Departement Bau
Baupolizeiamt
Neumarkt 4
8402 Winterthur
Tel. 052 267 54 34

Stadt Winterthur

Baupolizeiliche Bedingungen

1. Allgemeines

Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche, im Beschluss auf den Baubeginn gestellten, Bedingungen und Auflagen erfüllt sind. Vor Ablauf der dreissigtägigen Rekursfrist darf nur nach Rücksprache mit dem Bauinspektorat mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Ausführung erfolgt auf eigene Gefahr. Im Falle der Aufhebung des Beschlusses durch eine Rekursinstanz hat die Bauherrschaft den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen.

Gültigkeit der Baubewilligung

Wird die Baute nicht innert 3 Jahren, vom Datum der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet, begonnen, so erlischt die Bewilligung. Als Baubeginn gilt der Abbruch einer bestehenden Baute oder der Aushub. Die Bauarbeiten sind ohne wesentliche Unterbrüche zu Ende zu führen.

Bauausführung

Die Ausführung der Baute hat genau nach den genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen, einschliesslich solche in der Zweckbestimmung von Gebäuden oder einzelnen Räume, sind bewilligungspflichtig.

Wechsel der Bauherrschaft

Die im Beschluss genannte Bauherrschaft und ihre VertreterInnen sind für die Befolgung der Vorschriften dieses Beschlusses, der Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Tritt eine andere Bauherrschaft an ihre Stelle, so ist der Wechsel dem Baupolizeiamt schriftlich anzuzeigen. Solange die Meldung nicht erfolgt, bleibt die erstgenannte Bauherrschaft verantwortlich.

Weisungen der Baukontrollorgane

Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten.

Ist die Bauherrschaft mit den Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann sie beim Baupolizeiamt den Erlass einer diesbezüglichen anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet sie nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen einzuhalten.

Strafen

Vorsätzliche Verstösse gegen die Bauvorschriften oder ausführende Verfügungen können im Sinne von § 340 PBG mit Busse bis zu Fr. 50’000.-- oder Haft bestraft werden; handelt der bzw. die TäterIn fahrlässig, ist die Strafe bzw. Busse bis zu Fr. 5’000.-

2. Anzeigepflichten

Den zuständigen Stellen sind rechtzeitig zu melden:
(Adressen und Telefonnummern unter Ziffer 6)

Verwaltungsstelle	**Meldung**
Bauinspektorat	- Baubeginn: Abbruch, Aushub, Hoch- und Tiefbauarbeiten (einschliesslich Umbauten) - Beanspruchung des öffentlichen Grundes (Planunterlagen auf Verlangen der Baukontrolle) - Kontrolle Fundamenterdung gemäss SEV 4113.1989 - Fertigstellung des Rohbaus - Verputzbeginn - Bezugsbereitschaft (mind. 14 Tage vor Bezugstermin) - Bauvollendung (Schlusskontrolle)
Stadtgestaltung	- Beginn der Arbeiten für die Farbgebung von Gebäuden, Gebäudeteilen und massiv gestalteten Einfriedigungen
Denkmalpflege	- Beginn von Grabarbeiten in archäologischen Zonen
Entsorgung/ Stadtentwässerung	- Beginn von Grabarbeiten im öffentlichen Grund - Beginn von Abbrucharbeiten an Altliegenschaften bzw. die Abtrennung der Kanalisationsleitungen bei Abbruchobjekten - Fertigstellung der Kanalisations- und Abwasserinstallationsanlagen (Schlusskontrolle)
Verkehrstechnik	- Verkehrsbeschränkungen, Signalisationen und Markierungen
Städtische Werke	- Beginn von Abbrucharbeiten an Altliegenschaften bzw. die Abtrennung der Anschlussleitungen bei Abbruchobjekten (mind. 1 Monat vor Abbruchbeginn)
Vermessungsamt	- Einschneiden resp. Abnahme des Schnurgerüstes - Bereitschaft zum Anschlagen der offiziellen Hausnummer - Bauvollendung zur Nachführung der amtlichen Vermessung
Fachstelle Baulicher Zivilschutz	- Abnahmebereitschaft der Armierung des Schutzraumes - Fertigstellung des ausgerüsteten Schutzraumes

3. Weitere Bewilligungen

Neben der Baubewilligung sind gegebenfalls folgende weitere behördliche Bewilligungen einzuholen:

Verwaltungsstelle	**Bewilligung / Sachverhalt**
Bauinspektorat	- Bauplatzinstallationen in der Kernzone Altstadt - Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zu Bauzwecken (Bauinstallationen, Ablagerungen, Baugrubensicherungen etc. sowie weitere Sondernutzungen) - Bauarbeiten in der lärmfreien Zeit (12.00 - 13.00 Uhr und 19.00 - 07.00 Uhr) - Rammarbeiten und Sprengungen - Weiterbaubewilligung nach der Rohbauabnahme - Bezugsbewilligung nach Fertigstellung des Neubaus - Einfriedigung längs dem öffentlichen Grund
Reklamewesen	- Reklamen und Plakate (spezielles Gesuchsformular)
Denkmalpflege	- Aussenrenovationen von Gebäuden in Kernzonen und in Siedlungsgebieten mit Sonderbauvorschriften sowie Schutzobjekte inkl. Umdecken von Dächern (spezielles Gesuchsformular)
Vermessungsamt	- Aufteilung von Grundstücken, Aufhebung und Verschiebung von Grenzen
Energie und Technik	- Erstellung von Klimaanlagen mit mehr als 20kW Kälte- oder Befeuchterleistung - Sanierung von Asbestvorkommen
Entsorgung/ Stadtentwässerung	- Kanalisationsanlagen/Abwasserinstallationen
Verkehrswege	- Private Leitungen im öffentlichen Grund (Konzession)
Feuerpolizei	- Feuerungsanlagen
Stadtwerk Winterthur	- Ausführungsbewilligung für Gas- und Wasserinstallationen - Bauliche Eingriffe unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels
Fachstelle Baulicher Zivilschutz	- Neuerstellung und Änderungen von Schutzraumanlagen
Aufzugskontrolle	- Personen- und Warenaufzüge

Umwelt- und Gesundheitsamt	- Wirtschaftsbetriebe, für welche die Erteilung eines Patents oder einer prov. Wirtschaftspatent beansprucht wird - Ausführungsbewilligung für lufttechnische Anlagen in Gewerbebetrieben und Autoeinstellhallen
Wirtschaftspolizei	- Betriebsbewilligung für Spielsalons
Finanzdirektion	- Betriebsbewilligung für Gastwirtschaften
Volkswirtschaftsdirektion/KIGA	- Errichtung und Umgestaltung industrieller Betriebe
Bundesamt für Gesundheitswesen	- Röntgenanlagen
Bundesamt für Landwirtschaft	- Bewilligung für Stallbauten

4. Sicherheitsmassnahmen / Unfallschutz

Allgemeines

Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände, insbesondere des SIA, einzuhalten.

Abweichungen von den geltenden Sicherheitsvorschriften dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Sicherheit der Arbeitnehmenden und Drittpersonen auf andere Art und Weise vollumfänglich gewährleistet werden kann. Die Weisungen der zuständigen Kontrollorgane (Baukontrolle, SUVA) sind diesbezüglich vorgängig einzuholen.

Werkleitungen

Die Bauherrschaft hat sich vor Baubeginn (Installationsarbeiten) über den genauen Verlauf der bestehenden Werkleitungen bei den zuständigen Stellen zu erkundigen. Sie hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zum Schutz der Werkleitungen zu treffen und haftet für alle infolge der Bauarbeiten allfällig entstehenden Schäden.

Projekthöhen

Alle für ein Projekt relevanten Höhen sind durch Nivellement aufeinander abzustimmen. Meereshöhen sind auf mindestens zwei unabhängige Fixpunkte abzustützen.

5. Beanspruchung des öffentlichen Grundes

Bewilligungs- und Gebührenpflicht

Die vorübergehende Benützung des dem Gemeingebrauch gewidmeten öffentlichen Grundes für Bauinstallationen und dergleichen bedarf einer Bewilligung und ist gebührenpflichtig.

Schutz Strasse und Abschlüsse

Im Bereich der Baustelle sind Strassenbelag und Abschlusssteine so zu schützen, dass keine Schäden entstehen können.

Der Zustand des beanspruchten öffentlichen Strassengebietes wird als gut vorausgesetzt. Bereits vorhandene Schäden sind dem Strasseninspektorat vor Inangriffnahme der Bauarbeiten zu melden, damit diese gemeinsam besichtigt werden können. Spätere Einwände über früher vorhandene Schäden können nicht mehr berücksichtigt werden.

Reinigung

Während der Bauzeit hat die Bauherrschaft dauernd für eine genügende und sofortige Reinigung der durch den Baustellenbetrieb verursachten Verschmutzungen des öffentlichen Grundes zu sorgen.

Haftung für Schäden

Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der gesäuberte öffentliche Grund mit dem bzw. der BauherrIn resp. dessen Vertretung besichtigt.

Die Bauherrschaft ist haftbar für alle Schäden, die durch den Baustellenbetrieb an den Anlagen des öffentlichen Strassengebietes entstehen.

6. Am Baubewilligungsverfahren beteiligte Amtsstellen

Telefon	*Amtsstelle*	*Adresse*	*Funktion*
	Baupolizeiamt		
052 267 54 18	Bausekretär	Neumarkt 4	Leiter Baupolizeiamt
052 267 54 37	Bauinspektorat	Neumarkt 4	Baubewilligungsverfahren / Baukontrolle
052 267 54 34	Kanzlei	Neumarkt 4	Allgemeine Auskünfte
052 267 54 17	Rechtsdienst	Neumarkt 4	Rechtsmittelverfahren/Strafuntersuchungen
052 267 54 03	Reklame	Neumarkt 4	Reklamebewilligungen
052 267 62 62	Feuerpolizei	Technikumstr. 81	Feuerpolizeiliche Bedingungen
052 267 54 50	Energie und Technik	Technikumstr. 81	Energienutzung, Schallschutz, Klimaanlagen Spritzasbestsanierungen
052 267 57 94	Baulicher Zivilschutz	Technikumstr. 81	Schutzraumbewilligungen
052 267 62 69	Aufzugskontrolle	Technikumstr. 81	Bewilligung Aufzugsanlagen
	Raumplanung		
052 267 54 62	Sekretariat	Technikumstr. 81	Richt- und Nutzungsplanung, Quartierpläne, Nutzungsberechnung
	Verkehrsplanung		
052 267 54 62	Sekretariat	Technikumstr. 81	Verkehrserschliessung/-lärm, Verkehrszahlen
	Amt für Städtebau		
052 267 54 22	Stadtgestaltung	Technikumstr. 81	Gestaltung und Einordnung von Bauten
052 267 54 43	Denkmalpflege	Technikumstr. 81	Umbau Schutzobjekte, Aussenrenovationen
	Verkehrswege		
052 267 54 80	Abt. Verkehrswege	Neumarkt 1	Strassenbauprojekte, Konzessionen
052 267 53 30	Strasseninspektorat	Obermühlestr. 5	Strassenunterhalt
052 267 54 77	Stadtentwässerung	Neumarkt 1	Kanalkontrolle, Installationen
052 267 68 68	Entsorgung	Obermühlestr. 7	Abfallberatung
	Vermessungsamt		
052 267 54 82	Auskunft, Planbestellung	Technikumstr. 81	Kataster-/Werkleitungspläne, Mutationen
	Stadtwerk Winterthur		
052 267 60 52	Elektrizität	Unt. Vogelsangstr. 11	Elektrizität-Anschlüsse
052 267 61 61	Telekom	Unt. Vogelsangstr. 11	Glasfaser-Anschlüsse
052 267 61 44	Gas/Wasser	Unt. Vogelsangstr. 11	Gas-/Wasseranschlüsse
052 267 61 27	Grundwasserschutz	Untere Schöntalstr. 12	Grundwasserschutz, Tankkontrolle
	Stadtgärtnerei		
052 267 30 00	Sekretariat	Am Rosenberg 2	Gartengestaltung, Parkanlagen, geschützte Bäume
	Umwelt- und Gesundheitsschutz		
052 267 57 42	Kanzlei	Obertor 32	Arbeitshygiene, Lebensmittelkontrolle
	Stadtpolizei		
052 267 58 57	Wirtschaftspolizei	Badgasse 6	Wirtschaftspatente
052 267 58 86	Verkehrstechnik	Obertor 15	Signalisationen
	Umweltschutzfachstelle		
052 267 53 02	Beauftragter für Umwelt und Energie	Obertor 32	Umweltverträglichkeitsprüfung, Altlasten-verdachtsflächenkataster

Kantonale Verwaltung
Kontaktaufnahme erfolgt durch zuständige städtische Fachstelle (in der Regel Bauinspektorat)