



Wann ist eine Baubewilligung erforderlich?

Die Gemeindekanzlei wird des Öftern mit Fragen zu Baubewilligungen konfrontiert. Wann braucht es eine Baubewilligung? Wie lange dauert das Bewilligungsverfahren? Was kostet eine Baubewilligung? Wir hoffen Ihnen mit diesen Informationen Antworten geben zu können.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PGB) zählt in Verbindung mit der Bauverfahrensordnung (BVV) auf, in welchen Fällen die Durchführung eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens erforderlich ist.

Eine Bewilligung ist beispielsweise nötig für (§ 309 PBG):

- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
- Nutzungsänderungen von baurechtlicher Bedeutung
- Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
- die Unterteilung von Grundstücken
- wesentliche Geländeänderungen (mehr als 1 m Höhe oder 500 m² Fläche)
- Mauern und Einfriedungen (ab 80 cm Höhe)
- Schwimmbassins und dergleichen
- Fahrzeugabstellplätze
- Reklametafeln (ab einer Fläche von mehr als 0,5 m² je Betrieb)

Kein Bewilligungsverfahren muss durchgeführt werden für (§1 BVV):

- Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und anderen Bereichen von Schutzanordnungen
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Baubaracken, Bauinstallationen
- untergeordnete Geländeänderungen (weniger als 1 m Höhe oder 500 m² Fläche)
- Mauern und geschlossene Einfriedungen (bis zu einer Höhe von 80 cm) sowie offene Einfriedungen,
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0,5 m² je Betrieb

- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen von untergeordneter Bedeutung (Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktionen)

Diese nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben müssen aber dennoch die sogenannten materiellen Bauvorschriften einhalten. Das heisst, sie müssen zum Beispiel genügend gut gestaltet, in ihre Umgebung eingepasst und die Abstandsvorschriften berücksichtigt sein.

Was gehört zu einer Baueingabe?

Eine Baueingabe besteht in der Regel aus folgenden Bestandteilen (§§ 3ff BVV):

- ausgefülltes und unterzeichnetes Baugesuchsformular
- Grundbuchauszug des betroffenen Grundstückes (erhältlich beim Grundbuchamt Oberwinterthur, Telefon 052 674 54 00)
- Katasterplan (erhältlich bei Ingesa AG, 8450 Andelfingen, 052 305 22 55) oder über WebGIS. Der Link ist auf der Webseite der Gemeindeverwaltung, unter Verwaltung, beim Bauwesen zu finden. <https://map.ingesa.ch/ellikon/BM3.asp>
- Grundrisspläne aller Geschosse (1:100)
- Schnitte (1:100)
- Ansichten aller Fassaden (1:100)
- Umgebungsplan (1:100 oder 1:200)

Mit Ausnahme des Grundbuchauszuges sind alle von der Bauherrschaft unterzeichneten Pläne mindestens 3-fach einzureichen. Die Anforderungen können je nach Bauvorhaben abweichen. Das Bausekretariat gibt bei Unklarheiten Auskunft.

Wie verläuft das Baubewilligungsverfahren?

Das Gesetz unterscheidet zwei Bewilligungsverfahren.

Im **Anzeigeverfahren** (§§ 13ff BVV) werden bauliche Veränderungen von geringer Bedeutung behandelt (Vordächer, Balkone, Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Mauern und Einfriedigungen bis 1,5 m Höhe, Reklameanlagen, Hühnergehege (je nach Zone auch ordentliches Baugesuch notwendig) usw). Im Gegensatz zum ordentlichen Verfahren entfallen beim Anzeigeverfahren die Aussteckung und Ausschreibung des Bauvorhabens, ausser in Kernzonen und anderen Bereichen von Schutzordnungen. Die Verfahren im Anzeigeverfahren werden in der Regel von der Gemeindeverwaltung geprüft und genehmigt.

Im **ordentlichen Verfahren** (§§ 309ff PBG) werden gewichtigere Bauvorhaben behandelt. Das Projekt ist zu visieren und wird publiziert. Die Pläne liegen während 20 Tagen zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung auf. Während dieser Frist können beim Bausekretariat Begehren zur Zustellung des **Baurechtsentscheides** eingereicht werden. Damit wird das Rekursrecht offengehalten. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Rekurs erheben

Der Rekurs gegen einen baurechtlichen Entscheid (oder Teile davon) ist innert 30 Tagen nach Empfang an die im baurechtlichen Entscheid angegebene Rekursinstanz (Baurekursgericht, erste Instanz) einzureichen. Die Urteile der Rekursinstanzen sind kostenpflichtig. Die im Verfahren unterliegende Partei muss die Kosten tragen.

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgt die Prüfung des Baugesuches durch den Bauberater, den Feuerschauer und - sofern erforderlich - durch die kantonalen Amtsstellen. Sobald die notwendigen Beurteilungen vorliegen, wird das Baugesuch vom Gemeinderat behandelt.

Das kommunale Bauamt entscheidet welches Bauverfahren zum Zug kommt.

Wie lange dauert es, bis ein Baugesuch behandelt ist?

Vorprüfung

Eingehende Gesuche werden von der örtlichen Baubehörde Ellikon an der Thur und den kantonalen Fachstellen auf ihre Vollständigkeit geprüft. Allfällige Ergänzungen der Unterlagen werden innerhalb von 3 Wochen beim Gesuchsteller nachgefordert (§ 313 PBG).

Publikation und Aussteckung

Das Bauvorhaben ist durch die Bauherrschaft zu visieren und wird durch die Gemeinde publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt (§§ 311 und 314 PBG).

Bauvorhaben im Anzeigeverfahren müssen in der Regel weder visiert noch publiziert werden.

Verfahrensarten und Fristen

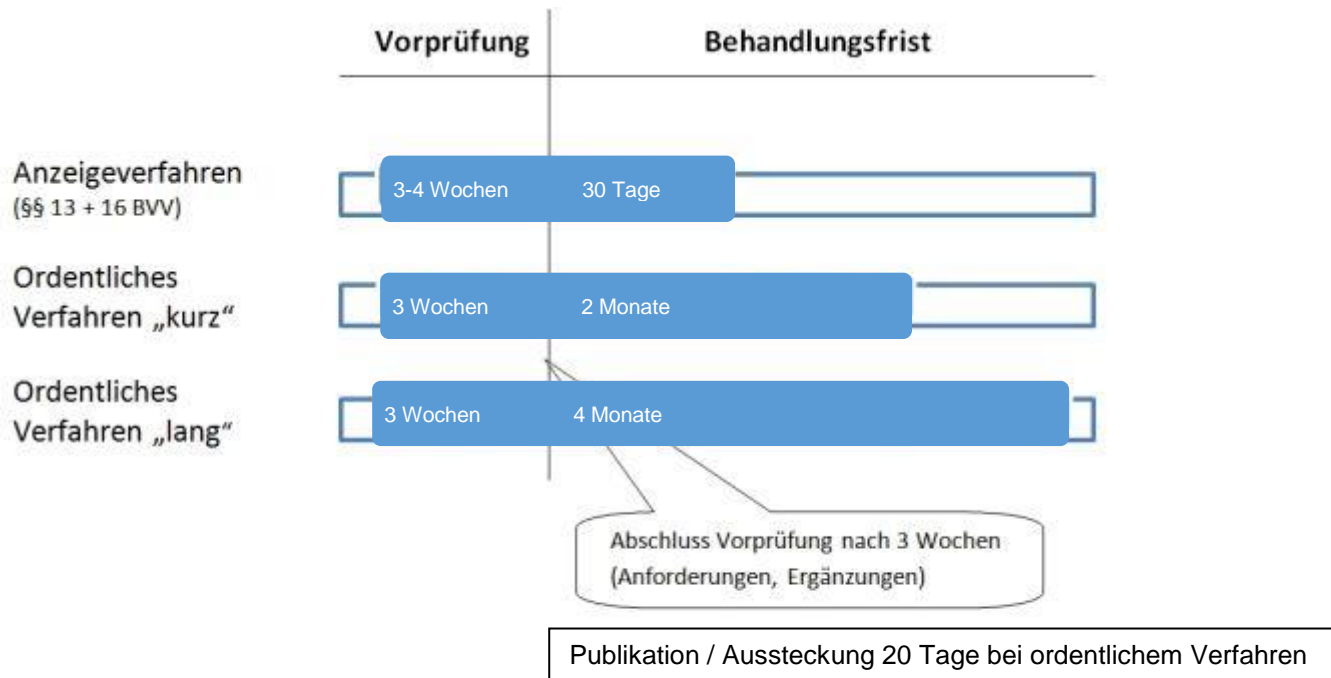
Nach Ablauf der Vorprüfung wird das Gesuch, je nach Art, Lage und Umfang, entweder im ordentlichen Verfahren oder im Anzeigeverfahren behandelt.

Im ordentlichen Verfahren (§§ 319 - 321 PBG) treffen die Bewilligungsbehörden ihre Entscheide in der Regel innert 2 Monaten seit der Vorprüfung. Bei Neubauten und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von 4 Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.

Das Anzeigeverfahren (§§ 13 - 18 BVV) kann für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung angewendet werden, sofern keine Interessen Dritter berührt werden. Die Behandlungsfrist beträgt 30 Tage nach Abschluss der Vorprüfung. Die Vorprüfung dauert in der Regel 3 bis 4 Wochen.

Im beiliegenden Schema ist der Bewilligungsverlauf für Bauten im Anzeige- sowie im ordentlichen Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) dargestellt.

Anmerkung: Bei Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen und in überkommunal geschützten Ortsbildern ist das Anzeigeverfahren nicht zulässig.



§§ 313 + 319 PBG sowie § 11 BVV; siehe auch § 19 BVV „beschleunigte kantonale Beurteilungen“.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, können längere Fristen festgelegt werden.

Baubewilligung

Stehen dem Bauvorhaben keine planungs-, bau- und umweltrechtliche Hindernisse entgegen, ist es zu bewilligen. Die Baubewilligung kann Auflagen, Bedingungen oder Befristungen enthalten (§§ 319 - 321 PBG). Der kantonale Entscheid wird zusammen mit dem kommunalen Beschluss koordiniert durch die Gemeinde eröffnet.

Gültigkeit der Bewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist (§ 322 PBG).

Ellikon an der Thur, 27. April 2021

Der Hochbauvorstand:

Die Schreiberin

Danny van Duijvenbode

Nicole Wild