

Baukommission

Hauptstrasse 65
Postfach 136
4528 Zuchwil

11.05.2023-RDF

**Bewilligungs- bzw. Meldepflicht / Inhalt und Umfang von Baugesuchen / Zuständige Organe
Baubewilligungsverfahren
Eine Übersicht (ohne Rechtsverbindlichkeit)**

Grundsätzliches

Bauvorhaben unterliegen in der Regel einer Bewilligungs- oder aber zumindest einer Meldepflicht. Davon ausgenommen sind reine Erneuerungsmassnahmen (Ersatz in gleicher Art) im Sinne des Gebäude- resp. Umgebungsunterhalts.

Grundsätzlich fallen derartige Bewilligungen -bis auf wenige Ausnahmen im Bereich von Gewässern, im Wald, in speziellen Fällen und Zonen- vollständig in die Gemeindeautonomie.

Was ist bewilligungspflichtig?

Ein kurzer Überblick aus der Kantonalen Bauverordnung (KBV)::

- Umbauten, Anbauten, Aufbauten
- Änderungen an der Fassadenstruktur
- Nutzungsänderungen von Bauten und Räumen
- Abbrüche von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Heizungsanlagen und Cheminéés
- Terrainveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen
- Einfriedigungen und Stützmauern
- Parkplätze, Abstell- und Lagerplätze
- Fahrnisbauten und Kleintierställe, Gartenschuppen und Velounterstände
- Gartenbassins, Teiche
- Betriebsreklamen und Warenautomaten

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Im Zweifelsfalle lieber einmal zu viel als einmal zu wenig nachfragen!

Was ist meldepflichtig?

- Provisorische Bauten zur Aufrechterhaltung des Betriebes bei Umbauten und Neubauten
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen unter bestimmten Voraussetzungen

Inhalt von Baugesuchen

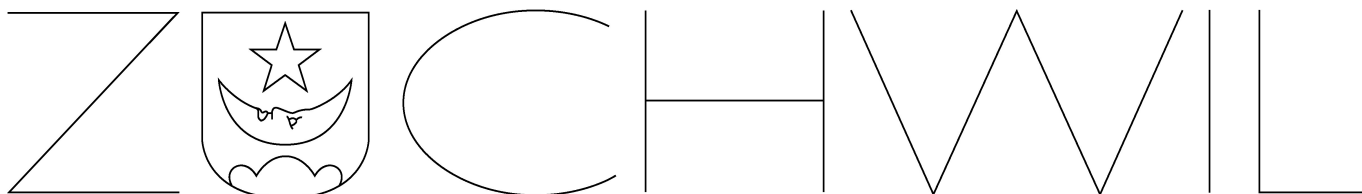
- Eigentumsnachweis resp. Zustimmung der Grundeigentümerschaft
- Ausweis über die Zufahrt und Angaben zur Umgebungsgestaltung, zu Parkplätzen und zur Entsorgung
- Angaben zum Anschluss an die Trinkwasser- und Stromversorgung sowie der Abwasserbeseitigung
- Deklaration der Ausnützungs- und Grünflächenziffer
- Nachweis zu den energietechnischen Massnahmen sowie zum hindernisfreien Bauen

Auf Kosten der Baugesuchsteller kann die Baubehörde weitere Unterlagen einfordern.

Umfang von Baugesuchen

Alle zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen sind mindestens im Doppel erforderlich:

- Baugesuchsformular (vollständig ausgefüllt; herunterladbar via Homepage)
- Situationsplan M. 1:500 (nicht älter als ein Jahr; herunterladbar via Homepage und infogis.ch)
- Pläne wie Grundrisse, Schnitte und Fassaden in gängigem bzw. branchenüblichem Massstab (i.d.R. M. 1:100 oder 1:50); bei Umbauten: gemäss Darstellungsnormativen Norm SIA 400 müssen Abbrüche gelb, neue Bauteile rot koloriert sein.



Seite 2/2; Bewilligungs- bzw. Meldepflicht / Baugesuche / Organe / Baubewilligungsverfahren

Als Übersicht und Hilfsmittel kann über die Homepage www.zuchwil.ch via Onlineschalter eine Checkliste heruntergeladen werden. Weitere einzureichende Unterlagen sind abhängig vom individuellen Bauvorhaben. Wichtig: Sämtliche Unterlagen müssen **datiert** und durch **Bauherr, Grundeigentümer und Planverfasser unterzeichnet** sein.

Ein elektronisches Baugesuchsverfahren existiert im Kt. SO gegenwärtig noch nicht.

Wer ist Baubehörde?

In Zuchwil gilt die Baukommission als kommunale Baubehörde. Sie ist in ihren Entscheiden, welche sich auf die KBV, das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Zuchwil (BZR) und weitere gesetzliche und reglementarische Grundlagen abstützen, eine autonom agierende Behörde. Die Abteilung Bau und Planung (ABP) bzw. der Bereichsleiter Hochbau sind dazu legitimiert, dieselben Kompetenzen wahrzunehmen. Der Gemeinderat kann nur zur Sicherung von kommunalen öffentlichen Interessen als Einsprecher am Verfahren teilnehmen oder zur Verhinderung eines Bauvorhabens eine Planungszone erlassen, falls das Vorhaben der künftigen Nutzungsplanung entgegenstehen könnte

Wie läuft das Bewilligungsverfahren ab?

Nach **Eingang der Baugesuchsunterlagen** bei der kommunalen Baubehörde werden diese einer Vollständigkeitsprüfung unterzogen. Falls keine Ergänzungen oder Präzisierungen erforderlich sind, kann die **Baupublikation** im Amtsanzeiger ('Azeiger') erfolgen.

Zum Zeitpunkt des Erscheinens des 'Azeigers' müssen die **Bauprofile** erstellt sein, woraus Lage und Umfang des geplanten Bauvorhabens in Bezug auf seine Umgebung ersichtlich werden.

Die **öffentliche Auflage** dauert 14 Tage. Während dieses Zeitraumes können Interessierte und Betroffene die Baugesuchsunterlagen einsehen und eventuell Einsprache gegen das Bauvorhaben erheben (die Einsprachefrist ist nicht erstreckbar). Allfällige Einsprachen sind unter Begründung und mit Antrag im Doppel an die kommunale Baubehörde einzureichen.

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgt das **Vernehmlassungsverfahren**, bei dem Nebenbewilligungen, Anhörungen sowie Stellungnahmen und Fachbeurteilungen von kantonalen Amtsstellen wie beispielsweise Gebäudeversicherung, Arbeitsinspektorat, Lebensmittelkontrolle, Kreisbauamt und anderen externen Prüfstellen (für energietechnische Massnahmenachweise, hindernisfreies Bauen, Abwasseranlagen, etc.).

Sollten während der öffentlichen Auflage Einsprachen eingehen, erfolgt ein grundsätzlich schriftliches Anhörungsverfahren zwischen den Parteien (rechtliches Gehör). Ein Augenschein, bei dem die Parteien anwesend sind, wird nicht zwingend angeordnet.

Sobald alle Baugesuchsunterlagen und sämtliche Nebenbewilligungen, Stellungnahmen und Fachbeurteilungen vollständig vorliegen, wird das Geschäft traktandiert, von der kommunalen Baubehörde behandelt und unter Auflagen und Bedingungen die **Baubewilligung** erteilt (wenn alle Unterlagen vorliegen, ist die kommunale Baubehörde gehalten, dem oder der Gesuchsteller/in innert längstens zwei Monaten ihren schriftlichen Entscheid zu eröffnen. Dies ist jedoch abhängig vom Geschäftsanfall sowie der zeitlichen Lage der Sitzungen).

Wird gegen die Baubewilligung innert weiteren 10 Tagen keine Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement (BJD) erhoben, erwächst die Baubewilligung in Rechtskraft.

Eine Baubewilligung berechtigt grundsätzlich zum Bauen. Allerdings gilt es zu beachten, dass vielfach vorgängig Auflagen zu erfüllen sind, wie z.B. die Genehmigung des Baustelleninstallationsplanes (bei heiklen Platz- und Verkehrsverhältnissen), der definitiven Ausführungspläne oder von speziell bewilligungspflichtigen Baugrubensicherungen und Einbauten im Grundwasserbereich (Pfählungen, Liftgruben, usw.).

Empfehlung

Bauwillige sind dazu eingeladen, ihre Bauvorhaben vor der definitiven Baueingabe mit uns bilateral zu besprechen und abzuklären, welche Baugesuchsunterlagen im Individualfall und in welcher Zahl erforderlich sind. So können Rückweisungen und damit Wartezeiten vermieden werden.

