



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Ratgeber Baubewilligung

Energetische Sanierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern: Informationen und Tipps für Hauseigentümer und Baufachleute



Stadt Zürich



H E V Kanton Zürich

Verein Zürcher
Gemeindeschreiber und
Verwaltungsfachleute

vzgv

Stadt Winterthur



Einleitung

Bei Sanierungsvorhaben ist in der Regel eine Baubewilligung notwendig. Dieser Ratgeber listet die wichtigsten Infos zu den Zuständigkeiten und zu den Verfahren von Baubewilligungen auf.

Die Sanierung unserer Bausubstanz unter Beachtung von architektonischen und denkmalpflegerischen Aspekten ist ein wichtiges kultur-, wirtschafts- und umweltpolitisches Anliegen. Verschiedene Massnahmen werden sogar durch Förderbeiträge unterstützt. Unabhängig von Förderungen sind Baumassnahmen in der Regel bewilligungspflichtig. Dies wird oft zu spät beachtet und kann zu Verzögerungen führen. Dieser Ratgeber soll Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen in ihrem Vorhaben ebenso unterstützen wie die Energieberatungs- und Auskunftsstellen der Gemeinden und der kantonalen Fachbehörden.

In diesem Ratgeber werden verschiedene Vorschriften vereinfacht wiedergegeben. In speziellen Fällen, insbesondere bei komplizierten Vorhaben, ist es empfehlenswert, den exakten, vollständigen Text der Vorschrift zu konsultieren.

Bildnachweise

Tiefbauamt Kanton Zürich (Abb. 7,8).

4. Auflage, März 2016

Dieser Ratgeber entstand in Zusammenarbeit mit Fachleuten des Vereins Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV), des HEV Schweiz, des HEV Stadt und Kanton Zürich, der Städte Zürich und Winterthur sowie der Baudirektion Kanton Zürich. Bezug: www.energie.zh.ch





Baubewilligungsverfahren

Je nach Art und Ausmass des Bauvorhabens lassen sich diese in drei verschiedene Kategorien einordnen: Vorhaben ohne Baubewilligung, Vorhaben mit Anzeigeverfahren oder Vorhaben mit ordentlichem Verfahren. Für Zonen und Objekte mit Schutzauflagen gelten andere Bestimmungen.

Ohne Baubewilligung

Das Vorhaben braucht gemäss den Vorschriften aufgrund der Geringfügigkeit keine Baubewilligung (siehe Abb.1). In diese Kategorie fallen innerhalb von Bauzonen beispielsweise:

- Beseitigungen von Innenwänden zwischen Wohnräumen innerhalb einer Wohnung (inkl. Änderung von Öffnungen in diesen Innenwänden)
- Elektro- und Sanitärinstallationen (im Innern)
- Geringe Geländeänderungen
- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit genügend angepasst (siehe Seite 6). Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

Anzeigeverfahren

Das vereinfachte Verfahren oder Anzeigeverfahren kommt bei Vorhaben von untergeordneter Bedeutung zur Anwendung:

- Sofern 30 Tage nach der Anzeige der Bauherrschaft von der Behörde keine Antwort vorliegt, gilt das Vorhaben als bewilligt.
- Es dürfen keine Interessen einspracheberechtigter Dritter betroffen sein. Alternativ können diese bei gewissen Bauvorhaben vorgängig ihr Einverständnis erklären.
- Bei Vorhaben ausserhalb von Bauzonen ist das Anzeigeverfahren nicht möglich.

Mögliche Bauvorhaben mit Anzeigeverfahren:

- Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, sofern sie weniger als 5% der betroffenen Dachfläche ausmachen.
- Veränderungen an Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen).
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle.
- Kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine.
- Einrichtung und Umbau von Heizungen.

Ordentliches Verfahren

Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, aber nicht im Anzeigeverfahren erledigt werden können, ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren mit Publikation notwendig. Das Verfahren wird durch ein ordentliches Baugesuch der Bauherrschaft an die Gemeinde ausgelöst.

Weitere Informationen

Beginn und Abschluss der Arbeiten im Anzeige- Melde- oder ordentlichen Verfahren sind der Baubewilligungsbehörde zu melden. Die Formulare für ein Baugesuch respektive für eine Anzeige finden sich unter www.baugesuche.zh.ch oder bei den Gemeinden.

Zuständigkeiten

Grundsätzlich ist die Gemeinde Baubewilligungsbehörde. Je nach Standort, Eigenschaften und Klassierung eines Objektes, sowie je nach Bauvorhaben, sind kantonale Stellen in ein Verfahren eingebunden. Daraus ergibt sich eine koordinierte Bewilligung. Für die Koordination der Bewilligung ist die Gemeinde zuständig. Innerhalb der kantonalen Verwaltung übernimmt die kantonale Leitstelle die Koordination der kantonalen Verfahren (Generalsekretariat, KOBÜ).

Generelle Hinweise

Bauvorschriften sind auch dann einzuhalten, wenn keine Baubewilligung notwendig ist. Beispiele: Einhaltung der Wärmedämmvorschriften (U-Wert) beim Fensterersatz, Berücksichtigung von Auflagen der Denkmalpflege, des Brandschutzes und des Schallschutzes. Bauvorhaben in Landwirtschafts- und Schutzzonen sind meist mit speziellen Auflagen verbunden (siehe Seite 11).

In der Regel besteht keine Pflicht für Bau- und Sanierungsmassnahmen. Ausnahmen sind beispielsweise luft-hygenische Massnahmen. Sofern eine Hausbesitzerschaft aber ein Vorhaben realisiert, hat es den Bauvorschriften zu entsprechen.

Förderbeiträge

Förderbeiträge des Kantons oder anderer Stellen haben für eine Baubewilligung keine Relevanz. Es handelt sich dabei um zwei gänzlich getrennte Verfahren. Insbesondere darf aufgrund einer Beitragszusicherung nicht auf eine Baubewilligung geschlossen werden. Wichtig ist aber, dass Förderbeiträge nur zugesichert werden können, wenn mit der Ausführung noch nicht begonnen wurde. Fördergesuche müssen vor Baubeginn bei der zuständigen Stelle eingereicht werden.

Vorgängig abklären

Anfragen lohnt sich: Vor der Planung eines komplexen Bauprojektes empfiehlt es sich, bei der Gemeinde (in der Stadt Zürich beim Kreisarchitekten) eine informelle Anfrage zu stellen (Telefon, Gesprächstermin oder Brief mit Angabe des Standortes und der Parzellennummer).

Nachbarn: Eine frühe Information betroffener Nachbarn kann sich als Vorteil erweisen. Dadurch erspart sich eine Bauherrschaft in vielen Fällen zeitraubende Rekurse.

Fachberatung: Bauherrschaften sollten bei komplexen Fragen erfahrene Fachleute beiziehen. Dies gilt insbesondere bei Fragen der Bauphysik, der rechtlichen Zulässigkeit und der Optimierung eines Projektes.

Ablauf Baubewilligung

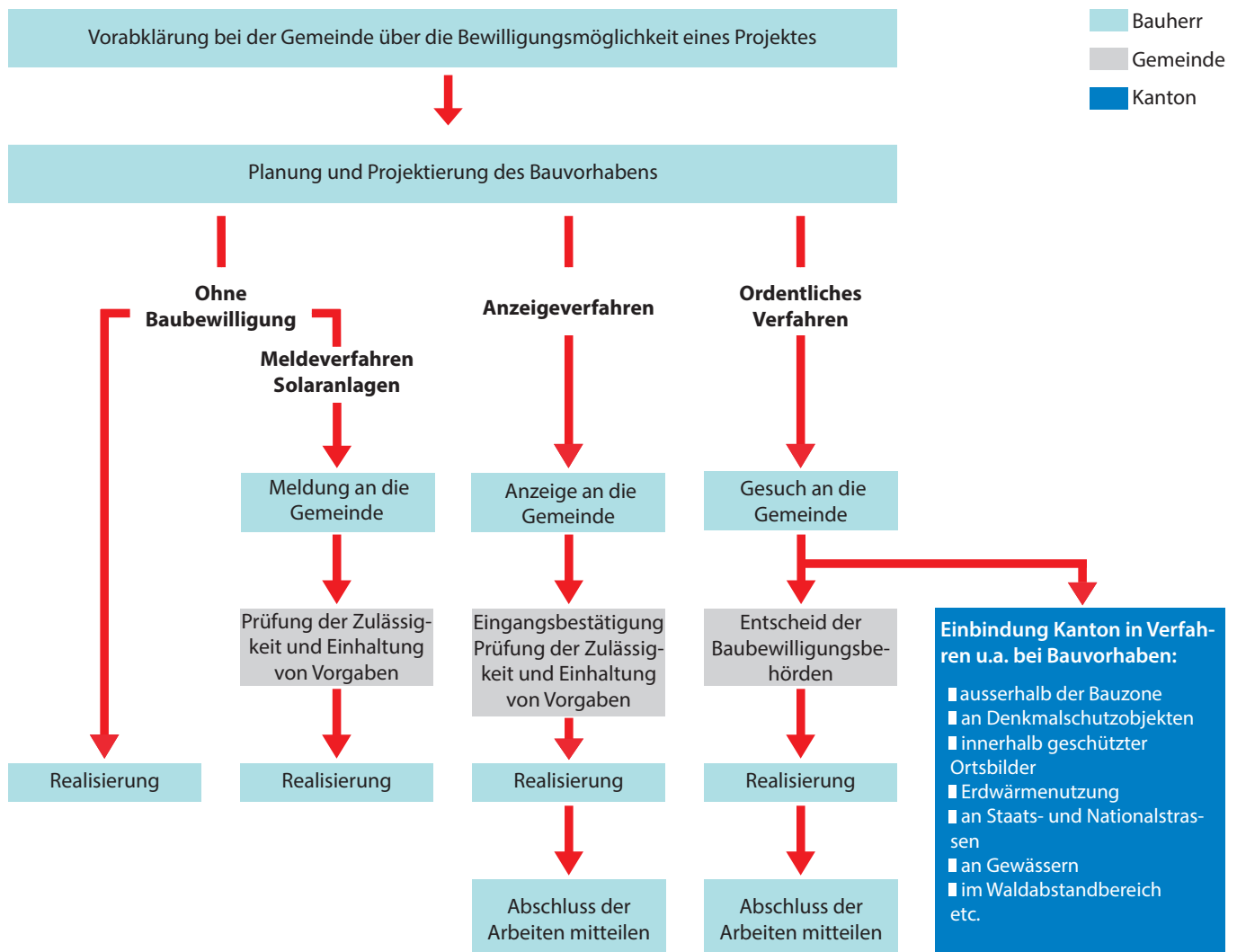


Abbildung 1: Vereinfachter Ablauf der unterschiedlichen Verfahrenswege.

Rechts- und Planungsgrundlagen

Folgende rechtliche Grundlagen können über www.energie.zh.ch → Energetische Bauvorschriften → Rechtsgrundlagen bezogen werden:

- Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1): Ziel und Zweck der Raumplanung, Planungsmittel, Zuständigkeiten, Verfahren.
- Allgemeine Bauverordnung (ABV, LS 700.2): Begriffe, baurechtliche Institute, Berechnungsweisen.
- Besondere Bauverordnung I (BBV I, LS 700.21): Anforderungen an Bauten, Anlagen und Ausrüstungen.
- Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6): Bewilligungs- und Meldepflicht, Baugesuch
- Wärmedämmvorschriften, Ausgabe 2009

Planungsgrundlagen können über www.maps.zh.ch bezogen werden. Die GIS-Karten liefern unter anderem Informationen zu geschützten Ortsbildern, Erdsonden, Altlasten, Lärm- und Solarkataster.

Baubewilligungsbehörden

- Bauamt der Gemeinde, in der Regel: www.gemeindenname.ch
- Stadt Zürich, Amt für Baubewilligungen: www.stadt-zuerich.ch/hbd → Über das Departement → Organisation → Amt für Baubewilligungen, Tel. 044 412 11 11
- Stadt Winterthur, Baupolizeiamt, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur: www.bau.winterthur.ch, Tel. 052 267 54 34

Kantonale Fachstellen

- GS, Bauverfahren + Koordination Umweltschutz: www.baugesuche.zh.ch, Tel. 043 259 24 17
- ARE, Bauen ausserhalb Bauzonen: www.baugesuche.zh.ch, Tel. 043 259 54 75
- AWEL, Abteilung Gewässerschutz: www.gewaesserschutz.zh.ch, Tel. 043 259 32 07
- AWEL, Abteilung Energie: www.energie.zh.ch, Tel. 043 259 42 66
- ARE, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege: www.denkmalpflege.zh.ch, Tel. 043 259 69 00

Erweiterungen, Umnutzungen und Umbauten

Erweiterungen der Nutzfläche eines Gebäudes müssen Neubauqualität aufweisen. Umnutzungen und Umbauten bestehender Gebäudeteile unterliegen weniger strikten Vorgaben, benötigen aber dennoch eine Baubewilligung (siehe auch S. 4).

Erweiterungen

Für Anbauten, Aufstockungen und andere Erweiterungen der Nutzfläche sind Baulinien und Grenzabstände sowie Begrenzungen der Ausnützung zu beachten (siehe Abb. 2).

Umnutzungen und Umbauten

Alle von einer Umnutzung oder von einem Umbau betroffenen Bauteile müssen, sofern kein Systemnachweis mit Berechnung des Energiebedarfes erfolgt, die Anforderung an Einzelbauteile der Wärmedämmvorschriften für Umbauten erfüllen (Einzelbauteilnachweis). Fallweise müssen Vorgaben bezüglich Tageslicht erfüllt werden (Fensterfläche mindestens 10 % der Bodenfläche). Ein Energienachweis

ist erforderlich. Bei «geringfügigen» Umnutzungen oder Umbauten genügt eine Deklaration der Bauherrschaft (oder der Vertretung), dass die Vorschriften uneingeschränkt eingehalten werden (Formular «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten», www.energie.zh.ch → Energienachweis → Projektkontrolle).

Berechnung der Ausnützung (Ausnutzungs- oder Baumassenziffer)

Falls eine Berechnung der Ausnützung eines Grundstückes erforderlich ist, empfiehlt sich der Beizug einer Fachperson. Eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung ist nicht einzurechnen.

	Erweiterungen Anbauten, Aufstockungen	Umnutzungen Innenausbauten, Einbauten	Umbauten Sanierungen
Anforderung	Die Gebäudeteile müssen den Wärmedämmvorschriften für Neubauten und zusätzlich den Bestimmungen zum Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien entsprechen.	Die Gebäudeteile müssen den Wärmedämmvorschriften für Umbauten entsprechen (Energienachweis erforderlich).	
Vereinfachung	Sofern die Erweiterung weniger als 50 m ² und gleichzeitig weniger als 20 % der bestehenden Energiebezugsfläche beträgt, entfallen die Auflagen betreffend Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien.	Als «geringfügig» gilt eine Umnutzung, wenn damit keine Änderung der Raumtemperatur verbunden ist. Ein rechnerischer Energienachweis ist nicht nötig. Es genügt das Formular «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten».	Als «geringfügig» gilt ein Umbau, wenn damit keine Umnutzung mit einer Änderung der Raumtemperatur verbunden ist, die Kosten maximal 200 000 Fr. und gleichzeitig maximal 30 % des Versicherungswertes betragen.
Dämmung	Eine typische Wärmedämmstärke liegt bei zirka 20 cm.	Typische Wärmedämmstärken liegen bei 12 cm bis 14 cm. Vorbildliche Bauweisen orientieren sich an der Neubauqualität (20 cm).	
Beispiel			

Abbildung 2: Vorschriften bei Erweiterungen, Umnutzungen und Umbauten

Fenster und Dächer

Ein Fensterersatz benötigt in der Regel keine Baubewilligung. Hingegen kann für Massnahmen auf oder am Dach sowie im Bereich des Dachs eine Bewilligung erforderlich sein.

Fenster

Fensterqualität

Bei einem Ersatz der Fenster sind die Wärmedämmvorschriften einzuhalten. Grundsätzlich darf das Fenster einen U-Wert von höchstens $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ betragen, bei direkt vor einer Verglasung installierten Heizkörpern höchstens $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Rahmenverbreiterungen gelten nicht als Fenster; diese müssen den Vorgaben für übliche opake Bauteile (U-Wert: $0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$) respektive für Storenkästen ($0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$) entsprechen.

Bei geschützten und inventarisierten Baudenkmälern gehören historische Fenster mit zur schützenswerten Bausubstanz. Der Erhalt und die Reparatur dieser Fenster stehen im Vordergrund. Ein Ersatz ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Fenstergestaltung

In vielen Kernzonen sind an Bauten mit Sprossenfenstern nur Fenster mit Sprossen erlaubt. Je nach gängiger Praxis sind die Sprossen als echte oder als aufgesetzte Elemente (energetisch besser) auszuführen. Dies sollte mit der Standortgemeinde abgeklärt werden.

Dachfenster

Sofern ein Wohngebäude nicht als Denkmal geschützt ist und nicht innerhalb des Perimeters eines geschützten Ortsbildes liegt, sind Dachfenster zulässig. In Kernzonen sind Dachfenster in der Regel bis zu einer Fläche von $0,5 \text{ m}^2$ möglich. In Kernzonen ist eine ordentliche Baubewilligung, in den übrigen Fällen eine Anzeige notwendig.

Lärmschutz: An lärmigen Standorten sind die Vorgaben der Lärmschutzverordnung bezüglich Schalldämmung von Fenstern einzuhalten. Weitere Informationen über die Lärmsanierung von Fenstern finden sich unter www.laerm.zh.ch/fenster.

Dächer

Dachinnenausbauten

Dachausbauten sind häufig mit einer Änderung der Raumtemperatur verbunden. Für eine solche Umnutzung ist ein Energienachweis nötig, es gelten die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften für Umbauten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Bauten ohne Schutzauflagen zulässig. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen die Aufbauten in ihrer horizontalen Ausdehnung insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassade ausmachen (gilt nicht für Solaranlagen). Sofern bei einem Dachaufbau (z. B. Gaube) aus gestalterischen Gründen die Anforderungen an Einzelbauteile nicht erfüllt werden, sind kompensatorische Massnahmen an anderen Bauteilen zulässig (Sytemnachweis).

Lüftungsröhre

Die Installation von Abluftrohren oder Kaminen über Dach ist in der Regel im Anzeigeverfahren durchzuführen.

Solaranlagen

Je nach Art, Form und Lage auf dem Dach braucht der Bau einer Solaranlage eine Bewilligung im Anzeigeverfahren. Eine «genügend angepasste» Anlage unterliegt lediglich der Meldepflicht.

Solaranlagen sind in folgenden Fällen meldepflichtig («Meldeformular Solaranlagen» www.raumplanung.zh.ch → Formulare & Merkblätter → Weitere Grundlagen):

- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie «genügend angepasst» sind (siehe Abb. 4). Solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässer- und im Uferstreifen.

- Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbe-zonen, auch wenn sie nicht als «genügend angepasst» gelten.

Eine Solaranlage ist «genügend angepasst», wenn sie:

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragt

- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragt
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt ist
- als kompakte Fläche zusammenhängt.

Alle andern Solaranlagen sind bewilligungspflichtig (Anzeigeverfahren; siehe Abb. 5). Erkundigung bei der Gemeinde ist empfehlenswert.

Auch bei der bewilligungsfreien Realisierung einer Solaranlage gilt uneingeschränkt: Die Anlage muss den technischen Vorgaben entsprechen, insbesondere hinsichtlich Blitzschutz, Brandschutz, Feuerwehreinsatz und elektrischer Installationen. Zu beachten sind die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes «Solaranlagen» (www.praever.ch → Brandschutz → Merkblätter).



Abbildung 3: Hausansichten

Unterlagen Meldeformular Solaranlagen

Folgende Unterlagen sind dem Meldeformular Solaranlagen beizulegen:

- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Solaranlage. Dieser kann beispielsweise über www.maps.zh.ch erstellt werden.
- Produktbeschreibung des Herstellers der Solaranlage und Abbildungen der zum Einsatz kommenden Module und Anlagenteile,
- Orientierungsplan gemäss Brandschutzmerkblatt «Solaranlagen» der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen.

Darstellungen (Skizze, Plan oder Foto) der Dachaufsicht, Giebelfassade und/oder Trauffassade (siehe Abb. 3). Aus den einzureichenden Darstellungen muss hervorgehen, dass die Anlage die vier Voraussetzungen für «genügend angepasst» erfüllt. Solange dies der Fall ist, müssen nicht zwingenderweise alle Hausansichten dargestellt und beigelegt werden.



Abbildung 4: Diese Solaranlagen sind meldepflichtig, brauchen aber keine Bewilligung, da sie ins Dach integriert sind und sich die Häuser nicht in einer Kernzone befinden.



Abbildung 5: Für diese Anlagen braucht es eine Bewilligung, da sie entweder mehr als 20 cm über die Dachfläche ragen (links) oder nicht in einer zusammenhängenden Fläche angeordnet sind (rechts).

Wärme- dämmung von Fassaden

Bei einer Fassadenerneuerung sind die bestehenden Platzverhältnisse und das Ausmass der Erneuerung zu beabsichtigen.

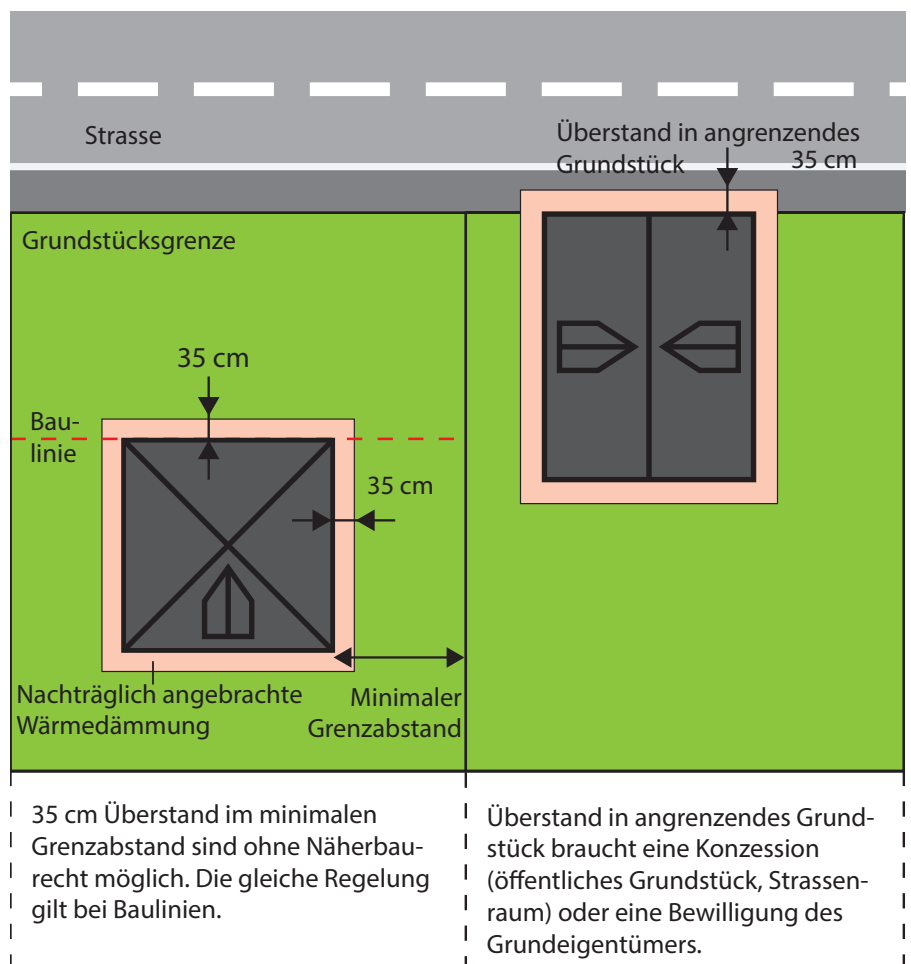


Abbildung 6: Baulinien und Grenzabstände bei Aufdoppelungen von Fassaden (Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten).

In der Regel ist eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich (Anzeigeverfahren). Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen vorbehalten, gilt: Aufdoppelungen an Fassaden von Bauten sind bis zu einer Bautiefe von 35 cm auch ohne Näherbaurecht zulässig. Bei einer Baulinie gilt dies sinngemäss (siehe Abb. 6). Eine Unterschreitung des öffentlich-rechtlichen als auch des nachbar-rechtlichen Mindestabstandes zwischen Gebäuden ist demnach zulässig. Eine Einwilligung der Eigentümerschaft des Nachbargrundstückes ist erst dann notwendig, wenn Teile der Fassade oder des Dachüberstandes in dieses Grundstück hineinragen. Dies gilt auch für Grundstücke der öffentlichen Hand (Strassenraum). Sofern eine Abstandsvorschrift aufgrund einer nachträglich realisierten Aussenwärmedämmung unterschritten wird, hat dies bei einer rechtlichen Beurteilung eines Hauses oder einer Anlage auf dem Nachbargrundstück keine Relevanz.

Pinselrenovation

Was sich an einer Fassade mit einem Pinsel erledigen lässt, unterliegt im Regelfall nicht den energetischen Anforderungen für Umbauten. Unter gewissen Voraussetzungen benötigen jedoch auch Pinselrenovationen eine Baubewilligung der Gemeinde (z.B. Ortsbildschutz). Wird der Verputz grossflächig ersetzt, müssen die Wärmedämmvorschriften für Umbauten eingehalten werden.

Spezialfälle

An Schutzobjekten sind Aussenwärmedämmungen heikel und nur im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalpflege möglich.

Heizung und Lüftung

Heizungen und Lüftungen sind generell bewilligungspflichtig. Das Gesuch geht an die Gemeinde, die allenfalls für den Einbezug von kantonalen Fachstellen wie Lufthygiene oder Feuerpolizei sorgt.

Wärmepumpen

■ Erdsondenbohrungen sind bewilligungspflichtig. Für die gewässerschutzrechtliche Bewilligung ist die Abteilung Gewässerschutz des AWEL zuständig (www.erdsonden.zh.ch). In Gebieten mit Grundwasservorkommen, die der Trinkwassergewinnung dienen können, sind Erdwärmesonden nicht erlaubt. Die GIS-Karte liefert dazu Informationen (www.maps.zh.ch → Wärmenutzungsatlas). Unterirdische Installationen wie Erdsonden sind in der Regel bis zu einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig, sofern das Grundstück oder der betroffene Teil davon in der Bauzone liegt (Rechte Dritter durch Beeinflussung des Erdreiches). Erdsonden, die zwischen einer Baulinie entlang einer Strasse und der Grundstücksgrenze abgeteuft werden, benötigen in der Regel einen Beseitigungsrevers (Strassenverbreiterung). Für Gemeindestrassen ist die kommunale Behörde, für Kantonsstrassen das Amt für Verkehr des Kantons Zürich zuständig (Baupolizei und Beitragswesen, Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich, www.afv.zh.ch).

■ Für die Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser (See- oder Flusswasser) ist eine Konzession des Kantons notwendig. (www.gewaessernutzung.zh.ch,

www.grundwasser.zh.ch)

■ Aussengeräte von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind bewilligungspflichtig (www.laerm.zh.ch → Lärmvorsorge → Neuanlagen → Wärmepumpen → Lärmschutznachweis).

Elektroheizungen

Eine Neuinstallation von elektrischen Widerstandsheizungen ist nicht zulässig. Damit ist auch der Ersatz einer alten Elektroheizung durch neue Geräte nicht erlaubt.

Wassererwärmung

Ein einzelner elektrischer Wassererwärmer (z.B. dezentraler Elektroboiler in einem MFH) darf als Ersatz für einen defekten eingesetzt werden. Hingegen ist eine Neuinstallation nur zulässig, wenn die Erwärmung des Wassers entweder während der Heizperiode mit dem Wärmeerzeuger für die Heizung oder zu einem wesentlichen Anteil mit erneuerbaren Energien oder Abwärme erfolgt.

Holzheizungen

Handbesockte Holzheizungsanlagen müssen in der Regel mit einem Wärmespeicher ausgerüstet sein (Luftreinhalte-Verordnung). Zimmeröfen und automatische Pelletsfeuerungen sind von dieser Pflicht ausgenommen.

Fossile Heizungen

Neue Öl- oder Gasheizkessel müssen für einen kondensierenden Betrieb geeignet sein. Die Bestimmungen zur Ableitung von Kondensat sind vom Installateur zu beachten.

Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen sind bewilligungspflichtig (in der Regel Anzeigeverfahren; Anlaufstelle in der Stadt Zürich: Umwelt- und Gesundheitsschutz UGZ). Fortluft ist gemäss Luftreinhalte-Verordnung wenn möglich über Dach zu führen. Luftauslässe an der Fassade sind nicht überall zulässig.



Abbildung 7: Luft-Wasser-Wärmepumpen generieren einen steten Lärmpegel und sind bewilligungspflichtig.

Kantonale Spezialbewilligungen

Für die hier aufgelisteten Spezialfälle gelten besondere Auflagen. Koordinationsstelle ist auch hier die Gemeinde.

Bauten ausserhalb Bauzonen

Für Bauten ausserhalb der Bauzone (Landwirtschafts- oder Schutzzonen) ist das Anzeigeverfahren nicht zulässig, es ist das ordentliche Verfahren mit Publikation des Bauvorhabens anzuwenden. Ausnahmen sind genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in der Landwirtschaftszone bei denen das Meldeverfahren zur Anwendung kommt (siehe S. 8).

Zudem gelten ausserhalb der Bauzone folgende besondere Auflagen:

- Mit Einschränkungen sind Anbauten und Erweiterungen von altrechtlichen Wohnbauten möglich.
- Bei Wohnbauten mit angebauter Scheune sind Dachfenster nur im Wohnteil möglich (sofern keine Schutzauflagen wirksam sind).

Weitere Informationen:

www.baugesuche.zh.ch

→ Bauen ausserhalb Bauzonen

Geschützte Ortsbilder

Für Bauten, die innerhalb des Perimeters für geschützte Ortsbilder liegen, gelten Auflagen. Besondere bauliche Massnahmen sind mit Einschränkungen möglich. Die Perimeter sind als GIS-Karten im GIS-Browser verfügbar (www.maps.zh.ch → Karte «Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung»).

Schutzobjekte

Für Vorhaben an Schutzobjekten von regionaler und kantonaler Bedeutung, an Objekten mit Personaldienstbarkeiten zugunsten des Kantons und an formell geschützten Objekten ist die Kantonale Denkmalpflege zuständig. Sie hilft mit, Lösungen für energetische Gebäudesanierungen zu finden. Entweder ist das Objekt als Denkmal inventarisiert oder (zusätzlich) mit einem Servitut belegt. Allfällige Servitute sind im Grundbuch eingetragen. Für dauernde Anordnungen an Objekten gelten gemäss Baugesetz Fristen bis zu einem Jahr. Deshalb sind frühzeitige Kontakte mit der Denkmalpflege wichtig (www.denkmalpflege.zh.ch).

Archäologie

In archäologischen Zonen sind Eingriffe in das Erdreich nur mit Bewilligung der Kantonsarchäologie zulässig und mit dieser möglichst frühzeitig zu koordinieren (www.archaeologie.zh.ch).

Altlasten

Für Objekte mit Altlasten gelten Auflagen. Ob ein Grundstück im Altlastenkataster liegt, lässt sich über GIS-Karten aufgrund des Standortes eruieren (www.altlasten.zh.ch).



Abbildung 8: Das Girsbergerhaus in Unterstammheim aus dem Jahre 1422 nach Gesamtsanierung 2014.

