



Wegleitung für das Baubewilligungsverfahren

vom 17. Februar 2022

Die Gemeinde Rheinau möchte mit dieser Wegleitung weitere Informationen zu Baurecht, Umbauten bei inventarisierten Objekten und diversen weiteren Themen geben. Wird ein Bauvorhaben konkret, unterstützt Sie unser Bauamt während dem Baubewilligungsverfahren.

1. Ansprechpersonen	2
2. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	2
3. Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben	3
4. Vorbesprechung Bauamt	3
5. Ordentliches Verfahren	3
5.1. Öffentliche Bekanntmachung und Aussteckung	3
5.2. Antrag um Zustellung des baurechtlichen Entscheides	4
6. Anzeigeverfahren	4
7. Unterlagen zum Baugesuch	4
7.1. Darstellung der Projektpläne	5
7.2. Näherbaurecht	5
7.3. Energienachweis / Lärmschutznachweis	5
8. Weitere Bewilligungen	5
8.1. Wasser- und Kanalisationsanschlussgesuch	5
8.2. Gesuch für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen	5
8.3. Gesuch Grabarbeiten im Strassengebiet	6
8.4. Gesuche für Aufzugsanlagen	6
8.5. Schutzraumeingabe	6
8.6. Gas	6
9. Bewilligungsgebühren	6
10. Rechtskraft der Baubewilligung	6
11. Gültigkeitsdauer der Baubewilligung	6
Anhang 1	7
Bauvorhaben innerhalb des überkommunalen Ortsbildschutzes	7
Bauvorhaben an Objekten im überkommunalen Inventar	7
Bauvorhaben an Objekten im kommunalen Inventar	7

1. Ansprechpersonen

Zuständig für Fragen und Anliegen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen in der Gemeinde Rheinau ist das Bauamt der Gemeindeverwaltung. Je nach Fragestellung bzw. Lage des Objektes sind externe Fachpersonen (z.B. Feuerpolizei, kantonaler Ortsbildschutz, Kantonsarchäologie, etc.) beizuziehen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau, der dazugehörige Zonenplan sowie der Kernzonenplan sind auf der Homepage der Gemeinde zu finden.

Bauamt Gemeinde Rheinau, Schulstrasse 11, 8462 Rheinau

Telefon: 052 305 40 88 / E-Mail: gemeindeschreiber@rheinau.ch

Für feuerpolizeiliche Fragen steht die Ingesa AG, Sebastian Kipp, Andelfingen, Tel. 052 305 22 43, zur Verfügung.

2. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Grundsätzlich dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Das Planungs- und Baugesetz (PBG) konkretisiert, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist beispielsweise nötig für (§ 309 PBG):

- Neubauten

- Anbauten, Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Anlagen, Ausstattungen (z.B. Autoabstellplatz, Schwimmbad, Aussenantenne, Mauer und Einfriedung ab einer Höhe von 80 cm, Wärmepumpe, Cheminée, etc.)
- Terrainveränderungen ab 1 m Höhe oder 500 m² Fläche (z.B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall, usw.)
- Parzellierung eines Grundstückes
- Reklameanlagen
- Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern
- Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen in der Kernzone (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig)

3. Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist (§ 1), beispielsweise:

- Kleinbauten bis zu 2,5 m Höhe und 6 m² Grundfläche; ausgenommen in der Kernzone
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden; ausgenommen bei inventarisierten Gebäuden/Schutzobjekten
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten (z.B. Grenzabstände, Gestaltung, Verkehrssicherheit, Lärm).

4. Vorbesprechung Bauamt

Um eine reibungslose Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, wird der Bauherrschaft insbesondere bei komplizierteren Bauvorhaben (z.B. inventarisierte Gebäude) empfohlen, bereits in der Projektierungsphase das Gespräch mit dem Bauamt zu suchen.

5. Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Verfahren stellt den Regelfall dar und kommt für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben zur Anwendung, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können.

Die eingereichten Baugesuchsunterlagen werden innert 3 Wochen einer Vorprüfung durch das Bauamt unterzogen. Allfällige Ergänzungen/Änderungen der Gesuchsunterlagen werden innert dieser Frist angeordnet. Das Bauamt prüft, ob und welche Beurteilungen kantonaler Fachstellen erforderlich sind und leitet das Gesuch an die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen weiter. Bis zum Erhalt der Baubewilligung dauert es nochmals ca. 2 Monate.

Genehmigungsverfahren für Umbauten von inventarisierten Gebäuden und Denkmalschutz-Objekten weichen vom Standard-Bewilligungsverfahren ab. An dieser Stelle wird auf den Anhang 1 dieser Wegleitung verwiesen.

5.1. Öffentliche Bekanntmachung und Aussteckung

Das Bauvorhaben wird während 20 Tagen in den Anschlagkästen der Gemeinde Rheinau sowie im kantonalen Amtsblatt öffentlich ausgeschrieben. Darstellbare Bauvorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung (spätestens am Vorabend) sowie während dieser Dauer auf dem Baugrundstück auszustecken (Bauvisier).

5.2. Antrag um Zustellung des baurechtlichen Entscheides

Die Baugesuchsunterlagen liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich (per E-Mail oder Telefon genügt nicht) beim Bauamt angefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte wird eine Gebühr von CHF 50.00 erhoben (Art. 17 Abs. 2 Baugebührenverordnung Rheinau). Das entsprechende Formular ist auf der Homepage der Gemeinde zu finden.

6. Anzeigeverfahren

Untergeordnete Bauvorhaben können, sofern keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt), im Anzeigeverfahren abgewickelt werden. Die Behandlungsfrist beträgt in der Regel 30 Tage. Hauptsächlich handelt es sich dabei um:

- Vordächer
- Balkone
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als $\frac{1}{20}$ der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in der Kernzone
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen (Türen und Fenster); ausgenommen bei inventarisierten Gebäuden/Schutzobjekten
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände; ausgenommen bei inventarisierten Gebäuden/Schutzobjekten
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- Energetische Sanierungen der Gebäudehülle (§ 325 a PBG)

In Zweifelsfällen wird das Bauvorhaben öffentlich bekannt gemacht. Werden innert der Auflagefrist keine Zustellbegehren gestellt, findet das Anzeigeverfahren statt, andernfalls das ordentliche Verfahren.

Die eingereichten Baugesuchsunterlagen werden innert 3 Wochen einer Vorprüfung durch das Bauamt unterzogen. Allfällige Ergänzungen/Änderungen der Gesuchsunterlagen werden innert dieser Frist angeordnet. Bis zum Erhalt der Baubewilligung dauert es nun noch max. 30 Tage.

7. Unterlagen zum Baugesuch

Ein Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchsformular
- Zusatzformular *Entsorgung Bauabfälle*
- Zusatzformular *Gebäude- und Wohnungserhebung* (bei Baugesuchen mit Wohnraum)
- Katasterkopie 1:500 (zu beziehen beim Grundbuchgeometer: Ingesa AG, Andelfingen), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind; anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100

- Umgebungsplan 1:100 / 1:200
- Ausnützungsberechnung (inkl. Grafischer Darstellung)
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim Grundbuchamt Feuerthalen), nur bei grösseren Bauvorhaben
- Brandschutznachweis (bei Neu- und Umbauten)
- Plan über die Liegenschaftsentwässerung und Wasseranschluss
- Höhenkurvenplan (bei Neubauten sowie grösseren Anbauten)

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich. Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen.

Die Unterlagen sind in der Regel 3-fach einzureichen. Ist eine kantonale Beurteilung notwendig, sind die Unterlagen 4-fach oder zusätzlich elektronisch einzureichen. Das Baugesuch ist mit allen notwendigen Unterlagen dem Bauamt (Gemeindeverwaltung) einzureichen, welches die massgeblichen Bewilligungsverfahren koordiniert.

Der Kanton Zürich betreibt eine informative Website mit Formularen, Gesetzen und Links rund ums Baubewilligungsverfahren. Auf der Website können das Baugesuchsformular sowie die verlangten Zusatzformulare bezogen werden (www.baugesuche.zh.ch).

7.1. Darstellung der Projektpläne

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung von § 4 BVV massgebend. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen. Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissplänen die neue Zweckbestimmung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.

7.2. Näherbaurecht

Bauvorhaben haben die gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) und Planungs- und Baugesetz (PBG) massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann, unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, ein Näherbaurecht begründet werden. Dies kann auf einer separaten Baugesuch-Beilage oder auf den Eingabeplänen entsprechend festgehalten werden.

7.3. Energienachweis / Lärmschutznachweis

Der Nachweis der energetischen Massnahmen oder Lärmschutznachweis ist von einer befugten Fachperson zu unterzeichnen. Unter www.energie.zh.ch finden Sie die notwendigen Formulare, die zur Baubewilligung und vor Bezug eines Gebäudes einzureichen sind.

8. Weitere Bewilligungen

8.1. Wasser- und Kanalisationsanschlussgesuch

Bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um-/ Ausbauten, welche eine Änderung der Entwässerung oder des Hauswasseranschlusses mit sich bringen sind Projektpläne zum Kanalisationsanschluss bzw. Wasseranschluss einzureichen.

8.2. Gesuch für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen

Das Gesuchsformular für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen (Wärmepumpen, Ölheizungen, Cheminée-Ofen) ist auf der Homepage der GVZ zu finden (www.gvz.ch / Brandschutz > Download Formulare > wärmetechnische Anlagen). Bei einem Ersatz der Heizungsanlage ist das Gesuchsformular von einer Fachperson Private Kontrolle für Heizungsanlagen zu unterzeichnen. Bei Neubauten ist der Energienachweis für Heizungs- und Warmwasseranlagen (EN-3) von einer Fachperson Private Kontrolle unterzeichnet einzureichen. Werden nach aussen in Erscheinung tretende Installationen vorgenommen, ist zusätzlich noch ein Baugesuchsformular einzureichen.

Für die Installation von Luft/Wasser-Wärmepumpen ist zusätzlich ein Lärmschutznachweis von einer Fachperson Private Kontrolle unterzeichnet einzureichen.

Für die Erstellung einer Erdwärmesonden-Wärmepumpe ist zusätzlich das Gesuch um Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage der Baudirektion Kanton Zürich einzureichen. Das Gesuch ist der Gemeinde einzureichen.

8.3. Gesuch Grabarbeiten im Strassengebiet

Das entsprechende Formular ist auf der Homepage der Gemeinde Rheinau zu finden (*Gesuch um Bewilligung von Grabarbeiten im Gemeindestrassengebiet*).

8.4. Gesuche für Aufzugsanlagen

Für die Projektbewilligung, Ausführungskontrolle und periodische Kontrolle von Aufzugsanlagen (Lift) ist das Fachinspektorat für Aufzugsanlagen Winterthur, FAWi GmbH, Postfach, 8442 Hettlingen, zuständig. Die entsprechenden Unterlagen für die Projektbewilligung sind direkt dem Fachinspektorat einzureichen.

8.5. Schutzraumeingabe

Abklärung bezüglich Schutzraumbaupflicht bei grösseren Umbauten und Neubauten werden durch das Kontrollorgan baulicher Zivilschutz (Ingesa AG, Andelfingen) vorgenommen.

8.6. Gas

Die Gemeinde Rheinau ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

9. Bewilligungsgebühren

Für baurechtliche Entscheide, für Baukontrollen und für weitere Leistungen im Bauwesen werden Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren erhoben. Die Grundlage bildet die Baugebührenverordnung der Gemeinde Rheinau vom 12. Januar 2016.

10. Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen rechtskräftig. Im Falle eines Rekurses wird die Baubewilligung erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist.

11. Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude als Baubeginn (vgl. § 322 PBG).

Anhang 1

Bauvorhaben innerhalb des überkommunalen Ortsbildschutzes

Die Gemeinde Rheinau ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und im ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, aufgeführt. Zusätzlich ist ein grosser Teil der Gemeinde Rheinau im Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude- und Gebäudegruppen (kantonales Ortsbildinventar) enthalten.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Schutzziele im Rahmen ihrer Nutzungsplanung anhand detaillierter Kernzonenpläne grundeigentümerlich festzusetzen. Bauvorhaben in den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung bedürfen neben einer Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch eine Bewilligung durch das Amt für Raumentwicklung. Das Amt für Raumentwicklung prüft dabei, ob sich das Bauvorhaben mit den Zielen und Anliegen des kantonalen Ortsbildschutzes vereinbaren lässt. Demgegenüber untersucht die lokale Baubehörde, ob das Bauvorhaben allen übrigen gestalterischen Anforderungen, insbesondere den Kernzonenbestimmungen, genügt.

Die Beurteilung durch den kantonalen Ortsbildschutz kann mehrere Monate in Anspruch nehmen. Bei grösseren baulichen Veränderung bietet sich eine Vorbesprechung mit der Gemeinde sowie dem Amt für Raumentwicklung an.

Ob Ihr Gebäude im kantonalen Ortsbildinventar enthalten ist oder nicht, können Sie auf der interaktiven Karte des GIS-Browsers überprüfen: www.maps.zh.ch > Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Bauvorhaben an Objekten im überkommunalen Inventar

Nicht weniger als 73 Objekte sind im Inventar der überkommunalen Objekte der kantonalen Denkmalpflege enthalten. Für überkommunale Denkmäler ist die kantonale Denkmalpflege zuständig. Bei Bauvorhaben an diesen Objekten erfolgt die Schutzabklärung durch die kantonale Baudirektion bzw. durch die kantonale Denkmalpflege. Das Baubewilligungsverfahren wird jedoch durch die Gemeinde geleitet.

Bauvorhaben an Objekten im kommunalen Inventar

Gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG hat der Gemeinderat Rheinau im Jahr 2015 ein kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte erstellen lassen. Das Inventar umfasst 69 für die Gemeinde bedeutenden Objekte. Für kommunale Denkmäler ist das Bauamt zuständig.

Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte listet diejenigen Bauten auf, die aufgrund ihrer geschichtlichen oder baukünstlerischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Diese Gebäude prägen die Identität eines Ortes und sollen daher besonders geschützt werden.

Mit der Aufnahme in ein Inventar wird ein Gebäude nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten. Liegt ein konkretes Bauvorhaben an einem kommunal inventarisierten Gebäude vor, klärt der Gemeinderat die Schutzwürdigkeit des Objektes ab und legt den Schutzzumfang fest. Die Schutzabklärung geschieht meistens vor Ort in der betreffenden Liegenschaft durch die von der Gemeinde beauftragte Fachperson.

Abklärungen bezüglich der Schutzwürdigkeit des Objektes können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Bei grösseren baulichen Veränderung bietet sich eine Vorbesprechung mit der Gemeinde an.

Die Kosten für die Beurteilung eines Bauvorhabens durch die Fachperson bzw. die Erstellung des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde. Bei durch die Bauherrschaft veranlassten Projektänderungen/Revisionseingaben gehen die Kosten für die erneute Prüfung durch die Fachperson zu Lasten der Bauherrschaft.