Gemeinde Volketswil
Hochbau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil

T 044 910 23 23
bau@volketswil.ch
volketswil.ch

VOLKETSWIL
HOCHBAU

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.

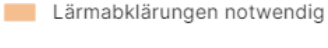
[3] Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen.

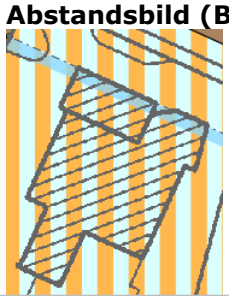
§§ 3 bis 5 der Bauverfahrensverordnung (BVV) erläutern die notwendigen Unterlagen für die Baueingabe.

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 **Öffentlich-rechtliche Vorgaben**	**Bemerkungen / Grund**
	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? • Fruchtfolgeflächen • Belasteter Standort • Prüfperimeter Bodenverschiebung • Neophyten • Inventare • Gewässerschutz / Grundwasser
	Lärmabklärungen 	Hierzu ist zwingend ein Lärmgutachten einzureichen. Lärmabklärung Tiefgarage ist immer zu prüfen.
	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: • 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 Höhenkurvenplan, inkl. eingebettetem Neubau-Gebäudekörper 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	inkl. Schnitte Terrainübergang Nachbargrundstücke und Strassen/Wege
	Bericht	Mit Nachweis gemäss § 238a PBG ökologischer Mehrwert
	Grundstücksentwässerung, Versickerungen	
	Bepflanzungsplan	Wenn ausgewiesen ist, dass alle Pflanzen einheimisch sind, verkürzt das die externen Kontrollfristen.
	Erschliessung	
	Genügender Ausbau Zufahrtstrasse Sichtbereiche	Gemäss VerV

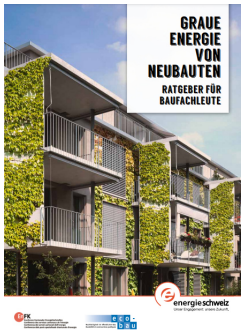
	Weitere Fachbereiche	
	Feuerpolizei	
	Brandschutznachweise	
	Brandschutzpläne (je nach Gemeinde)	Vorabklärung mit der Feuerpolizei wird empfohlen
	Liegenschaftsentwässerung	
	Konzept für Hauptanschluss	Bei Neubauten und komplexen Fällen ist die detaillierte Liegenschaftsentwässerung einzureichen.
	Wasseranschluss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

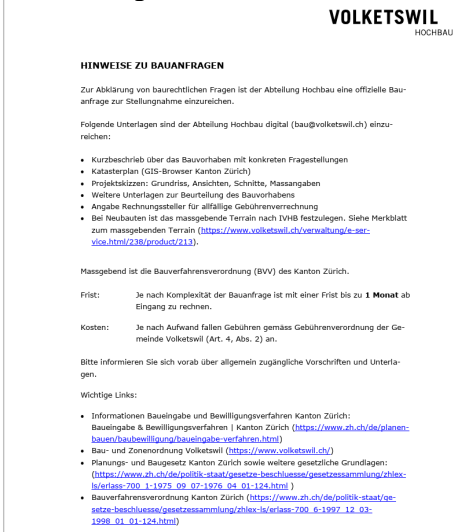
	Zu prüfen auf	Bemerkungen / Grund
	Formulare	**Link:** https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/formulare-baueingabe.html
	Baugesuchformular	
	Vollmacht	Sofern notwendig
	Zustimmung, Berechtigung	Protokoll Stockwerkeigentümerschaft / Grundeigentümerschaft
	Formular Gebäude- 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 **Berechnungen**	Bemerkungen / Grund (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	
	Thema «Graue Energie» 	Siehe Merkblatt «graue Energie von Neubauten – BFE Publikationen»
	Anschluss Fernwärme	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/
	 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)	Das **«Zürcher Planungs- und Baurecht»** ist ein unverzichtbares Nachschlagewerk für jeden Praktiker, der sich mit planungs- und baurechtlichen Fragen im Kanton Zürich auseinandersetzt. Die Gerichte wie auch die Gemeinden/Behörden richten sich im Grundsatz danach.
		Nach aktuellem PBG: «Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich» · Publikationen · Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG (skw.ch)

	Links und Tipps	
	Bauanfragen 	Bitte beachten Sie, dass unser Aufwand bei komplexeren Bauanfragen verrechnet wird. 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. Hierzu gilt das Merkblatt: Link: https://www.volketswil.ch/verwaltung/e-service.html/238/product/214

VOLKETSWIL
HOCHBAU

HINWEISE ZU BAUANFRAGEN

Zur Abklärung von baurechtlichen Fragen ist der Abteilung Hochbau eine offizielle Bauanfrage zur Stellungnahme einzureichen.

Folgende Unterlagen sind der Abteilung Hochbau digital (bau@volketswil.ch) einzureichen:

- Kurzbeschrieb über das Bauvorhaben mit konkreten Fragestellungen
- Katasterplan (GIS-Browser Kanton Zürich)
- Projektskizzen: Grundriss, Ansichten, Schnitte, Massangaben
- Weitere Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens
- Angabe Rechnungssteller für allfällige Gebührenverrechnung
- Bei Neubauten ist das massgebende Terrain nach IVHB festzulegen. Siehe Merkblatt zum massgebenden Terrain (https://www.volketswil.ch/verwaltung/e-service.html/238/product/213).

Massgebend ist die Bauverfahrensverordnung (BVV) des Kanton Zürich.

Frist: Je nach Komplexität der Bauanfrage ist mit einer Frist bis zu **1 Monat** ab Eingang zu rechnen.

Kosten: Je nach Aufwand fallen Gebühren gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde Volketswil (Art. 4, Abs. 2) an.

Bitte informieren Sie sich vorab über allgemein zugängliche Vorschriften und Unterlagen.

Wichtige Links:

- Informationen Baueingabe und Bewilligungsverfahren Kanton Zürich: Baueingabe & Bewilligungsverfahren | Kanton Zürich (https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/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-ls/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-ls/erlass-700_6-1997_12_03-1998_01_01-124.html)

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, Juni 2026, Abteilung Hochbau

Gemeinde Volketswil
Hochbau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil

T 044 910 23 23
bau@volketswil.ch
volketswil.ch

WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE
ANHANG SEITE 1

Herleitung massgebendes Terrain

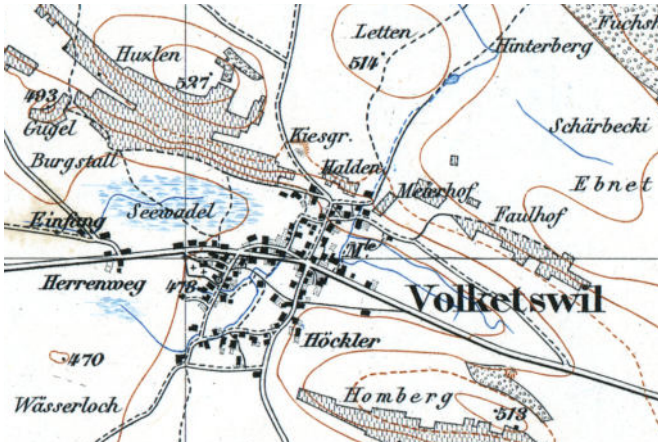


Abbildung 1: historische Karten (bsp. Siegfriedkarte)

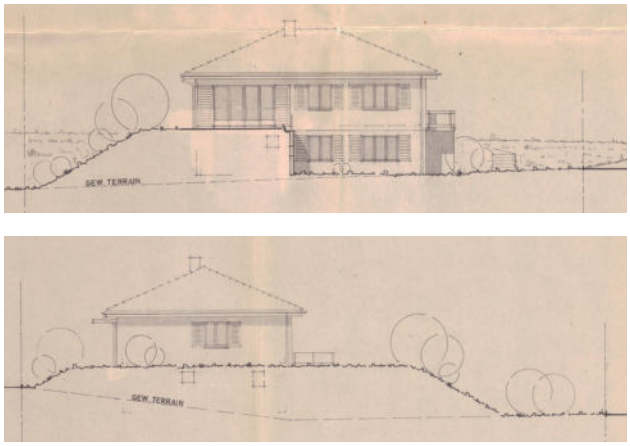


Abbildung 2: Archivakten der ersten Baueingabe
(bsp. Fassadenpläne mit früherem Terrainverlauf)

Darstellen massgebendes Terrain

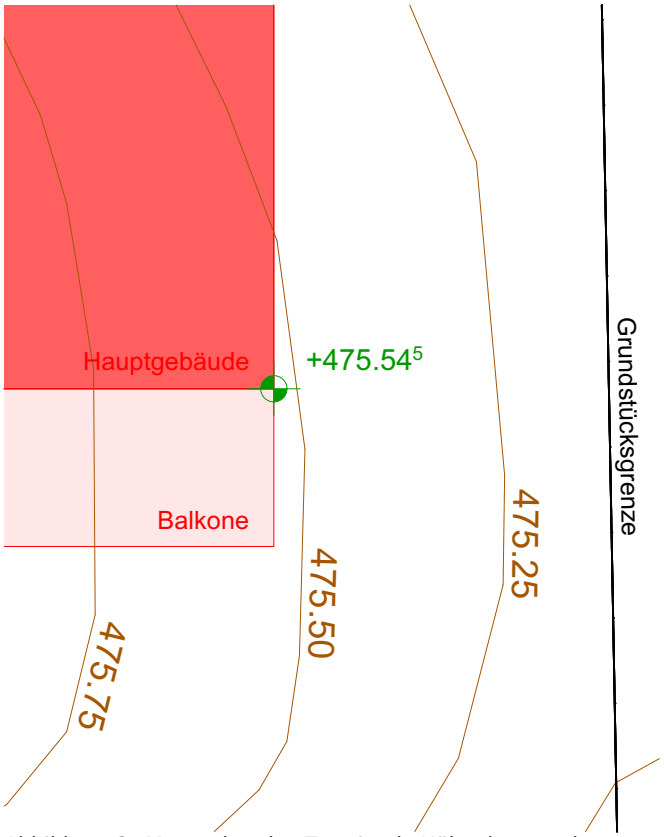


Abbildung 3: Massgebendes Terrain als Höhenkurvenplan
inkl. eingebettetem Neubau-Gebäudekörper
(mit Höhen-Kote an Gebäudeecken)

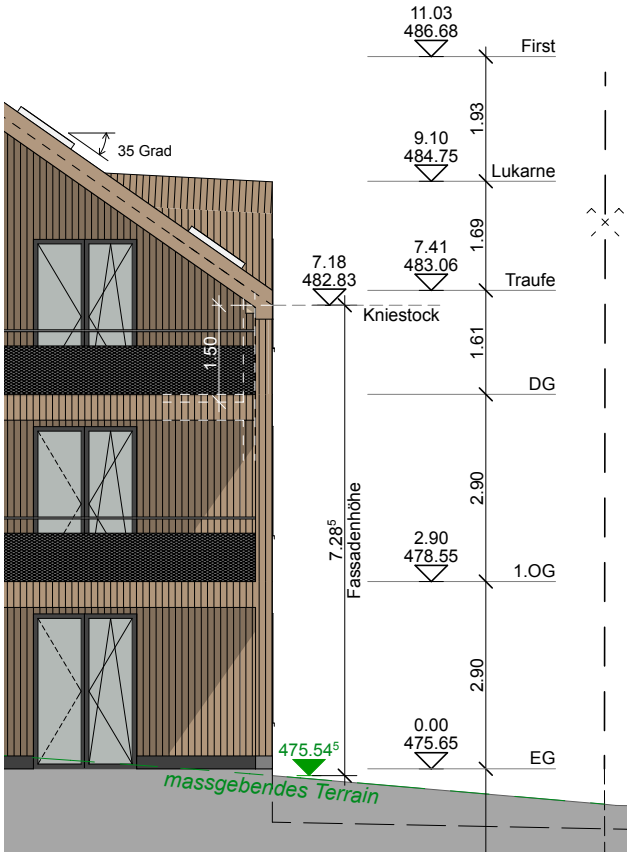


Abbildung 4: Fassadenansicht
(mit Höhen-Kote an Gebäudeecke)

Gemeinde Volketswil
Hochbau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil

T 044 910 23 23
bau@volketswil.ch
volketswil.ch

WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE
ANHANG SEITE 2

Kniestock Detail

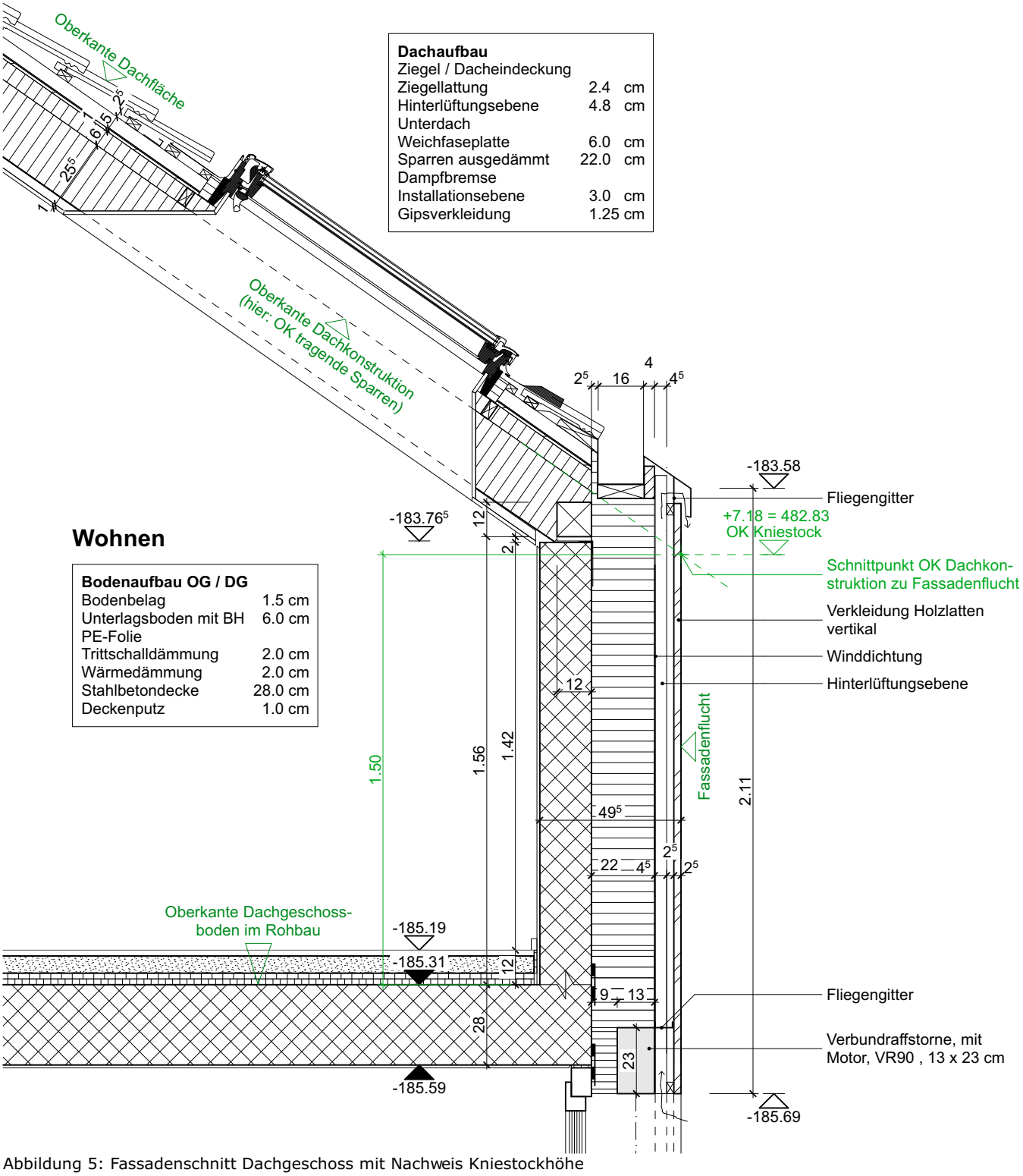


Abbildung 5: Fassadenschnitt Dachgeschoss mit Nachweis Kniestockhöhe

Gemeinde Volketswil
Hochbau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil

T 044 910 23 23
bau@volketswil.ch
volketswil.ch

VOLKETSWIL
HOCHBAU

WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE
ANHANG SEITE 3

Nachweis Abstände

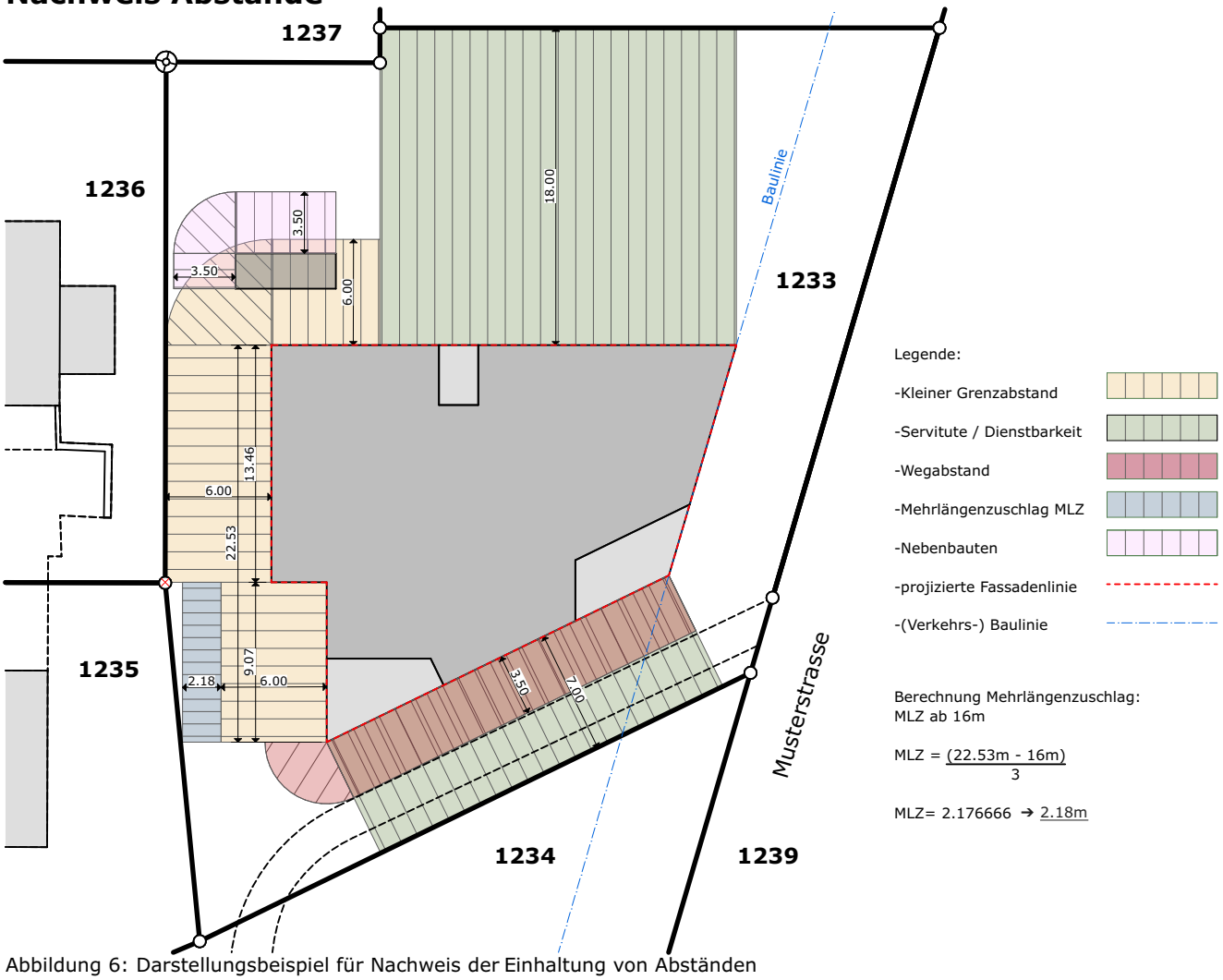


Abbildung 6: Darstellungsbeispiel für Nachweis der Einhaltung von Abständen

Nachweis Abgrabungen / Aufschüttungen

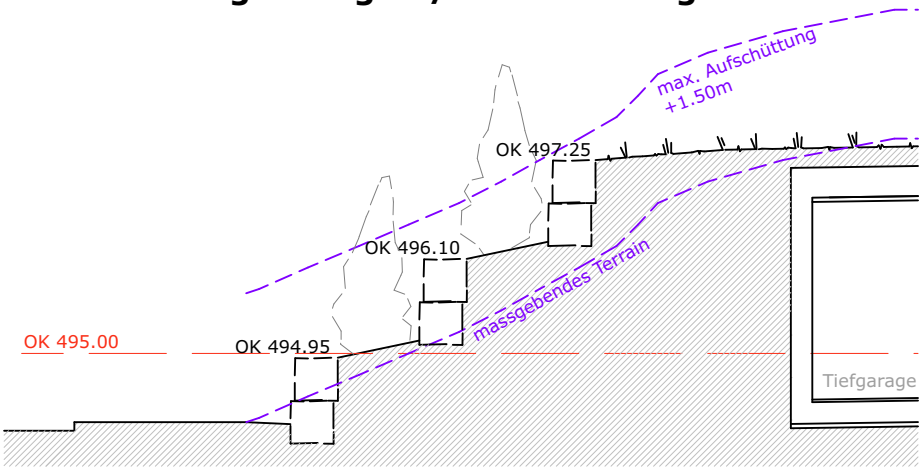


Abbildung 7: Darstellung des neuen Terrainverlaufs
(im Vergleich zu massgebendem Terrain)

Hohermuth Architektur
Team für Architektur und Planung

Gemeinde Volketswil
Hochbau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil

T 044 910 23 23
bau@volketswil.ch
volketswil.ch

WEGLEITUNG FÜR EINE ZIELFÜHRENDE BAUEINGABE
ANHANG SEITE 4

Dienstbarkeiten

Abbildung 8: Darstellungsbeispiel für Dienstbarkeiten

Hohermuth Architektur
Team für Architektur und Planung