektskizzen: Grundriss, Ansichten, Schnitte, Massangaben • Weitere Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens • Angabe Rechnungsteller für allfällige Gebührenverrechnung • Bei Neubauten ist das massgebende Terrain nach DVH festzulegen. Siehe Merkblatt zum massgebenden Terrain (https://www.volketswil.ch/verwaltung/e-service.html/238/product/213). <p>Massgebend ist die Bauverfahrensverordnung (BVV) des Kantons Zürich.</p> <p>Frist: Je nach Komplexität der Bauanfrage ist mit einer Frist bis zu 1 Monat ab Eingang zu rechnen.</p> <p>Kosten: Je nach Aufwand fallen Gebühren gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde Volketswil (Art. 4, Abs. 2) an.</p> <p>Bitte informieren Sie sich vorab über allgemein zugängliche Vorschriften und Unterlagen.</p> <p>Wichtige Links:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informationen Baueingabe und Bewilligungsverfahren Kanton Zürich: Baueingabe & Bewilligungsverfahren Kanton Zürich (https://www.zh.ch/de/planes-bauen/baueingabe/bewilligung/baueingabe-verfahren.html) • Bau- und Zonenordnung Volketswil (https://www.volketswil.ch/) • Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich sowie weitere gesetzliche Grundlagen: (https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung/zhlex-is/erlass-700_1-1975_09-07-1976_04_01-124.html) • Bauverfahrensverordnung Kanton Zürich (https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung/zhlex-is/erlass-700_6-1997_12-03-1998_01_01-124.html) | <p>Bitte beachten Sie, dass unser Aufwand bei komplexeren Bauanfragen verrechnet wird.</p> <p>Wir geben gerne Auskünfte zu den Vorschriften aus der BZO, welche unklar sind. Fragen zum allgemeinen Zürcher Planungs- und Baurecht sind bitte selbstständig zu klären.</p> <p>Hierzu gilt das Merkblatt: Link: https://www.volketswil.ch/verwaltung/e-service.html/238/product/214</p> |

Anhänge:

- Anhang 1: Herleitung und Darstellung massgebendes Terrain
- Anhang 2: Detail Kniestock
- Anhang 3: Nachweis Abstände und Abgrabungen/Aufschüttungen
- Anhang 4: Dienstbarkeitenplan

Hinweis: Diese Wegleitung wurde in Zusammenarbeit mit Hohermuth Architektur, Volketswil, erarbeitet. Somit konnten auch die Anliegen der Seite der Bauherrschaft und Planer miteinbezogen werden. Wir danken Hohermuth Architektur für die erarbeiteten Planbeispiele.

Volketswil, Dezember 2025, Abteilung Hochbau

WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE ANHANG SEITE 1

Herleitung massgebendes Terrain

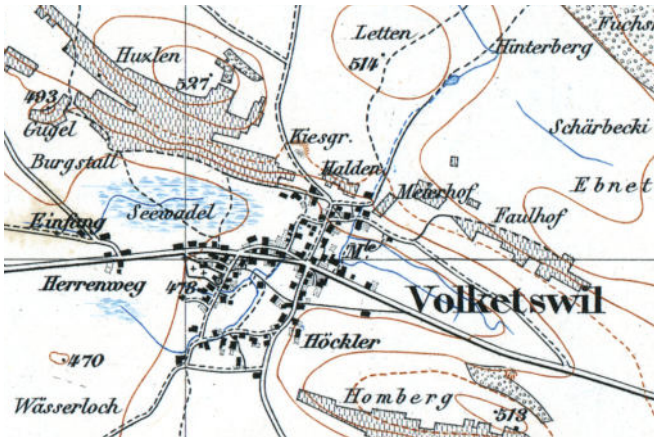


Abbildung 1: historische Karten (bsp. Siegfriedkarte)

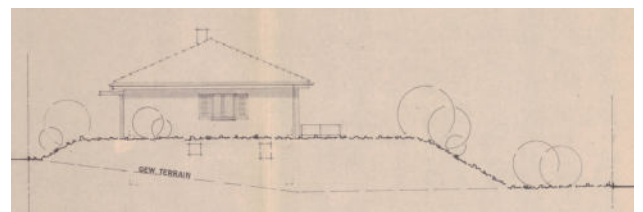
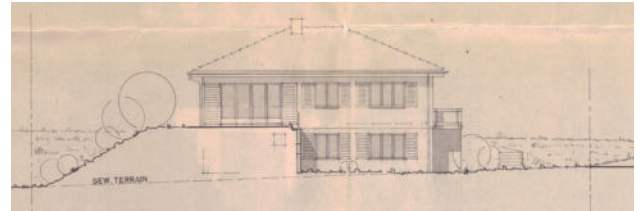


Abbildung 2: Archivakten der ersten Baueingabe
 (bsp. Fassadenpläne mit früherem Terrainverlauf)

Darstellen massgebendes Terrain

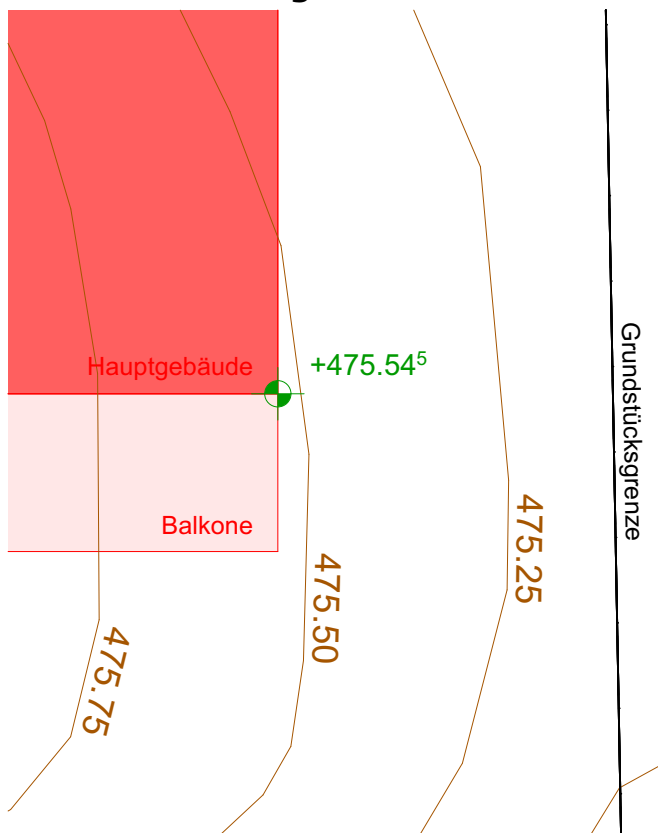


Abbildung 3: Massgebendes Terrain als Höhenkurvenplan
 inkl. eingebettetem Neubau-Gebäudekörper
 (mit Höhen-Kote an Gebäudedecken)

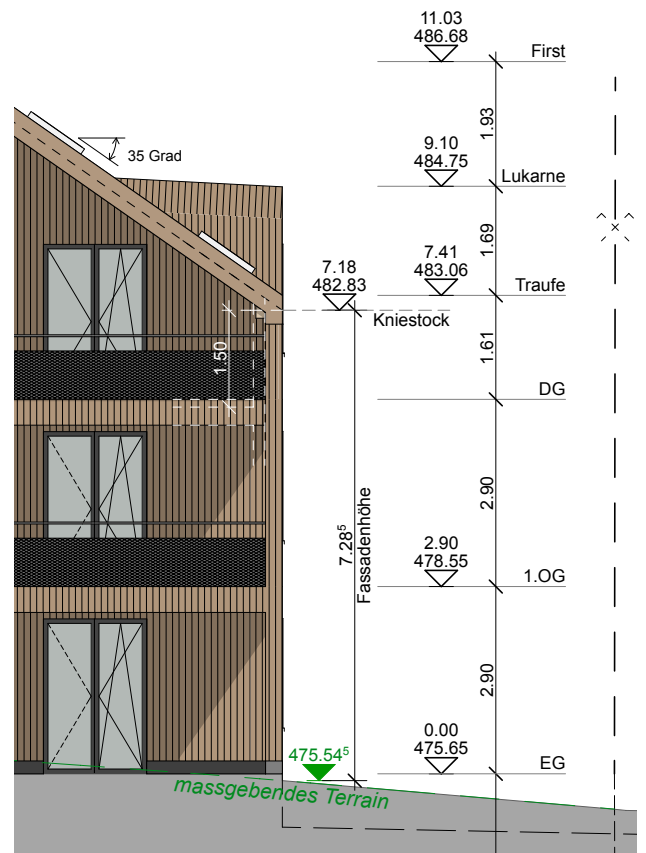
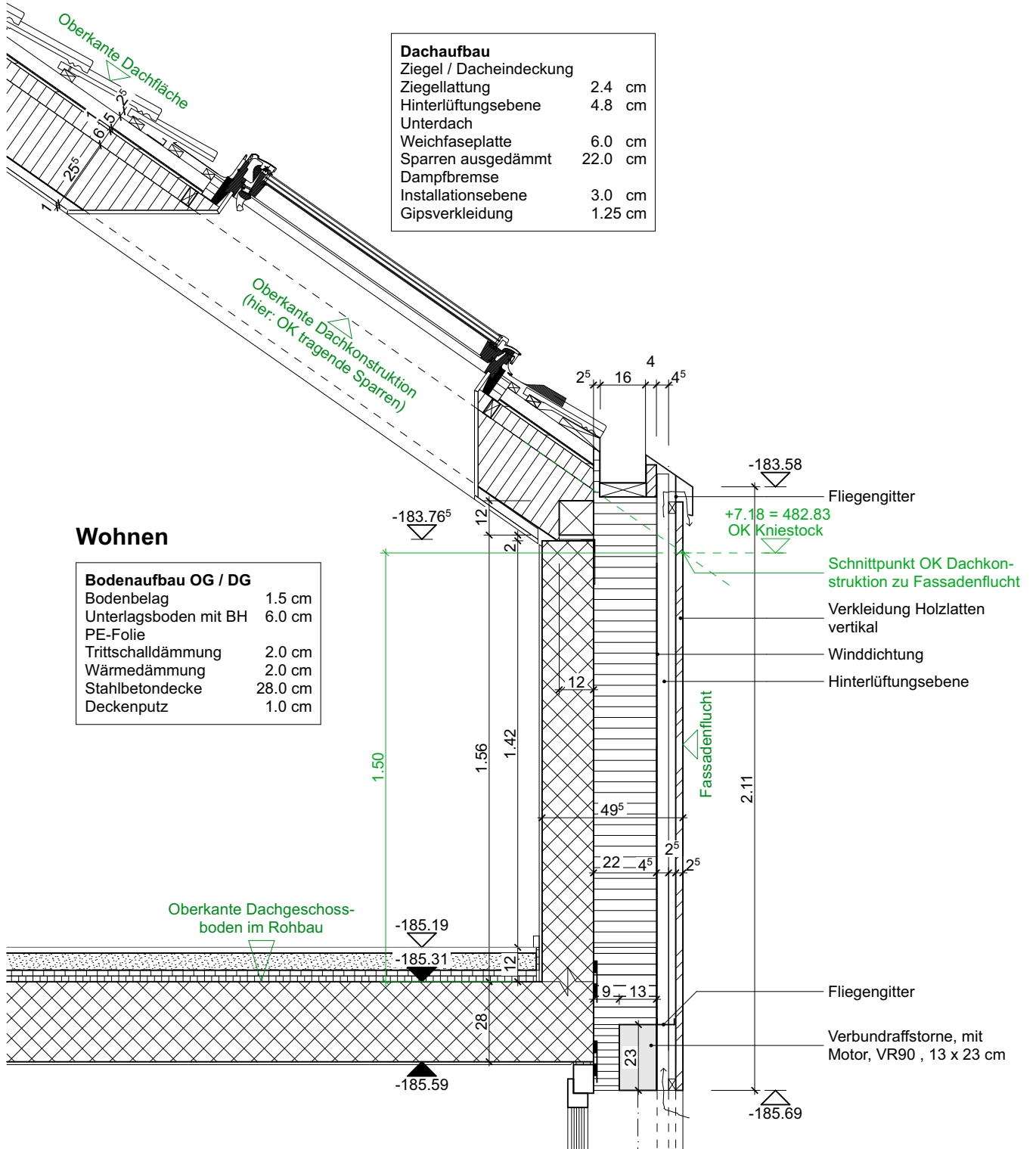


Abbildung 4: Fassadenansicht
 (mit Höhen-Kote an Gebäudeecke)

**WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE
 ANHANG SEITE 2**

Kniestock Detail



WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE ANHANG SEITE 3

Nachweis Abstände

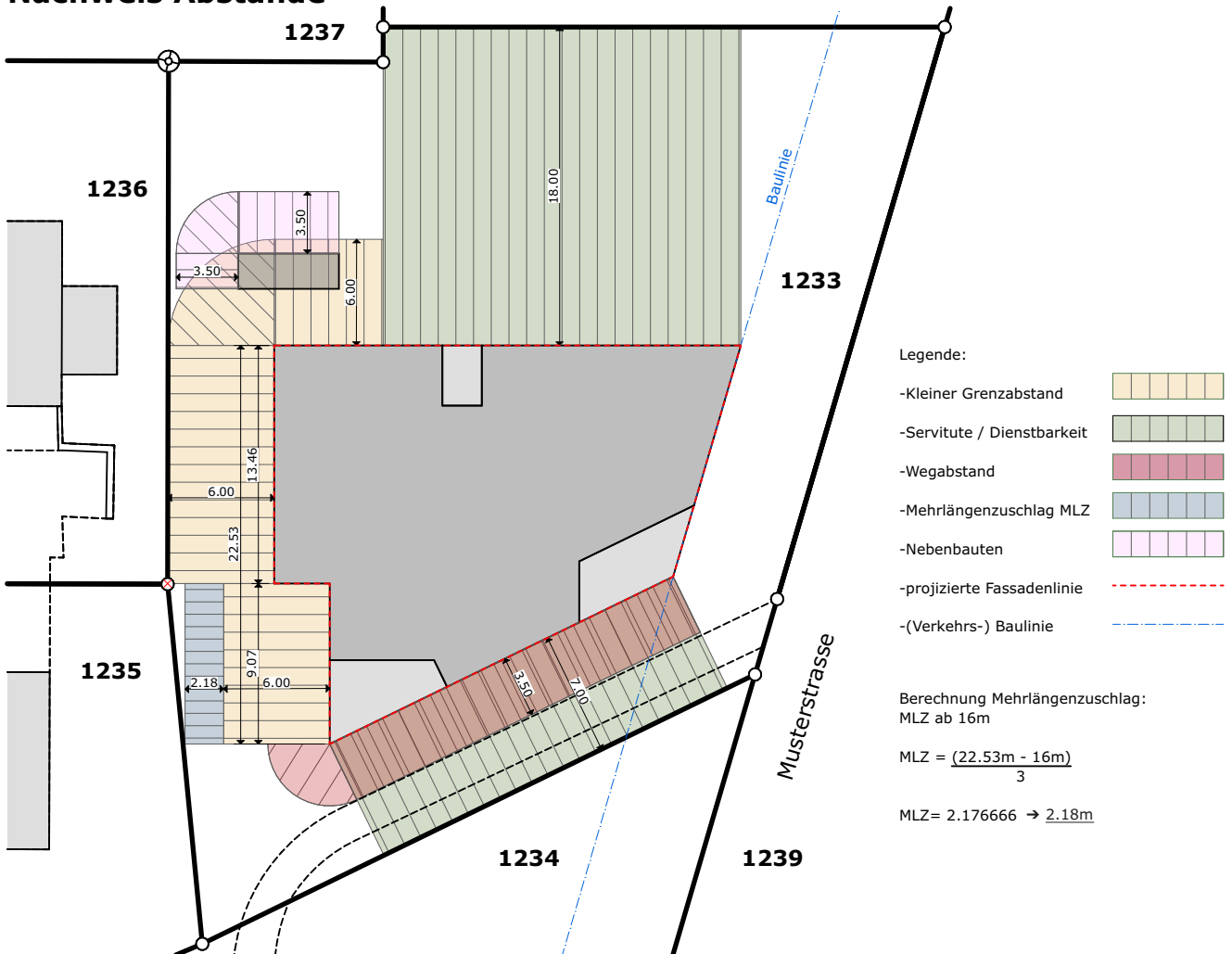


Abbildung 6: Darstellungsbeispiel für Nachweis der Einhaltung von Abständen

Nachweis Abgrabungen / Aufschüttungen

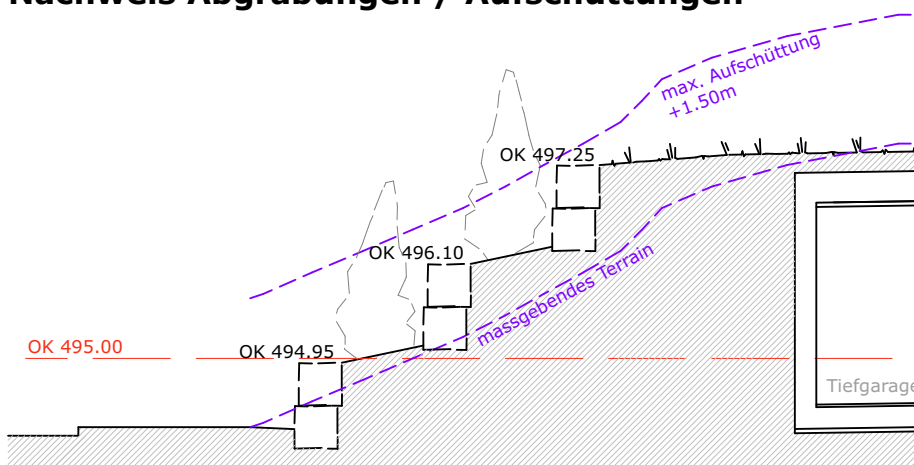


Abbildung 7: Darstellung des neuen Terrainverlaufs (im Vergleich zu massgebendem Terrain)

**WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE
 ANHANG SEITE 2**

Dienstbarkeiten



Abbildung 8: Darstellungsbeispiel für Dienstbarkeiten